



SOCIÁLNÍ BYDLENÍ, IRSKO

POPIS

Sektor

Sociální infrastruktura – sociální bydlení

Lokace

Irsko – města nebo okresy Dublin, Louth, Wicklow, Kildare, Cork, Clare, Galway, Waterford, Roscommon, Sligo

Zadavatel

NDFA (National Development Finance Agency) Národní agentura pro financování rozvoje. Zastávala roli projektového manažera a zadavatele v zadávacím řízení zastupující vedoucího zadavatele a ostatní místní úřady.

Rozsah

PPP program sociálního bydlení oznámený irskou vládou v roce 2014 zahrnuje výstavbu až **1 500 obytných jednotek** rozdělených do 3 fází. Projekt obsahuje smíšenou dodávku rodinných domů, apartmánů a bytů dle potřeb každého města. Plnění obsahuje také dodávku veřejných prostor, dětských a sportovních hřišť, technickou infrastrukturu, silniční komunikace včetně parkovacích míst.

Jednotlivé fáze jsou rozmístěny v různých lokacích po celém Irsku:

- **Fáze I: 534 jednotek** celkem umístěných na 6 místech (Dublin, Louth, Wicklow, Kildare); město Dublin je vůči Koncesionáři vedoucím zadavatelem.
- **Fáze II: 465 jednotek** celkem umístěných na 8 místech (Cork, Kildare, Clare, Galway, Waterford, Roscommon); okraj Cork je vůči Koncesionáři vedoucím zadavatelem.
- **Fáze III: cca 441 jednotek** celkem umístěných na 6 místech (Dublin, Kildare, Sligo, Wicklow); město Dublin je vůči Koncesionáři vedoucím zadavatelem.

Hlavní parametry

Veřejný sektor je odpovědný za plánování, získání pozemků a povolení, základní design, nájemní politiku (výběr nájemců a výši nájmů).

Koncesionář je odpovědný za konečný design (projekt) a výstavbu, financování, správu a údržbu, provoz a správu nájmů (Tenancy management) po dobu 25 let po dokončení výstavby. Služby správy nájmů zahrnují helpdesk, výběr nájmů, komunikaci s nájemníky a administraci nájemních smluv.

BIM: Povinností koncesionáře je vytvořit digitální model staveb (BIM) všech lokací v souladu s britskými standardy (PAS1192) a předat je Zadavateli při zahájení provozní fáze.

Příprava projektu vycházela z předpokladů:

- Spojení více lokalit v zemi zvýšilo finanční objem projektu a podpořilo zájem ze strany mezinárodních investorů;
- Účinnosti bylo dosaženo minimalizací geografického rozmístění lokalit. To ale nebyla podmínka, neboť lokality ve fázi II byly rozprostřené po celé zemi.
- Očekávání 3 fází/veřejných zakázek zvýšilo zájem mezinárodních investorů a uchazečů, kteří se spojili s místními stavebními společnostmi.

PROJEKT

Typ

DBFMO (design-build-finance-operate-maintain / navrhni-postav-zafinancuj-spravuj-provozuj)

Zadávací řízení

Soutěžní dialog

Aktuální stav

Fáze I: Finanční vypořádání v **březnu 2019**, nyní ve fázi dokončování výstavby;

Fáze II: Finanční vypořádání v **listopadu 2019**, nyní ve fázi dokončování výstavby;

Fáze III: očekává se vyhlášení veřejné zakázky v 3. čtvrtletí 2021.

Délka smlouvy

25 roků provozní fáze po ukončení výstavby, fáze výstavby pouze 1,5-2 roky

Investice

2,6 – 4 miliardy Kč (EUR 100 - 150 milionů) každá fáze

Povolení, pozemky, majetek

- Lokality jsou dobře připraveny a dodány místními úřady, včetně uděleného stavebního povolení a dokončených geologických průzkumů.
- Přístup k jednotlivým lokalitám je velmi dobrý včetně připojení k utilitám.
- Nemovitosti zůstávají po celou dobu projektu ve vlastnictví státu a po 25 letech budou v předem určené kvalitě předány místním úřadům.

Environmentální požadavky

- Výstavba projektována s vědomím celoživotních nákladů, takže je založena na analýze hodnoty životnosti, nikoliv na nejnižších počátečních investičních nákladech.
- Velký důraz je kladen na kvalitu stavby, udržitelnost životního prostředí a vysokou energetickou účinnost (téměř v ekvivalentu pasivních domů).

Stavební postupy

Krátké termíny vyžadovaly využití výstavby mimo staveniště.

Využití více metod výstavby:

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

Faktory, které hrají roli:

- Dřevostavby byly vyrobeny mimo staveniště a díky tomu došlo k:
 - kratší době výstavby; a
 - dosažení vyšší kvality díky výrobě ve výrobním závodě.
- Izolovaný betonový skelet nabízí rychlou výstavbu a vynikající tepelně izolační a akustické vlastnosti.
- Bytové domy byly postaveny z prefabrikovaných betonových dílů.

Správa nájmu

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.

Využití správy nájmu v PPP modelu:

- Konsorcia uchazečů zahrnují tyto organizace pro bydlení k zajištění služeb nájemníkům (tenancy management) požadovaných koncesní smlouvou.
- Správce nájmu funguje jako zástupce místních úřadů pro správu nájemních smluv.

- Jeho služby 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.
- Správce nájmu jmenuje zástupce pro komunitní rozvoj, který u každého projektu výstavby sociálního bydlení pomáhá nájemcům vybudovat organizaci komunity.

FINANCE

Platební mechanismus

Platba za dostupnost hrazená Koncesionáři v měsíčních platbách státem. Platby podléhají odpočtům (penalizacím) v případě, že dostupnost jednotek, jejich kvalita nebo služby nejsou v souladu s požadavky výstupní specifikace v Koncesní smlouvě.

Nájemné vybírané od nájemců Koncesionářem (prostřednictvím Správce nájmu) je předáváno zpět státu a není součástí platby za projekt.

Investoři

Fáze I: Konsorcium *Comhar Housing* bylo vybráno jako vítězný uchazeč a skládalo se z Macquarie Capital, John Sisk & Sons, Choice Housing Ireland Ltd. a Oaklee.

Fáze II: *Torc Housing Partnership* bylo vybráno jako vítězný uchazeč a skládalo se z Equitix Ltd / Kajima Partnerships Ltd, JJ Rhatigan/OHL, Derwent FM a Tuath Housing Association.

Financování

Fáze I: EUR 120 mil. úvěr byl poskytnut EIB (50 %), Korea Development Bank (31 %) a Bank of Ireland, **poměr dluh:kapitál byl 90:10 se splatností 26 let.**

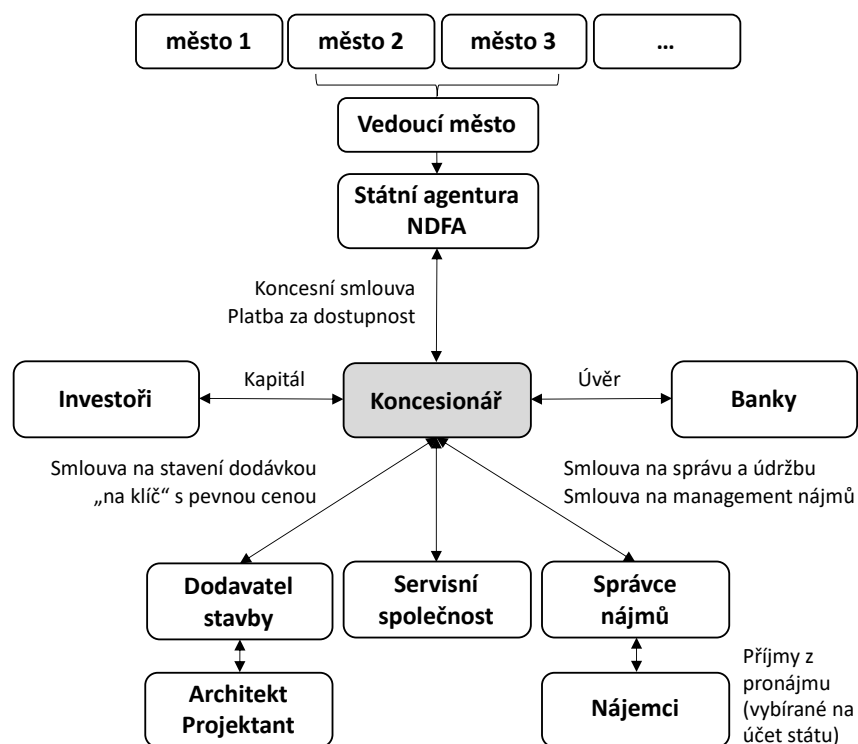
Fáze II: EUR 135.8 mil. úvěr byl poskytnut Norddeutsche Landesbank Girozentrale (NORD/LB), **poměr dluh:kapitál byl 93:7 se splatností 26 let.**

Ministerstvo pro bydlení, plánování, komunitní a místní samosprávu mohlo při finančním vypořádání poskytnout formu podpory/zajištění vůči poskytovatelům seniorního financování Koncesionáře.

Mimobilanční účtování

Podmínkou bylo, aby projekt byl statisticky považován za „mimo“ bilanční pro státní rozpočet dle podmínek Implementace evropského systému účtů (ESA) 2010 (**ESA 2010**).

SCHÉMA





MILNÍKY

12/2015

05/2017

10/2017

07/2018

09/2018

03/2019

07/2016

02/2018

06/2018

02/2019

11/2019

05/2018

03/2021

3Q/2021

Fáze I

Oznámení

Vyhlášení veřejné zakázky (TED Reference: [2017/S 092-181299](#))

Zúžení počtu na 3 z 5 uchazečů

Předložení konečné nabídky

Výběr vítězného uchazeče

Podpis smlouvy

Fáze II

Oznámení

Vyhlášení veřejné zakázky (TED Reference: [2018/S 041-088915](#))

Zúžení počtu uchazečů na 4

Výběr vítězného uchazeče

Podpis smlouvy

Fáze III

Oznámení

Předběžné oznámení o veřejné zakázce (TED Reference: [2021/S 053-132210](#))

Očekávané vyhlášení veřejné zakázky

KONTAKTY

Zadavatel

NDFA (National Development Finance Agency) Národní agentura pro financování rozvoje. Během zadávacího řízení jednala jménem vedoucího zadavatele a dalších místních orgánů. Měla také roli projektového manažera. Více na: www.ndfa.ie/project_sectors/housing

Poradci

BTY: Jack McInerney, ředitel, technické poradenství, m: +353 86 145 1394, e: JackMcInerney@bty.com

PwC: Jan Brázda, Partner, finanční poradenství, m: +420 731 635 035, e: jan.brazda@pwc.com

VÍCE INFORMACÍ

V případě zájmu o více informací nebo konzultaci k tématu, prosím, kontaktujte ARI:

ARI: Tomas Janeba, m: +420 606 640 251, e: office@ceskainfrastruktura.cz

Projekt byl představen a diskutován během panelové diskuse **PPP a dostupné bydlení** v červenci 2021 v rámci cyklu PPP v PRAXI. Diskuzi a prezentace můžete nalézt na naší stránce: www.zelena-mesta.cz/akce/