

Odbor: Odbor majetkový
Oddělení: oddělení provozu a údržby majetku
Vyřizuje: Štěpánková Martina Bc.

Materiál pro 5. zasedání Zastupitelstva města Karviné konané dne 29.04.2019

Informativní zpráva o úpravě rozsahu projektu na rekonstrukci objektu na ul. Žižkova čp. 1799 v Karviné-Mizerově včetně veřejného prostranství

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné dle ustanovení § 84 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,

vzalo na vědomí

informativní zprávu o úpravě rozsahu projektu na rekonstrukci objektu na ul. Žižkova čp. 1799 v Karviné-Mizerově včetně veřejného prostranství.

Úkol: ano / ne

Důvodová zprava a přílohy důvodové zprávy

PC	Příloha	Název	Komentář
		ZM-5-OM-ZMĚNA PD-DZ.pdf	důvodová zpráva
1		ZM-5-OM-Vizualizace-1D.pdf	Příloha č. 1 k důvodové zprávě
2		ZM-5-OM-Dispoziční řešení-2D.pdf	Příloha č. 2 k důvodové zprávě

Datum: 12.04.2019



Blanka Rychla

Za formální správnost

Datum: 12.04.2019



Ing. Jana Salamonová

Vedoucí oddělení

Datum: 15.04.2019



Ing. Helena Bogoczová

Vedoucí odboru

Datum: 15.04.2019



Ing. Lukáš Raszyk

Za předkladatele

Předkládá: Rada města Karviné

Uložení formuláře na iPortál

Složka

Složka Archivního úložiště: 103

Důvodová zpráva

Informativní zpráva o úpravě rozsahu projektu na rekonstrukci objektu na ul. Žižkova čp. 1799 v Karviné-Mizerově včetně veřejného prostranství

Od roku 2015 je v majetku statutárního města Karviná komplex budov, známý pod názvem Kosmos, který tvoří jeden celek složený ze tří věžových domů typové panelové soustavy, ke kterému byla přistavěna dvoupodlažní skeletová budova, jenž byla využívána jako velkokapacitní kuchyně a komerční prostor. Na objekt navazovala přízemní budova trafostanice, z boku objektu restaurace a z druhé strany věžových domů byla výměňiková stanice. Budova sloužila jako ubytovací zařízení a takto byla i zapsána na listu vlastnictví v katastru nemovitostí. Soubor nemovitostí byl nabyt včetně nájemce, který provozoval ubytovací zařízení. V srpnu 2018 byla nájemní smlouva ukončena.

Původním záměrem bylo využít budovu Kosmosu čp. 1799/2a tak, že v objektu budou ve všech třech blocích bezbariérové byty, malometrážní byty a prostory pro komerční účely a dále odstranit stávající skeletový dvoupodlažní objekt (jidelnu), objekt výměňiku a objekt restaurace a vybudovat nová parkovací místa, zpevněné plochy pro pěší a zeleň.

O výše uvedeném záměru rozhodla Rada města Karviné usnesením č. 3412 dne 22.02.2017, jež byl Radou města Karviné usnesením č. 400 dne 10.04.2019 změněn tak, že objekt na ul. Žižkova čp. 1799 v Karviné-Mizerově bude využit tak, že bude odstraněno pět nadzemních podlaží a stávající byty budou upraveny na 42 bytů o velikosti 2+kk, 6 bytů bude o velikosti 3+kk, vzniknou zde nebytové prostory a dále bude odstraněn stávající skeletový dvoupodlažní objekt (jidelna), objekt výměňiku a objekt restaurace a vybudují se nová parkovací místa, zpevněné plochy pro pěší a zeleň.

A. Objekt na ul. Žižkova čp. 1799 v Karviné-Mizerově a trafostanice

Během zpracování projektové dokumentace bylo Radou města Karviné, usnesením č. 3412 ze dne 22.02.2017, rozhodnuto o odstranění přistavěných budov vyjma objektu trafostanice. V září 2018 tak byly zahájeny práce na odstranění velkokapacitní kuchyně s komerčním prostorem, restaurace a výměňikové stanice s tím, že nová technologie výměňiku je nyní umístěna v místnosti jednoho věžového domu.

Z důvodu umožnění žádat finanční prostředky z dotačního titulu na opravu budovy, bylo přistoupeno ke změně účelu užívání a v současné době se jedná o bytový dům, nikoliv o ubytovací zařízení.

V minulém volebním období byl deklarován záměr využít tento bytový dům pro bydlení seniorů. Statutární město Karviná nyní vlastní dostatek bytů pro seniory, kdy 439 bytů je obsazených a cca 50 neobsazených.

Proto bylo jednáno o možném snížení budovy o pět nadzemních podlaží, a to především z důvodu většího zájmu občanů o bydlení v nižších domech, které přinášejí větší pocitovou bezpečnost a tedy kvalitnější úroveň bydlení. Vizualizace budovy je uvedena v příloze č. 1 této důvodové zprávy, a to ve variantě s nebytovými prostory a dále ve variantě s garážemi - možné řešení bude upřesněno v rámci úpravy projektové dokumentace (vybudování garáží, sklepních kójí, společných prostor,...).

Nyní je předkládána ke schválení tato varianta:

- odstranění pěti nadzemních podlaží objektu (tj. odstranění 5. – 9. NP),
- rekonstrukce objektu 1. – 4. NP,
- vzniklo by 48 bytů, tj. 6 bytů 3+kk a 42 bytů 2+kk,
- hrubý odhad nákladů: 101,5 mil. Kč vč. DPH

Předmět	Cena bez DPH	Cena vč. 15% DPH
Odstranění pěti nejvyšších nadzemních podlaží	18 500 000,00	21 275 000,00
Rekonstrukce a zateplení střechy	8 000 000,00	9 200 000,00
Rekonstrukce objektu	61 000 000,00	70 150 000,00
Objekt trafostanice	800 000,00	920 000,00
Celkem	88 300 000,00	101 545 000,00

Z výše uvedených důvodů Odbor majetkový navrhuje odstranění pěti nejvyšších nadzemních podlaží a změnu dispozice některých bytů a to tak, že spojením dvou bytů 2+kk vznikne jeden byt 3+kk. Možné dispoziční řešení je uvedeno v příloze č. 2 této důvodové zprávy.

V bytovém domě tak vznikne:

- V jedné věži 3 byty 3+kk a 12 bytů 2+kk;
 - Ve druhé věži 18 bytů 2+kk;
 - Ve třetí věži 3 byty 3+kk a 12 bytů 2+kk;
- Celkem: 48 bytů (6 bytů 3+kk a 42 bytů 2+kk).

B. Veřejné prostranství

V rámci veřejného prostranství je navrženo:

- vybudování nových parkovacích míst;
- vybudování zpevněných ploch pro pěší;
- vybudování veřejného osvětlení;
- zeleň.

Původní odhad nákladů na rekonstrukci veřejného prostranství v daném rozsahu byl v hrubém odhadu 15 mil. Kč bez DPH (18,5 mil. Kč vč. DPH), kdy bylo zvažováno rekonstruovat všech 144 bytů.

V rámci správního řízení vznikl požadavek občanů žijících v této lokalitě, aby byla řešena kritická dopravní situace, protože bytový dům je nevhodně dopravně napojen. Byl vznesen návrh, aby došlo k řešení dopravní situace tak, aby příjezdová komunikace k budově Kosmos byla vedena z ulice Žižkova kolmo na ulici Olšovou. Na základě tohoto požadavku byla zpracována situace dopravního řešení, která byla projednána s Dopravním inspektorátem Karviná.

Dále obyvatelé přilehlých bytových domů nesouhlasí s umístěním parkovišť u jejich domů.

V rámci odstranění pěti nadzemních podlaží by tedy bylo možné snížit i počty nově plánovaných parkovacích míst, kdy na počet 48 bytů je požadováno minimálně 52 parkovacích stání.

Náklady budou upřesněny po zpracování příslušné projektové dokumentace s nižším počtem parkovacích stání a řešení křižovatky.

Finanční náročnost

Finanční náročnost realizace upraveného řešení objektu a úprav veřejného prostranství je stanovena hrubým propočtem uvedeným v textu důvodové zprávy. V rámci přípravy upraveného řešení bude nutné upravit projektovou dokumentaci včetně inženýrské činnosti a zajištění potřebných správních rozhodnutí.

Výše uvedené informace byly projednány v Radě města Karviné s následujícím závěrem:

Rada města Karviné na základě usnesení č. 400 ze dne 10. 04. 2019 doporučila Zastupitelstvu města Karviné vzít na vědomí informativní zprávu o úpravě rozsahu projektu na rekonstrukci objektu na ul. Žižkova čp. 1799 v Karviné-Mizerově včetně veřejného prostranství.

Přílohy:

- Příloha č. 1 Vizualizace
- Příloha č. 2 Dispoziční řešení

Příloha

Příloha č. 1 k důvodové zprávě

Varianta s nebytovými prostory v prvním nadzemním podlaží



Varianta s garážemi v prvním nadzemním podlaží

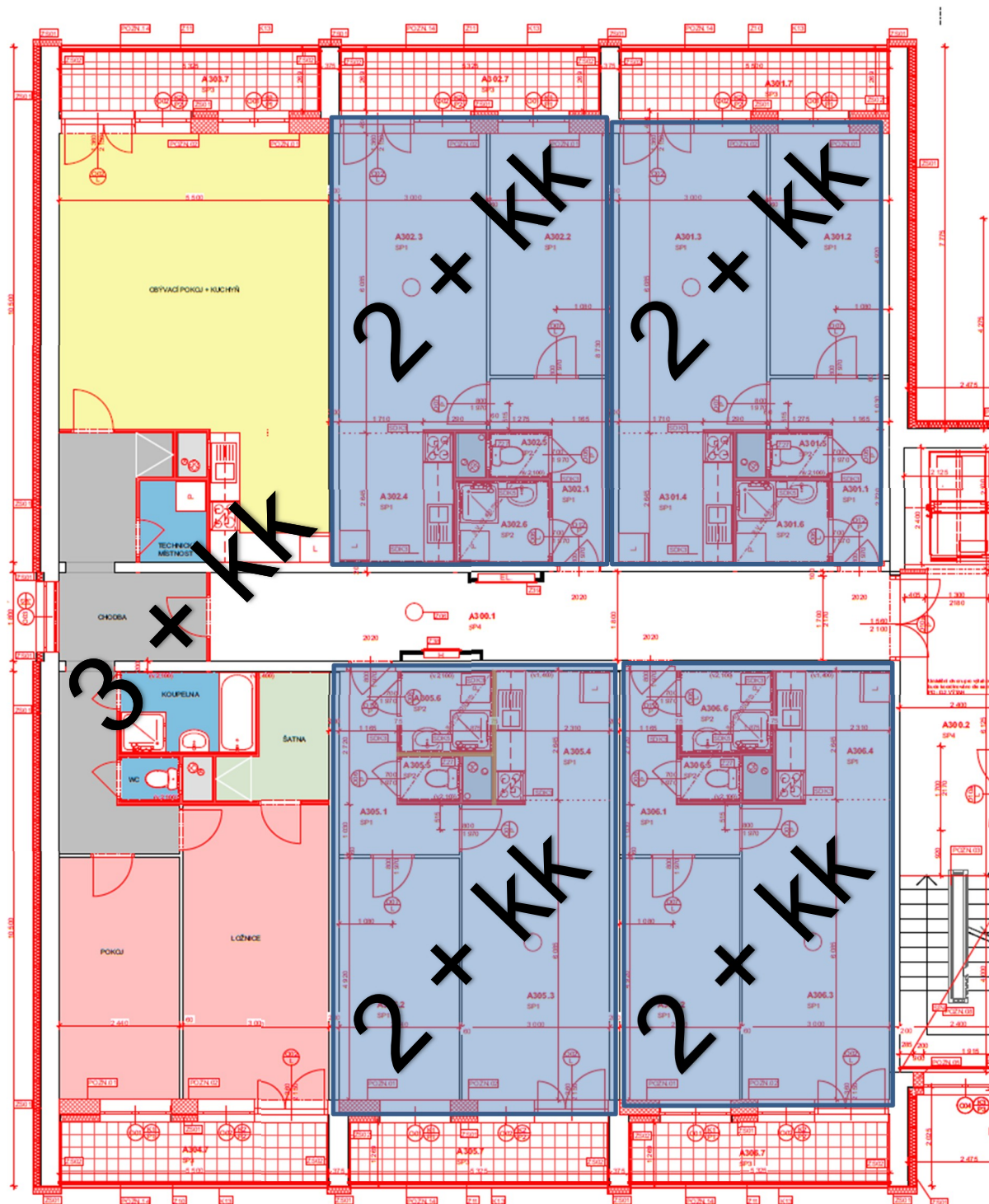


Příloha

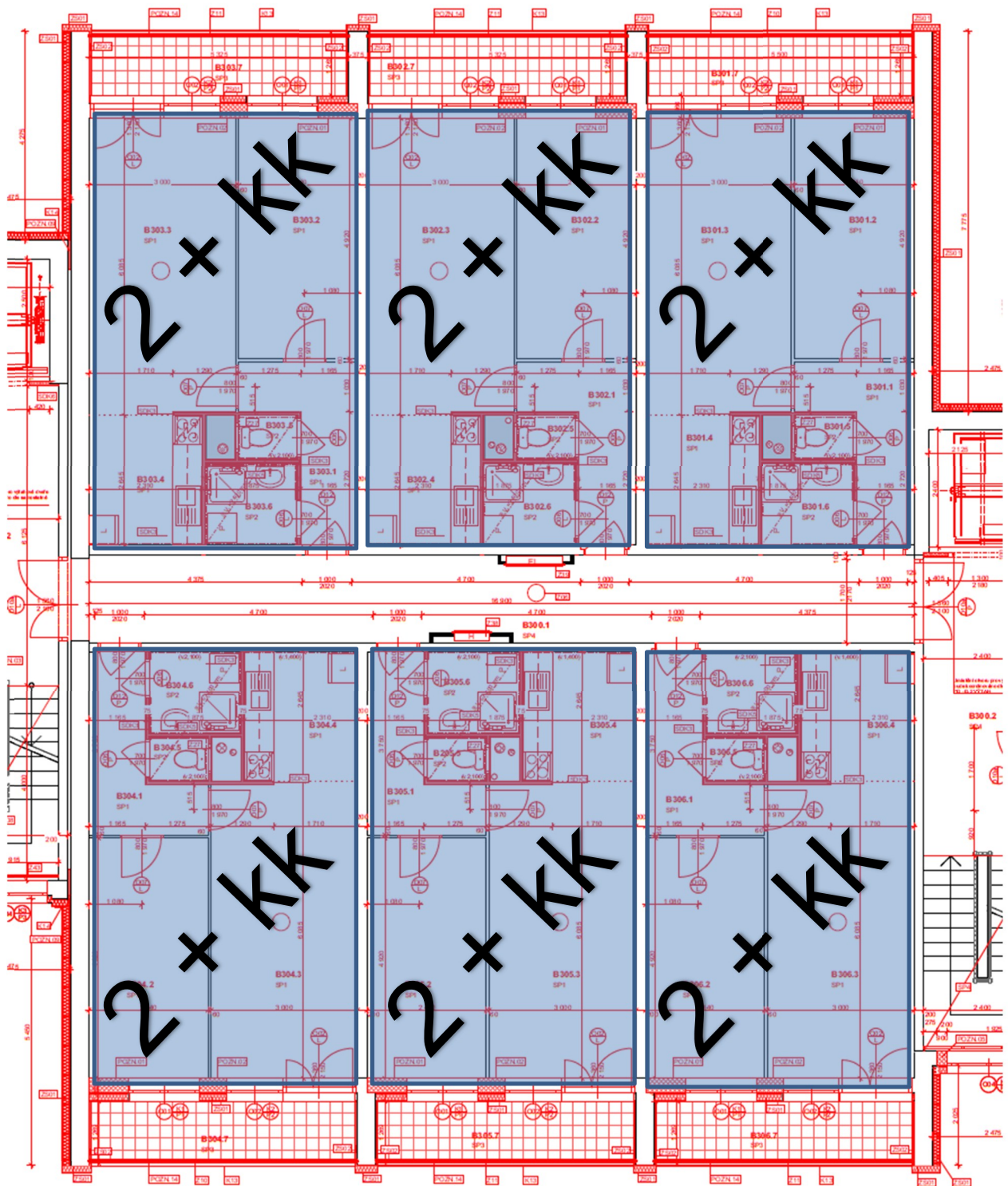
Příloha č. 2 k důvodové zprávě



OBJEKT C



OBJEKT B



OBJEKT A

