

MĚSTO TRUTNOV - MĚSTSKÝ ÚŘAD

NÁVRH NA USNESENÍ

Datum projednání v PV		Odbor rozvoje města	Zpracoval	Mgr. Marek Hlíza
Datum projednání v RM	23.11.2020		Předkládá	Mgr. Tomáš Hendrych
Datum projednání v ZM	7.12.2020			
Název materiálu	Dohoda o narovnání a novaci – „Bytové domy Červený kopec“ dodatek č. 1			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení				
Návrh na usnesení PV				
Návrh na usnesení RM	RM doporučuje 01.01 Zastupitelstvu města schválit uzavření dodatku č. 1 k dohodě o narovnání a novaci s firmou INGSERVIS s r. o., Vodní 177, 541 01 Trutnov, IČ: 252 85 033 v předloženém znění			
Návrh na usnesení ZM	ZM schvaluje 01.01 uzavření dodatku č. 1 k dohodě o narovnání a novaci s firmou INGSERVIS s r. o., Vodní 177, 541 01 Trutnov, IČ: 252 85 033 v předloženém znění			

Důvodová zpráva:

Město Trutnov uzavřelo dne 11.1.2018 se společností Ingservis, s r.o., Vodní 177, 541 01 Trutnov IČ:252 85 033 dohodu o narovnání a novaci na jejímž základě se společnost Ingservis, s.r.o., zavázala provést infrastrukturu nutnou pro rozvoj v dolní části Červeného kopce v Trutnově. Tato infrastruktura je nezbytná pro výstavbu 12 bytových domů a celkový rozvoj dané lokality, v rámci které je uvažováno s další individuální bytovou výstavbou rodinných domů.

Na základě této dohody se společnost Ingservis, s r.o. jako žadatel zavázala k zajištění vybudování infrastruktury a k výstavbě 12 bytových domů. Město Trutnov se pak v rámci dohody zavázalo k převzetí a k následnému provozu komunikací, chodníků, terénních a sadových úprav a veřejného osvětlení budovaných ze strany žadatele. V návaznosti na znění dohody došlo k dnešnímu dni k dokončení výstavby 5 bytových domů v ulici Kiesewettrava a v projekční a stavební přípravě je výstavba objektů bytových domů č. 6 a č. 7. V odkazu na ustanovení čl. V odst. V.A dohody o narovnání a novaci žadatel předložil žádost o aktualizaci harmonogramu výstavby, který tvoří nedílnou součást dohody. Důvodem pro aktualizaci harmonogramu je vznik neočekávaných skutečností, které nastaly nezávisle na vůli žadatele, a kterými jsou:

1. nutnost změny vydaného územního rozhodnutí pro umístění bytových domů č. 6 a č. 7, které z technologicko-konstrukčních důvodů vyvolaly potřebu posunutí objektů o cca. 1,5 m,
 - samotné umístění objektů bytových domů č. 6 a č. 7 muselo být z důvodu existence podzemního vedení nově umístěných inženýrských sítí a ochranných pásem posunuto čímž došlo ke změně umístění těchto staveb vyvolávající nutnost změny vydaného územního rozhodnutí
2. nutnost zvětšení vzdálenosti mezi objektem č. 7 a místní komunikací v souladu s ČSN 734301 Obytné budovy,
 - nutná změna celkového umístění domu č. 6 a č. 7 v návaznosti na změny v území (bod. 1, 5) současně vyžadovala dodržení normované vzdálenosti od místní komunikace, tato změna vyžadovala jiné stavební řešení s ohledem na osazení do svažitého terénu
3. potřeba rozšíření plochy pro parkovací stání v souladu s ČSN 736056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel účinné od dubna 2011,
 - v rámci změny územního rozhodnutí pro umístění staveb bytového domu č. 6 a č. 7 vyvolaných uvedenými skutečnostmi bylo nezbytné dodržení aktuálně platných právních předpisů a závazných norem, mezi tyto náleží i ČSN 736056 Odstavné a parkovací plochy

- silničních vozidel, která nahradila předchozí, již neplatné normy.
4. požadavek na zajištění širší chodníku 2,0 m z důvodu zajištění průjezdu techniky provádějící zimní údržbu,
 - v rámci návrhu projekčního řešení reflektujícího na potřebu změny umístění bytových domů č. 6 a č. 7 s ohledem na prostorové podmínky v území dané jednak konfigurací terénu tak zároveň existencí stávající veřejné infrastruktury (inženýrské sítě, místní komunikace, chodníky pro pěší apod.) byla předložena varianta, která řešila minimální posun objektů bytových domů. Tato varianta však uvažovala se snížením šířky chodníku na 1,5 m. Tato šířka by neumožňovala následnou celoroční strojovou údržbu ze strany správce. Současně by zmenšení šířky chodníku pro pěší představovalo snížení komfortu budoucího užívání veřejného prostoru. Z tohoto důvodu byl ze strany města vznesen požadavek na min. šířku chodníku 2,0 m, což vyvolalo potřebu úpravy projektové dokumentace.
 5. posunutí vjezdu na plochu před objekty, oproti původnímu místu proti již zrealizovanému zvýšenému přechodu pro chodce,
 - v úseku místní komunikace v ulici Kiesewettrova navazujícím na chodník pro pěší se schody (na p.p.č. 2656/419 k.ú. Trutnov) byl zřízen zvýšený přechod pro chodce, jakožto součást celkového řešení prostupnosti zastavěným územím v lokalitě Červený kopec. V místě současného přechodu bylo v rámci původní projektové dokumentace uvažováno s vybudováním vjezdu na odstavná stání nacházející se mezi objekty bytových domů, což vyvolalo potřebu zohlednění v rámci změny umístění bytového domu č. 6 a č. 7. Případná změna umístění přechodu pro chodce by vyvolala snížení komfortu budoucího užívání veřejného prostoru ze strany pěších, neboť by znamenala prodloužení pěší trasy, kterou by budoucí chodci neakceptovali a přecházeli by v místě bez přechodu.
 6. nový požadavek správce VAK Trutnov, a.s. na umístění vsakovacích objektů pro zadržování dešťových vod,
 - s ohledem na stávající technické řešení likvidace splaškových dešťových vod v celé lokalitě Červeného kopce, kdy zde byla v minulosti vybudována pouze smíšená kanalizace, která bude po zastavění celé lokality v období přívalových dešťů přetížena, podmínil správce této sítě VAK Trutnov, a. s. realizaci budoucí výstavby bytových domů č. 6 a č. 7 současným vybudováním vsakovacích objektů, které umožní zadržet povrchové vody v území a sníží zatížení kanalizační stoky.
 7. bezprecedentní pandemická situace, která prakticky zastavila veškeré aktivity jak na jaře roku 2020 tak i v současném období, a která ovlivňuje celý záměr výstavby a jeho časové plánování oproti minulosti.
 - omezení aktivit v rámci naplňování veškerých opatření a nařízení vydaných ze strany orgánů státní správy pro zamezení šíření epidemie COVID-19 přímo ovlivnilo možnost plnění závazků ve všech oblastech národní ekonomiky (včetně stavebnictví). Toto mělo vliv i na veškerá dodavatelská plnění s přímým dopadem na průběh realizace stavebních a projekčních prací. Nedostatek volných kapacit v oblasti projektování a realizace staveb z předchozího období (před pandemií) tak doznal dalšího negativního zvýšení. Lhůty zpracování projektových dokumentací včetně jejich nezbytného projednání s dotčenými orgány se v tomto období značně prodloužily. Současně má tato situace ohledně šíření epidemie negativní dopad i v oblasti obchodování na trhu s nemovitostmi.

Návrh na změnu harmonogramu výstavby v rámci plnění závazků vyplývajících z dohody o narovnání a novaci v návaznosti na výše uvedené důvody řeší změnu termínů nejen pro výstavbu bytových domů č. 6 až 12 v dané lokalitě, ale současně i konečných termínů pro dokončení související veřejné infrastruktury. Dále oproti původnímu předpokládanému termínu na vybudování nové místní komunikace v ulici Mühlbergrova (do konce roku 2022) je navržena změna termínu a to do konce roku 2023. Posunutí termínu realizace reflektuje na změnu předpokládaného termínu realizace bytové výstavby v části lokality, pro kterou by měla tato nová veřejná infrastruktura plnit funkci obslužné komunikace (domů č. 8 až 12). Je možné trvat na dodržení stávajícího termínu stanoveného pro vybudování nové komunikace v ulici Mühlbergrova dle původního harmonogramu (tzn. do konce roku 2022), avšak komunikace by nebyla v tomto případě min. do doby dokončení výstavby prvního bytového domu (č. 8) řádně využívána. Po toto období by běžela záruční lhůta poskytnutá dodavatelem na tuto stavbu (komunikaci), avšak bez možnosti ji účelně užívat ze strany místních obyvatel a bez dostatečného prověření kvality stavby jejím provozem. Zároveň by po tuto dobu zajišťovalo město prostřednictvím svého správce celoroční údržbu komunikace, což by mohlo být považováno za neefektivní vynakládání finančních prostředků z veřejných rozpočtů.

Navrhované změny harmonogramu v termínech realizace sadových úprav podél komunikace „F“ (v

ulici Mühlbergrova) a chodníku „B“ zároveň zohledňují aktualizaci termínů postupu bytové výstavby. Sadové úpravy podél komunikace „F“ bude možno řádně dokončit po realizaci nebo během výstavby posledního bytového domu č. 12. Taktéž sadové úpravy spojovacího chodníku „B“ nebude možno řádně dokončit, nežli bude v dané části ukončena bytová výstavba, tedy po předpokládaném dokončení stavby objektu bytového domu č. 10. Důvodem je předpokládané poškození dokončených sadových úprav stavební technikou provádějící realizaci výstavby bytových domů.

Předložený návrh změny harmonogramu reaguje převážně na vznik neočekávaných skutečností, které nastaly nezávisle na vůli žadatele. Jedná se jednak o výše uvedené důvody a současně i o aktuální ekonomickou situaci, která přímo ovlivňuje trh s nemovitostmi. Žadatel dlouhodobě avizoval nemožnost reálné předpovědi budoucího vývoje v oblasti trhu s nemovitostmi a to ani pro období harmonizovaného ekonomického vývoje, natož pro současné období, kdy nelze odhadnout rozsah všech ekonomických následků spojených s šířením pandemie COVID-19.

Výstavba bytových domů č. 6 a č. 7 měla být dle původního harmonogramu tvořícího součást dohody o narovnání a novaci dokončena do 31.12.2019. Součástí výstavby bytových domů je i vybudování potřebné veřejné infrastruktury pro tyto domy (parkovací stání, chodníky a sadové úpravy), která bude následně za podmínek obsažených v dohodě převedena do vlastnictví města Trutnov. Zástupce žadatele na jednání ve věci převodu dokončené infrastruktury u objektu bytového domu č. 5 do majetku města, které se uskutečnilo dne 10.2.2020, požádal o aktualizaci harmonogramu plnění tvořícího součást dohody o narovnání, který bude zohledňovat aktuální vývoj. Následně byla doručena dne 10.8.2020 písemná žádost s aktualizovaným harmonogramem zohledňujícím aktuální vývoj a nově nastalé neočekávané události.

Z důvodu neprovedené výstavby bytového domu č. 6 a č. 7 nebyla provedena část související veřejná infrastruktura „parkovací stání ul. Kiesewetrova“ a „sadowé úpravy 1. část – podél komunikace „A“ jež měla být dle dohody převedena na město. Hodnota infrastruktury pro objekty bytového domu č. 5, č. 6 a č. 7 představuje dle dohody (znalecký posudek č. 7101/30/2016) u objektu „parkovacího stání ul. Kiesewetrova“ 1.150.907,09 Kč + 542.880,- Kč (chodníky u komunikace „A“) a u objektu „Sadowé úpravy 1. část 95.980,- Kč (podél komunikace „A“) + 41.610,- Kč (podél chodníku „A“). Celková hodnota uvedené veřejné infrastruktury (včetně již dokončeného objektu č. 5) „parkovací stání ul. Kiesewetrova“ a „sadowé úpravy 1. část – podél komunikace „A“ představuje 1.831.377,09 Kč (bez DPH v C.Ú. r. 2009). Tato hodnota se poníží o hodnotu veřejné infrastruktury u dokončeného objektu bytového domu č. 5 (cca 1/3 = - 610.459,03 Kč). Celková hodnota nedokončené veřejné infrastruktury u domu č. 6 a č. 7 v rámci nedodrženého termínu plnění dle dohody představuje cca 1.220.918,06,- Kč. V případě odsouhlasení uzavření dodatku č. 1 k dohodě o narovnání a novaci řešícího prodloužení termínu plnění bude žadatel povinen zajistit vybudování nedokončené infrastruktury nejpozději do 31.12.2022.

Žadatel v žádosti o aktualizaci harmonogramu i přes veškeré uvedené skutečnosti přesto deklaruje, že je nadále odhodlán naplnit předmět dohody a zrealizovat záměr v celém rozsahu.

S ohledem na výše uvedené předložil žadatel žádost o projednání aktualizovaného harmonogramu a uzavření dodatku reflektujícího na změnu předpokládaných termínů budoucí výstavby a potažmo pak termínů předání dokončené infrastruktury do vlastnictví města.

Přílohy: 1 x dohoda o narovnání a novaci (včetně příloh)
1 x dodatek č. 1
1 x žádost včetně aktualizovaného harmonogramu

Kontrola materiálu provedena oddělením právním dne:

Datum: 11.11.2020

Podpis vedoucího odboru