



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.

bod jednání číslo

22

Příspěvek do 8. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 30.09.2014

Dešťová kanalizace a retenční nádrž - nabytí majetku

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
 A - porovnání kontrola ceny
 B - navrhovaný výpočet ceny

Materiál předkládá: PaedDr. David Holman - Radní

Materiál zpracoval: PaedDr. David Holman - Radní

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města opakovaně jednalo o podmínkách nabytí dešťové kanalizace a retenční nádrže od společnosti Fuertes Development (dále jen Investor). V zájmu nalezení konsensu jsem se v tomto materiálu pokusil:

- 1) zrekapitulovat usnesení orgánů města v dané věci
- 2) popsat situaci a možnosti v případě „nedohody“ mezi městem a investorem
- 3) doložit na příkladech, jak město v obdobných případech postupovalo v minulosti
- 4) ověřit investorem deklarovanou cenu díla
- 5) navrhnout pokud možno spravedlivý způsob výpočtu ceny

1) REKAPITULACE USNESENÍ

1 a) Usnesení města ve věci nákladů na realizaci retenční nádrže a dešťové kanalizace:

V příloze k návrhu usnesení ZM Kuřim (21. 1. 2014), kterým se schvalovalo rozdělení tzv. rozpočtové rezervy na jednotlivé akce, byl u akce Retenční nádrž (ř.46) uveden tento komentář:

„Jedná se o dlouhodobě zamýšlenou investici k řešení úspor Wellness na vodném a stočném odvedením odpadních vod z krytého i letního bazénu do Kuřimky přes retenční nádrž - podíl města Kuřim na realizaci retenční nádrže“

V diskusi starosta upozornil, že částka v návrhu neobsahuje DPH, takže se nakonec hlasovalo o částce 2,1 mil. Kč (bylo schváleno). Limit nákladů byl tak stanoven ve výši 2 100 000 Kč (vč. DPH). RM ani ZM tuto částku nekorigovalo žádným dalším rozpočtovým opatřením.

1 b) Smlouvy mezi městem a investorem ve věci retenční nádrže a dešťové kanalizace:



Město Kuřim

K převzetí kanalizace a retence se město smluvně zavázalo - stalo se tak ale v době, kdy ještě nebyl uplatněn požadavek na zvětšení objemu retenční nádrže, tj. k převzetí objektu ve stávající podobě město de jure vázáno není, byť je převzetí v jeho zájmu. Závazek Investora prodat a předat dílo městu (a za jakých finančních podmínek) smluvně sjednán nebyl.

2) SITUACE A MOŽNOSTI V PŘÍPADĚ „NEDOHODY“ MEZI MĚSTEM A INVESTOREM

2 a) Teoretické možnosti investora v případě „nedohody“:

- Investor kanalizaci a retenční nádrž do provozování nepředá a bude ji provozovat sám (podobně jako např. LIDL). Jde sice z jeho hlediska o „nekomfortní řešení“, ale zároveň jeden ze způsobů, jak město udržet „u jedacího stolu“ a dohodnout se na podmínkách odkoupení.
- Investor může zájmy města ohrozit tím, že může:
 - a) blokovat úsporná opatření spojená s odváděním vody z WK (cca 0,5 mil. /rok)
 - b) blokovat územní rozhodnutí ve věci stavby sportovní haly
 - c) blokovat případnou snahu města vybudovat si vlastní paralelní dešťovou kanalizaci, byla-li by vedena pod kruhovým objezdem nebo nepředanými chodníky (zde je nutný souhlas vlastníka = t.č. je jím investor a lze předpokládat, že nebude mít zájem stavbu předat do majetku města v případě „nedohody“)
 - d) podat žalobu o náhradu škody, příp. žalovat město pro neoprávněné obohacení apod.

2 b) Teoretické možnosti města v případě „nedohody“:

- Pokud investor kanalizaci a retenční nádrž městu nepředá, bude město nuceno:
 - a) zajistit příslušné (soukromé) pozemky pro trasu dešťové kanalizace
 - b) zajistit PD a stavební povolení a vybudovat vlastní, delší, dešťovou kanalizaci (až k místu, kde lze vybudovat otevřenou retenční nádrž (levnější než tato přejezdna)
 - c) získat souhlas Fuertesu k vedení této kanalizace pod silnicí, resp. komunikacemi (jen pokud trasa povede pod objekty, jejichž vlastníkem je Fuertes)
 - d) zajistit, resp. koupit, pozemky pro retenční nádrž („u psejčkařů“, nebo Na Zahrádkách)
 - e) vybudovat otevřenou retenční nádrž - ve vzdálenější poloze

Uvážíme-li, že kromě nákladů takového řešení se patrně nejméně o rok oddálí úsporná opatření WK, pak se značnou pravděpodobností převyší náklady tohoto řešení výši navrhované ceny - viz návrh na usnesení. A to i přesto, že samotná stavba retenční nádrže bude jistě výrazně levnější, protože nebude přejezdna. Navíc je zde ale i riziko komplikací při zajišťování potřebných pozemků.

Stanovisko OI MěÚ:

Pokud investor uvedené objekty do provozování nepředá (nedohodneme-li se na podmínkách vyrovnání), budeme nuceni naše stavby odvodnit vlastní kanalizací vedenou buď přes „pozemky Wellness“ a dále ul. Na Zahrádkách, anebo přes soukromé pozemky u polikliniky a v průmyslové zóně (Nábytkár), variantně uložit další kanalizaci v již vybudované komunikaci. Pokud převezmeme kanalizaci a nepřevzeme retenční nádrž, museli bychom vybudovat vlastní retenční nádrž na vedlejším pozemku (u Kynologického klubu).

3) PŘÍKLADY Z MINULOSTI

3 a) Dešťová kanalizace - prodloužení o úsek výlučně pro potřeby města

Město požadovalo **stavbu dešťové kanalizace v úseku od kruhového objezdu po Wellness Kuřim**. Primárně pro vlastní potřeby: odvádění vody z WK a budoucí napojení sportovní haly. Sekundárně ale i pro budoucí možné investory v území definovaném v ÚPD jako funkční plocha pro sport. Investor dešťovou kanalizaci v tomto úseku pro vlastní potřeby nevyužívá, a to ani k odvádění vod z „kruháče“, který byl podmínkou stavby „Nákupního centra“.

Jak město postupovalo v obdobných případech v minulosti?

V minulosti město Kuřim v případech, kdy požadovalo od investora prodloužení inženýrských sítí, poskytl (na žádost investora) ve všech nám známých případech 50% příspěvek.

V archivu našli pracovníci OI MěÚ tyto případy:

Rok 2001 - ul. Rozdělovací - p. Strážnický - vodovodní řad



Město Kuřim

Rok 2001	- ul. Na Vyhlídce - pí Šuterová - vodovodní řad v délce 41m - ul. Na Vyhlídce - Jakubcovi, Prudkovi, Hanákovi - vodovodní řad v délce 44m
Rok 2003	- ul. Na Vyhlídce - fa Tipa - vodovodní řad v délce 128m
Rok 2005	- ul. Pod Horkou - p. Čížek - prodloužení vodovodu a kanalizace - ul. Hybešova, ul. Brněnská - Růžičkovi, Štěpánkovi, Hrnčířovi - prodloužení kanalizace

3 b) Zvětšení profilu dešťové kanalizace - v celé délce

Město dále požadovalo **změnu profilu z DN 200 na DN 300, a to v celé délce**, tzn. jak ve výše zmiňovaném úseku od Wellness po kruhový objezd, tak od kruhového objezdu po retenční nádrž. V úseku od „kruháče“ po retenční nádrž stavba slouží jak investorovi, který je povinen zajistit odvádění vod z kruhového objezdu a přilehlých komunikací, tak i městu (k odvádění vod z WK a budoucí sportovní haly), příp. dalším možným budoucím investorům v lokalitě u WK a budoucí sportovní haly.

Jak se město v podobných situacích chovalo v minulosti?

Markantním příkladem je rozhodnutí tohoto zastupitelstva z r. 2013, kdy schválilo témuž investorovi uhradit náklady navýšení dimenze kanalizace (viz stavba KIK, „pro“ hlasovalo dle zápisu 16 z 16 přítomných zastupitelů).

Nelze ale tvrdit, že město vždy uplatňovalo identické postupy.

3 c) Navýšení kapacity retenční nádrže

Město požadovalo **navýšení kapacity retenční nádrže**, aby zajistilo retenci vod z WK. Pro budoucí další investory i pro sportovní halu se bude retence zajišťovat přímo u těchto objektů. Nicméně je třeba mít na paměti, že vody odváděné z těchto retencí pak mají protéci dešťovou kanalizací pod „kruháčem“ do Kuřimky právě přes tuto přejezdnou retenční nádrž, nyní ve vlastnictví investora.

Jak se město v podobných situacích chovalo v minulosti?

Nenalezli jsme žádné doklady o tom, že by město po developerech někdy požadovalo navýšení kapacity retenční nádrže, a to ani pro vlastní potřebu města, ani pro potřeby budoucích investorů.

Příklad sídliště Díly: investor čerpal na stavbu retenčních nádrží dotace od státu, tudíž podíl města nepožadoval.

Příklad obchodu LIDL: na investora ve věci retenční nádrže město žádné požadavky nekladlo, investor si ponechal retenční nádrž ve svém vlastnictví a provozuje ji sám.

Pozn.: vyhláška (č. 501) ke stavebnímu zákonu ukládající investorům likvidovat dešťové vody na svém pozemku platí až od 1. 1. 2007

4) PROVĚŘENÍ CENY

4 a) Prověření stavebního řešení

Retenční nádrž byla projektována jako přejezdná, což významně zvyšuje realizační náklady. Dle vyjádření investora nebyl k dispozici prostor pro jiné řešení. Podle vyjádření OI bude přejezd vhodný pro přístup údržbové techniky ke Kuřimce.

4 b) Prověření deklarované hodnoty díla

Položkový rozpočet stavby (ex post) posoudil OI MěÚ a neměl k výši položkových cen námitek.

Položkový rozpočet jsme poté zaslali ještě k posouzení do společnosti ÚRS Praha, která se zabývá oceňováním stavební produkce. Posouzení jsme obdrželi v pátek 26. září. Vyplývá z něj, že celková hodnota vícenákladů investora vyvolaných městem Kuřim je dle „tabulkových cen“ 2 335 194 Kč vč. DPH.

Je tedy:

a) Nižší, než investor deklaroval. Vícenáklady vyvolané městem uváděl dosud ve výši 2 549 070 Kč (viz materiál pro jednání ZM 26. 8. 2014)

b) Vyšší než investor žádal k úhradě, tj. vyšší než oněch 2 100 000 Kč

Pozn.: pozor, jedná se pouze o tabulkové ceny, ne o skutečnou cenu díla. Pro naše potřeby jde ale o nej přesnější možné podklady pro odhad hodnoty díla. Tabulku ÚRS Praha - s porovnáním cen - najdete v příloze. Celková cena stavebních prací byla investorem vysoutěžena na celé dílo. Část díla označovaná jako vícenáklady vyvolané městem Kuřim nelze tedy dle investora z fakturované ceny díla „vypreparovat“. Proto jsme přistoupili k posouzení dle tabulkových cen ÚRS za stavební práce.



5) NÁVRH VÝPOČTU CENY - viz příloha

V tabulce uvedené v příloze tohoto dokumentu vycházím z cen dle ÚRS a navrhuji podíl města stanovit takto:

	položka	dle ÚRS (vč. DPH)	podíl města v % z ceny dle ÚRS	podíl města v Kč (vč. DPH)
1	dešťová kanalizace - změna profilu	264 821,92 Kč	50%	132 410,96 Kč
2	prodloužení kanalizace k Wellness Kuřim (30,5m + přípojka)	152 651,16 Kč	50%	76 325,58 Kč
3	nápojení komunikace, chodníků k Wellness Kuřim	986 486,88 Kč	100%	986 486,88 Kč
4	přejezdná retenční nádrž - část pro účely zajištění retence dešťových vod z WK a odvedení vod ze sportovní haly, příp. jiných staveb budoucích investorů	1 067 841,80 Kč	65%	694 097,17 Kč
Vícenáklady investora vyvolané požadavkem města - CELKEM (vč. DPH):		2 471 801,76 Kč		1 889 320,59 Kč

daň z převodu (4%) uhradí prodávající

Návrh na usnesení:

ZM s c h v a l u j e nabytí stavby dešťové kanalizace včetně retenční nádrže (SO 51) v celkové délce 361 m, od společnosti FUERTES DEVELOPMENT, s.r.o., IČ 26893223, se sídlem Tleskačova 1660/2, 664 34 Kuřim, do vlastnictví města Kuřimi, za cenu 1 889 320,59 Kč včetně DPH.

Termín plnění: 31. 12. 2014 (OI)

Příloha - kontrola cen deklarovaných společností FUERTES DEVELOPMENT

Dešťová kanalizace - změna profilu DN 200 na DN 300 : návrh k úhradě

Profil		Kč		
		bez DPH	DPH	s DPH
DN 300		1208497,00	253497,17	1462281,58
DN 200		989636,08	207823,58	1197459,66
Rozdíl		218860,92	45673,59	264821,92

Retenční nádrž - využití pro Wellness: návrh k úhradě

	RN	Kč		
	RN (m3)	bez DPH	DPH	s DPH
skutečný celkový objem RN	101 m3	1495786,24	314115,11	1809901,35
pro komunikace a zpevněné plochy	42 m3	628230,22	131928,35	760158,57
pro Wellness	59 m3	882513,88	185327,91	1067841,80

Napojení komunikace, chodníků k Wellness : návrh k úhradě

Oddíl		Kč		
		bez DPH	DPH	s DPH
Zemní práce		259494,13	54493,77	313987,90
Zvláštní zakládání		5401,25	1134,26	6535,51
Vodorovné konstrukce		1925,50	404,36	2329,86
Komunikace		386980,89	81265,99	468246,88
Trubní vedení		12258,00	2574,18	14832,18
Ostatní konstrukce a bourání		149218,64	31335,91	180554,55
Celkové náklady objektu		815278,41	171208,47	986486,88

Vícenáklady celkem:				
Dešťová kanalizace - změna DN 200- DN 300mm		218860,92	45673,59	264821,92
Retenční nádrž - využití pro Wellness	59 m3	882513,88	185327,91	1067841,80
Napojení komunikace, chodníků k Wellnes		815278,41	171208,47	986486,88
Prodloužení kanalizace k Wellnes -30.5m+ přípojka		126158,00	26493,18	152651,16
Vícenáklady celkem:		2042811,21	428703,15	2471801,75
Navržené náklady FUERTES celkem:		1735537,20	364462,81	2100000,01
Rozdíl :				-371801,74

Návrh výpočtu ceny ve věci nabytí stavby retenční nádrže a dešťové kanalizace od společnosti Fuertes Development**Příloha B****Původní návrh Fuertesu - porovnání s cenami dle ÚRS**

	položka	dle Fuertes (vč. DPH)	dle ÚRS (vč. DPH)	podíl města v % z ceny dle ÚRS	podíl města v Kč (vč. DPH)
1	dešťová kanalizace - změna profilu	456 161,00 Kč	280 865,16 Kč		
2	přejezdná retenční nádrž - část pro účely zajištění retence dešťových vod z WK a odvedení vod ze sportovní haly, příp. jiných staveb budoucích investorů	1 226 733,00 Kč	1 067 841,80 Kč		
3	napojení komunikace, chodníků k Wellness Kuřim	866 176,46 Kč	986 486,88 Kč		
4	Prodloužení kanalizace k Wellness Kuřim (30,5m + přípojka)		152 651,16 Kč		
Vícenáklady investora vyvolané požadavkem města - CELKEM (vč. DPH):		2 549 070,46 Kč	2 487 845,00 Kč		2 100 000,00 Kč

sleva pro město:	449 070,46 Kč	387 845,00 Kč
výsledná požadovaná částka (vč. DPH):	2 100 000,00 Kč	2 100 000,00 Kč

Návrh předkladatele

	položka	dle Fuertes (vč. DPH)	dle ÚRS (vč. DPH)	podíl města v % z ceny dle ÚRS	podíl města v Kč (vč. DPH)
1	dešťová kanalizace - změna profilu	456 161,00 Kč	264 821,92 Kč	50%	132 410,96 Kč
2	prodloužení kanalizace k Wellness Kuřim (30,5m + přípojka)	částka je zahrnuta v položkách č.1 a 2	152 651,16 Kč	50%	76 325,58 Kč
3	napojení komunikace, chodníků k Wellness Kuřim	866 176,46 Kč	986 486,88 Kč	100%	986 486,88 Kč
4	přejezdná retenční nádrž - část pro účely zajištění retence dešťových vod z WK a odvedení vod ze sportovní haly, příp. jiných staveb budoucích investorů	1 226 733,00 Kč	1 067 841,80 Kč	65%	694 097,17 Kč
Vícenáklady investora vyvolané požadavkem města - CELKEM (vč. DPH):		2 549 070,46 Kč	2 471 801,76 Kč		1 889 320,59 Kč

daň z převodu (4%) uhradí prodávající

Návrh výpočtu ceny ve věci nabytí stavby retenční nádrže a dešťové kanalizace od společnosti Fuertes Development

A) Původní návrh Fuertesu				
	položka	cena dle Fuertes (vč. DPH)	podíl města (%)	podíl města (vč. DPH)
1	stavba úseku dešťové kanalizace od retenčky ke kruháči - pro potřeby města	(náklady na změnu profilu zahrnuty níže)	0%	
2	změna profilu v celé délce dešťové kanalizace od kruháče k WK - pro potřeby města	456 161,00 Kč	100%	
3	přejezdná retenční nádrž - část pro účely odvodnění kruháče a komunikace, resp. investic Fuertes		0%	
4	přejezdná retenční nádrž - část pro účely zajištění retence dešťových vod z WK a odvedení vod ze sportovní haly, příp. jiných staveb budoucích investorů	1 226 733,00 Kč	100%	
5	napojení komunikace, chodníků k Wellness	866 176,46 Kč	100%	
Vícenáklady investora vyvolané požadavkem města - celkem (vč. DPH):		2 549 070,46 Kč		
sleva pro město:		449 070,46 Kč	-17,6%	
výsledná požadovaná částka (vč. DPH):		2 100 000,00 Kč		

B) Návrh č. 1				
	položka	cena	podíl města (%)	podíl města (vč. DPH) - návrh
1	stavba úseku dešťové kanalizace od retenčky ke kruháči - pro potřeby města		0%	0,00 Kč
2	změna profilu v celé délce dešťové kanalizace od kruháče k WK - pro potřeby města	456 161,00 Kč	100%	456 161,00 Kč
3	přejezdná retenční nádrž - část pro účely odvodnění kruháče, resp. investic Fuertes		0%	0,00 Kč
4	přejezdná retenční nádrž - část pro účely zajištění retence dešťových vod z WK a odvedení vod ze sportovní haly, příp. jiných staveb budoucích investorů	1 226 733,00 Kč	50%	613 366,50 Kč
5	nápojení komunikace, chodníků k Wellness	866 176,46 Kč	100%	866 176,46 Kč
NÁKLADY CELKEM (vč. DPH):		2 549 070,46 Kč		1 935 703,96 Kč
daň z převodu (4%) uhradí prodávající				

Pozn:

odpovídá ten poměr obou částí?

rozpočtové ceny ověří URS

B) Návrh č. 2

	položka	cena dle Fuertes	podíl města (%)	podíl města (vč. DPH) - návrh	Pozn:
1	stavba úseku dešťové kanalizace od retenčky ke kruháči - pro potřeby města	709 450,40 Kč	50%	354 725,20 Kč	???ověřit
2	změna profilu v celé délce dešťové kanalizace od kruháče k WK - pro potřeby města	456 161,00 Kč	0%	0,00 Kč	
3	přejezdná retenční nádrž - část pro účely odvodnění kruháče, resp. investic Fuertes		0%	0,00 Kč	odpovídá ten poměr obou částí?
4	přejezdná retenční nádrž - část pro účely zajištění retence dešťových vod z WK a odvedení vod ze sportovní haly, příp. jiných staveb budoucích investorů	1 226 733,00 Kč	50%	613 366,50 Kč	
5	napojení komunikace, chodníků k Wellness	866 176,46 Kč	100%	866 176,46 Kč	
	NÁKLADY CELKEM (vč. DPH):	2 549 070,46 Kč		1 834 268,16 Kč	rozpočtové ceny ověřit URS
	daň z převodu (4%) uhradí prodávající				