PPP PROGRAM SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

IRSKO

Global Development &
Infrastructure Consultants

BTY.COM

BTY je spolehlivý most mezi investičními cíli, nemovitostmi a rozvojem infrastruktury.

Již od svého vzniku v roce 1978 podporuje naše společnost přední světové developery, vlastníky a finanční instituce s jejich realitními projekty a investicemi do infrastruktury s cílem zajištění efektivity a aktivního řízení rizika.

Naši stavební a finanční experti jsou předními osobnostmi v oboru a osvědčenými poradci. Díky našemu záběru v rostoucích ekonomikách v Evropě a severní Americe přinášíme kombinaci kvality a služeb, na základě kterých budujeme s dlouhodobými klienty produktivní a důvěryhodné pracovní vztahy napříč všemi obory.

Služby v oblasti nemovitostí, infrastruktury a energie, které získaly četná ocenění.

STŘÍBRNÁ MEDAILE TECHNICKÝ PORADCE ROKU

Partnership Awards, 2020

STŘÍBRNÁ MEDAILE TECHNICKÝ PORADCE ROKU

P3 Awards, 2017

ZLATÁ MEDAILE TECHNICKÝ PORADCE ROKU

P3 Awards, 2019

TECHNICKÝ PORADCE ROKU, AMERIKA

IJ Global Awards, 2017

PPP program sociálního bydlení v Irsku

1 500 obytných jednotek během tří fází výstavby

Fáze 1 – 6 lokalit – výstavba/provoz

Fáze 2 – 8 lokalit – výstavba/provoz

Fáze 3 – 6 lokalit – zajištění pozemků

Hlavní fakta

- PPP model založený na platbě za dostupnost
- provozování po dobu 25 let od ukončení výstavby
- obytné jednotky jsou po 25 letech vráceny místním úřadům v kvalitním stavu
- široké geografické rozložení
- kombinace domů, dvojdomů a bytů

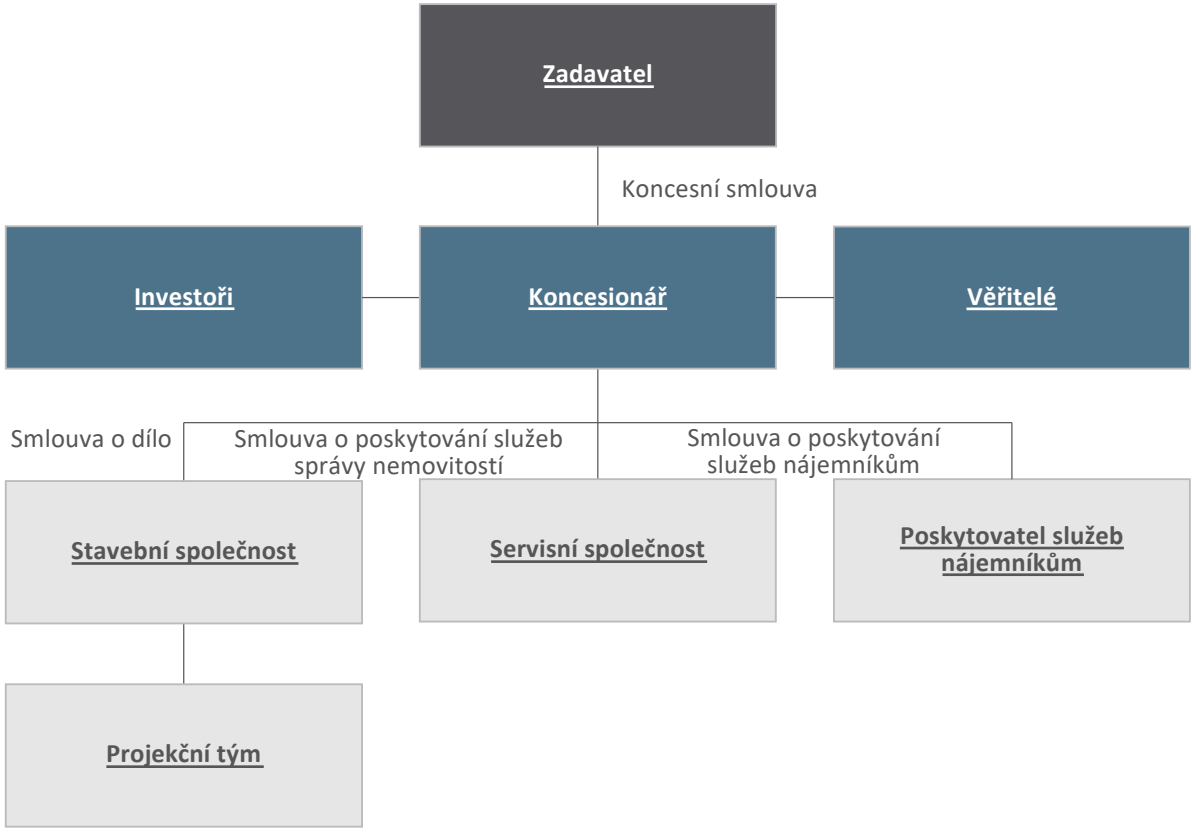
Příprava před zadáním veřejné zakázky

- **Spojení více lokality**
  - ✓ Větší velikost projektu pro vyšší zájem ze strany mezinárodních investorů
- **Široké geografické rozložení**
  - ✓ Efektivita díky minimalizaci rozmístěním lokalit, nikoliv však jako podmínka. Lokality Fáze 2 jsou rozmístěny po celém Irsku
- **Zásobník více projektů**
  - ✓ V přípravě jsou tři fáze
  - ✓ Zvyšuje zájem mezi uchazeči
- **Velmi dobře připravené lokality**
  - ✓ Zajištěné územní rozhodnutí
  - ✓ Dokončené průzkumy místa stavby
  - ✓ Dobrá dostupnost a přípojky k médiím

Sdílení rizik – odpovědnost veřejné / soukromé strany

RIZIKO	Veřejná	Soukromá
Plánování	✓	
Zajištění pozemků	✓	
Výměr nájemců	✓	
Projekt a výstavba		✓
Provoz, údržba a životnostní cyklus		✓
Správa nájemců		✓

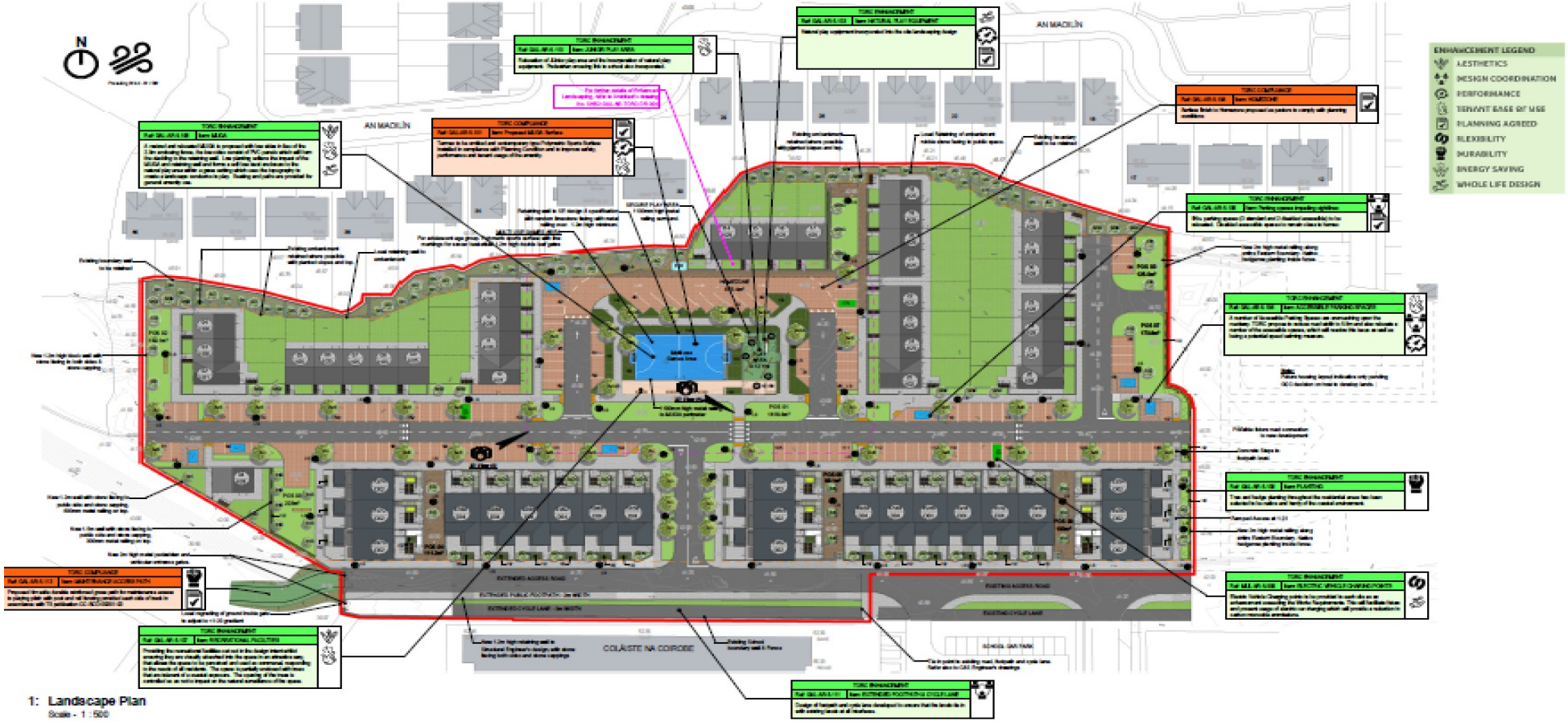
Organizace konsorcia



Projekt a výstavba

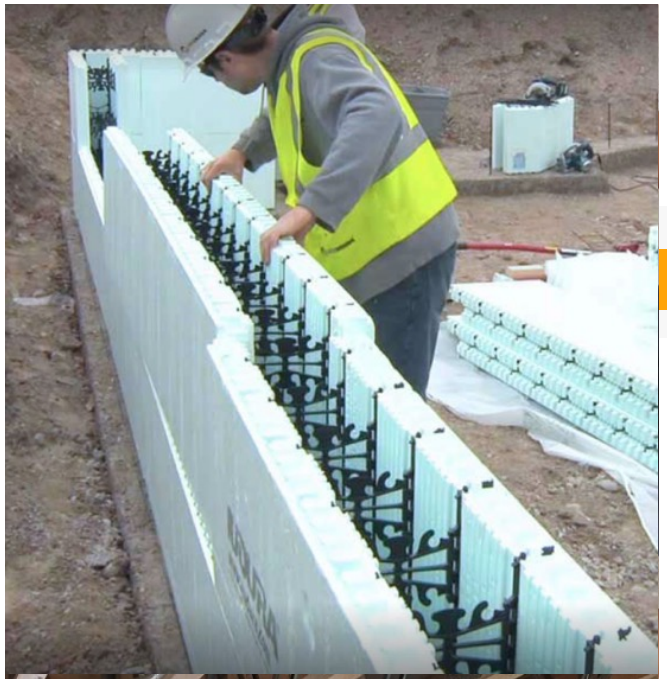
3D View 01 - Towards Apartments 33-56

3D View 02 - Towards Public Open Space & MUGA



1: Landscape Plan
Scale - 1 : 500

Projekt a výstavba



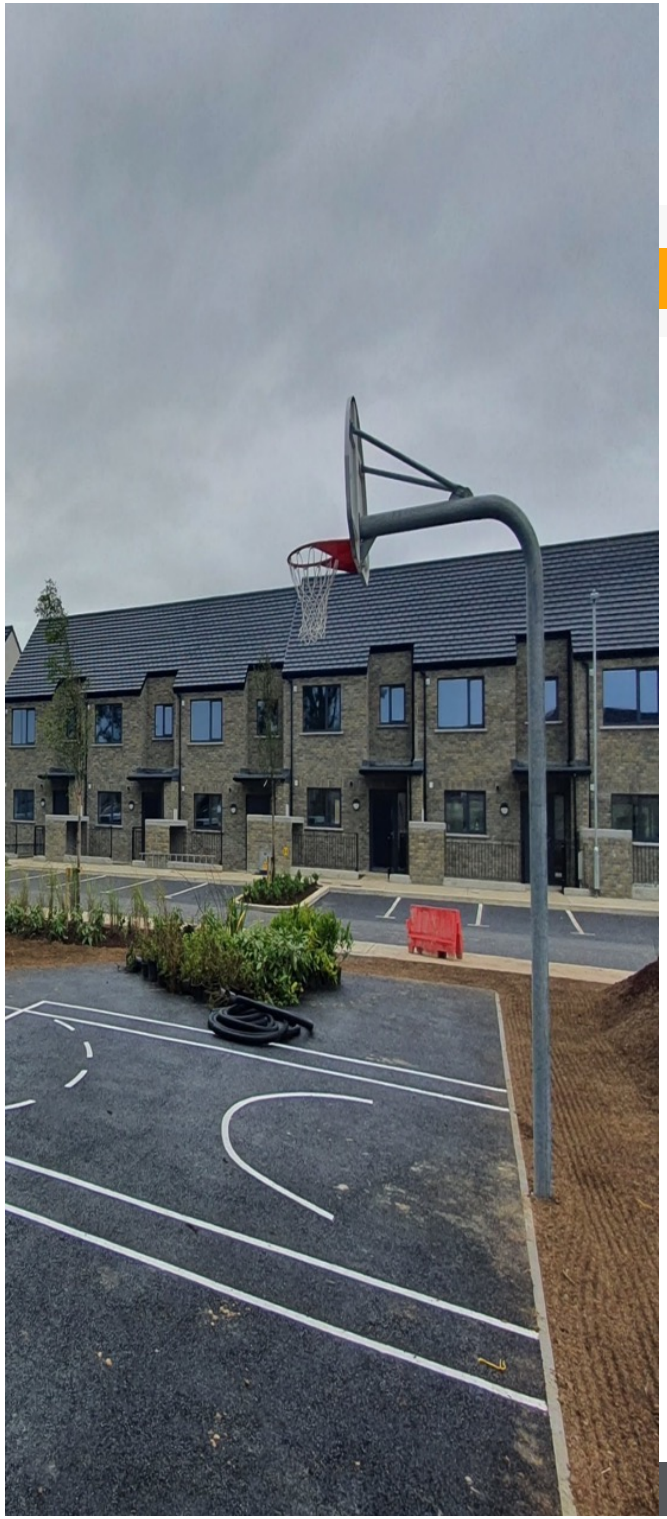
Metody výstavby

Využití více metod výstavby

- Tradiční cihlová výstavba
- Dřevostavby
- Izolovaný betonový skelet (ICF)
- Prefabrikované betonové panely (bytové bloky)

Faktory, které hrají roli

- Agresivní časový harmonogram vyžadoval výrobu mimo staveniště
- Dřevostavby byly vyrobeny mimo staveniště a díky tomu došlo k:
  - kratší době výstavby
  - dosažení vyšší kvality díky výrobě ve výrobním závodě
- Izolovaný betonový skelet nabízí rychlou výstavbu a vynikající tepelně izolační a akustické vlastnosti
- Tradiční cihlová stavba byla uplatněna tam, kde to dávalo smysl z hlediska lokality nebo topologie obytných jednotek, jako např. u dvojdomků pro flexibilitu blokové výstavby
- Bytové domy byly postaveny z prefabrikovaných betonových dílců



Správa nájemců

Zajištění sociálního bydlení v Irsku – širší souvislosti

- Sociální bydlení zajišťují místní obce přímo a prostřednictvím autorizovaných organizací pro bydlení (AHB)
- Jedná se o nezávislé neziskové organizace zaměřené na bydlení

Uplatněno na PPP model

- Konsorcia uchazečů zahrnují tyto organizace pro bydlení k zajištění služeb nájemníkům (tenancy management) požadovaných koncesní smlouvou
- Poskytovatel služeb nájemníkům funguje jako zástupce místních úřadů pro správu nájemních smluv
- Jeho závazky zahrnují výběr nájmu od nájemců a povinnosti místních úřadů plynoucí z role pronajímatele podle smlouvy o nájmu, přičemž cílem je zajistit bezpečné a poklidné užívání bytů a domů nájemci
- Poskytovatel služeb nájemníkům Společnost Management Co. jmenuje zástupce pro komunitní rozvoj, který u každého projektu výstavby sociálního bydlení pomáhá nájemcům vybudovat organizaci komunity

Poučení

- Vysoký důraz na kvalitu provedení – stavíme přece domovy
- Výstavba projektována s vědomím celoživotních nákladů, takže je založena na analýze hodnoty životnosti, nikoliv na nejnižších počátečních investičních nákladech
- Byty a domy mají vysokou energetickou účinnost – dosahují téměř pasivního standardu
- Výroba prefabrikátů mimo staveniště zajišťuje vysokou kvalitu a časové úspory
- Standardizovaný projekt pro všechny lokality v maximální možné míře
- K řízení rozhraní mezi stavbou a nájemci je nutné velké úsilí
- S obcemi je třeba začít řešit nájemce již v rané fázi projektu
- Koncesionář zajišťuje komunikaci s budoucími nájemníky formou dopisů a rozhovorů, které začínají 6 měsíců před dokončením stavby
- Dobře strukturovaná komunikace se všemi stranami během posledních měsíců výstavby, včetně týdenních hovorů se všemi stranami k zajištění porozumění stavebním záležitostem a službám nájemníkům

Global Development &
Infrastructure Consultants

BTY.COM