

Městský úřad v Novém Jičíně

Majetkoprávní odbor

Nový Jičín , 10.6.1999

Určeno pro jednání Městské rady v Novém Jičíně dne 1.7.1999.

Věc: Výstavba bytových domů v lokalitě „Bocheta“ realizovaná na základě smlouvy o sdružení uzavřené mezi Městem Nový Jičín a Stavebním sdružením TVARSAV za podmínky přijetí dotace ze státního rozpočtu.
(MPZ 950)

A/ Úvod

B/ Časový plán

C/ Orgány města

D/ Struktura bytových domů

E/ Rozpočet a předpokládaný způsob financování s použitím dotace ze SR

F/ Organizace výstavby bytových domů

G/ Organizace bytového družstva

H/ Smluvní zajištění

I/ Závěr

Bez návrh na usnesení.

Poznámka: Zpráva bude projednána v rámci řádného programu Městské rady v Novém Jičíně dne 1.7.1999 a mimořádného zasedání Městského zastupitelstva v Novém Jičíně dne 1.7.1999.

Předkládá: - RNDr. Jarmila Švubová - zástupce starosty města
- Kamil Žák - vedoucí majetkoprávního odboru

A/ Úvod :

Dne 20.5.1999 byla městské radě předložena k projednání Zpráva o postupu prací na realizaci bytové výstavby v lokalitě Bocheta. Součástí této zprávy byla rekapitulace veškerých dosud provedených kroků při realizaci tohoto majetkoprávního záměru, včetně shrnutí způsobu jeho projednání v orgánech města a podmínek konkretizace pro Stavební sdružení Tvarstav (dále jen Tvarstav). Zpráva dále poukázala na problémy financování podobných projektů v jiných městech v případech, kdy nebyla výstavba realizována s přijetím dotace ze státního rozpočtu (dále jen SR). Zkušenosti z jiných měst ukazují, že byty budované bez dotace ze SR jsou z finančních důvodů pro budoucí zájemce nezajímavé. K těmto projektům pak města dodatečně připojují pro jejich záchranu a ještě před jejich dokončením žádají Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (dále jen MMR ČR) o poskytnutí dotace. Na tyto skutečnosti reagovala MR usnesením, ve kterém ukládá vedení města a příslušným odborům MěÚ rozpracovat způsob pokračování shora uvedeného majetkoprávního záměru v podmínkách splňujících přijetí dotace ze SR pro rok 2000.

B/ Časový plán:

- 1) žádost Tvarstavu na *zahájení řízení o umístění stavby* (bytových domů) v lokalitě Bocheta - červen 1999
- 2) 1.7.1999 - *projednání* této zprávy v MR, včetně potvrzení konkretizace ve prospěch Tvarstavu při změně záměru města realizovat výstavbu obytných domů s přijetím dotace ze SR a doporučení této varianty výstavby městskému zastupitelstvu ke schválení.
- 3) 1.7.1999 - *městské zastupitelstvo* - předložení návrhu změny způsobu výstavby obytných domů v lokalitě Bocheta na základě Smlouvy o sdružení za podmínky přijetí dotace ze SR. V případě schválení této varianty realizace stanoví MZ kupní cenu za odprodej minimálně 2/3 pozemků určených dle nabídkového řízení pro výstavbu.
- 4) 15.8.1999 - termín pro *založení Stavebního bytového družstva Bocheta* (závazek Tvarstavu) s následným přibíráním nových členů SBD (průběžně).
- 5) 31.8.1999 - *poslední termín pro nabytí právní moci územního rozhodnutí* na výstavbu obytných domů (zajišťuje Tvarstav).
- 6) září 1999 - termín pro *doplnění žádosti o poskytnutí dotace ze SR* podle metodických pokynů MMR ČR.
- 7) příprava podkladů pro *stavební řízení* (zajišťuje Tvarstav, případně SBD)
- 8) následně vyhlášení výběrového řízení podle zák. 199/94 Sb. na dodavatele stavby (město společně s SBD).
- 9) *Smlouva o sdružení a kupní smlouva*. Smlouvy je možné uzavřít již bezprostředně po schválení změny koncepce výstavby v orgánech města, a to s Tvarstavem, který převede práva a závazky na SBD po jeho vzniku.

C/ Orgány města :

- 1) Dne 26.2.1998 vyhlásilo Město Nový Jičín nabídkové řízení na pronájem pozemků v katastrálním území Nový Jičín - Horní předměstí, za účelem výstavby bytových domů, s možným následným prodejem předmětu pronájmu investorovi.
- 2) Dne 9.4.1998 Městská rada po projednání v komisi pro otevírání obálek a v rozšířené konkretizační komisi schválila konkretizaci ve prospěch společnosti TVARSTAV stavební sdružení, zast. jednatelem ing. Jiřím Pekárkem se sídlem Loučka 68, Nový Jičín.
- 3) O způsobu projednání NR, obou žadatelích a konkretizaci městské rady bylo městské zastupitelstvo informováno dne 27.5.1998.

Ve stručnosti shrnuto vybíraly orgány města z žádostí *ŽS Brno, a.s. se sídlem Brno, Burešova 17 a Tvarstavu, stavebního sdružení, zastoupeného ing. Jiřím Pekárkem a ing. Pavlem Klosem, se sídlem v Novém Jičíně, Loučka 68.*

D/ Struktura bytových domů :

Řešení jednotlivých bloků umožňuje upravovat vnitřní dispozice jednotlivých bytů podle poptávky a požadavků jednotlivých členů družstva. Množství bytových jednotek je odvislé od požadavků zájemců. Při převládajícím zájmu o byty 3+1, 4+1 a nadstandardní byty by byla kapacita cca 80 bytů, u bytů 2+1, 1+1 a garsoniér by mohl konečný počet dosáhnout max. 164 bytů. Původní záměr předpokládal výstavbu cca 120 bytových jednotek. Příloha č.1 zprávy tvoří návrh pravděpodobné dispozice zpracovaný Tvarstavem na základě předběžného průzkumu mezi potenciálními zájemci, který vychází rovněž i ze zkušeností jiných měst.

E/ Rozpočet a předpokládaný způsob financování s použitím dotace ze SR a stavebního spoření

velikost bytu	výměra	celk. cena	dotace SR	cena na m2 bez dotace	podíl žadatele	cena na m2 s dotací
garsoniéra	26,4	503.816,--	370.000,--	19.100,--	133.816,--	5.100,--
garsoniéra	29,9	570.610,--	370.000,--	19.100,--	200.610,--	6.900,--
1+1	40	763.358,--	370.000,--	19.100,--	393.358,--	9.840,--
1+1	54,8	1.045.800,--	370.000,--	19.100,--	675.800,--	12.330,--
2+1	59,6	1.137.430,--	370.000,--	19.100,--	767.430,--	12.880,--
2+1	81,1	1.547.707,--	370.000,--	19.100,--	1.177.707,--	14.520,--
3+1	77,7	1.482.822,--	370.000,--	19.100,--	1.112.822,--	14.330,--
3+1	93,5	1.784.348,--	370.000,--	19.100,--	1.414.348,--	15.130,--
4+1	99,5	1.898.852,--	370.000,--	19.100,--	1.528.852,--	15.370,--
4+1	154,5	2.948.468,--	370.000,--	19.100,--	2.578.468,--	16.690,--

Do této ceny není zahrnutý náklad na vybudování garážových stání a teras u přízemních bytů. Cena 1 garážového stání je kalkulovaná ve výši Kč 172.000,-- , přičemž se předpokládá, že toto stání bude součástí bytů 1+1 a větších. Celkové náklady se podle rozpočtu odhadují na Kč 180.400.000,--. V této ceně nejsou zahrnuty náklady na komunikace, chodníky a venkovní parkovací plochy. U těchto staveb se předpokládá, že budou realizovány nákladem města.

Přehledná tabulka způsobu financování bytu 2+1 s použitím stavebního spoření člena družstva je připojena jako příloha č.2.

Při řešení dispozice jednotlivých bytů nesmí být opomenut princip, že dotace ze SR nebude přiznána na byty „s příliš velkou výměrou“, podle zásad: byt 4+1 a větší s výměrou nad 110 m² a 3+1 a menší s výměrou nad 100 m².

F/ Organizace výstavby bytových domů: příloha č. 3

G/ Organizace bytového družstva: příloha č. 4

H/ Smluvní zajištění: Zjednodušená verze Smlouvy o sdružení uzavřené ve smyslu § 829 a násl. občanského zákoníku

účastníci smlouvy: Město Nový Jičín (dále jen Město) a Stavební sdružení TVARSTAV (dále jen Tvarstav)

Článek I. : Úvodní ustanovení a charakteristika účastníka

Článek II. : Účel sdružení

Účastníci smlouvy uzavírají tuto smlouvu za účelem společné výstavby bytových domů v obytném souboru „Bocheta“, každý s bytovými jednotkami, dále obsahující garážových stání, včetně příslušenství a přípojek, s cílem že Město a Tvarstav se stanou spoluvlastníky bytových jednotek, a to v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu.

Článek III. : Termíny a náklady výstavby

Článek IV. : Popis budov

Článek V. : Vybavení jednotek

Článek VI. : Doba trvání sdružení

Sdružení vzniká dnem podpisu této smlouvy oběma účastníky sdružení, je zakládáno na dobu určitou a končí splněním podmínek této smlouvy uvedených v čl. I. - XI. smlouvy.

Článek VII. : Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

A) Město:

- finanční prostředky rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytnuté ze státního rozpočtu na základě rozhodnutí MMR ČR o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci.

B) Tvarstav (bytové družstvo)

- finanční prostředky na zhotovení stavby shora uvedených bytových domů (po odpočtu státní dotace).

Účastníci se dohodli, že Město se podílí na nákladech společné činnosti pouze do výše finančních prostředků vložených dle tohoto čl. VII. písm. A), ostatní náklady potřebné na dokončení výstavby i nad výši předpokládaných nákladů nese Tvarstav (bytové družstvo).

Článek VIII. : Majetek z činnosti sdružení

1. Účastníci se dohodli, že všechny bytové domy budované společnou činností v rámci sdružení na základě této smlouvy se stávají jejich podílovým spoluvlastnictvím.

2. Podíly účastníků na každé budově (bytovém domě) se určují podle výše jejich vkladů, tzn. podle poměru výše státní dotace poskytnuté městu ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí MMR ČR o poskytnutí dotace a výše nákladů poskytnutých na vybudování každé budovy (bytového domu) Tvarstavem.

Článek IX. : Jiná práva a povinnosti účastníků sdružení

Článek X. : Zastupování sdružení

Ve věcech smluvních vůči třetím osobám budou za sdružení jednat statutární zástupci účastníků, případně jimi pověřeni zástupci.

Článek XI. : Závazky budoucích spoluvlastníků

Účastníci se dohodli, že nejpozději do podání návrhu na zahájení kolaudačního řízení uzavřou smlouvu o bezúplatném převodu ideálních částí nemovitostí tak, aby výše spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku odpovídala výši jejich spoluvlastnických podílů na bytových domech určených dle čl. VIII této smlouvy.

K zajištění splnění závazku Tvarstavu uzavřít tuto smlouvu o převodu ideálních částí nemovitostí sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši Kč splatnou do 30 dnů po uplynutí lhůty pro uzavření smlouvy o převodu.

Účastníci se zavazují, že po dobu 20 let od kolaudace stavby postavené s použitím státní dotace zajistí užívání všech bytů postavených s pomocí státní dotace k trvalému nájemnímu bydlení. Účastníci se proto zavazují, že do dnů po právní moci kolaudačního rozhodnutí uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene k bytovým domům spočívající v povinnosti spoluvlastníka rozhodovat o pronájmu bytů a výši nájemného výhradně se souhlasem města a podají společně návrh na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí.

Účastníci se dohodli, že po vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí podají společně návrh na vklad prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek v budově dle zák.č.72/1994 Sb. do katastru nemovitostí a spoluvlastnictví k bytovým domům a pozemkům - zastavěné ploše - vypořádají tak, aby spoluvlastnický podíl na každé bytové jednotce odpovídal poměru výše státní dotace na každou bytovou jednotku a výše nákladů, vynaložených na vybudování každé bytové jednotky Tvarstavem.

Město nevysloví svůj souhlas do doby vyjádření souhlasu MMR ČR se zřízením zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu před zástavním právem ve prospěch státu.

Účastníci se dále dohodli, že souhlasí se zřízením zástavního práva státu k bytovým jednotkám vybudovaným s pomocí státní dotace a do doby právních účinků vkladu nezřídí bez souhlasu MMR ČR na bytových jednotkách žádné jiné zástavní právo třetí osoby. Zástavním právem bude zajišťována pohledávka státu ve výši poskytnuté dotace na dobu 20 let.

Účastníci se zavazují, že budou po dobu 20 let od kolaudace bytových domů postavených s použitím státní dotace požadovat za pronájem bytů nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného stanoveného dle obecně závazných právních předpisů.

Poruší-li Tvarstav kterýkoliv závazek z této smlouvy a zapříčiní tak nedodržení podmínek stanovených MMR ČR pro definitivní přiznání státní dotace, je povinen vrátit Městu poskytnutou státní dotaci, event. její příslušnou část, a to do 30 dnů poté, co MMR ČR rozhodne o definitivním vrácení dotace, včetně sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu.

Město se zavazuje, že po uplynutí 20ti let od kolaudace budovy umožní převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví družstva popř. jednotlivých nájemců - členů družstva, a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.

Oba účastníci se dohodli, že správu bytových domů po jejich dokončení bude vykonávat Tvarstavem založené družstvo, nedohodnou-li se účastníci jinak.

Článek XII. : Závěrečná ustanovení

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Smlouva nabývá účinnosti rozhodnutím MMR ČR o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci.

I/ Závěr :

Důležitým připomenutím je skutečnost, že realizace výstavby obytných domů je závislá na výstavbě samoobslužného nákupního střediska na sousedním pozemku, v rámci kterého dojde k výstavbě inženýrských sítí nutných i pro zahájení výstavby bytových domů (přeložka VN, kanalizační sběrač, nová dimenze vodovodního přivaděče, komunikace, vybudování stavební části trafostanice, regulace plynu). Tedy jakékoliv zpoždění realizace výstavby obchodního střediska ovlivní výrazným způsobem i výstavbu bytových domů. Jelikož do dnešního dne bylo na obchodní středisko vydané pravomocné územní rozhodnutí, zahájil Tvarstav přípravné práce k územnímu řízení. V současné době je hotova projektová dokumentace k ÚŘ a získávají se vyjádření orgánů státní správy a příslušných správců.

Z časového hlediska je nyní nutné veškeré práce urychlit tak, aby v případě rozhodnutí, že výstavba bude realizována s přijetím dotace ze stát. rozpočtu, byly splněny termíny pro dodání všech nutných podkladů pro posuzování žádosti o dotaci se SR u MMR ČR (poslední termín - září 1999).

Ze shora uvedeného a ze zkušeností jiných měst je zřejmé, že optimální řešení pro výstavbu bytových domů v současných podmínkách je forma sdružené investice města a stavební firmy (respektive z finančních prostředků budoucích členů bytového družstva). Město do takového projektu vstupuje finančními prostředky do výše přijaté dotace ze SR, případně minimálními vlastními prostředky na IS (komunikace). Tím by figurovalo jako spoluvlastník budovaných nemovitostí v poměru, podle výše příspěvku. Tento spoluvlastnický podíl by si město ponechalo min. po dobu 20-ti let, na které je vázané břemeno z titulu poskytnuté dotace, nutný, čímž by nebyly na město kladeny nároky na vedení různých agend či správy domů. Tento svůj spoluvlastnický podíl by město po uplynutí 20-ti letě lhůty převedlo na jednotlivé členy družstva. Obvyklým způsobem je jeho darování oproti závazku členů družstva nést veškeré náklady s převodem spojené.

Je nepochybné, že tento způsob je v současné době nejrozšířenějším způsobem výstavby bytových domů v ČR. Největší zkušenosti s tímto způsobem mají města Kroměříž a Brno, z jejichž zkušeností čerpá tato zpráva.

V případě realizace tohoto projektu je potřeba mít na mysli, že na přípravu nutných podkladů pro zařazení města do databáze MMR ČR pro přijetí dotací zbývá velmi málo času (září 1999). Z tohoto důvodu se jeví jako optimální řešení pokračovat v projektu Tvarstavu, který do dnešního dne realizuje veškeré kroky svým jménem a na svůj náklad. Pokračování by již probíhalo na základě shora uvedených principů. Toto řešení se jeví jako reálné i ve vztahu k textu nabídkového řízení, které tuto variantu nevylučuje. Řešení však předpokládá souhlas orgánů města . Dalším řešením by mohlo být zahájení jednání s ŽS Brno jako druhým účastníkem NŘ nebo vyhlášení zcela nového nabídkového řízení (soutěž). I tyto varianty jsou možné, ovšem vzhledem k termínu podání nezbytných podkladů pro přiznání dotace by bylo přiznání dotace pro rok 2000 nereálné.