

Zpráva kontrolního výboru

„Kontrola Přípravy a stavby „Dům služeb“ a plnění usnesení Rady města a zastupitelstva“

Kontrolovaný subjekt: Rada města
Kontrolu provedl: Ing. Cyril Tůma – člen kontrolního výboru
Termín kontroly: 10. 1. 2023 – 4.4.2023

Důvod kontroly

Dům služeb je po přístavbě ZŠ největší investicí města, která má převážně komerční charakter a vzhledem k výši investice 80-100 mil. Kč bude mít zásadní dopad do rozpočtu a budoucího hospodaření města.

Kontrola byla stanovena a odsouhlasena na jednání KV dne 21.12.2022 na základě usnesení č. 8/KV6/2022 v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. Kontrolou byl pověřen člen kontrolního výboru Ing. Cyril Tůma.

Průběh kontroly

Kontrola se zaměřila na postupy a usnesení Rady města (dále jen „RM“) ve věci přípravy a realizace projektu výstavby Domu služeb od roku 2018 (viz příloha č. 1 této zprávy zápis z RM č. 10/2022 ze dne 10.5.2022). Z tohoto zápisu mimo jiné vyplývá:

- 2. 12. 2019: Rada projednala vizualizaci stavby a vznesla připomínky (řešení střechy, barvy fasády apod.).
- 26. 2. 2020: p. starosta jednal s projekční firmou, **PD bude předána a v 05/2020 bude projekt veřejně odprezentován.**
- 7. 8. 2020: bude jednání s projektantem, **prezentace se uskuteční v 09/2020**
- 14. 9. 2020: do ŽvR bude dána vizualizace DS. **Bude požádán odborník, aby dle orientační ceny stavby vypočítal návratnost investice.**
- 30. 9. 2020: je vydáno pravomocné stavební povolení. Vzhledem k situaci **proběhne prezentace pravděpodobně na místě venku.**
- 3. 3. 2021: Na základě aktualizace cen se **připravuje finanční rozvaha projektu.**

Vzhledem k výše uvedenému proběhla kontrola přímo na ZMR č. 1 a 3, kde byla RM dotazována na vizualizaci stavby a návratnost investice DS.

Na dotazy k vizualizaci stavby starosta Kocman doslova uvedl:

- „vizualizace nebyla součástí projektové dokumentace“.
- „Existují výkresy, kde jsou pohledy a na základě toho byl nějaký předběžný návrh. A to je ten obrázek, co visí na webu Připravované projekty. Následně se toho chopil architekt, který to doladil.“

- „Už mám nabídku na to za 28 000 Kč, že to někdo udělá, tu vizualizaci a udělá to, co tam máme. V okamžiku, kdy schválíme rozpočet, tak my zadáme vyrobení té vizualizace.“

Na dotazy ohledně finančního plánu a kalkulované návratnosti investice starosta Kocman uvedl:

- „Není a nebude, není potřeba.“

Souhrn zjištění

Informace ze zápisu z RM jsou v zásadním rozporu s následnými zjištěními:

- zápis RM říká, že RM projednala vizualizaci stavby, ale starosta se na ZMR vyjádřil, že **vizualizace není a nebyla součástí PD.**
- RM města ve svém zápise informuje, že projednala vizualizaci a vznesla připomínky k úpravě střechy a fasády, ale **nikdo ze ZMR, ani z veřejnosti neviděl ani původní, ani novou vizualizaci.** K dispozici je pouze jeden obrázek stavby.
- Přestože se v zápise RM z roku 2020 hovoří, že bude požádán odborník o výpočet návratnosti investice, nikdy se tak nestalo a starosta potvrdil v roce 2023, že **finanční plán a kalkulace návratnosti neexistuje a není potřeba.**

Závěr kontroly

1. KV se jednomyslně shodl, že takto velká **investice měla mít před jejím rozhodnutím zpracovaný finanční plán a kalkulovanou návratnost investice** a to i v případě, že bude stavba částečně využita pro nekomerční účely.
2. KV dále konstatuje, že pro takto zásadní projekt v intravilánu města **měla být vyhotovena vizualizace a odprezentována občanům města**, jak se uvádělo v zápise z RM. A nic na tom nemění covidová situace, která mohla prezentaci posunout o několik měsíců, ale nikoliv zcela znemožnit.
3. KV vidí také pochybení v nedostatečné komunikaci směrem k veřejnosti. Covidová situace znemožnila na několik měsíců veřejné setkání a prezentaci, ale vzhledem k délce přípravy celého projektu bylo možné tuto stavbu veřejně prezentovat a především **veřejnost zapojit do možného rozhodování.**

Doporučení

KV doporučuje - i přes pokročilý stav stavby - **předložit zastupitelům i veřejnosti:**

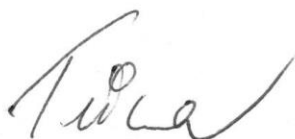
- finanční plán provozu budovy, tj. jaké budou provozní náklady na energie, údržbu, zaměstnance a externí dodavatele. Jaké budou příjmy z pronájmu a ostatních služeb a jaká bude standardní komerční cena pronájmu za m2.
- přehled, jaká část budovy v m2 bude využívána nekomerčně, pro jaké subjekty a za jakých podmínek.
- aktuální informace, kolik má město již podepsaných budoucích nájemců, o jaké zájemce jde a jaké jsou podmínky pronájmu. Tento přehled předkládat pravidelně na každé zastupitelstvo.

KV doporučuje, aby u dlouhodobých investic v centru města **byla buď vyhlášena architektonická soutěž nebo alespoň vyhotovena studie s min. 2 variantami**, jako je běžné v jiných obcích.

KV doporučuje nejen pro projekty většího rozsahu **představení veřejnosti před podáním žádosti o stavební povolení**, aby měla veřejnost možnost se zapojit a v nějaké míře i ovlivnit konečný výsledek.

KV doporučuje, aby pro dlouhodobé investice komerční i nekomerční povahy byl vždy **před konečným rozhodnutím o realizaci vytvořen finanční plán** s předpokládanými příjmy a výdaji s vyčíslením zátěže do rozpočtu města (nekomerční projekty) a předpokládanou návratností investice (komerční projekty).

V Rudné 26.4.2023



Ing. Cyril Tůma

člen kontrolního výboru



Ing. Martin Viktora, MBA

předseda kontrolního výboru

Příloha č. 1 Zápis z RM č. 10/2021 ohledně výstavby DS

21/08/2018 Dům služeb

P. starosta předložil předávací protokol firmy Bursík Holding k provádění PD na Dům služeb a fakturu za tuto činnost. Před proplacením faktury je třeba zkontrolovat skutečný stav řízení. Rada proto pověřila HO zadáním zpracování znaleckého posudku ke koupi domku a předjednáním kupní ceny. Aktualizováno 7. 11. 2018: firma již má zpracováván provádění PD, ale stavební povolení zatím nemůže pokračovat, protože není odkoupen domek manželů Duškových (čeká na znalecký posudek) a není proto možné PD dle smlouvy uhradit. P. starosta navrhuje jednat s AK Šimberský o podepsání dodatku ke smlouvě, kde bude vyřešena úhrada za provádění PD s tím, že bude uvedeno zádržné např. 50 až 60% do doby, než bude vyřešeno stavební řízení. Rada s návrhem souhlasí a pověřuje p. starostu jednáním s AK Šimberský v této věci. Aktualizováno 14. 1. 2019: na zasedání ZMR bude předložen bod koupě domku manželů Duškových, aby mohlo dále pokračovat stavební řízení. Aktualizováno 6. 2. 2019: kupní smlouva byla uzavřena dne 5. 2. 2019. Aktualizováno 14. 10. 2019: manželé Duškoví dnes protokolárně předali RD. Aktualizováno 2. 12. 2019: Rada projednala vizualizaci stavby a vznesla připomínky (řešení střechy, barvy fasády apod.). Aktualizováno 26. 2. 2020: p. starosta jednal s projekční firmou, PD bude předána a v 05/2020 bude projekt veřejně odprezentován. Aktualizováno 15. 6. 2020: Kvůli opatřením kvůli koronaviru proběhne prezentace projektu v 09/2020. Aktualizováno 5. 8. 2020: dne 7. 8. 2020 bude jednání s projektantem, prezentace se uskuteční v 09/2020. Aktualizováno 14. 9. 2020: do ŽvR bude dána vizualizace DS. Bude požádán odborník, aby dle orientační ceny stavby vypočetl návratnost investice. Aktualizováno 30. 9. 2020: je vydáno pravomocné stavební povolení. Vzhledem k situaci proběhne prezentace pravděpodobně na místě venku. Aktualizováno 18. 1. 2021: probíhá aktualizace výkazu výměr a položkového rozpočtu podle aktuálních cen URS. Aktualizováno 3. 3. 2021: Na základě aktualizace cen se připravuje finanční rozvaha projektu. Aktualizováno 17. 3. 2021: vzhledem ke koronavirové situaci bude prezentace zveřejněna v Životě v Rudné a na webu města. Aktualizováno 21. 4. 2021: spol. Stavební poradna s.r.o. bude oslovena k podání CN na administraci výběrového řízení na dodavatele a AK Šimberský zpracuje ŠoD. Aktualizováno 26. 5. 2021: p. starosta předložil návrh smlouvy se spol. Stavební poradna na uspořádání VR na dodavatele akce „Dům služeb Rudná“. Dále předložil fakturu spol. Bursík Holding a.s. na úhradu rozdělení PD na část „Demolice“ a část „Nová výstavba“. Bylo schváleno a uhrazeno. Aktualizováno 21. 7. 2021: návrh ŠoD na zadávací PD. Aktualizováno 2. 8. 2021: Zadávací dokumentace je připravená, ale vzhledem k aktuální nepříznivé situaci na stavebním trhu je zatím další postup pozastaven. Další postup bude třeba projednat. Aktualizováno 29. 9. 2021: zastupitelstvo schválilo zahájení realizace. AK Šimberský ve spolupráci se Stavební poradnou s.r.o. připraví zadávací dokumentaci pro výběrové řízení. Aktualizováno 13. 10. 2021: ŠoD je připravena, bude předána Stavební poradně k dokončení zadávací dokumentace. Aktualizováno 15. 11. 2021: Rada požaduje, aby v zadávací dokumentaci byla stanovena lhůta na předání stavby s tím, že sadové úpravy SO 09 bude možné provést následně do 6 měsíců s ohledem na vegetační období při dokončení stavby. Rada požaduje prověření vývoje cen stavebních materiálů spol. Bursík Holding. Aktualizováno 6. 12. 2021: Vyjádření projektanta je k dispozici, předáno ke zpracování zadávací dokumentace. Aktualizováno 10. 1. 2022: Rada projednala zadávací dokumentaci k výběrovému řízení. K dotazům administrátora zakázky Rada projednala a stanovila: délka doby realizace: do 12 měsíců od převzetí staveniště, maximální cenu díla zastropovat dle doporučení projektanta na 78 mil. Kč bez DPH (původní cena navýšena o 10 %, zaokrouhleno na celé mil. nahoru), peněžní jistotu ponechat ve výši 1 mil. Kč, splnění kvalifikačních předpokladů dle návrhu administrátora. Lhůta pro podání nabídek bude o 15 dní delší než minimální zákonná lhůta. Aktualizováno 27. 1. 2022: výběrové řízení bylo zahájeno, zveřejněno na profilu zadavatele. Aktualizováno 2. 3. 2022: dne 4. 3. 2022 končí termín na podání nabídek do výběrového řízení. Aktualizováno 14. 3. 2022: byly podány dvě nabídky. Rada se seznámila s výsledky hodnotící komise a vzala je na vědomí s tím, že v souladu s průběhem výběrového řízení nejsou naceněny herní a vodní prvky a nápis na budově. Budou pokračovat jednání o smlouvě s vybraným uchazečem. Aktualizováno 13. 4. 2022: smlouvu s uchazečem projedná ZMR dne 27. 4. 2022 na mimořádném zasedání. Aktualizováno 9. 5. 2022: smlouva s dodavatelem byla podepsána. Bude vypuštěno.