

ZAVEDENÍ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V DOBŘANECH

STUDIE PROVEDITELNOSTI



OBSAH

1. ÚVODNÍ INFORMACE O ZPRACOVATELI.....	3
2. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI.....	3
3. CHARAKTERISTIKA PROJEKTU A JEHO SOULAD S PROGRAMEM.....	4
4. PODROBNÝ POPIS PROJEKTU	11
5. ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBNOSTI REALIZACE PROJEKTU	19
6. PŘIPRAVENOST PROJEKTU K REALIZACI	22
7. MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ	24
8. VÝSTUPY PROJEKTU.....	29
9. FINANČNÍ ANALÝZA	30
10. ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK	31
11. VLIV PROJEKTU NA HORIZONTÁLNÍ KRITÉRIA	34
12. UDRŽITELNOST PROJEKTU.....	35
13. EXTERNÍ EFEKTY SOCIOEKONOMICKÉ ANALÝZY.....	35
Příloha č. 1 – Položkový rozpočet projektu ZAVEDENÍ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V DOBŘANECH.....	36
Příloha č. 2 - Přehled vybavení sociálních bytů	37
Příloha č. 3 – Plán průběhu cash flow v investiční a provozní části projektu	38



1. ÚVODNÍ INFORMACE O ZPRACOVATELI

Obchodní jméno, sídlo, IČ a DIČ zpracovatele	Centrum pro komunitní práci západní Čechy, Americká 29, 301 Plzeň, IČ: 69461091, DIČ: CZ69461091
Členové zpracovatelského týmu, jejich role a kontakty	Jan Martínek, hlavní řešitel, jan.martinek@cpkp.cz Gabriela Šindlerová, analytik, gabriela.sindlerova@cpkp.cz A členové realizačního týmu žadatele (viz kapitola 7)
Datum vypracování	Prosinec 2017

2. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI

Obchodní jméno, sídlo, IČ a DIČ žadatele	Město Dobřany Náměstí T. G. M. 1 IČ: 00256552 DIČ: CZ00256552
Jméno, příjmení a kontakt na statutárního zástupce	Bc. Martin Sobotka Tel.: 377 195 842 e-mail: sobotka@dobrany.cz
Jméno, příjmení a kontakt na kontaktní osobu pro projekt	Mgr. Dagmar Terelmešová Tel.: 377 195 842 e-mail: terelmesova@dobrany.cz Bc. Pavla Adamcová Tel.: 377195858 e-mail: adamcova@dobrany.cz
Nárok na odpočet DPH na vstupu ve vztahu ke způsobilým výdajům projektu (Ano x Ne)	Ne
Název projektu	Zavedení sociálního bydlení v Dobřanech



3. CHARAKTERISTIKA PROJEKTU A JEHO SOULAD S PROGRAMEM

Místo realizace projektu (přesná adresa): Dobřany, nám. TGM čp. 145, 334 41

Popis cílových skupin projektu - výběr z cílových skupin podle textu výzvy:

Žadatel počítá s otevřeností sociálních bytů pro všechny cílové skupiny uvedené ve výzvě č. 19. - SOCIÁLNÍ BYDLENÍ (ITI) a výzvě ZS č. 16. SOCIÁLNÍ BYDLENÍ - INTEGROVANÉ PROJEKTY ITI obě ve vazbě na výzvu IROP č. 60 - SOCIÁLNÍ INFRASTRUKTURA – INTEGROVANÉ PROJEKTY ITI.

Jedná se tedy o osoby v bytové nouzi:

- osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut),
- osoby v nízkoprahové noclehárně,
- osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek,
- muži a ženy v azylovém domě,
- matky nebo otcové s dětmi v azylovém domě,
- úplné rodiny v azylovém domě,
- osoby v domě na půli cesty,
- osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby bez přístřeší po vystěhování z bytu,
- žadatelé o azyl v azylových zařízeních,
- osoby po opuštění věznice,
- osoby před opuštěním zdravotnického zařízení,
- osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče,
- muži a ženy v seniorském věku,
- invalidé dlouhodobě ubytovaní v azylovém domě,
- osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby bydlící v bytě bez právního důvodu,
- osoby v nezákonně obsazené budově,
- osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahradkářské kolonie, zemnice),
- osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,
- osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele,
- osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách bez kolaudace pro účely bydlení,
- osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné).

Projekt bude zaměřen na jednotlivce a rodiny s nízkými příjmy, které mají trvalé bydliště ve městě Dobřany nebo mají k městu prokazatelný vztah (dlouhodobě zde bydlí nebo pracují, příp. jejich děti zde navštěvují školu) a zároveň spadají do kategorie cílových skupin vyjmenovaných ve výše uvedených výzvách. Prioritně budou do cílové skupiny patřit osoby, které nemají standardní bydlení nebo jsou ohrožené jeho ztrátou, zejména rodiče – samoživitelé, oběti domácího násilí, osoby opouštějící ústavní zařízení - dětské domovy, zdravotnická zařízení a pěstounskou péči, osoby žijící v nevyhovujícím (nestandardním) nebo krizovém bydlení a všechny další osoby uvedené ve výzvě ITI. Pokud bude nájemní smlouva uzavřena s osobou z cílové skupiny, která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše), bude dodržena podmínka, že minimálně dalších 50 % členů,



užívajících domácnost, je v ekonomicky produktivním věku (tj. ve věku 15 až 64 let) a zároveň budou splněny podmínky výzvy a specifických pravidel ohledně toho, že daná osoba nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy (tyto podmínky platí pro všechny nájemce z CS).

Identifikace dopadů a přínosů projektu s důrazem na popis dopadů na cílovou skupinu:

Realizací projektu vzniknou 4 bytové jednotky pro výše uvedené cílové skupiny projektu. Bude tak pro ně zajištěno dostupné bydlení, které představuje základní prvek pro řešení všech dalších problémů (dluhy, nezaměstnanost, rodinné vztahy, psychický a zdravotní stav apod.). Umístěním sociálního bydlení přímo na náměstí v Dobřanech znamená pro obyvatele těchto bytů bezprostřední dostupnost sociálního pracovníka a dostupnost následujících sociálních služeb: Občanská poradna a Nízkoprahové centrum. Obě tyto služby mají svá sídla přímo na náměstí T.G.M., sociální pracovnice města má kancelář v čp. 1, taktéž na náměstí T.G.M. Výhodou lokalizace sociálních bytů je i bezprostřední blízkost nákupních možností a občanské vybavenosti (škola, pošta cca 50 m, mateřská škola cca 150 m).

Popis cílů a výsledků projektu a jejich příspěvku k naplňování specifického cíle 2.1:

Realizací projektu dojde k zajištění chybějících bytů pro cílovou skupinu projektu – osoby v bytové nouzi. Bude se jednat o osoby v tíživé finanční situaci, popř. i se sníženými kompetencemi bydlet. Realizací projektu bude zajištěna jejich základní životní potřeba – odpovídající bydlení a rovněž jim bude nabídnuta a poskytována potřebná podpora ve formě sociální péče.

Osoby budou průběžně vytipovávány pracovníci sociálního odboru a kromě vlastního bydlení jim bude nabídnuto i poradenství a sociální práce v potřebném rozsahu. Na jejím poskytování se budou podílet i poskytovatelé sociálních služeb, se kterými jsou pracovníci města v kontaktu díky činnosti pracovní skupiny pro sociální bydlení, která v současné době zpracovává koncepci sociálního bydlení města Dobřany a v budoucnu se bude podílet na přidělování sociálních bytů a koordinaci poskytování sociální práce klientům.

Členy PS jsou zástupci následujících organizací:

- Město Dobřany - člen rady města, zástupce Odboru vnitřních a sociálních věcí, správce bytového fondu,
- zástupci Úřadu práce ČR – kontaktního pracoviště Plzeň – jih a detašovaného pracoviště Dobřany,
- zástupci poskytovatelů sociálních služeb – Diakonie ČCE, Občanská poradna Plzeň, Domus – centrum pro rodinu, Člověk v tísni.

Pracovní skupina bude průběžně vyhodnocovat spolupráci s klienty i žadateli o sociální bydlení (z hlediska potřebnosti a efektivity poskytovaných sociálních služeb, resp. sociální práce).

Kombinací zajištění bydlení a nabídkou sociální práce bude u cílových osob projektu dosaženo postupné stabilizace jejich nepříznivé životní situace. Projekt je tak plně v souladu se specifickým cílem 2.1 Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi .



Problémy, které má realizace projektu vyřešit:

Město Dobřany dlouhodobě vnímá potřebu vytvoření kapacit sociálního bydlení pro osoby, jimž běžné fungování trhu není schopno odpovídající bydlení zajistit. Výše tržního nájmu ve městě se pohybuje v rozmezí 130-160 Kč/m² a výše nájmu v městských bytech se podle typu bytu pohybuje mezi 35 -52 Kč/m² (tj. pod spodní hranici tržního nájmu). Město má v rámci městského bytového fondu k dispozici objekty tzv. DPS (88 bytů zvláštního určení o kapacitě 109 osob určené pro seniory a OZP). Město však zcela však postrádá sociální byty pro jiné kategorie osob, než jsou senioři a OZP.

Popis synergických nebo komplementárních vazeb na realizované/zrealizované či plánované projekty / investiční akce:

Projekt navazuje na projektový záměr vybudování komunitního centra v Dobřanech, které bude sloužit k mnohostrannému setkávání lidí za účelem společenským, kulturním, vzdělávacím a k pomoci znevýhodněným skupinám obyvatel v zapojování se do běžného občanského života ve spolupráci s veřejností. Dojde k revitalizaci historické budovy v památkové zóně města, které budou tvořit prostory KC. Cílem projektu je vzájemnou spoluprací propojovat sociální, kulturní a vzdělávací aktivity napříč společenskými vrstvami.

Cíle projektu jsou:

- Rozšíření a zkvalitnění infrastruktury a zázemí pro volnočasové, sociální, kulturní a vzdělávací aktivity
- Zkvalitnění a rozšíření služeb a aktivit se zaměřením na volný čas, sociální služby, kulturní a environmentální vzdělávání, to vše s ohledem na sociální začleňování
- Zlepšení vztahů a sociálního klimatu ve městě Dobřany
- Zlepšení dostupnosti některých služeb pro obyvatele Dobřan
- Prohloubení vztahů a komunikace mezi subjekty zastřešujícími aktivity volného času a "žití i soužití v místě domova" - společenský, kulturní, výukový ad.

Sociální služby vázané na činnost komunitního centra bude poskytovat Občanská poradna Plzeň a Diakonie ČCE - středisko Západní Čechy.

Popis souladu projektu s nadřazenými strategickými a klíčovými dokumenty:

Popis vazby na Strategii sociálního začleňování 2014 -2020

Dle Strategie sociálního začleňování ČR pro 2014-2020 (dále jen „Strategie“) je přístup k bydlení základní podmínkou sociálního začlenění jednotlivců i rodin. Povinností státu je, aby prostřednictvím různých legislativních i nelegislativních opatření (od sociální práce až po sociální dávky), pomáhal v rámci uplatňování principu solidarity lidem, kteří z různých (objektivních či subjektivních) důvodů nemají dovednosti nebo prostředky k tomu, aby si bydlení zajistili nebo udrželi sami.

Předkládaný projektový záměr je v souladu se Strategií sociálního začleňování ČR, která se v oblasti přístupu k bydlení chce zaměřit na zvýšení dostupnosti bydlení pro osoby ohrožené vyloučením z bydlení nebo po jeho ztrátě (osoby bez domova a žijící v pobytových sociálních službách, osoby žijící v nejistém či nestandardním bydlení, vč. osob ohrožených ztrátou bydlení např. nízkopříjmových domácností, samoživitelů, nezaměstnaných, osaměle žijících seniorů ...). Toho chce dosáhnout zajištěním místní dostupnosti standardního nesegregovaného bydlení (v bytech) pro osoby ohrožené



vyločením z bydlení nebo po jeho ztrátě (prostřednictvím legislativního vymezení rolí státu a obcí a návazného zajištění financování pořízení, rekonstrukce a provozu sociálního bydlení). Chce podpořit využití stávajícího bytového fondu (prostřednictvím rekonstrukcí, možnosti výhodného odkupu obcemi či neziskovými organizacemi), nástroje zvyšující dostupnost bydlení na volném trhu s byty znevýhodněným jednotlivcům a rodinám (např. prostřednictvím garancí nebo sociálních nájemních agentur) a zajistit podporu výstavby standardních nájemních bytů zvláště tam, kde nejsou k dispozici nevyužité byty a zároveň existuje potřeba takového bydlení. Dalšími z opatření, která si dává za cíl je vytvoření motivačních nástrojů (včetně garančních mechanismů) pro vyšší zapojení soukromých vlastníků bytového fondu v oblasti sociálního bydlení; podpora programů prevence ztráty či vyloučení z bydlení (protidluhové poradenství, programy podporující sladování intervencí a nástrojů, personální zajištění apod.); podpora koordinace aktivit na místní úrovni za účelem udržení nebo zprostředkování odpovídající formy sociálního bydlení pro osoby vyloučené z bydlení nebo po ztrátě bydlení; legislativní úprava řešení přístupu osob (dle vládou schválené funkční definice ETHOS) k bydlení; zohledňování principu odmítnutí prostorové segregace znevýhodněných obyvatel; rozvoj a podpora sociální práce jako nástroje zprostředkujícího přístup k adekvátnímu bydlení a jeho udržení a pilotní ověření modelu Housing First (bydlení v první řadě) v podmínkách ČR.

Strategie Sociálního začleňování ČR pro 2014-2020 si dává v oblasti přístupu k bydlení za cíl: Zvýšení dostupnosti bydlení pro osoby ohrožené vyloučením z bydlení nebo po jeho ztrátě.

V rámci tohoto cíle navrhuje tato Opatření¹:

- 3.5.a Zajištění místní dostupnosti standardního nesegregovaného bydlení (v bytech) pro osoby ohrožené vyloučením z bydlení nebo po jeho ztrátě (prostřednictvím legislativního vymezení rolí státu a obcí a návazného zajištění financování pořízení, rekonstrukce a provozu sociálního bydlení). Mělo by jít jednak o zajištění využití stávajícího bytového fondu (prostřednictvím rekonstrukcí, možnosti výhodného odkupu obcemi či neziskovými organizacemi) a nástrojů zvyšujících dostupnost bydlení na volném trhu s byty znevýhodněným jednotlivcům a rodinám (např. prostřednictvím garancí nebo sociálních nájemních agentur), jednak o zajištění podpory výstavby standardních nájemních bytů zvláště tam, kde nejsou k dispozici nevyužité byty, kde však existuje potřeba takového bydlení.
- 3.5.b Vytvoření motivačních nástrojů (včetně garančních mechanismů) pro vyšší zapojení soukromých vlastníků bytového fondu v oblasti sociálního bydlení;
- 3.5.c Podpora programů prevence ztráty bydlení (prevence vyloučení z bydlení), jako je protidluhové poradenství, programy podporující sladování intervencí a nástrojů, personální zajištění apod.;
- 3.5.d Podpora koordinace aktivit na místní úrovni za účelem udržení nebo zprostředkování odpovídající formy sociálního bydlení pro osoby vyloučené z bydlení nebo po ztrátě bydlení;
- 3.5.e Legislativní úprava řešení přístupu osob (dle vládou schválené funkční definice ETHOS) k bydlení;
- 3.5.f V jednotlivých opatřeních zohledňovat princip odmítnutí prostorové segregace znevýhodněných obyvatel;

¹ Opatření vychází z úkolů stanovených *Koncepcí prevence a řešení problematiky bezdomovectví v ČR do roku 2020* (usnesení vlády č. 666 schválené dne 28. 8. 2013), které doplňují



- 3.5.g Rozvoj a podpora sociální práce jako nástroje zprostředkujícího přístup k adekvátnímu bydlení a jeho udržení;
- 3.5.h Pilotní ověření modelu Housing First (bydlení v první řadě) v podmínkách ČR.
- 3.5.ch Na základě pilotáže následně vyhodnotit a navrhnout konkrétní modely zavádění modelu Housing first do praxe ČR se současným navržením jejich financování.

Dle této Strategie jsou největšími riziky a překážkami v oblasti bydlení:

- finanční nedostupnost bydlení, zejména z důvodu vysokých výdajů na bydlení v kontrastu s příjmy některých domácností (nízkopříjmoví obyvatelé, samoživitelé, nezaměstnaní...) a z důvodů zadluženosti domácností
- ohrožení sociálním a prostorovým vyloučením - některé domácnosti jsou na trhu bydlení znevýhodněny, protože představují „v očích“ pronajímatele velké riziko a volný trh se standardním bydlením je pro ně nedostupný, často dochází k jejich prostorovému vyloučení, zároveň není všude dostupná kvalitní terénní sociální práce s komunitou spolu s aplikací nástrojů bytové politiky.
- počet i podíl obecních a státních bytů klesá. Většina měst a obcí plánuje další privatizaci svého bytového fondu a klesá i podíl nájemních bytů.
- existující podpůrné nástroje jsou nedostatečně využívány. Stát obce motivuje svými nástroji, nemůže jim však uložit povinnost tyto nástroje využít.
- nedostatek nástrojů prevence ztráty bydlení jako je
 - prevence vystěhování
 - protidluhové poradenství (není dostatek např. protidluhových poraden)
 - dosud se málo uplatňuje metoda „bydlení s podporou“, která spočívá v podpoře udržení bydlení osoby nebo rodiny ze strany sociálního pracovníka
 - sociální služby, sociální práce, dávky a kapacity k bydlení na sebe nenavazují
- efektivní výkon prevence ve formě terénní sociální práce negativně ovlivňuje i personální poddimenzovanost (případně neefektivní využívání doporučených úvazků) sociálních pracovníků na obcích, pracovníků OSPOD a ÚP ČR
- chybějící legislativa, nástroje a nedostatek finančních prostředků pro řešení sociálního bydlení. Chybí legislativní nastavení systému sociálního bydlení, v rámci kterého by kromě různých forem sociálního bydlení (reagujících na různé potřeby a bariéry uvedené výše) bylo jasně upraveno i postavení státu, obcí i dalších aktérů.
- uplatňování principu tzv. bydlení za odměnu: Přístup, který se projevuje ve stanovování nerealisticky přísných podmínek pro získání standardní nájemní smlouvy v obecním, příp. státním bytě, které druhotně vylučuje některé již sociálně vyloučené osoby nebo rodiny.
- do programů návratu do bydlení jsou i ze strany NNO vybíráni lidé, kteří mají největší šanci na úspěch; ti nejzranitelnější, nejslabší, opět zůstávají bez pomoci.

Projektový záměr se snaží (v souladu s cíli Strategie) o zajištění dostupného místního bydlení pro osoby v bytové nouzi znevýhodněné na trhu s bydlením ve městě Dobřany. Zároveň klade důraz na minimalizaci prostorového i sociálního vyloučení a podporu v bydlení prostřednictvím terénní sociální práce.



Projekt je dále v souladu s následujícími strategickými dokumenty:

Koncepce sociálního bydlení ČR do roku 2020

Koncepce má 3 strategické cíle, z nichž zejména strategický cíl č.1 (Zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení), je projektovým záměrem v rámci města Dobřany naplňován a to zejména tím, že zvyšuje dostupnost bydlení ve městě pro osoby znevýhodněné v přístupu k bydlení a zavádí sociální bydlení s podporou. Zároveň díky realizaci projektového záměru dojde k revitalizaci části bytového fondu města Dobřany (zlepšení technického stavu budovy, snížení energetické náročnosti, úpravy bytů dle stávajících potřeb obyvatel, ke snížení provozních nákladů v bytech a tím zlepšení finanční dostupnosti pro osoby s nižšími příjmy), což je v souladu s cílem č.3 Koncepce (Snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí).

Výčet strategických cílů a priorit Koncepce:

Strategický cíl 1 Zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení

Priorita 1. Zvýšení dostupnosti bydlení

Priorita 2. Investiční podpora bydlení se zaměřením na segment sociálního bydlení

Cílem je zvyšování dostupnosti bydlení, jejímž základem by měla být motivace občanů k tomu, aby si dokázali zajistit bydlení vlastními silami (vlastnické nebo nájemní). Přiměřená dostupnost bydlení v revidované koncepci bydlení by měla být naplňována především výraznější orientací nástrojů bytové politiky na vybrané skupiny obyvatelstva, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení, a tudíž ohroženy sociálním vyloučením. Podmínkou pro naplnění cíle je vytvoření stabilního prostředí z pohledu dostupnosti bydlení zejména v malých a středních městech především pro mladé domácnosti a schopnost reagovat na nově vznikající potřeby rozvojových regionů s nedostatkem volného bytového fondu.

Úkolem vlády nadále zůstává návrh koncepčního řešení sociálního bydlení a následně zákona o sociálním bydlení. Z těchto klíčových dokumentů vyplynou i závazky státu ve financování investiční podpory sociálního bydlení. Další oblasti, které je třeba se věnovat, je družstevní bydlení, tradiční forma, která by mohla sehrát významnou roli při uspokojování bydlení pro osoby s průměrnými a nižšími příjmy. Řešení bude navrženo v první řadě právní úpravou bytových družstev.

Strategický cíl 2 Vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením

Priorita 3. Finanční stabilizace podpory bydlení

Priorita 4. Důsledné vymezení odpovědnosti a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení

Priorita 5. Zvýšení ochrany společenství vlastníků a bytových družstev

Vytvoření předvídatelného prostředí pro všechny aktéry na trhu s byty zůstává základním předpokladem pro vznik stabilního prostředí. Podmínkou je stabilizovaný systém financování, přehledná a ustálená legislativa a stabilita institucí.

Strategický cíl 3 Snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí



Priorita 6. Implementace principů „univerzálního designu“

Priorita 7. Systémová revitalizace sídlišť

Priorita 8. Řešení dopadů opatření souvisejících se zvýšením energetické účinnosti na výdaje domácností na bydlení

Důležitým cílem je také udržení a zlepšení stavebně technického stavu existujícího bytového fondu, zohlednění proměňujících se potřeb obyvatel různých životních etapách (byty pro seniory, mladé, OZP apod.), zlepšení přístupnosti bytového fondu a optimalizace nákladů spojených s jeho užíváním včetně snižování energetické náročnosti a řešení kvality vnějšího prostředí na sídlištích.

Projektový záměr je v souladu s Konceptí sociálního bydlení ČR do roku 2020. Její vizí je DOSTUPNÉ, STABILNÍ A KVALITNÍ BYDLENÍ. Konceptce konstatuje, že bydlení je sice primárně odpovědností jednotlivce, role státu je však rovněž nezastupitelná. Tam, kde jednotlivec nemá možnost nebo nedokáže svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu mu pomoci a to kombinací nástrojů, které jsou individuálně zaměřeny na jednotlivce či rodinu, působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní.

Strategie CLLD MAS Radbuza, z.s. 2016-2023

Město Dobřany je součástí zájmového území Místní akční skupiny Radbuza, z.s., která zpracovala Strategii komunitně vedeného místního rozvoje svého území (dále SCLLD) pro období let 2016-2023. Projektový záměr je s touto SCLLD v souladu a to zejména se Specifickým cílem 3.2 Zkvalitnění sociální a zdravotní péče v regionu, který je součástí Strategického cíle 3 Kvalitní vzdělávání a dostupné sociální a zdravotní služby. Tento specifický cíl zahrnuje opatření a aktivity, které MAS Radbuza považuje za potřebné na území své působnosti podporovat a které zároveň korespondují s projektovým záměrem města Dobřany. Jsou to tato opatření:

Opatření: 3.2.1 Sociální péče a služby

Jehož cílem je zvýšit množství (různorodost) nabízených služeb v dané oblasti a podpořit poskytování sociálních služeb s cílem sociálního začlenění a prevence sociálního vyloučení osob sociálně vyloučených či sociálním vyloučením ohrožených. Podporovat chce MAS Radbuza zejména Odborné sociální poradenství, terénní programy, sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi, raná péče, kontaktní centra, nízkoprahová zařízení pro děti a mládež, sociální rehabilitace, sociálně terapeutické dílny, služby následné péče, podpora samostatného bydlení, osobní asistence, odlehčovací služby; další programy a činnosti v rámci sociálního začleňování nad rámec/mimo režim zákona č. 108/2006 Sb.

Aktivity:

- a) podpora zvyšování kvality sociálních služeb
- b) podpora volnočasových aktivit pro seniory a zdravotně znevýhodněné
- c) podpora aktivit v prevenci sociálně patologických jevů
- d) podpora tvorby a rozvoje systémů dobrovolnictví a vzdělávání dobrovolníků
- e) podpora zaměstnávání osob se zdravotním postižením a osob ohrožených sociálním vyloučením
- f) mezinárodní spolupráce v sociální oblasti



Opatření: 3.2.2 Sociální bydlení:

Cílem opatření je podpořit realizaci sociálního bydlení s ohledem na místní potřeby území. V rámci plánovaných aktivit je zájem zaměřit se na zvyšování kapacit sociálního bydlení pro sociálně znevýhodněné skupiny obyvatel. Předmětem opatření budou řešení vedoucí k zajištění kvalitativně standardního a prostorově nesegregovaného bydlení pro cílovou skupinu domácností.

Aktivity:

- a) výstavba, rekonstrukce a vybavení zařízení pro seniory a osoby se zdravotním postižením
- b) podpora sociálního bydlení

Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v Plzeňském kraji na období 2015 – 2018 (<http://www.plzensky-kraj.cz/cs/clanek/strednedoby-plan-rozvoje-socialnich-sluzeb-v-plzenskem-kraji-na-obdobi-2015-2018-0>) - kapitola 7.4 Priority Plzeňského kraje v oblasti Služeb sociální prevence, bod 8: Podporuje služby řešící problematiku s přesahem do více ORP kraje (např. bezdomovectví)

Program rozvoje města Dobřany pro období 2014-2020 (<http://www.dobransy.cz/mesto-dobransy/program-rozvoje-mesta/>), který schválilo zastupitelstvo města 25. června 2015. Projekt je v souladu se Strategickou oblastí 1: KVALITNÍ BYDLENÍ, opatřením 1.2: Zajištění bytů pro sociální potřeby. Krajské KPSS

Návaznost projektu na další aktivity žadatele:

Projektový záměr má vazbu projekt „Podpora odborného partnerství - dostupné a sociální bydlení v Plzeňském kraji“, který realizuje Centrum pro komunitní práci západní Čechy a jehož je žadatel partnerem. Obsahem projektu je vytvoření systémů sociálního bydlení ve 4 městech v Plzeňském kraji (Dobřany, Klatovy, Nýrsko a Rokycany) a zpracování doporučení Plzeňskému kraji jako organizátorovi sociálních služeb ve vazbě na sociální bydlení.

V současné době systém sociálního bydlení v Dobřanech vzniká v době ukončení realizace předkládaného projektu bude již funkční a připraven k využití.

4. PODROBNÝ POPIS PROJEKTU

Výchozí stav – popis výchozí situace (problémy a nedostatky, stávající cílové skupiny, rozsah poskytovaných služeb):

V celé ČR je dle odhadů cca 200 000 osob v bytové nouzi (lidé bez domova, bydlící na ubytovnách a ohrožení ztrátou bydlení). Ve městě Dobřany je dle zpracované analýzy (celý text je k dispozici na http://plzenske-socialni-bydleni.cz/?page_id=110) odhadem až 200 osob ohrožených sociálním vyloučením, 70 seniorů a 50 OZP ohrožených chudobou. Jedná se o osoby, které již v bytové nouzi jsou, nebo kterým bytová nouze vzhledem k jejich nízkým příjmům hrozí. Sociální odbor města Dobřany měl v roce 2016 39 klientů, se kterými pracoval dlouhodobě, a 70 jednorázových. V roce 2016 řešila sociální pracovnice města ohrožení nebo ztrátu bydlení s 13 klienty (převažovali jednotlivci – 7 osob a rodiny s dětmi – 5 rodin).



Ve městě se rovněž nachází zdravotnické zařízení celorepublikového významu, a to Psychiatrická nemocnice v Dobřanech s kapacitou 1 225 lůžek. K 14. 11. 2016 zde bylo hospitalizováno 1 193 pacientů, dle odborného odhadu zástupců nemocnice by potenciálně až 150 z nich mohlo žít s různou mírou podpory samostatně mimo nemocnici.

Služby pro cílovou skupinu jsou ve městě zajištěny činností sociální pracovníce na Odboru vnitřních a sociálních věcí, tak dostupnými sociálními službami. Přímou ve městě mají pobočky dva registrovaní poskytovatelé sociálních služeb, a to Diakonie CČE a Občanská poradna Plzeň, o.p.s. Obě poskytují ambulantní služby, Diakonie i služby terénní. Terénní služby v Dobřanech navíc poskytují organizace Člověk v tísní, Ledovec a Domus, centrum pro rodinu.

Přehled poskytovaných služeb je uveden v následující tabulce:

Poskytovatel	Typ poskytované služby	Cílová skupina - klienti	Adresa	Web
Diakonie CČE - středisko západní Čechy	Nízkoprahový klub Krizová intervence Sociálně aktivizační služba (SAS) Pečovatelská služba Sociální poradenství	Bez omezení věku	nám T.G.M 282, Dobřany, Střed	www.diakoniezapad.cz
Občanská poradna Plzeň, o.p.s	Sociální poradenství	Bez omezení věku	nám T.G.M 1, Dobřany	www.opplzen.cz
Domus, centrum pro rodinu	Sociálně aktivizační služba (SAS) Sociální poradenství	Rodiny s dětmi	Černická 9, Plzeň	www.domus-cpr.cz
Člověk v tísní	Sociálně aktivizační služba (SAS) Sociální poradenství Terénní programy	Bez omezení věku	Plzeň, Mikulášské náměstí 17	www.clovekvtisni.cz/plzen
Ledovec, z.s.	Sociální poradenství Terénní programy Sociální rehabilitace	Bez omezení věku	Ledce 1, Ledce	http://www.ledovec.cz/

Registr poskytovatelů sociálních služeb, 2017

Problémy, na které poskytovatelé i sociální pracovníci města narážejí se často týkají bydlení – ohrožení jeho ztrátou či bydlení v nevyhovujících prostorách. Pro tyto situace, s výjimkou seniorů a osob se



zdravotními omezeními, není ve městě vytvořeno zázemí pro jejich řešení a možnosti poskytovatelů řešit je problémy klientů, jsou touto skutečností velmi limitovány.

Popis nulové (srovnávací) varianty. Jedná se o variantu, v případě, že projekt nebude realizován:

V případě nerealizace projektu bude nadále přibývat osob v bytové nouzi, kterým nebude možné poskytnout adekvátní řešení jejich nepříznivé sociální situace. Bude tedy postupně přibývat osob bydlících v prostorách nezpůsobilých pro bydlení, nebo přímo na ulici. Problém nebude zřetelný hned, a to vzhledem k blízkosti Plzně jako spádového centra, kam lidé s problémy často odchází, ale již nyní je zřejmé, že narůstá počet osob v bytové nouzi, které ve městě zůstávají a nadále zůstávat budou. Jejich problémy nebude možné řešit s pomocí v místě působících sociálních služeb, protože základní problém, tedy adekvátní bydlení, jehož řešení umožňuje zahájení řešení ostatních problémů, nebude možné řešit. Rovněž hrozí, že se „řešení“ daného problému chopí tzv. obchodníci z chudobou a ve městě se objeví jednotlivé objekty (rodinné domy) a začnou vznikat tzv. špatné adresy, na kterých budou bydlet sociálně vyloučení obyvatelé, kteří budou ve své tíživé sociální situaci zakonzervováni.

Podrobný popis investiční varianty projektu (jedná se o variantu, při níž je projekt financován z IROP):

- **popis realizace hlavních a vedlejších aktivit projektu v souladu s kapitolou 3.4.3 Specifických pravidel,**
- **popis ukončení realizace projektu, např. kolaudace, uvedení do provozu,**
- **konečný stav – popis po realizaci projektu.**

Obsahem projektu je rekonstrukce objektu na nám. TGM 145. Objekt se nachází ve špatném technickém stavu, je provlhlý a vyžaduje komplexní rekonstrukci. Po realizaci bouracích prací budou prakticky zachovány jen obvodové zdi a I PP objektu, všechny ostatní části, včetně krovu a střechy (možná s výjimkou historicky významných kleneb, pokud to jejich technický stav umožní) budou odstraněny. Projekt je plně připraven k realizaci. Objekt je ve vlastnictví města. Na jeho rekonstrukci je vydáno platné stavební povolení. Je ukončené výběrové řízení na dodavatele stavebních prací. Je ustanoven realizační tým projektu.

Hlavní aktivity projektu	Vedlejší aktivity projektu
Rekonstrukce objektu na nám. TGM 145 včetně společných prostor, jejímž prostřednictvím vzniknou 4 sociální byty a pořízení jejich základního vybavení.	Zajištění projektové dokumentace stavby (stavebně technické dokumentace pro stavební povolení a pro realizaci stavby)
	Technický dozor investora, BOZP, AD
	Zpracování zadávacích podmínek k zakázkám a organizace výběrových a zadávacích řízení (VŘ na



	dodavatele stavebních prací)
	Povinná publicita

Realizace projektu bude ukončena kolaudací prováděné stavby. Realizací projektu vzniknou 4 sociální byty umístěné přímo na nám. V Dobřanech. Bude se jednat o 2 byty ve 2. NP a o 2 byty ve 3. NP. V 1. NP daného objektu budou zachovány 2 nebytové prostory (kancelář a prodejna – náklady na tyto prostory a odpovídající část společných prostor budou neuznatelné) a v 1. PP budou společné prostory pro nájemce sociálních bytů (společný sklep – úložný prostor).

Popis dodržení parametrů sociálního bydlení:

Vzniklé sociální byty budou splňovat stavebně technické parametry dané stavebními předpisy budov pro bydlení (viz platné stavební povolení v příloze žádosti, projektová dokumentace stavby a kolaudace, kterou bude stavba ukončena).

Každý ze 4 bytů bude standardní bytová jednotka se základním vybavením bez nábytku (byt bude vybaven umyvadlem, vanou, WC, kuchyňskou linkou a el. sporákem s varnou deskou a troubou).

Sociální byty budou určeny osobám z cílových skupin, tj. osobám v bytové nouzi (viz kapitola 3 této studie). Nájemci bytů budou doporučováni pracovní skupinou pro sociální bydlení složenou ze zástupců města, Úřadu práce a poskytovatelů sociálních služeb a o jejich přidělení bude rozhodovat Rada města Dobřany. Při uzavírání nájmu bude dbáno na to, aby minimálně 50 % členů, užívajících domácnost, bylo v ekonomicky produktivním věku, tj. ve věku 15 až 64 let (bez započítání dětí a mládeže do 14 let věku včetně). Tato podmínka bude dodržována splněna i v případě uzavření nájmu s osobou z cílové skupiny, která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše)

Vznik nájmu sociálního bytu nebude podmíněn složením kauce. Nájemné za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu, sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu, bude činit 52 Kč a nepřekročí limit 57,50 Kč.

Nájemní smlouva bude uzavřena s osobou, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy podle údajů ČSÚ. V případě užívání bytů i dalšími osobami, doloží osoba s níž má být uzavřena nájemní smlouva splnění podmínek maximální výše příjmů dle ustanovení kapitoly 3.4.4 Specifických pravidel INTEGROVANÝCH PROJEKTŮ ITI pro SPECIFICKÝ CÍL 2.1: ZVÝŠENÍ KVALITY A DOSTUPNOSTI SLUŽEB VEDOUcí K SOCIÁLNÍ INKLUZI.

Nájemní smlouva bude uzavírána na dobu určitou - na jeden kalendářní rok, s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce. **Nájemní smlouva nebude uzavřena na dobu delší než 2 roky.** Nájemní smlouva může být prodloužena, pokud nájemce a další osoby užívající domácnost nadále splňují podmínky pro uzavření nájemní smlouvy sociálního bydlení. **Při prodloužení nájemní smlouvy není přihlíženo k minimálnímu počtu ekonomicky produktivních obyvatel ve společné domácnosti.**



Nájemní smlouva bude uzavřena pouze s osobou, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely. Tato podmínka se vztahuje na všechny osoby užívající domácnost sociálního bydlení.

Počet bytových jednotek a sociálních bytů v bytovém domě, případně v jednotlivém vchodě:

V daném objektu realizací projektu vzniknou 4 sociální byty. Dále v něm budou umístěny 2 nebytové prostory v 1. NP (kancelář a prodejna). Objekt má 1 vchod přímo z náměstí TGM.

Velikost sociálních bytů vzniklých rekonstrukcí bude následující:

Byty ve 2. NP	plocha (m ²)
byt 2+kk	61,47
byt 3 +kk	81,27
Byty ve 3. NP	
byt 3 +kk	69,87
byt 3 +kk	75,66
Celková plocha bytů	288,27

Vzniklé byty tak svojí plochou překračují doporučené standardy. Velikost bytů je dána technickými parametry rekonstruovaného objektu (ve stávajícím objektu jsou umístěny 2 byty, jeden mezaninový zasahující kromě 2 NP i do části podkroví).

Popis, zda je sociální byt umístěn v lokalitě s dostupným občanským vybavením pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, nákupy a služby. Popis, zda je projekt umístěn v místě s dopravní obsluhností:

Sociální byty budou umístěny v zastavěném území - v centru města. Daná lokalita nepovede k segregaci cílové skupiny, objekt je umístěn v běžné zástavbě se snadno dostupnou občanskou vybaveností (základní škola, pošta cca 50 m, mateřská škola cca 150 m, praktický lékař cca 50m, lékárna a 2 prodejny potravin i nepotravinářského zboží přímo na náměstí a v docházkové vzdálenosti supermarket) a veřejnou dopravou (zastávka autobusu cca 300 m, zastávka vlaku cca 1 km). Pro obyvatele sociálních bytů bude zajištěna bezprostřední dostupnost sociálního pracovníka a dostupnost následujících sociálních služeb: Občanská poradna a Nízkoprahové centrum. Obě tyto služby mají svá sídla přímo na náměstí T.G.M., sociální pracovnice města má kancelář v čp. 1, taktéž na náměstí T.G.M.



Popis poskytování sociální práce cílové skupině a popis délky předchozího poskytování sociální práce:

Díky fungování pracovní skupiny sociální bydlení budou všichni relevantní aktéři systému (správce bytového fondu, zástupce samosprávy, sociální pracovnice města, Úřad práce, poskytovatelé sociálních služeb) mít podrobné informace o sociální situaci a potřebách jednotlivých klientů (nájemců sociálních bytů a členů jejich domácností s nimi žijících).

Prvním kontaktem pro zájemce o byt v systému sociálního bydlení je sociální pracovník města, který při úvodním kontaktu (vstupním rozhovoru), zjistí důvod ztráty bydlení a základní poznatky týkající se pravděpodobných kompetencí k bydlení.

Sociální práci poskytující podporu v bydlení se rozumí terénní komplexní intenzivní sociální práce odpovídající potřebám klienta, jejímž cílem je primárně směřovat ke stabilizaci klienta v bydlení; v případě, že klient bude chtít řešit i problémy v jiných oblastech, budou mu sociálním pracovníkem zprostředkovány kontakty na návazné služby.

Sociální práce je založena na „expertnosti“ klienta, orientuje se na znalosti, dovednosti a volbu klienta (klient má možnost rozhodovat o svých potřebách a jejich naplnění), klient je ten, kdo vnáší další témata k řešení

Sociální práci vykonávají spolupracující sociální služby (jejich výčet – viz tabulka výše na počátku kapitoly 4). Tyto služby dlouhodobě ve městě Dobruška působí a poskytují klientům výše uvedené sociální služby. Přínos realizace projektu bude spočívat v zajištění základního předpokladu pro stabilizaci sociální situace (bydlení) a v intenzivní kooperaci mezi jednotlivými poskytovateli sociálních služeb i dalšími aktéry celého systému sociálního bydlení.

Popis výpočtu výše limitu způsobilých výdajů na m² z položek hlavních:

Rozpočet projektu tvoří přílohu této studie. Celkové způsobilé i nezpůsobilé výdaje projektu (na jeho hlavní i vedlejší aktivity) představují částku 11 523 555,47 Kč.

Pro stanovení výše uznatelných výdajů je třeba uplatnit limity stanovené Pravidly a Výzvou. Kromě limitu daného Specifickými pravidly (29 028 Kč/m²) platí pro žadatele i limit stanovený výzvou ITI – max. výše dotace z EFRR na 1 byt činí 1,6 mil. Kč.

V případě překládaného projektu se jedná o následující limity:

Celková plocha bytů 288, 27 m² x 29 028 Kč/m² = **8 367 901 Kč (= maximální celkové způsobilé výdaje na hlavní aktivity projektu).**

1 600 000 Kč x 4 byty = 6 400 000 Kč jako maximální dotace z EFRR.

Po připočtení 5 % příspěvku ze státního rozpočtu vychází maximální dotace 6 776 470 Kč.

Maximální možné **způsobilé výdaje** na hlavní a vedlejší aktivity projektu včetně 10% dofinancování žadatelem tak představují **7 529 411 Kč.**

Vzhledem ke skutečnosti, že objekt nebude sloužit výhradně pro účely sociálního bydlení, bude provedeno ověření dodržení limitu výše dotace i s ohledem na další ustanovení pravidel, které



stanovuje způsobilost výdajů do výše poměru mezi podlahovou plochou pořizovaných sociálních bytů a celkovou podlahovou plochou objektu bez společných prostor.

Vstupní hodnoty pro výpočet jsou následující:

Plocha sociálních bytů (m ²)	288,27	
Plocha nebytových prostor (m ²)	115,71	
Plocha společných prostor (m ²)	132,52	
Celková plocha objektu bez společných prostor (m ²)	403,98	
Poměr plochy sociálních bytů k ploše ostatních prostor v objektu (%)	71,36	Pro následující výpočet je počítáno se zaokrouhlenou hodnotou 71 %
NP Neuznatelné podlahové plochy	154,14	Plocha nebytových prostor a 29% plochy společných prostor.
UP Uznatelné plochy podlahové	382,36	Plocha sociálních bytů a 71% plochy společných prostor.
CP Celková plocha	536,50	Celková plocha objektu včetně společných prostor
Celkové stavební výdaje dle výsledku výběrového řízení (Kč)	10 790 833,47	
VS Výdaje na stavbu bez základního vybavení	10 404 457,80	
VV Výdaje na základní vybavení	386 375,67	Vybrané položky ze stavebního rozpočtu s bezprostřední vazbou na pořízení základního vybavení (viz příloha této studie)
OV Ostatní způsobilé výdaje	445 522,00	Projektová dokumentace stavby (180 200 Kč bez DPH - PD pro SP a 188 000 Kč bez DPH - PD pro provádění stavby. Do uznatelných výdajů rozpočtu nejsou zahrnuty náklady na stavební dozor, BOZP, AD, provedení VŘ na dodavatele stavby a publicitu.
CZV Celkové způsobilé výdaje		

Pro vstupní hodnotu výpočtu plochy sociálních bytů, nebytových prostor a společných prostor byly použity výpočty projektantky stavby Ing. Pokorné (viz samostatná příloha žádosti – souhrnné údaje ve výkresové části jednotlivých podlaží – nikoliv v tabulce Legenda místností, která obsahuje hodnoty z projektové dokumentace). Zahrnutou podlahovou plochu bytů, nebytových a společných prostor v jednotce tvoří půdorysná plocha všech prostor včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř prostor, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících daný prostor.



K výpočtu celkové výše způsobilých výdajů dojdeme následujícím způsobem:

$$CZV = (VS \times UP/CP) + VV + OV$$

Tedy:

$$CZV = (10\,404\,457,80 \times 382,36 / 536,50) + 386\,375,67 + 445\,522,00 = \mathbf{8\,247\,070,38}$$

Z výše uvedených výpočtů vyplývá, že je potřeba uplatnit nejpřísnější limit – tedy omezení stanovené výzvou ITI a celkové způsobilé výdaje projektu stanovit ve výši 7 529 411 Kč.

V této částce jsou zahrnuty výdaje na vedlejší aktivity projektu ve výši 445 522,00 Kč a výdaje na stavební práce a základní vybavení sociálních bytů ve výši 7 083 889,00 Kč.

Při realizaci projektu bude uplatněn model poměrného financování – součástí žádosti o platbu budou faktury na veškeré stavební práce a projektovou dokumentaci stavby a bude požádáno o jejich proplacení do maximální možné výše dotace (6 776 470 Kč).

Časový harmonogram realizace podle etap projektu:

Projekt bude realizován v jedné etapě a dělí se na následující fáze:

- Přípravná (identifikace potřeby realizace projektu, příprava stavebně technické dokumentace a získání stavebního povolení a zajištění výběru dodavatele stavebních prací a souvisejících služeb – stavební dozor) – 04/2016 – 01/2018.
- Realizační fáze – provedení bouracích a stavebních prací – 02 – 09/2018.
- Provozní fáze – administrativní ukončení realizace projektu (podání ŽoP) a udržování výsledků projektu – od 10/2018.

Realizace projektu začala 1. 4. 2016 a bude ukončena 30. 9. 2018.

Identifikace negativních dopadů projektu:

Provoz objektu nebude mít žádné negativní dopady – jde o běžný bytový dům, u kterého nedochází ke změně jeho využití (dojde pouze ke zvýšení počtu bytů ze 2 na 4). Zdrojem tepla každého bytu i nebytového prostoru bude nástěnný kondenzační plynový kotel. Odkouření kotlů bude do nových společných komínů. Negativní vliv na ovzduší se nepředpokládá.

Negativní dopady, které s sebou nezbytně ponese realizace stavby budou minimalizovány následujícím způsobem:

Při provádění stavby nejsou kladeny žádné požadavky na asanace, demolice ani kácení dřevin, v této oblasti tudíž nejsou plánována ani žádná eliminační opatření.

Odpady ze stavby budou likvidovány ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb. O odpadech ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky 93/2016 Sb., kterou se stanoví katalog odpadů a vyhlášky 383/2001 Sb. O podrobnostech nakládání s odpady. Vybourané materiály a odpad budou na staveništi tříděny, budou ukládány buď přímo na transportní vozidla, nebo do kontejnerů umístěných na ploše staveniště pro následný odvoz. Odpady budou předány pouze osobám, které jsou dle zákona o odpadech k jejich převzetí oprávněny. Provedeným průzkumem nebyl ve stavbě prokázán žádný výskyt azbestu.

Po dobu provádění prací by nemělo docházet k nadměrnému zatížení okolí hlukem, prachem nebo jinými způsoby. Zhotovitel stavebních prací je povinen používat především stroje a mechanismy v dobrém technickém stavu a jejichž hlučnost nepřekračuje hodnoty stanovené v technickém



osvědčení. Při stavební činnosti bude nutno dodržovat povolené hladiny hluku pro dané období stanovené v NV č. 148/2006 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Vzhledem k charakteru okolní zástavby se nepředpokládá provádění stavební činnosti v nočním období, stavba bude prováděna v době od 7 – 20 hod.

Po dobu provádění stavebních prací bude zajištěno dodržování všech závazných nařízení a bezpečnostních předpisů ve stavebnictví, zejména pak:

- Zákon 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky BOZP v pracovněprávních vztazích a o zajištění BOZP při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy,
- NV 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích,
- Nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky.

5. ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBNOSTI REALIZACE PROJEKTU

Zdůvodnění záměru, doložení potřebnosti projektu (zdůvodnění potřeby realizovat projektové aktivity pro zvolenou cílovou skupinu projektu):

Město Dobřany dlouhodobě vnímá potřebu vytvoření kapacit sociálního bydlení pro osoby, jimž běžné fungování trhu není schopno odpovídající bydlení zajistit. Město v současné době zpracovává koncepci sociálního bydlení a realizace projektu bude prvním krokem k jejímu uplatnění.

Město vlastní 355 bytů, což odpovídá 14 procentům z celkového počtu bytů ve městě. Výše tržního nájmu se pohybuje v rozmezí 130-160 Kč/m² a výše nájmu v městských bytech se podle typu bytu pohybuje mezi 35 -52 Kč/m² (tj. pod spodní hranicí tržního nájmu). Město má v rámci městského bytového fondu k dispozici objekty tzv. DPS (88 bytů zvláštního určení o kapacitě 109 osob určené pro seniory a OZP). V roce 2015 evidovalo město 53 žadatelů o městský byt, zájemcům bylo přiděleno 30 městských bytů a 13 bytů zvláštního určení (v DPS). V roce 2016 bylo evidováno 56 žadatelů, z nichž bylo 7 seniorů, 19 rodin s dětmi a 1 osoba se zdravotním postižením a 29 ostatních žadatelů. V tomto roce bylo přiděleno 11 městských bytů (bez DPS).

Město však zcela však postrádá sociální byty pro jiné kategorie osob, než jsou senioři a OZP.

Potřebnost realizovat projekt dokládají i zkušenosti poskytovatelů sociálních služeb působících ve městě Dobřany. Ti identifikovali následující problémy, k jejichž řešení realizace projektu přinese (podrobněji viz Návrh systému sociálního a prostupného bydlení ve městě Dobřany, Analytická část, http://plzenske-socialni-bydleni.cz/?page_id=110):



Hlavní příčiny ztráty bydlení

Předlužení a nestabilní příjem

Nejčastější příčinu spatřují poskytovatelé sociálních služeb v dlužích. Některé dluhy mohou zapříčinit výpověď z městského bytu, např. dluhy na nájmu nebo odpadech u městských bytů. Nedostatečná rozvaha příjmů a výdajů nebo náhlý výpadek příjmů má za následek opakované zadlužování a splácení půjčky půjčkou, většinou velmi drahou a sjednanou za velmi nevýhodných podmínek. Toto vytloukání klínu klínem má pak za následek ztrátu bydlení kvůli neplacení nájmu. Opakované zadlužování a vymáhací praktiky některých poskytovatelů půjček mohou být pro dlužníka příčinou velkého stresu, a následně nevhodného rozhodnutí jak své dluhy vyřešit. Klienti musí některým poskytovatelům těchto půjček často platit v rámci osobní návštěvy příslušného zaměstnance (nebo již vykonavatele exekučního úřadu), na jehož nátlak často zaplatí alespoň nějaký finanční obnos, který jim pak ale chybí při hrazení běžných nákladů.

Ztráta partnera nebo zázemí rodiny

Jinou situací, která může vést ke ztrátě bydlení a bytové nouzi, je ztráta partnera, či jiného důležitého člena rodiny. Děje se tak v důsledku úmrtí, ale často také v důsledku rozchodu či rozvodu s životním partnerem. Domácnost taková situace zasáhne po psychické, ekonomické i sociální stránce. Klienti jsou ve špatném psychickém stavu, kdy nevládají řešit praktické problémy efektivně. Zároveň přicházejí o významnou část příjmu, v důsledku čehož hrozí prodlení s úhradou i běžných závazků. Vše může nakonec vést až ke ztrátě bydlení.

Překážky omezující dostupnost bydlení v obci

Absence krizového bydlení v obci

Nejen v Dobřanech, ale v celém SO ORP Stod chybí krizové pobytové služby. Dobřany v tomto pohledu spoléhají na kapacitu krizových pobytových služeb v Plzni, která se již pohybuje na hranici své kapacity a z dlouhodobého pohledu je tato situace neudržitelná.

Soukromý trh s byty

Velkou překážkou pro osoby v bytové nouzi je v případě tržně nabízených bytů zaplacení kauce, která se obvykle pohybuje ve výši 3 měsíčních nájmu. Při výběru nájemců zohledňují majitelé etnicitu, příjem a velikost rodiny. Zejména osoby romského původu nemají téměř šanci nalézt nájemní bydlení u soukromého vlastníka nemovitosti.

Nedostatek městských bytů

Ve městě není dostatek dostupných bytů a chybí i dostatečný počet městských bytů, tržní nájemní byty jsou drahé a pro osoby v bytové nouzi nedostupné. Chybí nájemní bydlení pro nízkopříjmové obyvatele, problém je zajistit bydlení pro početnější rodiny. Rovněž chybí malometrážní byty s nízkými náklady jako vstupní byty, ve městě by se využily i obytné místnosti pro krizové situace na dobu přechodnou, byť tuto situaci řeší spíše v malé míře.



Kritéria pro výběr žadatelů o městský byt

Většina osob ohrožených ztrátou bydlení se do této situace dostává kvůli zadlužení a vzhledem k nastaveným podmínkám pro žadatele o městský byt nemají šanci o byt vůbec žádat, a to ani ve chvíli, kdy dluhovou situaci řeší splátkovými kalendáři nebo v rámci insolvenčního řízení. Bezdlužnost představuje podmínku, ke které se dle Směrnice Rady města Dobřany č.01/2011 při rozhodování o přidělení bytu pouze přihlíží, vzhledem k velké poptávce po bytech z řad nezadlužených občanů, se však jedná o podmínku určující.

Absence chráněného bydlení při Psychiatrické Nemocnici v Dobřanech

V Dobřanech chybí chráněné bydlení navázané na Psychiatrickou nemocnici v Dobřanech, chráněného bydlení je však nedostatek v rámci celého kraje. Chybí jak pobytové služby, tak návazné služby pro psychiatricky nemocné. Dle odhadu pracovníků poskytovatele sociálních služeb Ledovec chybí asi 80 lůžek v rámci chráněného bydlení v celém kraji. V Dobřanech je třeba, aby město zohlednilo, že na jeho území existuje PN Dobřany, jejíž pacienti mohou ve městě zůstat po propuštění z hospitalizace.

Nízká kapacita bydlení pro seniory a OZP

V obci je nedostatek dostupného bydlení pro zdravotně postižené a hendikepované/seniory jak z Dobřan, tak i z okolních obcí.

Nedostatečná komunikace mezi sociálními službami, sociálním odborem města a Psychiatrickou nemocnicí

Komunikace a spolupráce s městem je nedostatečná, vážne zejména výměna informací a chybí součinnost města s poskytovateli sociálních služeb. Chybí včasná informace o tom, že vzniká problém, což komplikuje možnosti předcházet krizové situaci. Klienti se často dostávají k poskytovateli sociální služby pozdě, až když je nařízena exekuce, nebo v momentu propuštění z léčebny, kdy nelze situaci rychle a kvalitně řešit.

Realizací projektu vzniknou 4 sociální byty, které umožní poskytnutí bydlení potřebným osobám z cílové skupiny (podrobný popis cílové skupiny viz kapitola 3). Díky nastavení systému sociálního bydlení a fungování pracovní skupiny složené ze všech relevantních aktérů, jichž se sociální bydlení týká, dojde i ke zlepšení vzájemné informovanosti o potřebách klientů a bude možné včas reagovat na identifikované problémy osob z cílových skupin.

Definice oblastí, které bude projekt řešit a z jakého důvodu je tato problematika považována za prioritní:

Projekt je zcela zaměřen na oblast sociálního bydlení. Jeho realizací vzniknou 4 nové sociální byty pro osoby z cílové skupiny definované programem a výzvou ITI.

Koncept sociálního bydlení vychází z přesvědčení, že bydlení je základní lidskou potřebou a nemělo by být primárně postaveno na konceptu zásluhovosti. Otázkou není, zda někdo má právo na bydlení,



ale spíše, jaký typ bydlení je vzhledem k jeho aktuální sociální situaci nevhodnější. Právo na bydlení by mělo být zohledňováno bytovou politikou příslušných obcí. Cílem obce by mělo být zajistit bydlení pro své obyvatele, kteří bydlení ztratili, bezprostředně jim hrozí jeho ztráta či dlouhodobě bydlí v nevyhovujících podmínkách, pracují v obci či jejím okolí, jejich děti zde chodí do školy. Podmínky pro zajištění bydlení je nutné nastavit, tak aby nebyly z okruhu potřebných skupin vyloučeni lidé zejména na základě nedostatečného příjmu. Zároveň není přípustné dopustit, aby v obci vznikali alternativní typy bydlení, jejichž kvalita je naprosto nedostačující a cena za bydlení se pohybuje na úrovni standardního bydlení v obci. Návrhem lokálního systému sociálního bydlení je možné zajistit právo na bydlení potřebným osobám a rodinám s dětmi, které splňují zákonnou podmínku osob v bytové nouzi.

Sociální bydlení je bydlení v určitém stanoveném standardu, poskytované na bázi neziskovosti s využitím veřejných financí a monitorované veřejnými orgány. Jde o bydlení, které řeší selhání trhu s bydlením v případě lidí, u kterých nelze očekávat, že jsou (z různých důvodů) schopni naleznout přiměřené bydlení na soukromém trhu s bydlením vlastními prostředky. Tento typ bydlení má jasná pravidla přidělování bytů a dostupné sociální práce otevřené jejich nájemcům. Jeho cílem je zajištění krizového (přechodného) ubytování i dlouhodobého nájemního bydlení, aniž by došlo k sociálnímu či prostorovému vyloučení jednotlivých osob a zároveň by mělo umožnit snadnější přístup k sociálním (návazným) službám dle potřeby jednotlivců a podpořit tak jejich schopnost udržet si bydlení.

Další zdroje (dokumenty či analýzy), ve kterých je doložena potřeba:

Výčet dokumentů dokládajících potřebnost projektu je uveden v kapitole 3 této studie.

6. PŘIPRAVENOST PROJEKTU K REALIZACI

Technická připravenost:

Objekt na náměstí TGM čp. 145 v Dobřanech, který je předmětem předkládaného projektu, je ve vlastnictví žadatele – města Dobřany a to včetně pozemku, na kterém se nachází (st.p. 43/1 v k.ú. Dobřany). Projektová dokumentace pro realizaci projektu byla rovněž zpracována, a to jak ve stupni pro vydání stavebního povolení, tak ve stupni pro realizaci stavby. Výběrové řízení na dodavatele stavebních prací probíhalo od 2. 11. 2017 a dne 29. 11. 2017 bylo zveřejněno oznámení zadavatele o výběru dodavatel.

Všichni ostatní dodavatelé služeb nezbytných k realizaci projektu (zpracovatel projektové dokumentace stavby, realizátor výběrového řízení, stavební dozor, BOZP) byli či budou vybráni v souladu s Metodickým pokynem pro oblast zadávání zakázek pro programové období 2014 – 2020, zejména s kapitolou 5.3, 6.1 a 6.5 tohoto pokynu. Pro projekt je vydáno pravomocné **rozhodnutí o umístění změny dokončené stavby a stavební povolení vydané ve společném územním a stavebním řízení (právní moci nabyly dne 11. 4. 2017); proces EIA neproběhl** – obsahem projektu je rekonstrukce stávajícího objektu, nikoliv nová výstavba. **Žádost o stavební povolení byla podána dne 31. 8. 2016, žádost o územní souhlas byla podána dne 28. 9. 2016 a 6. 10. 2016 bylo účastníkům řízení oznámeno zahájení společného územního a stavebního řízení.**



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**



Stavební připravenost projektu:

Projekt plní stavebně technické parametry dané stavebními předpisy určenými pro výstavbu budov pro bydlení se základním vybavením, což je zřejmé ze skutečnosti, že mu bylo vydáno stavební povolení (viz příloha žádosti). Popis naplňování stavebně technických parametrů a požadavků na vybavení ve vazbě na výzvu ITI je uveden v kapitole 4 této studie (v části Popis dodržení parametrů sociálního bydlení). Vstup do bytového domu v úrovni 1.NP je řešen krátkou stávající rampou a je bezbariérový, jednotlivé byty ani nebytové prostory v . NP již bezbariérově dostupné nejsou. Krov je navržen ze dřeva C24. Požární odolnost konstrukce krovu je 30 min. Dřevěné konstrukce musí být ošetřeny proti vzniku plísní, dřevokazným houbám a proti napadení dřevokazným hmyzem. Všechna okna jsou navržena dřevěná. Okna budou zasklena izolačním dvojsklem se součinitelem prostupu tepla $U=1,1W/m^2K$. Distanční rámeček bude použit sklolaminátový nebo nerezový. Do bytů ve 2.NP budou osazeny plné protipožární dveře EW 30 DP3, do bytů ve 3.NP plné protipožární dveře EW 15 DP3. Vnější dveře do objektu budou dřevěné částečně prosklené. Dvoukřídlé dveře a jednokřídlé dveře ve dvorní části budou doplněné nadsvětlíkem. Dveře budou zaskleny izolačním dvojsklem se součinitelem prostupu tepla $U=1,1W/m^2K$. Distanční rámeček bude použit sklolaminátový nebo nerezový. V chodbě (místnost č. 3.15) budou osazeny protipožární skládací dřevěné schody s požární odolností EW 15 DP3 pro přístup ke komínovým tělesům.

Všechny nově navržené konstrukce splňují požadavky součinitele prostupu tepla požadované ČSN 73 0540 – Tepelná ochrana budov. Všechny pobytové místnosti jsou osvětleny přirozeně okny. Navržené byty splňují požadavek normy ČSN 73 4301 Obytné budovy na proslunění bytů. Navržený objekt splňuje požadavky normy ČSN 73 0532 Akustika – Ochrana proti hluku v budovách a související akustické vlastnosti stavebních výrobků – Požadavky. Všechny nově navržené konstrukce splňují požadavky součinitele prostupu tepla požadované ČSN 73 0540 – Tepelná ochrana budov. Třída energetické náročnosti budovy bude po provedených stavebních úpravách D (méně úsporná). Nicméně tato větší změna dokončené budovy splňuje požadavek §6 odst. 2 písm. c) Vyhlášky o energetické náročnosti budovy 78/2013 Sb.

Finanční připravenost:

Předfinancování nákladů projektu zajistí žadatel z vlastních rozpočtových prostředků. Dofinancování nákladů projektu, včetně nákladů nezpůsobilých zajistí žadatel rovněž ze svého rozpočtu (viz usnesení zastupitelstva o schválení realizace projektu, které je přílohou žádosti).

7. MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ

Projektový tým byl sestaven již v období přípravy projektu s cílem připravit kvalitní a realistický projektový záměr (definování podoby potřebné rekonstrukce objektu a jeho vybavení, rozpočet, postup k zajištění udržitelnosti projektu). Projektový tým se skládá ze zaměstnanců žadatele a externích pracovníků. Náklady na osobní výdaje členů realizačního týmu nejsou v této studii vyčísleny, neboť budou hrazeny z provozních výdajů žadatele a práce je vykonávána v rámci stávajících pracovních smluv. Členové realizačního týmu disponují i odpovídajícím vybavením



potřebným k jejich práci (počítač, telefon, pracovní zázemí, kancelářské potřeby, služební vozidlo, apod.).

Složení projektového týmu, který je zodpovědný za přípravu a realizaci projektu, je následující:

Koordinátor projektu: Mgr. Dagmar Terelmešová, místostarosta města Dobřany

Mgr. Dagmar Terelmešová pracuje ve vedení města již od roku 2002. Jednou z oblastí jejího působení je koordinace sociální politiky města, zajištění kapacit a potřebné škály sociálních služeb dostupných na území města Dobřany včetně zajištění potřebných objektů / materiálního vybavení. Podílela se aktuálně např. na přípravě projektu Ambulantní pečovatelské služby, mnoho zkušeností má též z doby působení na Plzeňském kraji na pozici radní pro sociální záležitosti v letech 2008 - 2010 a následně na pozici senátorky Parlamentu ČR v letech 2010 - 2016.

Popis aktivit ve fázi přípravy projektu

- Zastupování projektu navenek
- Spolupráce na přípravě projektového záměru
- Vrchní dohled nad přípravou obsahu a rozpočtu projektu a zpracováním projektové žádosti
- Zodpovědnost za sestavení projektového týmu

Popis aktivit ve fázi realizace projektu

- Zastupování projektu navenek včetně komunikace s donorem
- Dohled nad celkovým průběhem projektu, realizací výstupů a dodržování podmínek
- Dohled nad čerpáním finančních prostředků
- Řízení a kontrola práce jednotlivých členů projektového týmu
- Řešení případných technických či administrativních problémů a řešení případných konfliktů v projektovém týmu
- Kontrola plnění poskytovaného dodavateli
- Dohled nad dodržováním rovných příležitostí a udržitelného rozvoje v rámci projektu

Popis aktivit ve fázi udržitelnosti projektu

- Zastupování projektu navenek včetně komunikace s donorem
- Organizace přípravy monitorovacích zpráv o udržitelnosti projektu
- Dohled nad udržitelností výstupů projektu po celou dobu udržitelnosti
- Příprava dalších rozvojových projektů navazujících a rozvíjejících tento projektový záměr
- Dohled nad dodržováním rovných příležitostí a principů udržitelného rozvoje v rámci projektu

Manažer projektu: Bc. Pavla Adamcová, správa dotací města Dobřany

Bc. Pavla Adamcová pracuje na pozici správy dotací města Dobřany od roku 2017. Byla a bude zodpovědná za přípravu / administraci všech aktuálních projektů města: jedná se například o žádost o dotaci na Sportovní areál v Dobřanech do programu MŠMT Podpora materiální a technické základny sportu v hodnotě cca 37 mil. a projekt Komunitní centrum v Dobřanech do programu ROZVOJ



INFRASTRUKTURY POLYFUNKČNÍCH KOMUNITNÍCH CENTER - SC 2.1, IROP v hodnotě cca 17. mil.

Popis aktivit ve fázi přípravy projektu

- Spolupráce na přípravě projektového záměru
- Zajištění příloh potřebných pro odevzdání projektové žádosti
- Založení a zpracování žádosti o dotaci

Popis aktivit ve fázi realizace projektu

- Pravidelné svolávání a vedení jednání projektového týmu
- Zajištění publicity projektu
- Komunikace s donorem
- Zajištění, kontrola a archivace dokumentace projektu
- Sledování a kontrola výstupů projektu dle monitorovacích indikátorů
- Příprava monitorovacích a dalších zpráv a žádosti o platbu (ve spolupráci s účetní žadatele, koordinátorem)
- Kontrola plnění poskytovaného dodavateli

Popis aktivit ve fázi udržitelnosti projektu

- Poskytování součinnosti při zajištění udržitelnosti projektu (zpracování monitorovacích zpráv o udržitelnosti projektu)

Finanční manažer projektu / účetní: Ing. Jaroslava Kypetová, Ph.D., Finanční odbor města Dobřany

Ing. Jaroslava Kypetová, Ph.D. pracovala na pozici Interního auditora města Dobřany od roku 2012, od roku 2017 pracuje na pozici vedoucí finančního odboru a je zodpovědná za finanční řízení všech aktuálních projektů z fondů EU a národních zdrojů.

Popis aktivit ve fázi přípravy projektu

- Založení samostatného analytického účtu pro potřeby účetnictví
- Spolupráce při tvorbě rozpočtu projektu
- Kontrola zaúčtování jednotlivých položek rozpočtu

Popis aktivit ve fázi realizace projektu

- Účtování projektu (registrace, kontrola, zaúčtování a archivace účetních dokladů)
- Vedení projektové evidence z hlediska účetnictví (faktury a jiné doklady)
- Provádění platebních příkazů dle pokynů koordinátora projektu/manažera projektu
- Komunikace s dodavateli z hlediska proplácení jednotlivých faktur
- Příprava finančních částí monitorovacích a dalších zpráv a žádostí o platbu (ve spolupráci s manažerem projektu, koordinátorem)
- Spolupráce s kontrolními orgány projektu
- Asistence při zajištění, kontrole a archivaci dokumentace projektu

Popis aktivit ve fázi udržitelnosti projektu



- Dohled nad pořízeným majetkem
- Finanční zajištění případné obměny pořízeného majetku v případě jeho zastarání, ztrátě či zničení
- Spolupráce s koordinátorem/manažerem na přípravě monitorovacích zpráv o udržitelnosti

Odborný garant projektu: Zbyněk Milota, investiční technik města Dobřany

Pan Zbyněk Milota pracuje na pozici investičního technika města Dobřany od roku 1994. Byl zodpovědný za technickou přípravu a řízení celé řady projektů z fondů EU a národních zdrojů, např. rekonstrukce nám. T.G.M., výstavba Sběrného dvora, projekty Regenerace panelových sídlišť a mnoho dalších.

Popis aktivit ve fázi přípravy projektu

- Spolupráce na přípravě projektového záměru
- Spolupráce při přípravě rozpočtu
- Výběr zpracovatele projektové dokumentace stavby a komunikace s ním
- Výběr realizátora zadávacího řízení na zhotovitele stavby a komunikace s ním

Popis aktivit ve fázi realizace projektu

- Výběr dodavatelů služeb nezbytných k realizaci projektu (TDI, BOZP, AD publicita)
- Dohled nad skutečným průběhem stavby
- Příprava podkladů pro kolaudaci stavby

Popis aktivit ve fázi udržitelnosti projektu

- Konzultace dohledu nad udržitelností výstupů projektu (stavba)

Zpracovatel studie proveditelnosti: Mgr. Jan Martínek, Gabriela Šindlerová, Centrum pro komunitní práci západní Čechy

Zpracovatel byl do zpracování studie proveditelnosti zapojen na základě partnerství v projektu, jehož cílem je vytvoření systému sociálního bydlení ve městě Dobřany (viz <http://plzenske-socialni-bydleni.cz/>).

Popis aktivit ve fázi přípravy projektu

- Spolupráce na tvorbě systému sociálního bydlení (vymezení cílových skupin a pravidel přidělování sociálních bytů a poskytování návazné sociální práce), včetně organizace a vedení pracovní skupiny pro sociální bydlení, která se na tvorbě systému sociálního bydlení podílí
- Zpracování studie proveditelnosti na realizaci projektu

Popis aktivit ve fázi realizace a udržitelnosti projektu

- Nebude zapojen



Zpracovatelka projektové dokumentace stavby: Ing. Libuše Pokorná, projektantka

Dodavatelka má dlouholetou zkušenost se zpracováním stavebně technických dokumentací (viz <http://www.starprojekt.cz/>).

Popis aktivit ve fázi přípravy projektu

- Řízení přípravy projektové dokumentace pro stavební povolení a realizaci stavby

Popis aktivit ve fázi realizace projektu

- Spolupráce na dohledu na postup stavebních prací z pohledu autorského dozoru

Popis aktivit ve fázi udržitelnosti projektu

- Nebude zapojen

Realizátor výběrového řízení na dodavatele stavby: MAZEPPA s.r.o., Ing. Michal Cvikl

Dodavatel má dlouholetou zkušenost s realizací výběrových řízení na dodavatele stavebních prací ve finančním objemu odpovídajícím předkládanému projektu (viz <http://www.mazeppa.cz/reference.htm>).

Popis aktivit ve fázi přípravy projektu

- Kompletní zajištění přípravy a realizace výběrového řízení na dodavatele stavebních prací / vybavení odpovídajícího pravidlům IROP

Popis aktivit ve fázi realizace a udržitelnosti projektu

- Nebude zapojen

Technický dozor investora, BOZP, AD:

Pozice bude obsazena na základě výběrového řízení. Dodavatelé bude muset mít zkušenost s řízením výstavby pozemních staveb a BOZP s minimálně obdobnou složitostí realizace jako je předkládaný projekt.

Popis aktivit ve fázi přípravy projektu

- Nebyl zapojen

Popis aktivit ve fázi realizace projektu

- Dohled nad kvalitou realizovaných stavebních prací ve vztahu k projektové dokumentaci a zákonným požadavkům
- Kontrola naplňování harmonogramu stavby
- Identifikace problematických situací a jejich řešení společně s koordinátorem, projektovým manažerem a technickým garantem projektu

Popis aktivit ve fázi udržitelnosti projektu

- Nebude zapojen



8. VÝSTUPY PROJEKTU

Indikátory:

Kód	Název	Výchozí hodnota	Cílová hodnota
5 53 20	Průměrný počet osob využívající sociální bydlení	0	11,2
5 53 10	Nárůst kapacity sociálních bytů	0	16
5 53 01	Počet podpořených bytů pro sociální bydlení	0	4

Způsob stanovení cílových hodnot indikátorů – metoda měření a výpočtu, popis jejich plnění:

MI 5 53 20: Průměrný počet osob využívající sociální bydlení

Průměrný počet osob využívajících kapacity lůžek sociálního bydlení vychází z míry obloženosti (průměrná obsazenost lůžka) vytvořených kapacit sociálního bydlení osobami z cílových skupin, které jako jediné budou sociální bydlení využívat. Hodnota je vypočtena tak, že sečte každý den za každé obsazené lůžko osobou z cílových skupin za 365 dní od rozhodného data (3 měsíce po ukončení realizace projektu) a vydělí se 365 dny. Vyjde tak průměrná obsazenost lůžka (obloženost) a tím i průměrný počet osob podpořených v daném roce. Výchozí hodnota tohoto MI byla stanovená jako nulová, protože žadatel v současné době nemá žádné sociální byty. Vzhledem k této skutečnosti byla pro výpočet cílové hodnoty MI použita hodnota průměrné obloženosti na 1 lůžko 0,7. A touto hodnotou byl vynásoben počet vytvořených lůžek.

5 53 10 Nárůst kapacity sociálních bytů

Kapacita sociálního bydlení vychází z počtu lůžek, který je dán součtem všech podpořených osob, které mohou v jednom okamžiku využít sociální bydlení. Hodnoty byly stanoveny na základě doporučených standardů minimální a maximální rozlohy sociálního bydlení v IROP k počtu osob v domácnosti a velikosti bytů, které jsou předmětem projektu (viz kapitola 4 této SP, část Počet bytových jednotek a sociálních bytů v bytovém domě). Vzhledem k velikosti bytů byla cílová hodnota tohoto MI stanovena na 16 osob.

5 53 01 Počet podpořených bytů pro sociální bydlení

Byty určené pro sociální bydlení náleží do bytového fondu, který je pořízený s využitím podpory z veřejných prostředků. Sociální byty budou přidělovány na základě posouzení sociální situace uchazeče, nikoliv na základě tržních mechanismů. Hlavním cílem sociálního bydlení je zajištění kvalitativně standardního a prostorově nesegregovaného bydlení pro cílovou skupinu. Realizací projektu vzniknou 4 sociální byty.

Vazba indikátorů na cíle projektu a podporované aktivity:

Indikátory mají bezprostřední vazbu na cíle projektu a projektové aktivity. Hlavní náplní projektu je realizace stavebních prací, které povedou k vytvoření 4 sociálních bytů. Ve městě bude vytvořen systém sociálního bydlení, který zajistí, že byty budou přidělovány na základě sociální situace osob, které o jejich přidělení požádají, a zároveň zajistí dostatečnou kapacitu a obsahovou nabídku sociálních služeb a sociální práce pro potřebné klienty. Podrobněji viz kapitola 3, část Popis cílů a výsledků projektu a kapitola 4, část Podrobný popis investiční varianty projektu.



9. FINANČNÍ ANALÝZA

Položkový rozpočet způsobilých výdajů projektu:

Položkový rozpočet projektu s rozdělením na hlavní a vedlejší aktivity a plán cash-flow v provozní fázi projektu, v rozsahu referenčního období projektu, v členění po letech a jeho vyhodnocení tvoří přílohy této studie.

V rámci vyhodnocení CBA ve zvláštním modulu ISKP 2014+ je dosaženo čisté současné hodnoty projektu v rámci Návržnosti investice pro FA (FNPV) v záporné hodnotě a je tak splněna podmínka specifický pravidel výzvy.

Způsob stanovení cen do rozpočtu projektu:

Hlavní aktivity projektu představují stavební práce a pořízení základního vybavení, jejichž realizací vzniknou 4 sociální byty. Cena byla stanovena na základě ukončeného výběrového řízení (viz příloha žádosti – záložka v ISKP 2014+ Výběrová řízení).

Mezi uznatelné náklady byla zahrnuta ještě projektová dokumentace stavby pro získání stavebního povolení a pro provádění stavby. Její cena byla stanovena na základě uzavřené smlouvy.

Ostatní položky rozpočtu (TDI, BOZP, AD, realizace výběrového řízení na dodavatele stavebních prací, publicita) jsou vzhledem k limitu způsobilých výdajů zařazeny mezi nezpůsobilé a žádná z nich nepřesahuje částku 100 000 Kč.



10. ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK

Uvedená rizika jsou pouze příkladem, žadatel zvolí rizika podle podmínek svého projektu a může doplnit další.

Druh rizika a fáze projektu, ve které je možné riziko očekávat	Závažnost rizika (1 – nejnižší, 5 – nejvyšší)	Pravděpodobnost výskytu/četnost výskytu rizika (1 – téměř vyloučená až 5 – téměř jistá)	Předcházení/eliminace rizika
Technická rizika			
Nepředpokládané komplikace při provádění stavebních prací	4	3	Projekt spočívá v rekonstrukci staršího objektu a nelze vyloučit, že při provádění stavebních prací vyvstane nutnost nepředpokládaných víceprací. Žadatel bude kontrolovat postup prací v pravidelných kontrolních dnech a na nutnost případných víceprací bude obratem reagovat tak, aby administrativní úkony nezdržovaly provádění vlastních prací (vazba na podmínky VŘ, podmínky ITI a IROP, uzavření dodatku smlouvy apod.). Případnými vícepracemi se bude zvyšovat podíl žadatele (neuznatelné náklady projektu) a žadatel je připraven kofinancovat projekt i vyšší částkou.
Výběr nekvalitního dodavatele	4	2	Riziko je eliminováno předchozími zkušenostmi žadatele s výběrem dodavatelů a kvalitně provedeným výběrovým řízením, které bylo ukončeno před zahájením realizace projektu (v rámci jeho přípravné fáze). Vybraný dodavatel má odpovídající zkušenosti.
Nedodržení termínu realizace - Nepřízeň počasí, která neumožní provedení stavby dle předpokládaného harmonogramu	4	3	Riziko je minimalizováno připraveností projektu – před zahájením fyzické realizace projektu bylo ukončeno VŘ na dodavatele stavby a bude



			možné práce zahájit, jakmile to bude technologicky možné. Pokud nebude možné stavební sezónu zahájit včas a tudíž i v předpokládaném termínu dokončit stavební práce, bude nezbytné projekt ukončit a podat ho do další výzvy ITI, nebo do programu IROP. Riziko je způsobeno krátkou lhůtou pro ukončení projektů (30. 9. 2018) a nutností čekat na konec zimy umožňující realizaci projektu a žadatel ho nemůže nijak ovlivnit.
Nekvalitní projektový tým	5	1	Projektový tým je již ustaven a představují ho pracovníci s odpovídajícími zkušenostmi s administrací projektů obdobného rozsahu a se vzájemnou spoluprací. Členové týmu mají jasně rozdělené kompetence a zodpovědnosti.
Finanční rizika			
Neobdržení dotace	4	3	V případě neobdržení této dotace, bude nezbytné přerušit realizaci stavebních prací a hledat další finanční zdroje (další výzvy ITI, program IROP).
Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a v průběhu realizace projektu	5	1	Žadatel disponuje dostatkem finančních prostředků na předfinancování a dofinancování projekt a realizace projektu je schválená zastupitelstvem města.
Právní rizika			
Nedodržení pokynů pro zadávání VZ	5	1	Na přípravě VŘ na realizaci stavby se podílel externí dodavatel specializovaný na zadávání veřejných zakázek. Za realizaci ostatních výběrových řízení bude odborný garant projektu, který má s jejich realizací odpovídající zkušenosti.
Nedodržení podmínek IROP	5	1	Riziko eliminují předchozí zkušenosti pracovníků žadatele s čerpáním



			prostředků z EU a průběžná komunikace a kontrola realizace projektu v rámci projektového týmu. Rovněž bude probíhat průběžná konzultace s poskytovatelem dotace.
Provozní rizika			
Nedodržení indikátorů	5	1	Hodnoty indikátorů jsou nastaveny realisticky a odpovídají projektové dokumentaci stavby. Žadatel má zmapovanou sociální situaci v regionu a odhad poptávky po výstupech projektu je reálný.
Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi projektu	4	1	Realizace projektu nepředpokládá výrazné navýšení potřeby finančních prostředků jak na správu objektů ve vlastnictví žadatele, tak na poskytovanou sociální práci a sociální služby spolupracujících subjektů.
Nedodržení podmínek nakládání se sociálními byty době udržitelnosti projektu a porušení pravidel výběru cílové skupiny projektu v době udržitelnosti projektu	5	2	Žadatel se seznámil s podmínkami dotace a připravuje systém sociálního bydlení ve městě (pravidla přidělování bytů, definice cílových skupin, pravidla poskytování návazní sociální práce a sociálních služeb), který plně odpovídá podmínkám dotace a zajistí jejich uplatňování po dobu udržitelnosti projektu.



11. VLIV PROJEKTU NA HORIZONTÁLNÍ KRITÉRIA

Podpora rovných příležitostí a nediskriminace

Projekt je z hlediska rovných příležitostí a nediskriminace pozitivní a tím cíleně zaměřen na tento horizontální princip. Realizací projektu vzniknou 4 sociální byty pro osoby znevýhodněné na trhu práce, které se nachází v tíživé sociální situaci. Tím budou posíleny rovné příležitosti zástupců cílových skupin k přístupu k adekvátnímu bydlení a získají tak potřebné zázemí pro řešení své sociální situace. Vliv projektu na sociální integraci znevýhodněných skupin je pozitivní, neboť poskytované sociální služby a činnosti, které budou v souvislosti se sociálním bydlením nabízeny a realizovány budou napomáhat integraci znevýhodněných skupin obyvatel. Projekt tak přispívá k zapojování znevýhodněných skupin obyvatel do běžného občanského života.

Podpora rovnosti mezi muži a ženami

Projekt svým charakterem neovlivňuje ani nezvýhodňuje muže či ženy. Jeho vliv na horizontální princip rovnosti mužů a žen je neutrální, tj. nezvýhodňuje žádnou skupinu z hlediska pohlaví, věku, zdravotního stavu, rasového či etnického původu, světového názoru, náboženského vyznání, sexuální orientace.

Udržitelný rozvoj (životního prostředí)

Projekt je k horizontálnímu principu udržitelného rozvoje neutrální. Projekt respektuje principy trvale udržitelného rozvoje a zároveň díky rekonstrukci objektu posiluje kvalitu veřejného prostoru pro život obyvatel města. Rizika havárií při realizaci stavby jsou eliminována opatřeními navrhovanými v projektové dokumentaci a smlouvě s vybraným dodavatelem, stavba je navržena dle platných vyhlášek a norem tak, aby zajišťovala bezpečnost při jejím užívání.

Během stavby – v zásadě technologicky nekomplikovanému stavebnímu projektu - vzniknou odpady, se kterými bude nakládáno podle zvláštních předpisů. Stavba nemá trvalý negativní vliv na životní prostředí. Po dobu výstavby lze předpokládat zvýšení prachových emisí. Zvýšená bude rovněž dočasně hluchost. Stavba nebude mít negativní vliv na povrchové a podzemní vody. Plán průběhu stavebních prací počítá s opatřeními minimalizujícími poškození okolí stavby.

Souhrnně lze konstatovat, že projekt nemá trvalé negativní vlivy na životní prostředí.



12. UDRŽITELNOST PROJEKTU

Udržitelnost projektu bude sledována z pohledu naplnění podmínek programu, tedy i s ohledem na zajištění finančních a personálních zdrojů tak, aby výstupy projektu byly zachovány minimálně po dobu udržitelnosti projektu.

Udržitelnost administrativní	Po celou dobu udržitelnosti projektu bude fungovat i realizační tým projektu složený ze stávajících pracovníků žadatele, který zajistí pravidelné reportování poskytovateli dotace (podrobněji viz popis realizačního týmu projektu).
Udržitelnost provozní	Udržitelnost projektu bude zajištěna pokračováním činnosti pracovní skupiny pro sociální bydlení, která bude koordinována v rámci činnosti města Dobřany. Za její svolávání bude odpovědný pracovník sociálního odboru. Členové PS budou společně koordinovat výběr klientů sociálního bydlení a poskytování sociální práce a sociálních služeb v průběhu nájmu v souladu s pravidly programu a vytvořeným systémem sociálního bydlení.
Udržitelnost finanční	Udržitelnost výsledků stavby – 4 vytvořených sociálních bytů – bude zajištěna z rozpočtu města Dobřany a správa bytů bude zařazena do běžné agendy správy městských bytů, které město zajišťuje vlastními vyčleněnými pracovníky (již nyní spravuje město 355 bytů, realizací projektu dojde k rozdělení 2 bytů na čtyři, počet bytů ve správě města tak reálně naroste o 2 byty).

13. EXTERNÍ EFEKTY SOCIOEKONOMICKÉ ANALÝZY

Tato kapitola se vyplňuje jen v případě projektů nad 100 mil. Kč celkových způsobilých výdajů a pro předkládaný projekt je nerelevantní.

Příloha č. 1 – Položkový rozpočet projektu ZAVEDENÍ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V DOBŘANECH

Kód položky MS2014+	Položka rozpočtu MS2014+	Položka rozpočtu	Jednotka	Počet jednotek	Cena za jednotku	Celková cena za položku (způsobilé výdaje)	Celková cena za položku (nezpůsobilé výdaje)	Hlavní / vedlejší aktivita projektu	Výběrové řízení č.	Investiční / neinvestiční výdaj
1.1.1.1.2.1	Stavba a vybavení - způsobilé výdaje	Výstavba 4 sociálních bytů včetně vybavení	Stavba	1	7 083 889,00	7 083 889,00		hlavní	1	Investice
1.2	Celkové nezpůsobilé výdaje	Výstavba 4 sociálních bytů včetně vybavení	Stavba	1	3 706 945,47		3 706 944,47	hlavní	1	Investice
1.2	Celkové nezpůsobilé výdaje	TDI - technický dozor investora	Služba	1	140 000,00		140 000,00	vedlejší	x	Investice
		BOZP	služba	1	70 000,00		70 000,00	vedlejší	x	Investice
		AD - autorský dozor	služba	1	50 000,00		50 000,00	vedlejší	x	Investice
1.1.1.1.5	Projektová dokumentace - vedlejší aktivita	Projektová dokumentace pro stavební povolení a dokumentace pro provádění stavby	služba	1	445 522,00	445 522,00		vedlejší	x	investice
1.2	Celkové nezpůsobilé výdaje	VŘ na dodavatele stavebních prací	služba	1	24 200,00		24 200,00	vedlejší	x	Investice
1.2	Celkové nezpůsobilé výdaje	Publicita projektu (Plakát A3)	služba	1	3 000,00		3 000,00	vedlejší	x	Investice
		Celkové způsobilé výdaje				7 529 411,00				
		Celkové nezpůsobilé výdaje					3 994 144,47			
		Celková výše dotace				6 776 469,90				
		Celkové výdaje projektu (způsobilé a nezpůsobilé)				11 523 555,47				



Příloha č. 2 - Přehled vybavení sociálních bytů

Položka	Jednotka	Počet jednotek	Jednotková cena	Celková cena (bez DPH)	Popis položky
POTRAVINOVÁ SKŘÍŇ - DODÁVKA	KS	4	14 460,00 Kč	57 840,00 Kč	Vybavení sociálního bytu (součást kuchyňské linky)
POTRAVINOVÁ SKŘÍŇ - MONTÁŽ	KS	4	1 617,21 Kč	6 468,84 Kč	Vybavení sociálního bytu (součást kuchyňské linky)
KUCHYŇSKÁ LINKA OZN. 15/T (DODÁVKA + MONTÁŽ)	KS	1	45 050,00 Kč	45 050,00 Kč	Vybavení sociálního bytu
KUCHYŇSKÁ LINKA OZN. 13/T (DODÁVKA + MONTÁŽ)	KS	2	46 020,00 Kč	92 040,00 Kč	Vybavení sociálního bytu
KUCHYŇSKÁ LINKA OZN. 14/T (DODÁVKA + MONTÁŽ)	KS	1	46 020,00 Kč	46 020,00 Kč	Vybavení sociálního bytu
KOMBI KLOZET (DODÁVKA + MONTÁŽ)	KS	4	3 600,00 Kč	14 400,00 Kč	Vybavení sociálního bytu
UMYVADLO KERAMICKÉ (DODÁVKA + MONTÁŽ)	KS	4	1 100,00 Kč	4 400,00 Kč	Vybavení sociálního bytu
VANA AKRYLÁTOVÁ (DODÁVKA + MONTÁŽ)	KS	4	8 000,00 Kč	32 000,00 Kč	Vybavení sociálního bytu
BATERIE DŘEZOVÁ (DODÁVKA + MONTÁŽ)	KS	4	1 200,00 Kč	4 800,00 Kč	Vybavení sociálního bytu
BATERIE UMYVADLOVÁ (DODÁVKA + MONTÁŽ)	KS	4	1 150,00 Kč	4 600,00 Kč	Vybavení sociálního bytu
BATERIE VANOVÁ (DODÁVKA + MONTÁŽ)	KS	4	2 100,00 Kč	8 400,00 Kč	Vybavení sociálního bytu
EL. SPORÁK - DODÁVKA	KS	4	4 490,00 Kč	17 960,00 Kč	Vybavení sociálního bytu
EL. SPORÁK - MONTÁŽ	hod.	8	250,00 Kč	2 000,00 Kč	Vybavení sociálního bytu
Cena bez DPH				335 978,84 Kč	
Cena vč. DPH				386 375,67 Kč	



Příloha č. 3 – Plán průběhu cash flow v investiční a provozní části projektu

Období	2016 - 09/ 2018 (provozní fáze od 10/2018)	2018 (10 - 12)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Výdaje (v Kč):									
Výstavba 4 sociálních bytů včetně vybavení	10 790 833								
Služby realizace stavby (TDI, BOZP, autorský dozor)	260 000								
Projektová dokumentace pro stavební povolení a dokumentace pro provádění stavby	445 522								
VŘ na dodavatele stavebních prací	24 200								
Publicita projektu	3 000								
<u>Provozní výdaje</u>									
Údržba a opravy/správa objektu		3 534	13 858	13 586	35 519	13 058	34 140	12 551	32 814
Daň z nemovitosti		636	2 494	2 445	2 398	2 351	2 304	2 259	2 215
Pojištění nemovitosti		1 178	4 619	4 529	4 440	4 353	4 267	4 184	4 102
Soc. pracovník		14 016	54 965	53 887	52 831	51 795	50 779	49 784	48 807
Suma výdaje:	11 523 555	19 364	75 936	74 447	95 187	71 557	91 491	68 778	87 938



Období	2016 - 09/ 2018 (provozní fáze od 10/2018)	2018 (10 - 12)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Příjmy:									
Dotace (Příspěvek Unie / Národní veřejné zdroje)	6 776 470								
Podíl žadatele na financování způsobilé náklady	752 941								
Podíl žadatele - nezpůsobilé náklady	3 994 144								
Nájemné (4 byty)		29 663	116 327	114 046	111 810	109 618	107 468	105 361	103 295
Suma příjmy:	11 523 555	29 663	116 327	114 046	111 810	109 618	107 468	105 361	103 295
Cash Flow	0	10 300	40 391	39 599	16 623	38 061	15 978	36 583	15 357

Komentář k výdajům:

Částky investic a zdrojů jejich krytí jsou kalkulovány v nominálních cenách.

Veškeré částky dalších peněžních toků se kalkulují a uvádějí v reálných cenách, jejichž hodnota je dopočítána s využitím převodní tabulky poskytnutou Řídícím orgánem IROP. Částky jsou zaokrouhlovány.

Údržba a opravy/správa objektu	Je kalkulován náklad na údržbu, opravu a správu objektu v nominální výši 15.000,- Kč/rok, a počínaje 4. rokem provozní fáze, který je každým druhým rokem navýšen o 25 tis. Kč. Nelze očekávat v této provozní fázi potřebu výraznějších investic. V dalším období životnosti objektu pak dojde k investicím, které napomohou zachovat hodnotu objektu.
Daň z nemovitosti	Daň z nemovitosti odpovídá předpokladům pro daň v provozním/referenčním období.
Pojištění nemovitosti	Pojištění nemovitosti odpovídá předpokladům pro provozní/referenční období.
Sociální pracovník	Kalkulace vychází z výše základního hrubého platu soc. pracovníka ve výši 18.500,- Kč/měsíc. Úvazek pak ve vazbě na cílovou skupinu uživající podpořené soc. bydlení pak v rozsahu 0,2. Předpokládá se meziroční navýšení mzdy o 1%/rok.



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Komentář k příjmům:

Nájemné (4 byty)	Vlastník sociálních bytů nastaví jednotné nájemné na m ² plochy bytu (52 Kč/m ²). Nájemníci hradí náklady spojené s provozem bytu - energie, služby apod.
------------------	--

Vyhodnocením průběhu peněžních toků v provozní části projektu (v rámci referenčního období) docházíme k závěru, že nedojde k negativnímu CF v průběhu celého období. Pokud by taková situace nastala, pak bude vlastník nemovitosti schopen rozdíly (v řádu max. desítek tisíc) mořit z rezerv obecního rozpočtu.