|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Zastupitelstvo města Plzně dne:** | **7. 2. 2019**  | **RadS/2** |
|  |  |  |

INFORMATIVNÍ ZPRÁVA

pro jednání ZMP dne: 7. února 2019

|  |  |
| --- | --- |
| Ve věci: | Návrhu řešení budoucího využití objektu Kulturní dům Peklo |

Kulturní dům Peklo (dále jen „KD Peklo“) patří mezi nejvýznamnější kulturní objekty v Plzni. Stavební vývoj areálu Pekla je rozmanitý. Počátek stavby se datuje do roku 1894, Velký sál KD Peklo (dále jen „Velký sál“) v neorenesančním slohu byl přistavěn v letech 1905–07. V místě terénního zlomu komplex obsahuje dvě podzemní podlaží - budova s restaurací a klubová část vznikla v roce 1938, hlavní schodišťová hala, schodiště pro velký sál a sociální zařízení byla postavena v roce 1957. Poslední etapou byla přístavba zázemí za Velkým sálem z roku 1967. Celý komplex budov vytváří uliční frontu směrem do Pobřežní ulice a navazuje na Fischerovu vilu. Zadní část komplexu, orientovaná do Jízdecké – Tyršovy ulice, má spíše průmyslový charakter s celou řadou zásobovacích ramp. Stávající objekty jsou celkově ve špatném stavebně technickém stavu.

Bývalý Dělnický dům Peklo je dnes zapsanou nemovitou kulturní památkou vedenou v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejstříkovým číslem 47588/4-205. Z této ochrany vyplývá, že všechny stavební úpravy musí být projednány a odsouhlaseny orgány památkové péče.

Na jaře roku 2018 byl správcem, společností Obytná zóna Sylván a.s., převzat KD Peklo do správy od Plzeň 2015 z. ú. a současně byla zahájena částečná rekonstrukce, na kterou bylo z rozpočtu statutárního města Plzně vyčleněno 20 mil. Kč. Cílem této rekonstrukce bylo zejména vybudování nového vytápění, rozvodů vody, kanalizace, provedení rekonstrukce toalet a výměna parket ve Velkém sále. Prakticky ihned po zahájení prací na rekonstrukci bylo ve Velkém sále zjištěno poškození budovy trhlinami v části stropu. Pro zpřístupnění krovu nad Velkým sálem muselo nejdříve dojít k vyvezení cca 70 tun škvárového násypu. Přivolaný statik na základě vlastních zjištění a provedeného mykologického průzkumu, kterým bylo zjištěno napadení krovu dřevokaznými houbami, konstatoval havarijní stav tohoto krovu.

Z uvedeného důvodu není možné prostory Velkého sálu pod krovem nyní zpřístupnit. Orgány památkové péče jednoznačně požadují vytvořit takovou dokumentaci současného stropu, aby mohl být podle ní následně po jeho snesení opět rekonstruován do původní podoby, neboť je v podstatě výtvarně nejzdobnějším prvkem Velkého sálu, a to spolu s navazující tektonikou balkónů a jejich zdobených poprsní. Současně s tím by mělo dojít i k odstranění dřevěných obkladů v prostoru sálu, které tam počátkem 60. let minulého století byly provedeny z důvodů zakrytí stop vzlínající vlhkosti, která taktéž prohlubuje neutěšený stav objektu.

Z hlediska kulturního využití je nejvýznamnější částí křídlo, kde se nachází Velký sál s jevištěm – hlavní provoz objektu, který má kapacitu cca 760 míst. Tento sál spolu s Velkým sálem Měšťanské besedy (cca 674 míst) tvoří pro kulturní účely základní prostory s největší diváckou kapacitou ve městě.

V průběhu čtvrtého čtvrtletí roku 2018 nechal správce zpracovat Návrh rekonstrukce KD Peklo s přihlédnutím k havarijnímu stavu krovu nad hlavním sálem. Návrh zpracoval ing. arch. Petr Nosek, ČKA 02846 ATELIER A CZ s.r.o., Lochotínská 24a, 301 00 Plzeň, dne
11. 1. 2018. Návrh je zpracován ve dvou variantách:

***Návrh rozsahu rekonstrukce:***

**NUTNÉ PRÁCE před započetím jakékoli další stavební činnosti**

* Bylo provedeno zdokumentování štukové výzdoby podhledu tak, aby bylo možné zhotovit identickou kopii (proběhlo 3D skenování prostoru a následné zhotovení vybraných detailů pro budoucí výrobu)
* Ochránit nástěnnou malbu nad jevištěm odbornou firmou (ochranné bandáže, event. snesení a restaurování a po opravě nanesení na původní místo).
* Zdokumentování a zaměření štítů fasády, které budou dotčené demontáží krovu.
* Zdokumentování a zaměření prvků střechy před celkovou demontáží – věžička.
* Zhotovení projektu statického zajištění krovu sálu a event. nutné odstranění podhledu velkého sálu

**Varianta A) „minimální“ – oprava velkého sálu a přilehlých prostor, včetně zázemí pro účinkující**

*Odhad investičních nákladů:*

* Odhad cca **210 100 000 Kč bez DPH (cca 254 221 000 s DPH)**
* Jedná se o předběžný odhad podle obestavěného prostoru, celkové náklady se mohou změnit po vyhotovení sond a průzkumů (statické sondy, sanační sondy, atd.)

*Rozsah základních stavebních prací:*

* Odstranění střešní krytiny, klempířských prvků a celého krovu
* Odstranění zděných štítů, na které bezprostředně navazuje krov
* Odstranění napadeného zdiva dřevomorkou
* Nový železobetonový věnec
* Realizace nového krovu – kopie původní konstrukce, včetně navazujících konstrukcí (věžička, 3x štít fasády)
* Nová krytina, klempířské prvky a hromosvod
* Doplnění vzduchotechniky pro velký sál, event. i chlazení
* Kompletní sanace vlhkého zdiva a oprava navazujícího anglického dvorku (v ulici Pobřežní)
* Nová elektroinstalace a rozvody slaboproudé techniky, nové osvětlení
* Nová EZS a EPS
* Nové okna a dveře (interiérové a exteriérové), okna předpoklad repase původních konstrukcí, pokud to bude možné
* Oprava jeviště
* Odstranění novodobých dřevěných obkladů, které zakrývají znehodnocenou štukovou výzdobu sálu
* Kompletní rekonstrukce štukové výzdoby sálu, včetně doplnění chybějící výzdoby v přízemí sálu (celá stěna navazující na anglický dvorek)
* Kompletní oprava „boxerského sálu“ v 2. PP
* Kompletní rekonstrukce zázemí pro účinkující a vstupu se šatnou
* Rekonstrukce fasády
* Rekonstrukce odvodu dešťových vod

*Potřebné přípravné a administrativně projekční práce:*

Pro odhad ceny projekčních prací byla použita metodika Honorářového řádu České komory architektů, včetně výkonových projektových fází.

Nutné definovat nový provoz v boxerském sálu v 2. PP

**Předpokládaný časový harmonogram:**

* Studie pro výběr projektanta (cca 3-4 měsíců)
* Výběrové řízení na projektanta, SoD (cca 2-3 měsíce)
* Projektová dokumentace pro SP včetně všech vyjádření (cca 4-5 měsíců)
* Stavební povolení (cca 3-4 měsíce)
* Projektová dokumentace pro realizaci a výběr dodavatele (cca 6-7 měsíců)
* Výběrové řízení na dodavatele stavby, SoD (cca 6 měsíců)
* Realizace díla (cca 16-24 měsíců)
* Kolaudace
* **Celkem: 40 až 49 měsíců**

Při této variantě bude část se společenským sálem, včetně zázemí, schopná samostatného provozu, bude využit původní hlavní vchod z ulice Pobřežní. Provoz velkého sálu bude oddělen od zbylé části objektu KD Peklo (muzeum PMP, kanceláře, bývalá restaurace a kuchyně, malý sál v havarijním stavu).

**Varianta B) „maximální“ – celková rekonstrukce objektu KD Peklo**

*Odhad investičních nákladů:*

* Odhad cca **420 5000 00 Kč bez DPH** **(cca 508 805 000 s DPH)**
* Jedná se o předběžný odhad podle obestavěného prostoru, celkové náklady se mohou změnit po vyhotovení sond a průzkumů (statické sondy, sanační sondy, atd.)

*Rozsah základních stavebních prací:*

* Budou provedeny práce uvedené ve Variantě A „minimální“
* Kompletní rekonstrukce celého objektu – sanace zdiva v suterénu, oprava malého sálu v 2. NP (v současné době v havarijním stavu a podepřen), rekonstrukce všech střech včetně krovu, výměna a repase všech oken a dveří (exteriér a interiér), rekonstrukce fasád, doplnění vzduchotechniky podle nového účelu využití, výměna podlah
* Úprava dvora
* Vyřešení parkování v klidu podle ČSN, bude záležet na nové funkci využití

**Předpokládaný časový harmonogram:**

*Potřebné přípravné a administrativně projekční práce:*

* Studie pro výběr projektanta (4-5 měsíců)
* Výběrové řízení na projektanta, SoD (cca 2-3 měsíce)
* Projektová dokumentace pro SP včetně všech vyjádření (cca 5-6 měsíců)
* Stavební povolení (cca 3-4 měsíce)
* Projektová dokumentace pro realizaci a výběr dodavatele (cca 6-7 měsíců)
* Výběrové řízení na dodavatele stavby, SoD (cca 6 měsíců)
* Realizace díla (cca 24-30 měsíců)
* Kolaudace
* **Celkem: 50 až 61 měsíců**

Pro variantu rekonstrukce celého objektu KD Peklo **je nutné definovat nové využití prostor, které bezprostředně nesouvisí s provozem velkého sálu**. Při této variantě bude společenský sál s přilehlým zázemím schopný samostatného provozu, bude využit původní hlavní vchod z ulice Pobřežní. Provoz velkého sálu bude oddělen od zbylé části objektu KD Peklo (muzeum PMP, kanceláře, bývalá restaurace a kuchyně, malý sál v havarijním stavu). Teprve po upřesnění budoucího využití této části objektu KD Peklo lze zpracovat projekt celkové rekonstrukce objektu.

**Poznámky:**

1. Předpoklad u projekční přípravy - nebude výrazně změněna funkce využití celého objektu KD Peklo, tím nebude nutné projít územním řízením, ale pouze stavebním povolením.
2. V návaznosti na nové využití objektu KD Peklo bude nutné vyřešit dopravu v klidu dle platné ČSN, to znamená vyřešit parkování pro celý objekt, lze předpokládat výjimku pro objekty v historickém centru (samostatné řízení před stavebním řízením).
3. Pro odhad ceny projekčních prací byl použit Honorářový řád České komory architektů, honorářová zóna V.
4. V případě dostavby parkování do dvorní části nebo v případě přestavby zázemí pro účinkující (viz zpracovaná studie vyžití z roku 2013, zpracovatel Atelier A CZ, s.r.o.) bude nutné zahrnout do projektových fází ještě „projekt pro umístění stavby“

***Analýza možností financování projektu***

V současné době má město uzavřenu **rámcovou smlouvu s Evropskou investiční bankou** na možnost čerpání úvěru až do výše 650 mil. Kč v časovém horizontu max. do roku 2021. Základním pravidlem poskytnutí úvěru je použití úvěrových zdrojů maximálně do výše 50% celkové hodnoty financovaného projektu. Poskytnutí úvěru EIB je dále podmíněno charakterem investičního záměru, který by měl přispět k rozvoji města. Lze reálně předpokládat, že by v tomto případě byla tato podmínka splněna. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že město by ze svého rozpočtu či za pomoci dalšího úvěru komerční banky na českém trhu dofinancovalo 50 % nákladů realizace investiční akce. Protože není jisté, že dalším nakládáním s opraveným objektem by došlo k ekonomické činnosti, je kalkulace uváděna z cen včetně DPH.

V případě varianty A) **„minimální“**  by skladba financování byla následující:

Celkové náklady 254 221 tis. Kč

Úvěr EIB 127 110 tis. Kč

Rozpočet města 127 110 tis. Kč (dofinancování v průběhu 3-4 let)

V případě varianty B) **„maximální“**  by skladba financování byla následující:

Celkové náklady 508 805 tis. Kč

Úvěr EIB 254 402 tis. Kč

Rozpočet města 254 402 tis. Kč (dofinancování v průběhu 4-5 let)

Do výdajové stránky rozpočtu by pravděpodobně vedle nároku na dofinancování ve výši 127,1 mil. Kč, resp. 254,4 mil. Kč vstoupily ještě další výdaje na vybavení objektu, které nejsou v kalkulaci uvažovány (analogicky s jinými projekty lze předpokládat cca 50 mil. Kč). Vedle těchto jednorázových výdajů by byl rozpočet města zatížen pravidelným výdajem na splátku úvěru EIB včetně úroků, která by činila 9 mil. Kč (var. A), resp. 17 mil. Kč (var. B) ročně.

Dále je nutno očekávat stálé provozní výdaje, které lze odvodit ze současného modelu provozování Měšťanské Besedy (dále MB). V současné době je provoz zajištěn výdaji ve výši 17,4 mil. Kč ročně a příjmem 6,5 mil. Kč ročně, potřeba dofinancování ročního provozu z rozpočtu města tudíž činí 10,9 mil. Kč.

Město dlouhodobě respektuje účel využití úvěru EIB pro strategicky důležitý projekt, kterým je rekonstrukce tramvajové vozovny Slovany. Zde není dosud zřejmé, jaká bude skladba financování, kolik bude možné získat dotačních zdrojů, výše celkových nákladů a dopad do výdajů rozpočtu města. Realizovaná investiční akce PMDP a.s. bude mít dopad do částky za úhradu prokazatelné ztráty v řádech desítek miliónů korun.

V souvislosti s financováním veřejné dopravy existuje navíc reálné nebezpečí uvažované novelizace zákona o DPH, kdy by částka za úhradu prokazatelné ztráty, která se v současnosti pohybuje kolem 1 mld. Kč ročně, byla ještě po novelizaci zákona o DPH navýšena o 21%, tedy částku 210 mil. Kč, kterou nebude možno uplatnit vůči státu. To vše významně sníží disponibilitu města pro jeho další rozvoj.

Jednou z možností vyjádření této disponibility rozpočtu je propočet tzv. **provozního salda**, které vymezuje objem prostředků z provozních příjmů města, jenž je možné použít na investice. Jedná se o rozdíl mezi provozními příjmy a provozními výdaji s případným započtením výdajů na splátky úvěrů. V současné době činí objem provozního salda rozpočtu města po odečtení splátek úvěrů více než 700 mil. Kč. V případě navýšení výdajů na zajištění provozu KD Peklo a zejména pak výdajů na úhradu prokazatelné ztráty z důvodu legislativní změny DPH by došlo k poměrně razantnímu snížení provozního salda.

Další riziko představuje avizovaná **novela zákona o rozpočtovém určení daní**, kdy má dojít k omezení specifického postavení měst Praha, Brno, Ostrava a Plzeň s významným negativním dopadem do daňových příjmů těchto měst.  Mnoho let je specifikum města Plzně kritizováno jako neoprávněné s argumentací na nepoměr výše příjmů z daní v přepočtu na jednoho obyvatele ve srovnání s městy jako jsou Liberec či Olomouc s počtem obyvatel nad 100 tis. Kč. Hodnota tohoto ukazatele u těchto měst je cca na úrovni 60 % města Plzně. V současné době je ustavena pracovní skupina při Ministerstvu financí ČR, která se touto problematikou zabývá. Město Plzeň by tudíž mělo toto riziko zohlednit při rozhodování o významných projektech, které rozpočet zavážou k pravidelným provozním výdajům.

S ohledem na výše uvedená finanční rizika se nabízí následující řešení při dalším rozhodování o objektu Pekla:

1. Rekonstrukce – zde lze očekávat všechna popsaná rizika, město bude ale dál vlastnit objekt a bude rozhodovat o jeho využívání (doba realizace 3-5 let dle variant viz výše)
2. Prodej – město nebude muset řešit provozní výdaje a výdaje na uskutečnění rekonstrukce, nicméně ztratí z vlastnictví historický objekt (doba realizace 1 rok)
3. Koncesní projekt – město minimalizuje rizika jak z pohledu provozních, tak investičních výdajů, bude dále vlastnit objekt, nicméně nebude významně ovlivňovat jeho využívání, které bude nastaveno na začátku koncesního řízení (doba realizace min. 1 rok)

Koncesní smlouvou se koncesionář zavazuje poskytovat služby nebo i provést dílo a zadavatel se zavazuje umožnit koncesionáři brát užitky vyplývající z poskytování služeb nebo z využívání provedeného díla, popřípadě spolu s poskytnutím části plnění v penězích (§ 16 zákona č. 139/2006 Sb., koncesní zákon).

Zprávu předkládá: Bc. David Šlouf, MBA, člen RMP

Zprávu zpracovali dne: 18. 1. 2019 Ing. Jan Souček, MBA, vedoucí odd. správy BYT MMP

Ing. Hana Kuglerová, MBA, ŘEÚ MMP

Schůze ZMP se zúčastní: Bc. David Šlouf, MBA, člen RMP

Vyvěšeno na úřední desce: Nepodléhá vyvěšení dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.