Відділ управління майном міської комунальної власності

Луцької міської ради

**КОНЦЕПТУАЛЬНА ЗАПИСКА**

здійснення державно-приватного партнерства щодо реставрації з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, яке розташоване в місті Луцьку на вулиці Кафедральній, 4 та належить Луцькій міській територіальній громаді

м. Луцьк 2021

**Зміст**

1. Інформація про об'єкт державно-приватного партнерства стор.2

2. Мета проєкту стор.3

3. Проблеми, які передбачається розв’язати у результаті реалізації процесу стор.3

4. Результати попереднього аналізу можливих альтернативних варіантів розв’язання зазначених проблем стор.4

5. Прогнозовані обсяги витрат стор.5

6. Інформація про оціночну вартість експлуатації стор.7

7. Результати попереднього аналізу ефективності реалізації проєкту

стор.8

Відповідно до статті 10 Закону України «Про державно-приватне партнерство» та Порядку проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2011 року № 384, розроблена Концептуальна записка доцільності здійснення державно-приватного партнерства щодо реставрації та управління нежитловим приміщенням, яке розташоване в місті Луцьку на вулиці Кафедральній, 4 та належить Луцькій міській територіальній громаді.

**1. Інформація про об'єкт державно-приватного партнерства**

Нежитлове приміщення на вулиці Кафедральній, 4, загальною площею 1168,8 кв.м, належить Луцькій міській територіальній громаді згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 16.07.2018, індексний номер витягу 130986860, реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 1599256707101, дата реєстрації 05.07.2018.

Будівля розташована на земельній ділянці 0,132 га, кадастровий номер 0710100000:11:142:0020, цільове призначення земельної ділянки – для обслуговування нежитлового приміщення.

Будівля на вул. Кафедральній розташована в межах історичного ареалу № 1 м. Луцьк «Старе місто». Будівля двоповерхова з дворівневим підвалом та наскрізним проїздом, побудована в кінці ХІХ ст. і є пам’яткою архітектури місцевого значення, охоронний номер 33-мз. Пам’ятка відома як важлива історична будівля – Гостинний двір чехів Прайзлерів, знана як колишній трактир – двір чеських підприємців Прайзлерів, в якому в свій час розміщувались магазини, ресторація, казино та кімнати відпочинку. Будівля на вул. Кафедральній, 4 фігурує в екскурсійних маршрутах, оглядах, статтях та інших матеріалах про історію Луцька.

На даний час будівля не використовується та знаходиться в незадовільному технічному стані.

На замовлення виконавчого комітету Луцької міської ради, було здійснене обстеження будівлі комунальним підприємством «ВОЛИНЬПРОЕКТ» Волинської обласної ради. Під час обстеження були виявлені ряд відхилень від проєктної документації, будівельних норм і стандартів.

Відповідно до технічного звіту про стан будівельних конструкцій пам’ятки культурної спадщини місцевого значення на вул. Кафедральній, 4 у м. Луцьку, наданого КП «ВОЛИНЬПРОЕКТ» у вересні 2021 року, категорію технічного стану будівлі згідно з п.5.2.2. ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану», визначено – непридатна до нормальної експлуатації – категорія технічного стану «3». Для забезпечення надійної та безпечної експлуатації будівлі, необхідно терміново усунути виявлені недоліки, відповідно до наданих рекомендацій.

Наявні дефекти, пошкодження та відхилення від норм будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем в подальшому можуть збільшуватись та привести будівлю до категорії технічного стану «4» – аварійний.

**2. Мета проєкту**

Метою здійснення державно-приватного партнерства є збереження майна Луцької міської територіальної громади. Реставрація та відновлення пам’ятки культурної спадщини місцевого значення. А також збільшення туристичної привабливості міста, шляхом розміщення в історичній частині міста готельно-ресторанного комплексу з середньою ціновою пропозицією.

Мета цьому проєкту відповідає пріоритетам державної політики та Цілям сталого розвитку України на період до 2030 року, визначених Указам Президента України від 30.09.2019 № 722, а саме, створення стійкої інфраструктури, сприяння всеохоплюючій і сталій індустріалізації та інноваціям.

**3. Проблеми, які передбачається розв’язати у результаті реалізації процесу**

У процесі здійснення державно-приватного партнерства передбачається вирішити питання збереження пам’ятки культурної спадщини місцевого значення нежитлового приміщення, що розташоване в місті Луцьку на вул. Кафедральній, 4 та належить Луцькій міській територіальній громаді, шляхом залучення коштів приватного партнера для реставрації з пристосуванням будівлі та управління цим об’єктом (користування, експлуатації, технічного обслуговування) на довготривалий період (20-30 років), як готельно-ресторанний комплекс.

Луцьк – одне з найдавніших міст України. Вперше Луцьк згадується у 1085 році в Іпатіївському літописі. Луцьк сучасний умовно ділиться на Старе та Нове місто. Старе місто – історико-архітектурний заповідник, де розміщені пам’ятки архітектури ХІІ-ХVIII століття. Поряд з будівлею на вул. Кафедральній, 4 розміщені Верхній Луцький замок, який входить в десятку найдавніших фортифікаційних споруд Західної Європи, католицький собор Святих Петра і Павла, колишня неоготична лютеранська кірха, колишній монастир єзуїтів, Покровська та Хрестовоздвижинська церкви та багато інших історичних будівель.

Необхідно зауважити, що починаючи з 2016 року в Україні спостерігається позитивна динаміка на ринку туристичних послуг. У період 2017-2019 років доходи від надання туристичної діяльності зросли на 175%, включаючи доходи від екскурсійної діяльності.

Пандемія COVID-19 внесла у ці тренди свої корективи, проте, з набуттям колективного імунітету, яке прогнозується на 2021-2022 роки, загальна тенденція відновиться. Це бачення також підтверджується прогнозами Всесвітньої туристичної організації (UNWTO), яка передбачає покращення ситуації з прибуттям іноземних туристів в Україну. Крім того, ріст кількості туристів може бути «вибуховим», оскільки, після довгого часу ізоляції люди вирушать на відпочинок.

Щодо міста Луцька, то до початку пандемії кількість туристів теж зростала. Доходи від туристичного збору у 2019 році зросли більш, ніж у два рази і становили 590 тис. гривень. Кількість туристів, які відвідали Луцьк у 2019 році, перевищила 300 тис. осіб.

Місто і далі активно працює над збільшенням туристичного потоку. У 2020 році з’явилися нові екскурсійні принади – відреставровано вежу Чарторийських та створено туристичний маршрут по підземеллях Єзуїтського колегіуму.

Наразі Луцька міська територіальна громада зіткнулася з ситуацією, коли потужностей для поселення та приймання туристів недостатньо. На сьогодні у місті наявні: у готелях – 1074 ліжкомісць та 588 номерів; у хостелах – 228 місць та 51 номер. Останніми роками у літньо-осінній період готелі та хостели та навіть апартаменти міста майже завжди повністю заповнені.

Проблемою історичної частини міста є те, що на цій території практично відсутня готельна та ресторанна інфраструктура. У безпосередній близькості від Луцького замку, який є центральною окрасою історичної частини міста, наявний єдиний ресторан з доволі високою ціновою категорією. Поява нового об’єкта такого типу недалеко від замку та інших пам’яток дозволить «оживити» старе місто, збільшити кількість туристів, поліпшить враження та продовжить час їх перебування в місті.

**4. Результати попереднього аналізу можливих альтернативних варіантів розв’язання зазначених проблем**

Можливими альтернативними варіантами розв’язання проблеми реставрації з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням на вул. Кафедральній, 4 укладеного в рамках державно-приватного партнерства є:

- передача в довгострокову пільгову оренду занедбаних пам’яток культурної спадщини;

- продаж об’єкта на електронному аукціоні.

Відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483, занедбана пам’ятка культурної спадщини може бути передана в довгострокову пільгову оренду з метою відновлення та збереження, а також залучення інвестицій для її консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту, пристосування. Строк довгострокової пільгової оренди становить від 15 до 49 років. Обов’язковими додатковими умовами довгострокової пільгової оренди є виконання умов охоронного договору.

Слід зауважити, що здійснення робіт по збереженню пам’ятки дає право орендарю на зарахування витрат на реставрацію пам’ятки в рахунок орендної плати. Враховуючи, що роботи з проєктування та реставрації є дороговартісними, очікувати надходження орендної плати за вказаний об’єкт не доводиться. Також передача в оренду об’єкта за результатами електронного аукціону не дає гарантії, що орендоване приміщення буде використовуватись як готельно-ресторанний комплекс, що є другою обов’язковою умовою, яку необхідно вирішити в процесі передачі вказаного приміщення у користування. У разі включення вказаного об’єкта на аукціон з умовою використання його тільки для розміщення готелю та ресторану, може зменшити кількість бажаючих взяти участь в аукціоні на оренду та зменшить розмір орендної плати.

Продаж вказаного об’єкта на електронному аукціоні в поточному стані не рекомендований, оскільки технічний стан будівлі є незадовільним, потребує реставраційних робіт та істотних вливань капіталу, що значно зменшує вартість майна. Також необхідно враховувати, що у разі продажу будівлі, міська влада не буде мати можливості впливати на умови щодо використання приміщення під готельно-ресторанний комплекс, а також впливати на терміни проведення реставрації пам’ятки.

Передача пам’ятки культурної спадщини місцевого значення нежитлового приміщення на вул. Кафедральній, 4 на умовах договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, надає можливість територіальній громаді залишити за сабою право власності на об’єкт, на конкурсних засадах вибрати кращий проєкт на реконструкцію з пристосуванням та контролювати терміни здійснення реконструкції. А також, забезпечити подальше використання приміщення, як готельно-ресторанний комплекс, що збільшить туристичну привабливість міста.

**5. Прогнозовані обсяги витрат**

Відповідно до технічного звіту, наданого КП «ВОЛИНЬПРОЕКТ», та виявлених дефектів, пошкоджень, відхилень від будівельних норм, необхідно терміново вжити наступні заходи з відновлення експлуатаційних властивостей об’єкта:

- виконати ремонт вимощення та прилеглої території із ефективним відведенням атмосферних опадів від будівлі;

- виконати ремонт пошкодженої цегляної кладки стін в цокольній частині будівлі;

- провести дослідження розвитку тріщин, довжиною до 2 метрів із шириною розкриття до 5 мм. За потреби, влаштувати підсилення конструкцій, відповідно до виготовленої проєктно-кошторисної документації;

- виконати відновлення вертикальної та горизонтальної гідроізоляції зовнішніх стін;

- виконати оброблення антигрибковими засобами та відновлення пошкодженого внутрішнього оздоблення приміщень;

- виконати ремонт підлоги в приміщеннях, де вона просідає і руйнується;

- виконати очищення від іржі несучих металевих елементів залізобетонного монолітного перекриття підвалу, та відновити захисний шар бетону;

- виконати ремонт цегляного склепіння дворівневого підвалу;

- виконати демонтаж аварійних балконів, які не експлуатуються у правому крилі будівлі;

- виконати очищення від іржі несучих металевих елементів залізобетонних балконів у внутрішньому дворі та відновити захисний шар бетону;

- виконати очищення від іржі та антикорозійний захист металевих перемичок над проїздом;

- встановити зливи по низу вікон в місці їх відсутності;

- виконати додаткове підсилення існуючих стін, перекриття, перемичок та інших конструкцій, що деформуються, з укріпленням елементів існуючого підсилення;

- виконати ремонт цегляної кладки карниза, оголовків димових та вентиляційних каналів;

- влаштувати утеплення конструкцій (стін, фундаментів та перекриття);

- виконати заміну дерев’яних вікон та зовнішніх дерев’яних дверей на енергозберігаючі;

- виконати ремонт із заміною зруйнованих та пошкоджених елементів дерев’яного перекриття горища;

- виконати ремонт із заміною зруйнованих та пошкоджених елементів кроквяної системи даху, слухових вікон, із подальшим виконанням їх вогнезахисту;

- виконати заміну існуючого перекриття даху із додатковим влаштуванням гідроізоляційної плівки, снігозатримувачів, огородження та блискавкозахисту.

Виконати ремонт системи відведення атмосферних опадів з покрівлі.

Вартість проєктних робіт реставрації пам’ятки місцевого значення на вул. Кафедральній, 4 складає орієнтовно 480 тис. гривень.

Орієнтовна вартість ремонтно-реставраційних робіт без археологічних досліджень та вартості технологічного обладнання – 8,0 млн гривень.

Вартість проєктних та реставраційних робіт може бути збільшена у разі необхідності проведення дослідження, виготовлення проєктно-кошторисної документації та здійснення робіт по влаштуванню підсилення конструкцій будівлі.

Для забезпечення надійної та безпечної експлуатації будівлі необхідно терміново усунути виявлені під час обстеження недоліки (дефекти, пошкодження). Відповідно необхідно додатково передбачити 8-10 млн гривень у бюджеті міської територіальної громади або залучити кошти в рамках приватно-державного партнерства.

**6. Інформація про оціночну вартість експлуатації**

Будівля на вул. Кафедральній, 4 обладнана наступними інженерними мережами:

- електропостачання – від мереж міста;

- водопостачання – від мереж міста;

- каналізація – від мереж міста;

- опалення – водяне, газ, електричні конвектори;

- газопостачання – від мереж міста.

У 2020 році на утримання будівлі (оплата комунальних послуг) було витрачено балансоутримувачем – 165,23 тис. грн, а у 2021 – 118,8 тис. грн. Слід зауважити, що тільки невелика частина будівлі у 2020-2021 році використовувалась на підставі договору оренди з організаціями, що фінансувалися з бюджету і за оренду майна сплачували 1 грн в рік. Більша частина приміщення не опалювалась та не використовувала електропостачання.

Якщо порівняти витрати на утримання приміщення ЦНАП, яке перебуває у комунальній власності та опалюється газом, провести адаптовані по площі та об’єму розрахунки необхідних витрат при повній експлуатації нежитлового приміщення на вул. Кафедральній, 4, то на утримання будівлі у 2021 році необхідно було б орієнтовно витратити:

- електропостачання – 405 тис грн;

- водопостачання та водовідведення – 17 тис. грн;

- оплата природного газу – 4000 тис. грн;

- вивіз сміття – 13 тис. грн. Всього – 4 435 тис. грн.

Фінансування державно-приватного партнерства може здійснюватися за рахунок:

- фінансових ресурсів приватного партнера;

- фінансових ресурсів, запозичених в установленому порядку;

- коштів місцевого бюджету;

- інших джерел, не заборонених законодавством.

Враховуючи значні витрати на утримання будівлі та тенденцію на підвищення цін на природний газ та електроенергію, що в перспективі збільшить витрати на утримання об’єкта, вважаємо за доцільне передбачити фінансування за рахунок коштів приватного партнера.

**7. Результати попереднього аналізу ефективності реалізації проєкту**

Реалізація проєкту в рамках державно-приватного партнерства надасть можливість зберегти право власності на будівлю за Луцькою міської територіальною громадою, разом з тим, зберегти та відновити пам’ятку культурної спадщини місцевого значення, збільшити туристичну привабливість історичної частини міста. Адже передача приватному партнеру об’єкта державно-приватного партнерства, у тому числі його подальша реконструкція, реставрація, капітальний ремонт та технічне переоснащення приватним партнером, не зумовлює перехід права власності на цей об’єкт до приватного партнера та не припиняє права комунальної власності на такий об’єкт. Такі об’єкти підлягають поверненню власнику приватним партнером після припинення дії відповідного договору в порядку, передбаченому договором, укладеним в рамках державно-приватного партнерства.

Відкриття готелю та ресторану на вул. Кафедральній, 4 дозволить створити близько 20 робочих місць: 7 працівників готелю та 13 – ресторану. Прогнозований річний збір податку на доходи фізичних осіб становитиме близько 475 тис. гривень, єдиного соціального внеску – 200 тис. гривень. Туристичний збір збільшиться на 2-3%.

Створення нового готелю-ресторану на території старого міста буде стимулювати появу іншої туристично-орієнтованої діяльності у даному мікрорайоні.

Проєкт можна умовно розбити на три етапи:

Перший:

- отримання замовником або проєктувальником вихідних даних;

- розроблення проєктної документації та проведення у випадках, передбачених законодавством її експертизи;

- затвердження проєктної документації.

Другий:

- виконання підготовчих та будівельних робіт;

- проведення контрольного геодезичного знімання закінченого будівництвом об’єкта та здійснення його технічної інвентаризації;

- прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів;

- реєстрація права власності на відновлений об’єкт.

Третій:

- експлуатація та утримання відреставрованої будівлі;

- забезпечення діяльності готелю та ресторану.

Термін реалізації першого етапу – 2 роки, реалізації другого етапу – 2 роки.

Контроль за термінами виконання реставраційних робіт та дотримання їх проєктній документації, буде здійснюватися виконавчими органами міської ради: відділом охорони культурної спадщини; відділом державного архітектурно-будівельного контролю; департаментом містобудування, земельних ресурсів та реклами.

Контроль за дотриманням договору державно-приватного партнерства, буде здійснювати відділ управління майном міської комунальної власності.

Начальник відділу управління

майном міської комунальної власності Алла ГРАБКО