

Důvodová zpráva: Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská - zrušení veřejné soutěže

Historie:

Na základě usnesení č. 520 a 521 přijatých na zastupitelstvu města Jeseník dne 22.04.2021 vyhlásil Odbor investic a majetku, oddělení investic veřejnou zakázku v otevřené výzvě na právní služby spojené s přípravou projektu „Dostupné družstevní bydlení Jeseník“. Služby zpracovává společnost Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

Předmět rozsahu smlouvy byl rozdělen do dvou fází:

- I. Administrace předběžné tržní konzultace
- II. Výběr partnera

I. Fáze - Administrace předběžné tržní konzultace

Smlouva o poskytování právních služeb byla uzavřena v 08/2021, kdy byly zahájeny práce na I. fázi projektu, tedy na přípravě a provedení předběžných tržních konzultací.

Předmětem předběžných tržních konzultací bylo seznámení potenciálních dodavatelů s konceptem projektu, tj. že Město Jeseník hodlá najít partnera, který s ním založí bytové družstvo, vypracuje projektovou dokumentaci, zajistí inženýrskou činnost související s výstavbou bytového domu (zejm. vydání stavebního povolení), vybuduje bytový dům, zajistí financování výstavby a bude vykonávat správu bytového domu.

Předmětem předběžných tržních konzultací bylo dále zjištění zájmu potenciálních dodavatelů, kteří by byli schopni záměr realizovat, získání odpovědí na položené otázky a získání dalších relevantních informací souvisejících s realizací záměru. Zároveň organizátor uveřejnil výzvu k účasti na předběžných tržních konzultacích na úřední desce a webových stránkách organizátora s tím, že účast na předběžných tržních konzultacích byla otevřena všem dodavatelům, kteří ve stanovené lhůtě písemně vyjádří zájem se předběžných tržních konzultací účastnit, tj. i dodavatelům, kteří nebyli organizátorem k účasti na předběžných tržních konzultacích adresně vyzváni.

V 11/2021 byla zveřejněna na úřední desce města a na webových stránkách města Jeseník výzva k účasti na předběžných tržních konzultacích „PTK“. PTK probíhali za účelem nastavení kvalifikačních, obchodních a dalších podmínek veřejné soutěže pro následný výběr partnera.

<https://www.jesenik.org/cz/informace/2568-dostupne-druzstevni-bydleni-vyzva-k-ucasti-na-predbeznych-trznich-konzultacich.html>

Do PTK se přihlásily tři subjekty a PTK probíhaly do 01/2022:

- Coop Development, družstvo
- Stavební bytové družstvo Praha
- Biholding s.r.o., Luděk Řehoř

II. Fáze – Příprava výběru partnera

Na základě vyhodnocení PTK obsahuje II. Fáze komplexní přípravu veřejné soutěže na partnera projektu. Návrh procesu průběhu (scénáře) veřejné soutěže na výběr partnera; příprava veškeré dokumentace k veřejné soutěži na výběr partnera; komplexní administrace procesu veřejné soutěže na výběr partnera, atd.

Základní parametry navrhovaného procesu:

Na projekt Dostupné družstevní bydlení vznikla pracovní skupina, složená se zastupitelů ve složení Z. Blišťanová, T. Vlázlo, V. Urban, T. Macík, J. Jelínek, M. Kouřil, T. Hauzner. Tato pracovní skupina zasedala dne 15.04.2021 a 05.04.2022 a projednala předkládané podklady. Závěry učiněné na těchto jednáních byly zapracovány do předložených materiálů. Zastupitelé tak měli vždy aktuální informace a koncepci materiálů k projednání i mimo jednání ZM.

Materiál projednala na svém 116. zasedání RM dne 12.04.2022 a přijala níže uvedená usnesení:

3236.

Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit zahájení veřejné soutěže dle § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ v předloženém znění a doporučuje zastupitelstvu města pověřit komisi pro otvírání, posouzení a hodnocení nabídek ve složení 3 zástupci města, 4 členové odborné poroty.

3237.

Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit zveřejnění záměru veřejné soutěže dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ na úřední desce.

3238.

Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit zveřejnění dokumentace veřejné soutěže k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ na webových stránkách města Jeseník.

3239.

Rada města doporučuje zastupitelstvu města stanovit úplatu za zřízení práva stavby na pozemcích parc. č. 2147/2, ostatní plocha o výměře 3291 m², parc. č. 2147/4, ostatní plocha o výměře 19 m² a parc. č. 2137/4, ostatní plocha o, výměře 117 m² vše v katastrálním území Jeseník, zapsáno na LV č. 10001 ve výši 25.702,50 Kč bez DPH za každé započaté kalendářní čtvrtletí trvání práva stavby. Právo stavby bude zřízeno úplatně na dobu 6 let ode dne jeho vzniku.

Materiál projednalo na svém 22. zasedání dne 21.04.2022 zastupitelstvo města a přijalo níže uvedená usnesení:

686.

Zastupitelstvo města schvaluje zahájení veřejné soutěže dle § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních),

ve znění pozdějších předpisů, k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ v předloženém znění a pověřuje komisi pro otvírání, posouzení a hodnocení nabídek ve složení 3 zástupci města, 4 členové odborné poroty.

687.

Zastupitelstvo města schvaluje zveřejnění záměru zřídit právo stavby formou veřejné soutěže a zveřejnění návrhu smlouvy o zřízení práva stavby dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ na úřední desce.

688.

Zastupitelstvo města schvaluje zveřejnění dokumentace veřejné soutěže k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ na webových stránkách města Jeseník.

689.

Zastupitelstvo města stanovuje úplatu za zřízení práva stavby na pozemcích parc. č. 2147/2, ostatní plocha o výměře 3291 m², parc. č. 2147/4, ostatní plocha o výměře 19 m² a parc. č. 2137/4, ostatní plocha o, výměře 117 m² vše v katastrálním území Jeseník, zapsáno na LV č. 10001 ve výši 25.702,50 Kč bez DPH za každé započaté kalendářní čtvrtletí trvání práva stavby. Právo stavby bude zřízeno úplatně na dobu 6 let ode dne jeho vzniku.

690.

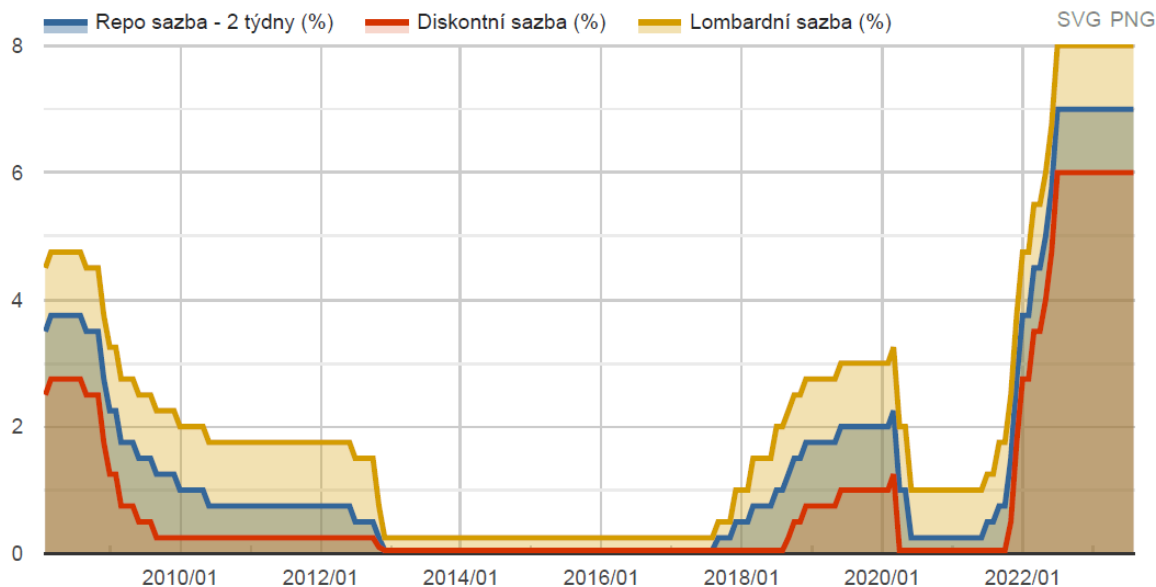
Zastupitelstvo města pověřuje radu města k provedení veřejné soutěže a k rozhodnutí o jednotlivých úkonech města jako vyhlášovatele veřejné soutěže dle § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník - lokalita Dukelská“, včetně změn podmínek veřejné soutěže, s výjimkou rozhodnutí o výběru navrhovatele nebo zrušení veřejné soutěže.

Vyhlašovatel zahájil veřejnou soutěž dne 03.05.2022 uveřejněním výzvy k podání nabídek a dokumentace veřejné soutěže na webových stránkách vyhlášovatele a na úřední desce. Lhůta pro podání nabídek byla stanovena do 07.11.2022 do 13:00 hod. Vyhlášovatel ve lhůtě pro podání nabídek obdržel jednu nabídku od subjektu Coop Development, družstvo. Uchazeč předložil požadovanou strukturu nabídky, jelikož se jedná o jedno z největších výstavbových bytových družstev v ČR.

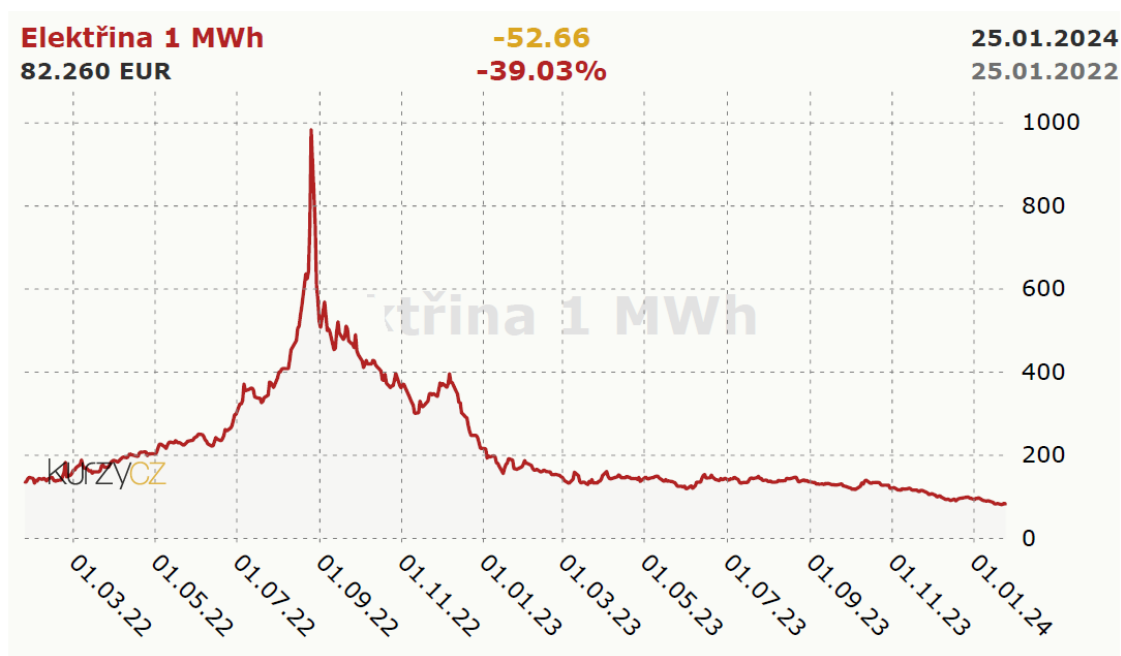
Bohužel dne 24.02.2022 byla započata Ruská invaze na Ukrajinu neboli rusko-ukrajinská válka, tedy mezinárodní ozbrojený konflikt, který začal ruským útokem na Ukrajinu. Oproti rokům 2020 a 2021, kdy byly úrokové sazby blízko nule, došlo v průběhu roku 2022 k jejich strmému růstu, v souvislosti s ozbrojeným konfliktem. Tato skutečnost zcela zásadně změnila situaci na investičních trzích, ve světě v tu dobu panovala velká nejistota.

Globální akciové trhy zažily největší úder za posledních několik let. Nejistota na trzích byla nejdůležitějším motorem globálních akciových trhů, protože investoři nevěděli, co přijde dál.

Sazby ČNB



Stejně tak od 02/2022 začaly strmě růst ceny energií až ke svým historickým maximům. Ceny energií byly kolísavé. V důsledku agrese Ruska vůči Ukrajině vzrostly ceny paliv v EU a vojenská agrese rovněž vyvolala obavy týkající se bezpečnosti dodávek energií. Situaci dále zhoršilo rozhodnutí Ruska pozastavit dodávky plynu do několika členských států EU.



Banky ve svém výhledu uváděly, že válka na Ukrajině je šokem, který sice v první fázi bude kvůli cenám energií proinflační, ale reakce měnové politiky není jednoznačná s tím, že centrální i komerční banky budou vnímat zvýšenou nejistotu a budou postupovat opatrněji.

„Nejistota na trzích, geopolitické problémy v souvislosti s konfliktem na Ukrajině či stávající inflace mají vliv na to, že někteří klienti či investoři zvažují možnost prodeje svých investic, rok 2022 i 2023 byl zlomovým s velkou mírou nejistoty.“

Nabídka podaná jediným navrhovatelem nebyla realizovatelná z pohledu občanů města, neboť náklady na realizaci (nabídková cena) byly příliš vysoké. S tímto jediným navrhovatelem byla v roce 2023 vedena jednání za účelem optimalizace nákladů jím vypracovaného projektu, přičemž se podařilo dosáhnout shody na optimalizaci nákladů a upravené podobě projektu viz [Příloha_č1.](#)

Po obdržení nabídky rovněž probíhala formální kontrola nabídky advokátní kancelář Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. Předloženou studii se zabýval městský architekt Ing. arch. David Zatloukal, který posuzoval návrh z hlediska architektonického konceptu viz [Příloha_č2.](#)

Současně byl projekt předložen v roce 2023 na posouzení rizikovosti financující bance navrhovatele, a to České spořitelně. V souvislosti s nepříznivou situací na trzích a všeobecnou nejistotou obdržel navrhovatel nedoporučující stanovisko financující instituce až koncem roku 2023.

V lednu 2024 navrhovatel písemně sdělil vyhlášovateli, že od doby zahájení veřejné soutěže se výrazným způsobem změnilы podmínky na trhu bydlení a přes snahu o optimalizaci projektu není v současné době možné záměr dostupného družstevního bydlení ve městě Jeseník dle účastníkem podané nabídky a podmínek veřejné soutěže realizovat, a to v důsledku zvýšení cen stavebních materiálů a stavebních prací, růstu úrokových sazeb a tomu odpovídajícímu zvýšení nákladů na financování developerských projektů a dále z důvodů poklesu cen nemovitostí na sekundárním trhu.

Vyhlášovateli tak nezbyvá než přistoupit ke zrušení veřejné soutěže, přičemž vyhlášovatel si v odst. 24.6 písm. e) dokumentace veřejné soutěže vyhradil oprávnění veřejnou soutěž zrušit, a to až do okamžiku uzavření smlouvy s vybraným navrhovatelem, a to i bez uvedení důvodu.

A jak dále?

Město Jeseník v zastoupení Advokátní kanceláře Fiala, Tejkal a partneři připravilo unikátní a ucelený soubor dokumentů k veřejné soutěži na projekt Dostupné družstevní bydlení. Principem tohoto projektu je Smlouva o právu stavby, tato smlouva je plně využitelná i v případě, kdy by se město rozhodlo pokračovat v řešení bytové výstavby formou nabídky pozemků města Jeseník developerovi k výstavbě, stejně tak je princip použitelný i v případě řešení jiných lokalit.

Součástí nabídky je i architektonická studie řešeného území, kterou město může využít pro další postup a návrh v území jako jednu z možností architektonického řešení.

V roce 2024 již vidíme zkrocení tempa inflace a zesílilo očekávání investorů, že na tento vývoj zareagují centrální banky a začnou snižovat sazby, které držely sazby nahore právě proto, aby inflaci zkrotily. Dle probíhajících stavebních zakázek je vidět i klesající cena některých stavebních materiálů, stejně tak již začínají klesat i úrokové sazby úvěrů.

Z hlediska bytové výstavby a lokality ul. Dukelská připadají v úvahu níže uvedené možnosti. Každá z níže uvedených variant má své výhody a nevýhody, podrobná swot analýza níže uvedených možností není předmětem tohoto materiálu:

- 1) Aktualizovat podmínky projektu „Dostupné družstevní bydlení“ a vyhlásit opětovně veřejnou soutěž/veřejnou zakázku na totožných principech jako doposud, jen s upravenými podmínkami soutěže/zakázky dle současné situace na bankovním trhu. Principem řešení by zůstalo družstvo.
- 2) Nabídnout pozemky na ul. Dukelská na platformě Smlouvy o právu stavby k developerskému využití bez participace města.
- 3) Město Jeseník jako investor bytové výstavby, tedy město Jeseník zajistí na svůj náklad a na svou zodpovědnost výstavbu nájemního bydlení v lokalitě ul. Dukelská.

V současné chvíli se stále chystá zákon o dostupném bydlení, viz níže:

<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/bydleni-jako-jedna-z-hlavnich-priorit-vlady/zakon-o-podpore-v-bydleni>