

K projednání Zastupitelstvu města Tišnova – 23.10.2017

Předkládá Rada města Tišnova

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění.

Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění. K nahlédnutí na sekretariátu MěÚ.

Akční plán výstavby a rekonstrukce bytů dle Bytové koncepce města Tišnova 2017-2027

Obsah materiálu

Anotace

Akční a Střednědobý plán

Příloha č. 1

Možnosti výstavby bytů v Tišnově

Příloha č. 2

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Tišnova

schvaluje

Akční a střednědobý plán výstavby a rekonstrukce bytů, dle Bytové koncepce 2017-2027.

Zpracováno dne 11.10.2017

Předkladatel	Za správnost	Zpracovatel	Právní garance	Garant
Rada města Tišnova	Ing. Drhlík Václav vedoucí odboru	Ing. Drhlík Václav vedoucí odboru		Ing. Šikula Václav místostarosta

--	--	--	--	--

Anotace

Odbor správy majetku a komunálních služeb předkládá Zastupitelstvu města Tišnova, v souladu s Bytovou koncepcí města Tišnova 2017-2027, Akční plán výstavby a rekonstrukce bytů na roky 2018 -2019 a Střednědobý plán na roky 2018-2021.

Materiál byl projednán na strategickém výboru v měsíci září 2017.

Současně je přiložen materiál týkající se budoucí možné výstavby bytů v Tišnově, ze kterého Akční a střednědobý plán vychází.

Plán výstavby bytů dle Bytové koncepce města Tišnova 2017-2027

Akční plán 2018-2019	Náklady (v tis.)	z toho dotace	poznámka
Areál inženýrských staveb - 2 bytové domy, 12 bytů	11400		
Střednědobý plán 2018-2021			
Areál inženýrských staveb - 2 bytové domy, 12 bytů	11400		
nám. Komenského 145 - půdní vestavba, 4 byty	4800		2021
Výhled 2022-2027			
Půdní vestavba - ZŠ nám. 28. října - 6 bytů	6500		2020
Moukova p.č. 467/7 za Albertem, 22 bytů	20000		na části pozemku
Wagnerova p.č. 2113/6, bytový dům, 20 bytů	27000		vč. příjezdové komunikace

Plán rekonstrukce a oprav bytů dle Bytové koncepce města Tišnova 2017-2027

Akční plán 2018-2019			
Na Mlékárně 255 - Revitalizace domu	7000	??? 5000	bude-li dotace realizace 2018
Bezručova 35 - rekonstrukce rozvodů vody a odpadů a elektro v bytech	1050		3 byty
Na Mlékárne 795 - výměna oken, nátěr štítu domu	250		2018
Polní 639-640 - oprava střechy	1000		
Rekonstrukce uvolněných bytů	1800		průměrně 6 bytů/2 roky
Střednědobý plán 2018-2021			
Na Mlékárně 255 - Revitalizace bytových domů	7000	??? 5000	bude-li dotace realizace 2018
Polní 639-640 - oprava střechy	1000		
Bezručova 35 - rekonstrukce rozvodů vody a odpadů a elektro v bytech	3150		9 bytů
Nám. Komenského 145 - rekonstrukce stupaček pro 7 bytů	200		
Rekonstrukce uvolněných bytů neurčených k prodeji	3600		cca 12 bytů/4 roky
Na Mlékárne 795 - revitalizace domu 20 bytů	9000	???	2021

Možnosti výstavby bytů v Tišnově

Dle Bytové koncepce města Tišnova 2017-2027 schválené na zasedání Zastupitelstva města Tišnova dne 27.6.2016 (dále jen „bytová koncepce“) je třeba realizovat výstavbu nových bytů.

Dle aktivity A 1.3 se jedná o výstavbu 32 bytů (1+1,1+kk) a 14 bytů 2+KK do roku 2027 s využitím dotačních titulů. S tímto však úzce souvisí aktivita 1.2, která uvádí možný prodej až 32 bytů určených k prodeji o velikosti 2+1 za předpokladu výstavby stejného počtu malometrážních bytů dle aktivity A 1.3..

Současně se také předpokládá, že se v příštích letech uvolní více bytů z důvodu generační výměny nájemců bytů, než je obvyklé. Tou bude také umožněna potřebná restrukturalizace bytů. Nutné doplnit, že v posledních 15 letech nebyly ve městě vybudovány žádné nové byty.

V dokumentu popisujeme možnosti výstavby bytů, které byly navrženy a jsou reálné, ale i ty, které reálné nejsou či jsou méně vhodné.

1. Inženýrské stavby – 2 bytové domy – 12 bytů

První možností je areál bývalých inženýrských staveb na ulici Na Mlékárně, který byl zakoupen právě k účelu výstavby bytových domů. V současné době se na tomto pozemku zpracovává projektová dokumentace výstavby dvou bytových domů. Studie předpokládá v každém bytovém domě 4 bytové jednotky 2+kk a 2 bytové jednotky 1+kk. Současně bude na pozemku vybudována plocha pro možné umístění dvou obytných kontejnerů pro nouzové bydlení a normových 12 parkovacích stání. Parametry bytových domů jsou v souladu s předběžnými podmínkami dotací.

Projekt se připravuje pro získání dotace, Odbor investiční a projektové podpory monitoruje možnosti v oblasti bydlení.

Předpokládané náklady dle studie činí 18,2 mil. Kč. Součástí je i parkoviště s příjezdovou komunikací, oplocení, úprava okolí, dětské hřiště, buňky na krizová lůžka apod.

Z toho 14,2 mil. Kč činí dle studie předpokládané náklady na výstavbu bytových domů, lze očekávat, že tuto stavbu se podaří „vysoutěžit“ jako standardně o 20% levněji, proto počítáme s reálnějšími náklady 11,4 mil. Kč tak, abychom porovnávali s porovnatelným (ostatní varianty), kde taktéž není řešeno okolí vč. parkování.

Výhody:

Jedná se o novostavbu s parkováním v uzavřeném oploceném prostoru se zelení, klidná lokalita.

Možnost realizovat bytové doby postupně.

Nevýhody:

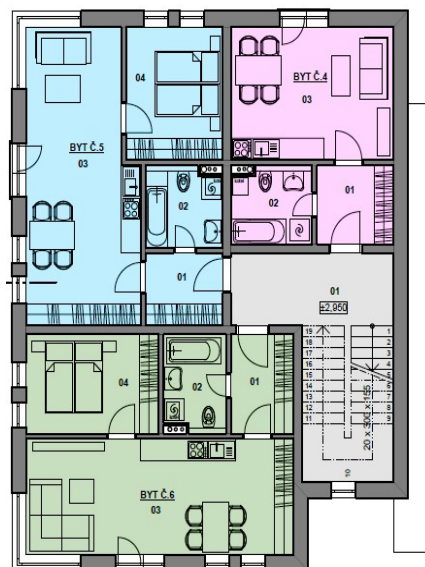
Doporučení:

Pokud nebude výzva na dotaci vypsána do konce roku 2018, navrhuje OSMKS naplánovat výstavbu bytů postupně z vlastních zdrojů na roky 2019/2020.

Studie - 1.NP



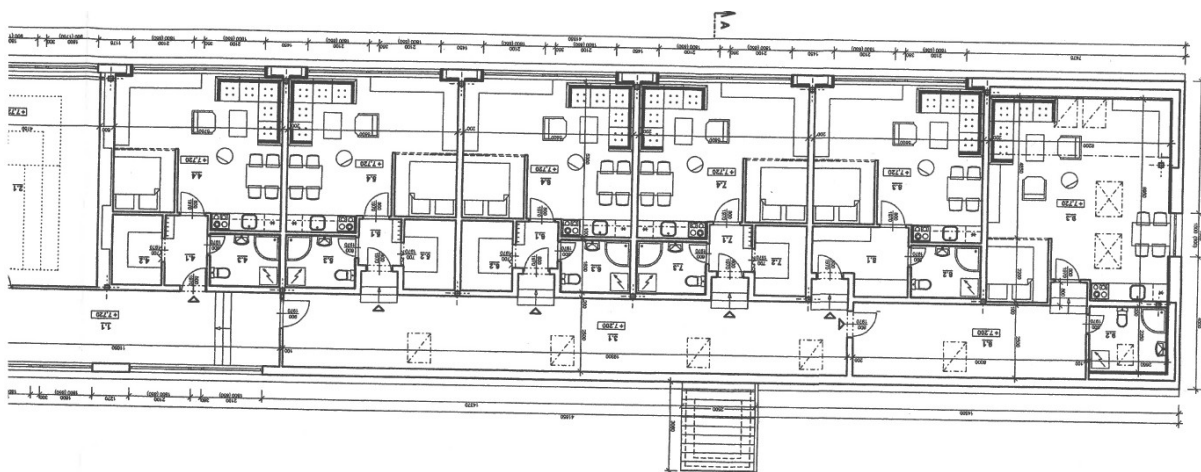
2. NP



2. Půdní vestavba - ZŠ nám. 28. října - Pavilon č. 4 – 6 bytů

V roce 2009 byla zpracována dokumentace pro stavební povolení na vestavbu 6 bytových jednotek 1+kk. Tento záměr je v souladu s bytovou koncepcí města, nerespektuje pouze velikost bytu 1 +kk, kterou bytová koncepce doporučuje realizovat do 25 m². Dispozice rekonstruovaných oken však umožňuje toto dispoziční uspořádání. Prostor je pro vestavbu připraven a naváže na stávající byty v pavilonu č. 2.

Náklady jsou odhadovány na 6,5 mil. Kč.



Výhody

Prostor je připraven, je hotová projektová dokumentace, po její aktualizaci je možné začít vyřizovat stavební povolení a následně realizovat stavbu. Parkování v počtu cca 5 míst je možné realizovat podélně při levé spodní části ulice Květnické, zde je nyní šterková plocha. V lokalitě není výrazný problém s parkováním.

Byty naváží na již realizované bytové prostory. Bezbariérový přístup.

Nevýhody

Vedení školy se záměrem nesouhlasí, v prostorách navrhuje realizovat odborné učebny.

Doporučení:

OSMKS doporučuje zahrnout realizaci do rozpočtu či investičního výhledu nejlépe v roce 2019, nejpozději však do 3 let.

3. Půdní vestavba - nám. Komenského 145 – 4 byty

Dle předběžného posouzení by zde bylo možné vybudování čtyř bytů 1+1, finanční náročnost by záležela na stavu stropu, kterého lze vyhodnotit až po provedení sond. V letošním roce je v rozpočtu naplánována rekonstrukce střechy, která může proběhnout dle stavebního technika Ing. Ivo Doležala nezávisle na vybudování bytů.

Výhody

Schodištěm je velmi dobrý přístup, krov je ve velmi dobrém stavu, prostory jsou velkorysé a kromě 4 bytů je zde možné ponechat malé sklady pro jednotlivé byty

Nevýhody:

Nutná úprava krovu s odstraněním vazných trámů u podlahy a úprava vedení teplovodních rozvodů, které zde byly před cca 2 lety rekonstruovány.

Parkování – nedostatek míst v centru, nová cca 3 místa nelze v okolí zbudovat, alternativně lze vyhradit místa za domem pro cca 3 auta. Nyní slouží zadní prostor pro zásobování a parkování.

Doporučení:

Zabývat se realizací 2 výše uvedených možností a tuto možnost ponechat do budoucna v rezervě.

4. Novostavba bytového domu – ul. Moukova, p.č.467/7, 467/2 – 22 bytů

S ohledem na územní studii lze na těchto pozemcích města za prodejnou Albert realizovat bytový dům se smíšenou funkcí. V 1.NP budou obchody či služby. V 2. a 3. NP je pak možné vybudovat minimálně 22 bytů 1+KK, 1+1 (alternativně 2+1). Rozloha pozemku činí 1405 m², což umožní pravděpodobně výstavbu ještě dalších bytů, které by bylo možné nabídnout k prodeji.

Výhody:

Pozemky jsou v majetku města. Dle územního plánu a územní studie realizace možná a vhodná. Parkování je dle územní studie navrženo ve dvoře za domem. Velkou výhodou je skutečnost, že se jedná o novostavbu, což umožní volbu rozměrů a uspořádání bytů dle aktuálních požadavků.

Doporučení:

Zabývat se přípravami a realizací po aktualizaci „Bytové koncepce...“, nedříve od roku 2020.



5. Novostavba bytového domu – ul. Wagnerova, p.č.2113/6 – 20 bytů

Pozemek se nachází na konci ulice Wagnerovy, rozměr činí 1137 m². Tato velikost umožní realizaci bytového domu o 2 vchodech o přibližné rozloze 400 m² a s byty 1+KK, 1+1 (alternativně 2+1). V blízkosti se nachází autobusová zastávka, sídliště Pod Klucaninou aj. Sousední pozemky jsou v majetku Jihomoravského kraje, což je pozitivní při případném přikoupení pozemku.

Výhody:

Pozemky jsou v majetku města. Parkování možné na pozemku. Velkou výhodou je skutečnost, že se jedná o novostavbu, což umožní volbu rozměrů a uspořádání bytů dle aktuálních požadavků.

Nevýhody:

Dle územního plánu není realizace možná, je nutná změna ÚP. Současně bude nutné prodloužení inženýrských sítí vč. komunikace a veřejného osvětlení.

Doporučení:

Zabývat se přípravami a realizací po aktualizaci „Bytové koncepce...“, nejdříve od roku 2025.



6. Brněnská 2 – 9 bytů

Původní nemovitost je stará 108 let s následnou přístavbou ve dvorním traktu a s rekonstrukcí v roce 1992. Předpokládaná životnost statiky konstrukcí se předpokládá 32 let (znalecký posudek 3/2016).

Jedná se o objekt s nebytovými prostory, kde v současné době je 2. NP nevyužité, stejně tak půdní prostor, i nebytový prostor v přízemí vlevo. Volné nebytové prostory v 1. NP se nedaří obsadit. Ostatní nejsou aktuálně nabízené. Za posledních 9 měsíců projevili zájem o koupi nemovitosti minimálně 2 zájemci.

Je zpracována studie přestavby a půdní vestavby, ve 2. NP je navrženo 6 bytů 1+kk, v podkroví jsou navrženy 2 byty 2+kk a jeden byt 1+kk, náklady jsou odhadnuty na 7,9 mil. Kč, včetně sanace vlhkého zdiva přibližně 8,5 mil. Kč. V dále uváděné průměrné rozloze bytů jsou započteny i komory v 2.NP, které jsou ke každému bytu navrženy. Studii a náklady na rekonstrukci včetně výpočtu parkovacích míst zpracoval Ing. Vladimír Dokládál.

Výhody: Prostor je v majetku města.

Nevýhody:

Přestavbě musí předcházet celková sanace vlhkého zdiva v přízemí.

Objekt je v současné době energeticky nevhodný, jeho zateplení vzhledem k nedávné opravě členité a historicky zajímavé fasády není odborem OIPP doporučeno.

Není garantováno, že nebytové prostory v přízemí budou obsazeny. Naopak již několik měsíců se městu volné nebytové prostory v 1. NP nedaří obsadit.

Vzhledem k nutné sanaci objektu by vestavba bytů byla finančně náročná, při případné přestavbě tohoto letitého domu může dojít ke stavebním komplikacím a následnému výraznému navýšení nákladů.

Parkování – dle dopravní normy lze předpokládat požadovanou potřebu minimálně 6ti parkovacích míst, tato místa nelze v okolí zbudovat. Dle OIPP se nabízí prostor před samoobsluhou na Humpolce, kde by bylo možné zbudovat kolmá stání a navýšit kapacitu parkování o 6 míst. OSMKS však toto nedoporučuje, prostor si spíše zaslouží úpravu veřejného prostoru k příjemnějšímu pobytu občanů.

Doporučení:

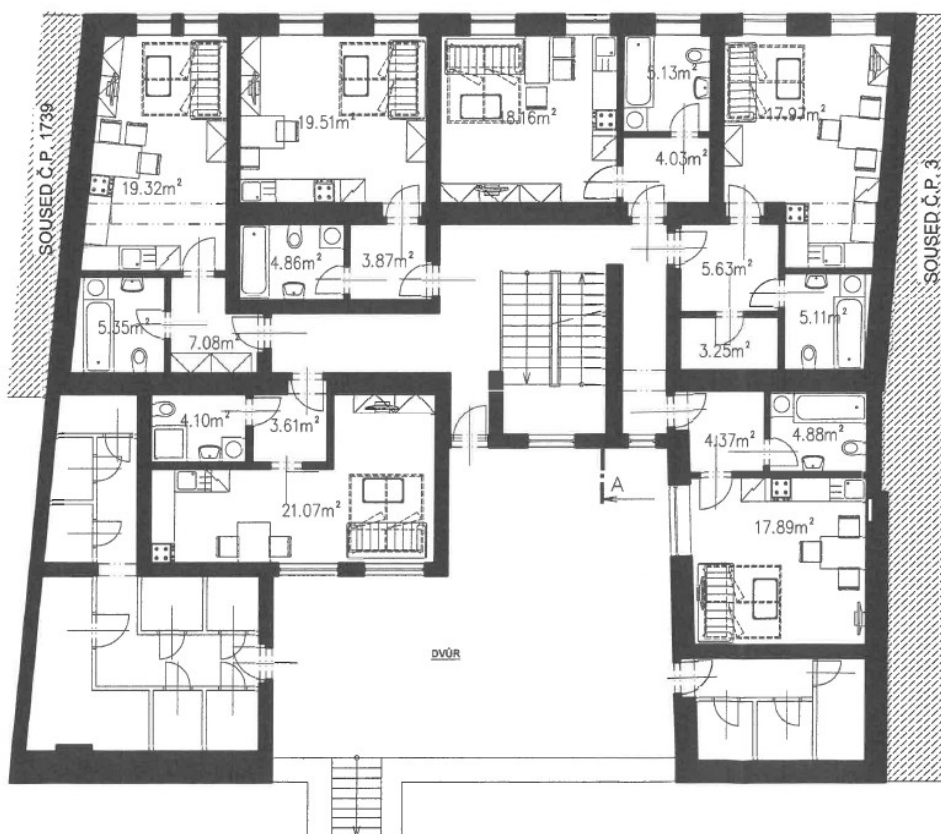
OSMKS nedoporučuje realizaci bytů. Prodej nemovitosti přinese finanční prostředky pro realizaci výše uvedených možností výstavby bytů.

Realizaci bytů doporučuje majetková a bytová komise.

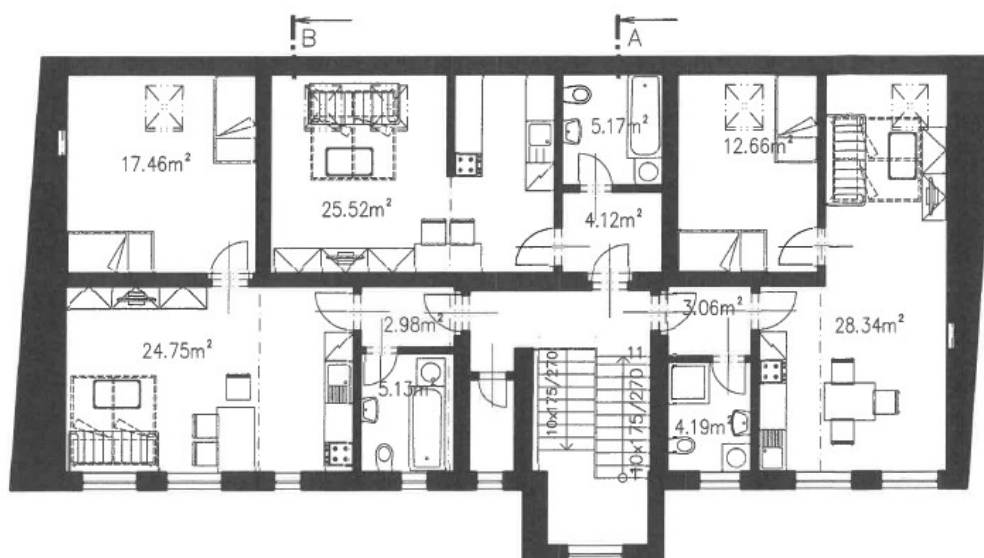
Nutné rozhodnout o budoucnosti objektu, neboť dlouhou neobsazeností, kdy je zde pronajat pouze jeden nebytový prostor v přízemí, objekt chátrá.

Byty nejsou bezbariérově přístupné. Skladové komory pro byty jsou navrženy ve 2. NP. Přístup pouze po strmém schodišti. Z části nebytových prostor v 1. NP by tedy bylo navíc nutné vytvořit sklad na kočárky či kola.

2. NP



3.NP



7. Novostavba bytového domu – ul. Osvobození, p.č. 786/36 – 10 bytů

Tato varianta výstavby bytového domu s jedním vchodem je teoreticky možná, ale jistě nebude kvitována kladně obyvateli okolních bytových domů. Pozemek je v majetku města.

Nevýhody:

Nedostatek parkovacích míst je zřejmý již v současné době, plánovaná rekonstrukce ulice Osvobození nepřinese navýšení počtu parkovacích míst pro tento dům.

Doporučení:

OSMKS doporučuje na tomto místě zbudovat dle koncepce dopravy nepevněné parkoviště se vzrostlou zelení.



8. Půdní vestavba - bytový dům Halouzka 34

Dle předběžného posouzení zde není možné vybudování bytů a to z důvodu nízké střechy a úzkého a velmi členitého prostoru. Zcela nevyhovující je přístup do těchto prostor. Možnost vestavby byla konzultována s Ing. Ivo Doležalem.

9. Hotel Květnice – II.podlaží – 11 bytů

V současné době je nájemcem využíván spíše pro účely ubytovny. Ve dvou podlažích se zde nachází 21 dvoulůžkových pokojů a 10 jednolůžkových pokojů. Každý pokoj má sociální zařízení. Průměrná plocha bytů je cca 24 m².

Výhody

Pokoje jsou hotové, sociální zařízení rekonstruované. Pouze by zde bylo nezbytné vybudování kuchyňských koutů (vodoinstalační práce cca 5.000 Kč, linka cca 7.000 Kč), výmalba, ...

Nevýhody

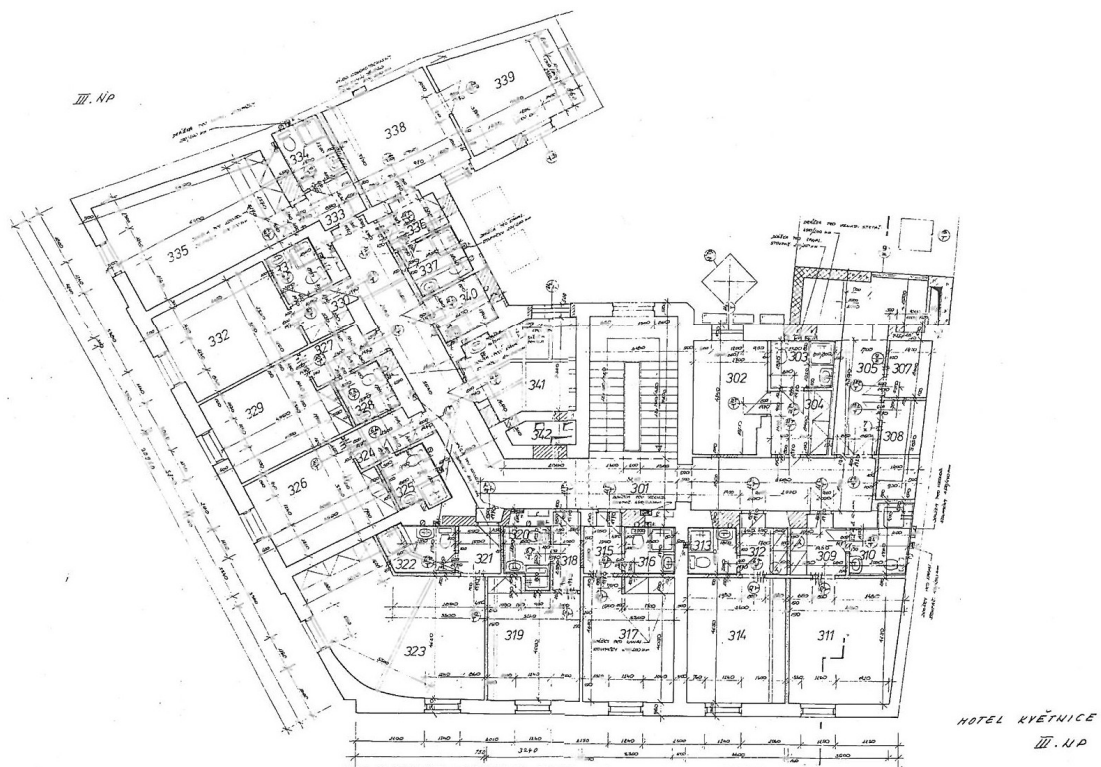
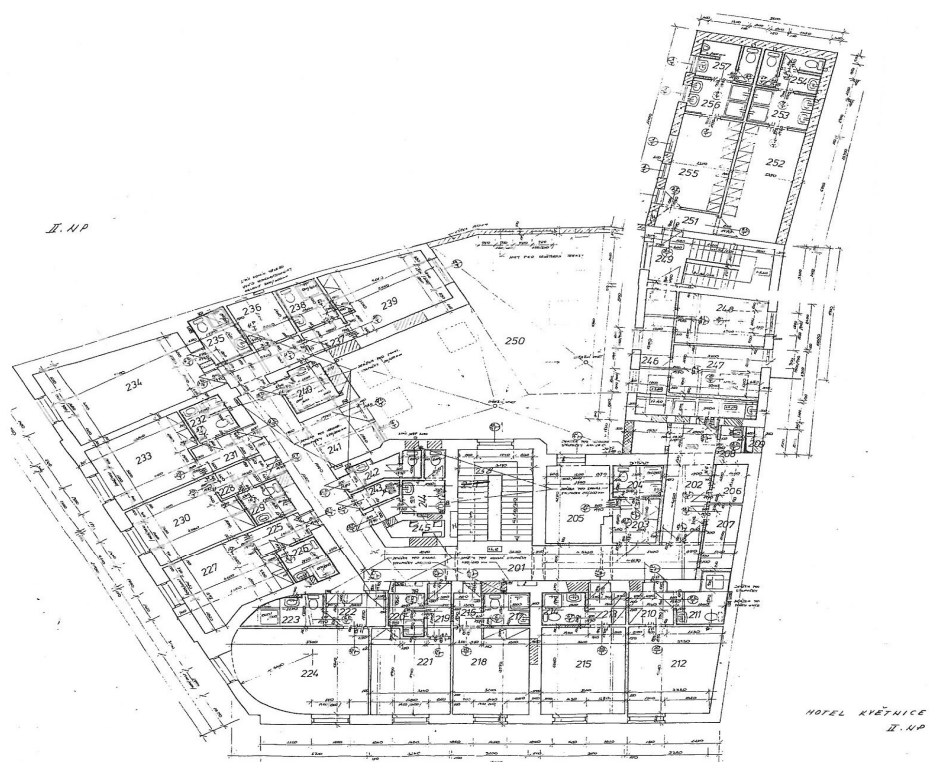
Možné konflikty či rušení mezi stabilně bydlícími nájemníky a hotelovými hosty.

Doporučení

Úvahy o možnosti zbudování bytů navrhujeme rozvinout, až v případě, že se nepodaří zajistit nového nájemce či provozovatele, který by uvedl hotel minimálně do standardu cca před 10ti lety.

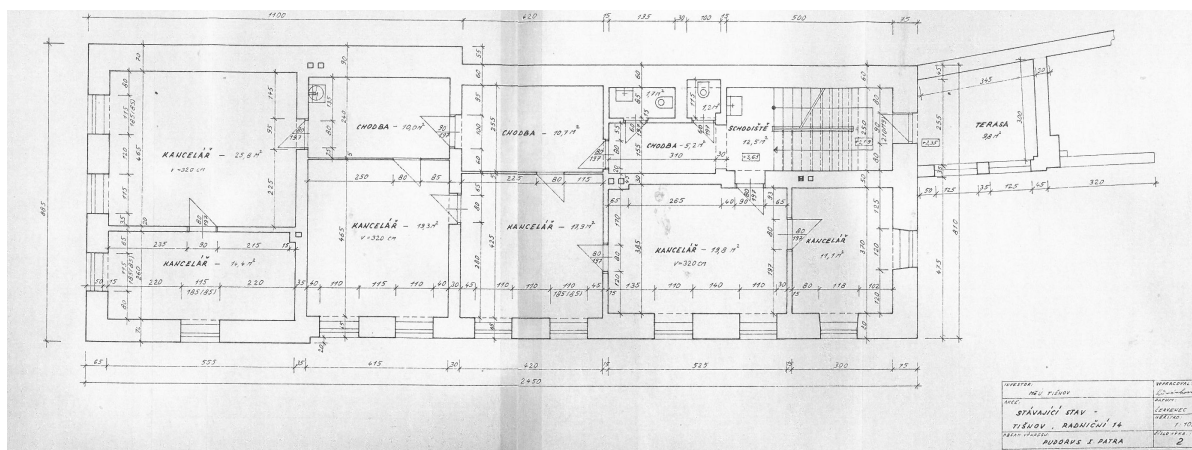
V případě, že dojde ke změně podnájemce, doporučujeme prioritně ponechat prostory výhradně pro hotelový provoz.

V případě rozhodnutí pro realizaci bytů doporučujeme takto využít pouze II. podlaží. III. podlaží by sloužilo jen hostům hotelu a přístup by byl primárně výtahem, i tak by docházelo k méně vhodnému setkávání se hostů hotelu, nájemníků a návštěvníků restaurace. Co se týče parkování, tak v současné době již využívají parkování před hotelem či v okolí i „hotelový“ hosté, pouze dojde ke změně struktury obyvatel.



10. Radniční 14 – 2. NP

Po přestěhování části úřadu do budovy na ulici Ráboňova zůstalo horní patro volné. V současné době je zájem o pronájem zhruba poloviny prostoru, druhá polovina prostoru bude dočasně využita pro městskou policii při rekonstrukci v přízemí, kde bude následně městská policie sídlit. Dle aktuálního zájmu o nebytové prostory v patře, nebude problém tyto kancelářské prostory následně pronajmout. Do budoucna bude nutná kompletní rekonstrukce budovy.



Financování

lokalita	Byty		Předpokládané náklady (tis. Kč)	
	Počet	plocha m²	Celkem	na m²
Byt. Domy – Na Mlékárně	12	42	11400	22,6
Byty - ZŠ 28. října	6	42	6500	25,8
Nám. Komenského 145	4	54	4800	22,2
Novostavba BD – ul. Moukova	22	30	15400	23,3
Novostavba BD – ul. Wagnerova	20	30	16000	26,7
Brněnská 2	9	35	8500	27,0
Novostavba BD – ul. Osvobození	10	40	10700	26,8
Halouzškova 34	2	30	1800	30,0
Hotel Květnice	11	24	200	0,8
Radniční 14	3	36	3000	27,8
Celkem	99		78300	

Komentář:

Náklady jsou uvedené dle odborného odhadu na základě podobných realizací. U rekonstrukcí ve stávajících nemovitostech se mohou náklady s ohledem na nepředvídatelné technické komplikace při realizaci ještě výrazně navýšit. U bytového domu v ulici Na Mlékárně není započtena případná dotace, která může činit v případě zdrojů z EU až 90% a v případě národních zdrojů až 60%. Všechny částky v dokumentu jsou uvedeny včetně DPH. Plocha bytů je uvedena jako průměrná při kombinacích bytů 1+1 a 1+2.

Zajímavou možností financování se jeví úvěr, jelikož jsou v současné době dobré úrokové sazby. Minulá vedení města zatěžovali budoucí rozpočty města úvěrem jen výjimečně například na dofinancování dotace.

V příštích letech předpokládáme prodej 2-3 bytů s příjmem 3-4 mil. Kč.

Na opravy stávajících bytů určených k prodeji je nově vyčleňována částka 2,5 mil. Kč/rok. V roce výstavby nových bytů lze tuto částku snížit a finanční prostředky využít na investici.

V Investičním výhledu 2017-2019 je aktuálně zahrnuta investice „Areál inženýrských staveb – sociální bydlení“ až jako zásoba na roky 2020-2021.

Možnosti prodeje/hodnota nemovitostí:***Inženýrské stavby***

Pozemek byl zakoupen za 4,32 mil. Kč vč. zprostředkování prodeje, hodnota nemovitosti je tak obdobná.

Nástavba ZŠ nám. 28. Října, nám. Komenského 145, Halouzskova 34

Tyto části nemovitosti nelze reálně prodat.

Brněnská 2

Prodej nemovitosti jako celku je možný. Dle znaleckého posudku je cena zjištěná 6,76 mil. Kč. a cena obvyklá (tržní) se pohybuje od 6,4 mil. Kč do 6,95 mil. Kč.

Hotel Květnice

Prodej je v současné době nereálný – nájemní smlouva

Radniční 14

O prodeji se v současné době neuvažuje. 1NP využívá Městská policie a 2NP se postupně celé pronajme jako kancelářské prostory.

Závěr

Odbor správy majetku a komunálních služeb uvedl svá doporučení u jednotlivých možností. Kde a v jakém časovém horizontu budou uvedené možnosti realizované, je třeba s ohledem na financování rozhodnout v příslušných orgánech města.

Vypracoval: Ing. Václav Drhlík, Kateřina Smetanová

Květen 2017/doplnění - srpen 2017