

# ÚŘAD MĚSTA OLOMOUCE

## ODBOR KONCEPCE A ROZVOJE

V Olomouci dne : 14.6.1999

Předkládá: Rada města Olomouce

Zodpovídá: Ing. Pavel Horák  
náměstek primátora

Zpracoval: Ing. Miroslav Pauch  
odd. hospodářského rozvoje OKR

Číslo spisového seznamu : 6

### Z P R Á V A

pro zasedání Zastupitelstva města Olomouce , konané dne 1. 7. 1999

Věc: PILOTNÍ PROJEKT VÝSTAVBY 145 NÁJEMNÍCH BYTŮ.

Návrh na usnesení :

Zastupitelstvo města Olomouce po projednání

1. bere na vědomí

předloženou důvodovou zprávu

2. schvaluje

a) Pilotní projekt

b) záměr uzavření smlouvy o sdružení na výstavbu 145 nájemních bytů v Olomouci - Slavoníně, ul. Jižní s firmou MERA CZECH a.s. dle důvodové zprávy

c) uzavření nové nájemní smlouvy a smlouvy o budoucí kupní smlouvě na parcely ve zjednodušené evidenci č. (717), (727) a pozemky parc.č. 812/6, 812/7, 812/8, 812/9, 812/10, 812/11, 812/12, 812/13, 812/14, 812/15 a 812/16 v k.ú. Slavonín s fi. MERA CZECH a.s. za účelem realizace Pilotního projektu na výstavbu 145 nájemních bytů ve sdružení s Městem Olomouc.

### 3. ukládá

- majetkoprávnímu odboru ÚMO

uzavřít smluvní vztahy dle bodu 2c tohoto usnesení

- náměstkovi primátora Ing. Horákovi

uzavřít smlouvu o sdružení s firmou MERA CZECH a.s. za účelem výstavby

145 nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně – ul. Jižní dle bodu 2b tohoto usnesení

## Důvodová zpráva

Stávající rozestavěnost bytů v Olomouci je poměrně rozsáhlá. V různé fázi rozestavěnosti je cca 900 bytů, ve fázi přípravy okolo 1300 bytů. Bohužel však téměř všechny byty jsou určeny k přímému prodeji. Výstavba nájemních bytů je odkázána téměř výhradně na Město resp. SDF. V loňském roce skončila realizace rekonstrukce 225 nájemních bytů na Černé cestě, v letošním roce probíhá výstavba 68 náj. bytů v domě s pečovatelskou službou na Povlu (se státní dotací).

Vzhledem ke skutečnosti, že možnost financování výstavby dalších nájemních bytů ze strany Města je s ohledem na rozpočet a vývoj příjmů téměř vyloučena (dotace od státu jsou poskytovány max. do 50% nákladů) schválila Rada města Olomouce na svém zasedání dne 6.4.1999 principy "Projektu výstavby nájemních bytů v Olomouci", který by měl umožnit jednu z forem výstavby nájemních bytů i v příštích letech nezávisle na rozpočtu Města Olomouce.

Současně uložila předložit na dalším jednání RMO 1-2 návrhy na realizaci konkrétního záměru, který by splňoval parametry "Projektu".

Dne 4.5. RMO schválila konečné znění "Projektu výstavby nájemních bytů v Olomouci" (příloha č. 1) současně s návrhem rozpracování Pilotního projektu na výstavbu 145 nájemních bytů v Olomouci - Slavoníně, na kterém se prakticky vyzkouší všechny mechanismy a postupy této formy výstavby. Pilotní projekt byl připraven ve spolupráci s firmou MERA CZECH a.s. se sídlem v Olomouci, neboť tento záměr nejlépe splňoval parametry dané "Projektem" (stav. povolení, cena, serióznost, standard bydlení, finanční zabezpečení, finanční dostupnost bytů pro budoucí nájemníky atd. ) a připravenost záměru umožňovala získání dotací na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury ve výši 320 + 50 tis. Kč na jeden byt ještě v letošním roce.

Výstavba se uskuteční na pozemku ve vlastnictví Města Olomouce, ke kterému podle §50 a) Obč. zákoníku získal v r. 1998 vlastnická práva Smlouvou o nájmu a Smlouvou o budoucí kupní smlouvě ing. Radek Menšík. Pro úspěšnou realizaci záměru je potřebné uzavřít na pozemky novou nájemní smlouvu a novou smlouvu o budoucí kupní smlouvě na firmu MERA CZECH a.s. zastoupenou předsedou představenstva ing. Radkem Menšíkem.

Pilotní projekt bude realizován na základě Smlouvy o sdružení mezi Městem Olomouc a firmou MERA CZECH a.s. se sídlem v Olomouci. Smlouvu projednala RMO dne 1.6.1999 a uložila předložit záměr na uzavření smlouvy o sdružení Zastupitelstvu města Olomouce a současně doporučila ZMO uzavření smlouvy schválit.

Současně byl do RMO 1.6.99 předložen návrh na zrušení dřívějších majetkoprávních smluv na pozemky pro výše citovanou výstavbu mezi městem Olomouc a firmou Ing. Radek Menšík a schválení uzavření nových smluv s fi MERA CZECH a.s. Olomouc, ve které je Ing. Menšík předsedou představenstva.

RMO revokovala své usnesení ze dne 12.9.1997, ve kterém byl schválen pronájem s následným prodejem městských pozemků na ing. Radka Menšíka a schválila uzavření nové nájemní smlouvy a nové smlouvy o budoucí kupní smlouvě na parcely ve zjednodušené evidenci č. (717), (727) a pozemky p.č. 812/6, 812/7, 812/8, 812/9, 812/10, 812/11, 812/12, 812/13, 812/14, 812/15 a 812/16 vše v k.ú. Slavonín s firmou MERA CZECH a.s..

Následně uložila předložit záměr na uzavření nových smluv do Zastupitelstva města Olomouce a doporučila ZMO schválit nové smlouvy o nájmu a o budoucí kupní smlouvě, jako základní podmínku realizace Pilotního projektu.

**Dne 1.6.1999 schválila hodnotitelská komise Ministerstva pro místní rozvoj schválení dotací na "Pilotní projekt" v celkové výši 56,65 mil. Kč. Uvolnění státní dotace je podmíněno schválením Smlouvy o sdružení na realizaci záměru.**

Parametry Pilotního projektu 145 b.j. ve sdružení s firmou MERA CZECH a.s. Olomouc:

### 1. Splnění požadavků pro jednání hodnotitelské komise Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Žádost o dotaci na MMR ČR :	ze dne : 26. 10. 1998
Vyplněný registrační list stavby :	ze dne : 28.5. 1999
Financování stavby :	Bude zabezpečeno smlouvou o sdružení
Připravenost stavby :	Územní rozhodnutí : z 11.8.1998 a 19.3.1998
	Stavební povolení : z 23.11.1998 na 26 b.j. (stavební povolení na zbývajících byty s technickou infrastrukturou bylo vydáno po uzávěrce zprávy pro ZMO)
Soulad s Programem podpory výstavby nájemního bydlení a tech. infrastruktury :	Bude zabezpečen ve smlouvě o sdružení na byty a smlouvou o dílo na TI
Majetkoprávní vztahy k pozemkům :	Nájemní smlouva ze dne : 1. 12. 1997 a 18. 1. 1998 - bude nahrazena novou smlouvou. Smlouva o budoucí kupní smlouvě ze dne : 30. 3. 1998 - bude nahrazena novou smlouvou.

### 2. Další údaje:

Název stavby :	1. Výstavba 145 nájemních bytů Olomouc - Jižní ulice 2. Výstavba technické infrastruktury pro 205 bj. Olomouc - Jižní
Počet nájemních bytů :	145
Celkové náklady stavby (včetně TI):	113,5 mil. Kč
Průměrná plocha bytu :	51 m <sup>2</sup>
Průměrné náklady na byt (včetně TI) :	782 700,- Kč
Vklad města : (ze státní účelové dotace)	56,65 mil. Kč
Vklad nájemníků :	25,45 mil. Kč
Vklad firmy MERA CZECH a.s.Olomouc :	dofinancování záměru výstavby, pozemek, inženýrská, projektová a developerská činnost, realizace
Rozhodovací právo na obsazování bytů :	Město Olomouc bude rozhodovat po dobu 20 let o přidělování bytů a stanovování nájemného v souladu se smlouvou o sdružení a se smlouvou o poskytnutí dotace
Spoluvlastnictví bytů po dobu 20 let :	Město + firma MERA CZECH a.s. Olomouc (během výstavby je možnost založení družstva

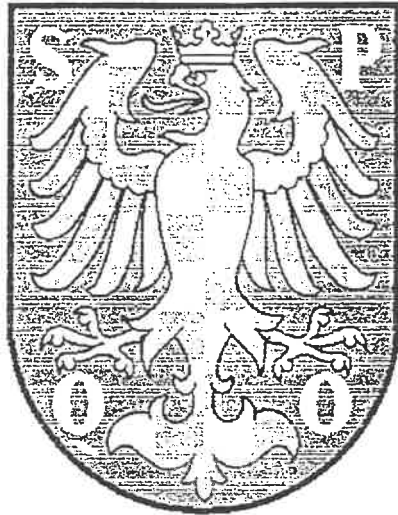
Spoluvlastnictví bytů po dobu 20 let :	Město + firma MERA CZECH a.s. Olomouc (během výstavby je možnost založení družstva Město + Mera)
Vlastnictví bytů po 20 letech :	- byty budou nabídnuty do vlastnictví nájemníků - ostatní byty zůstanou ve vlastnictví města a firmy Mera v poměru vkladu do sdružení včetně výnosů z nájemného
Správa bytů :	Správa domovního fondu Města Olomouce
Celkové náklady na bydlení v průměrném bytě o ploše 51 m <sup>2</sup> (včetně služeb)	počáteční vklad nájemníků ...150 000,- Kč (kryto z úspor nebo úvěru ze stavebního spoření) nájemné.....2 550,- Kč/měs. ostatní výdaje (teplo, správa...)1 377 Kč/měs. Celkem náklady .....3 927 Kč/měs.
Byty budou nabídnuty v tomto pořadí :	1. nájemníkům stávajících městských bytů, 2. žadatelům evidovaným u Správy domovního fondu MO 3. ostatním občanům
Přidělování bytů:	Bytová komise ÚMO

#### **Závěr:**

Realizace pilotního projektu

- rozšíří nabídku nájemních bytů v Olomouci.
- uvolní stávající byty, které budou určeny sociálním domácnostem
- oživí hospodářsko-ekonomické klima v Olomouci





## PROJEKT VÝSTAVBY NÁJEMNÍCH BYTŮ V OLOMOUCI

Zpracoval : ing. Miroslav Pauch

duben 1999





## Projekt výstavby nájemních bytů v Olomouci

### I. Cíl výstavby nových nájemních bytů :

1. Řešit bydlení pro středněpříjmové a nízkopříjmové skupiny obyvatel
2. Zaplnit mezeru v oblasti výstavby nájemního bydlení

### II. Základní principy projektu :

- využití tzv. *optimalizovaného* bytu (viz. dále) při ekonomickém sestavování záměru = maximální využití státní dotace.
- využití *pozitivní motivace* (viz. dále) stávajících nájemníků (středněpříjmová skupina obyvatel) k uvolnění bytů určených pro sociálně potřebné domácnosti (nízkopříjmové skupiny obyvatelstva)
- zapojení soukromého sektoru do přípravy záměru
- spolupráce se subjekty, které budou schopny garantovat dodržení parametrů projektu
- financování bytové výstavby odděleně od městského rozpočtu prostřednictvím Fondu na výstavbu nájemního bydlení (Poznámka : u pilotního záměru není počítáno s prostředky města ani s prostředky Fondu)

### III. Zdroje financování projektu :

#### Zdroje města :

- státní účelové dotace (320 tis. Kč na nájemní byt, 50 tis. Kč na tech. infrastrukturu pro 1 byt)
- pozemky města (= úspora fin. nákladů)
- Fond na výstavbu nájemního bydlení

#### Další zdroje :

- finanční vklady nájemníků
- vklad soukromého subjektu

### IV. Investor :

Sdružení města Olomouce se soukromým subjektem za účelem výstavby nájemních bytů

### V. Postup realizace projektu :

1. Připravit, projednat a schválit zřízení Fondu na výstavbu nájemních bytů v Olomouci.
2. Ustanovit pracovní skupinu pro posuzování záměrů v rámci Projektu.
3. Vytipovat záměry na výstavbu bytů připravených na území města
  - a) městských záměrů
  - b) soukromých záměrů
4. U soukromých záměrů seznámit investory s principy projektu a vyzvat je k předložení návrhů na účast v projektu.

5. U záměrů města zpracovat zadání na obsah záměru (urbanismus, počty bytů, struktura bytů, propočty nákladů) a vypracovat zadání pro výběrové řízení na spoluinvestory realizace záměru v souladu s Programem.
6. Provést výběrové řízení na spoluinvestory městských záměrů
7. Vyhodnotit jednotlivé projekty v pracovní skupině ustanovené RMO
8. Zajistit státní účelové dotace na projekty
9. Zajistit smluvní a finanční stránku vybraných staveb

#### VI. Klady projektu :

- uvolnění stávajících městských bytů určených pro sociální domácnosti
- zvýšení počtu dokončovaných nájemních bytů
- financování výstavby bytů bez nároku na rozpočet města
- zapojení soukromého sektoru (stavební firmy, banky, využití inženýrské činnosti)
- oživení hospodářské aktivity na území města

#### VII. Zápory řešení :

- státní účelové dotace nejsou nárokové, proto musí existovat i rezervní alternativa realizace záměru
  - a) státní dotace nahradit v dohodnuté výši z Fondu
  - b) odstoupení od záměru ze strany města

#### Základní pojmy :

*Princip optimalizovaného bytu*

- počet , velikost a struktura bytů sestavené tak, aby průměrné náklady na byt činily 740 tis. Kč (=dvojnásobek státní účelové dotace)

*Pozitivní motivace*

- nabídka pro nájemníky ve stávajících městských bytech určených pro soc. domácnosti na „investování“ peněz formou nájmu do kvalitnějšího bytu v kvalitnější lokalitě s možností následného převodu (po 20 letech) do vlastnictví (při dodržení podmínek státní dotace)
- odpadá nutnost absolvovat problémy spojené se získáním úvěrů z hypoték a stavebního spoření

*Fond na výstavbu nájemního bydlení*

- Jedná se o zdroj financí oddělených od rozpočtu města. Příjmy a výdaje budou předmětem politické dohody.

- Ve městech, kde je takový fond již zřízen (např. Pardubice) bývá příjmem zejména podíl na prodeji městského majetku. Pravidla Fondu jsou upravena městskou vyhláškou a mají správní orgán jmenovaný radou. Návrh pravidel Fondu bude předložen do RMO.