

# **ROZŠÍŘENÍ 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 .....	12
5. ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBNOSTI REALIZACE PROJEKTU .....	20
6. PŘIPRAVENOST PROJEKTU K REALIZACI .....	23
7. MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ .....	24
8. VÝSTUPY PROJEKTU .....	28
9. FINANČNÍ ANALÝZA .....	29
10. ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK .....	30
11. VLIV PROJEKTU NA HORIZONTÁLNÍ KRITÉRIA .....	32
12. EXTERNÍ EFEKTY SOCIOEKONOMICKÉ ANALÝZY .....	34
<b>Příloha č. 1 – Plán průběhu cash-flow v investiční a provozní fázi projektu.....</b>	<b>35</b>



## 1. ÚVODNÍ INFORMACE O ZPRACOVATELI

Obchodní jméno, sídlo, IČ a DIČ zpracovatele	Město Dobřany, náměstí T. G. M. 1, 334 41 Dobřany IČ: 00256552, DIČ: 00256552
Členové zpracovatelského týmu, jejich role a kontakty	Kamila Webrová, správa dotací města Dobřany tel.: 377 195 858, e-mail: <a href="mailto:webrova@dobrany.cz">webrova@dobrany.cz</a> A členové realizačního týmu žadatele (viz kapitola 7)
Datum vypracování	Duben 2018

## 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: <a href="mailto:sobotka@dobrany.cz">sobotka@dobrany.cz</a>
Jméno, příjmení a kontakt na kontaktní osobu pro projekt	Mgr. Dagmar Terelmešová Tel.: 377 195 842 e-mail: <a href="mailto:terelmesova@dobrany.cz">terelmesova@dobrany.cz</a> Ing. Kamila Webrová Tel.: 377 195 858 e-mail: <a href="mailto:webrova@dobrany.cz">webrova@dobrany.cz</a>
Nárok na odpočet DPH na vstupu ve vztahu ke způsobilým výdajům projektu (Ano x Ne)	Ne
Název projektu	Rozšíření sociálního bydlení v Dobřanech



### 3. CHARAKTERISTIKA PROJEKTU A JEHO SOULAD S PROGRAMEM

**Místo realizace projektu (přesná adresa):** náměstí T. G. M. 111, 334 41 Dobřany

**Popis cílových skupin projektu – výběr z cílových skupin podle textu výzvy:**

Realizované byty budou otevřené pro všechny cílové skupiny uvedené v následujících výzvěch:

č. 25 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ (ITI),

č. 18 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ – INTEGROVANÉ PROJEKTY ZS ITI,

obě ve vazbě na výzvu IROP č. 60 - SOCIÁLNÍ INFRASTRUKTURA – INTEGROVANÉ PROJEKTY ITI.

Jedná se 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 (zahrádkářské 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).

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). Současně budou splněny podmínky výzvy a specifických pravidel ohledně skutečnosti, 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 0,6násobek průměrné měsíční mzdy. Tyto podmínky budou platit pro všechny nájemce z cílové skupiny.

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

Realizací projektu vznikne 10 bytových jednotek pro výše uvedené cílové skupiny projektu. Tyto sociální byty přispějí k zajištění dostupného bydlení, které představuje základní prvek pro řešení řady dalších problémů, jako jsou dluhy, nezaměstnanost, rodinné vztahy, psychologický a zdravotní stav apod. Umístění sociálního bydlení přímo v centru města u náměstí v Dobřanech znamená pro obyvatele těchto bytů bezprostřední dostupnost sociálního pracovníka a dostupnost následujících sociálních služeb Občanské poradny a Nízkoprahového centra. Obě tyto služby mají sídlo přímo na náměstí T. G. M., sociální pracovnice města má kancelář na radnici taktéž na náměstí T. G. M. Výhodou lokalizace sociálních bytů je i bezprostřední blízkost nákupních možností a občanské vybavenosti (škola, pošta cca 30 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, příp. 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, v níž jsou Dobřany pilotním městem, a v budoucnu se bude podílet na přidělování sociálních bytů a koordinaci poskytování sociální práce klientům.

Členy pracovní skupiny 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 a sociálnímu začlenění. 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, které nemají možnost si na běžně fungujícím trhu zajistit odpovídající bydlení. Výše tržního nájmu ve městě se pohybuje v rozmezí 130-160 Kč/m<sup>2</sup> a výše nájmu v městských bytech se podle typu bytu pohybuje mezi 35-52 Kč/m<sup>2</sup>, tedy výrazně níže než u tržního nájmu. Město má v rámci městského bytového fondu k dispozici objekty domů s pečovatelskou službou (dále také DPS). Jedná se o 88 bytů zvláštního určení s kapacitou 109 osob, které jsou určené pro seniory a osoby zdravotně postižené (dále také OZP). Město však zcela však postrádá sociální byty pro jiné kategorie osob, než jsou senioři a OZP. Tento problém začalo řešit již v roce 2017, kdy byl připraven projekt výstavby 4 sociálních bytů s kapacitou 16 lůžek. Projekt bude dokončen na podzim roku 2018, kapacita nově vytvořených sociálních bytů však z velké části nepokryje potřeby města Dobřany po tomto bydlení.

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

Projekt navazuje na projektový záměr vybudování komunitního centra (dále také KC) 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, která bude 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.

Projekt dále navazuje na právě realizovaný projekt vybudování 4 bytů sociálního bydlení přímo v historickém centru na náměstí v Dobřanech, který je první akcí tohoto charakteru realizovanou s cílem pomoci osobám v bytové nouzi, které mají trvalé bydliště ve městě Dobřany nebo mají k městu prokazatelný vztah a odpovídají cílové skupině definované v úvodu této kapitoly. Cílem projektu je přispět k sociální inkluzi osob v bytové nouzi prostřednictvím poskytnutí finančně dostupného standardního bydlení v dosahu infrastruktury města a pracovnice sociálního odboru městského úřadu, která klientům poskytuje sociální poradenství a zprostředkuje sociální práci.



### **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 vyloučením 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 k bydlení dle vládou schválené funkční definice ETHOS; 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 Opatření:

- 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, avšak kde 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;
- 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.

Záměrem projektu (v souladu s cíli Strategie) je 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 tak v souladu s kapitolou 3.5 Přístup k bydlení Strategie sociálního začleňování 2014-2020, řeší zejména problém č. 2 a 3 – ohrožení sociálním a prostorovým vyloučením, č. 4 – klesající počet obecních a státních bytů, č. 6 – nedostatek nástrojů prevence ztráty bydlení. Podporuje cíl Strategie uvedený na str. 43 dokumentu: Zvýšení dostupnosti bydlení pro osoby ohrožené vyloučením z bydlení nebo po jeho ztrátě.**

**Z jednotlivých opatření Strategie sociálního začleňování 2014-2020 naplňuje tento projekt opatření 3.5.a tím, že zvýší místní dostupnost standardního nesegregovaného bydlení pro osoby ohrožené vyloučením z bydlení. Dále je v souladu s opatřením 3.5.d vzhledem k tomu, že potenciální nájemce sociálních bytů vytipuje sociální pracovnice, která má kancelář přímo v budově Městského úřadu, a naplňuje také opatření 3.5.g tím, že nájemcům sociálních bytů bude poskytována sociální práce, která zajistí jejich schopnost platit nájem a udržet si tak bydlení v sociálním bytě.**

#### **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 (Snížování 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 odpovědností 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 Koncepcí sociálního bydlení ČR do roku 2020, jejíž vizí je dostupné, stabilní a kvalitní bydlení. Koncepce konstatuje, že bydlení je sice primárně odpovědností jednotlivce, role státu je však rovněž nezastupitelná. Tam, kde dochází k tržnímu selhání a 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

Cílem tohoto opatření je rozšířit nabídku služeb v dané oblasti a podpořit poskytování sociálních služeb s cílem sociálního začlenění a prevence sociálního vyloučení osob sociálně vyloučených či sociálním vyloučením ohrožených. MAS Radbuza chce podporovat zejména odborné sociální poradenství, terénní programy, sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi, ranou péči, kontaktní centra, nízkoprahová zařízení pro děti a mládež, sociální rehabilitace, sociálně terapeutické dílny, služby následné péče, podporu samostatného bydlení, osobní asistence, odlehčovací služby a další programy a činnosti v rámci sociálního začleňování nad rámec/mimo režim zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

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:

Opatření si klade za cíl podpořit realizaci sociálního bydlení s ohledem na místní potřeby území. Plánované aktivity by měly vést mimo jiné ke 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 obyvatel.

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.

#### **Návaznost projektu na další aktivity žadatele:**

Projektový záměr má vazbu na 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 čtyřech 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](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. V roce 2016 měl sociální odbor města Dobřany 39 klientů, se kterými pracoval dlouhodobě, a dále 70 jednorázových. V roce 2016 řešila pracovnice sociálního odboru města ohrožení nebo ztrátu bydlení s 13 klienty (z toho bylo 7 jednotlivců a 5 rodin s dětmi). V roce 2017 pracovnice sociálního odboru zasahovala celkem ve 202 případech, z toho 92 klientů přišlo jednorázově a 111 opakovaně. Z toho cílové skupině odpovídalo 11 klientů – 8 jednotlivců a 3 rodiny s dětmi.

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 pracovnice na Odboru vnitřních a sociálních věcí městského úřadu a dalšími sociálními službami dostupnými přímo ve městě. Mají zde pobočky dva registrovaní poskytovatelé sociálních služeb, a to Diakonie CČE a Občanská poradna Plzeň, o.p.s. Obě poskytují ambulantní služby, Diakonie navíc i služby terénní. Terénní služby v Dobřanech dále poskytují organizace Člověk v tísni, Ledovec a Domus, centrum pro rodinu.



Přehled poskytovaných služeb je uveden v následující tabulce:

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

Registr poskytovatelů sociálních služeb, 2018

Problémy, na které poskytovatelé i sociální pracovníci města narážejí, se často týkají bydlení – ohrožení jeho ztrátou či bydlení v nevyhovujících prostorách. S výjimkou seniorů a osob se zdravotním omezením není ve městě vytvořeno zázemí pro řešení bytových situací klientů, možnosti poskytovatelů řešit 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 s chudobou a ve městě se objeví jednotlivé objekty (rodinné domy), 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.**

Předmětem projektu je rekonstrukce objektu na nám. T. G. M. 111 v Dobřanech. Objekt se nachází ve špatném technickém stavu a vyžaduje komplexní rekonstrukci. Rekonstrukce proběhne v 1., 2. a 3. nadzemním podlaží budovy, která je částečně (v 1. a 2. nadzemním podlaží obydlena či využívána pro podnikatelskou činnost). Během realizace akce bude do stávajících využívaných prostor zasaženo zcela minimálně, pouze kvůli zavedení vody a odpadu do 3. NP. Dojde k podstatné změně využívání části objektu ve dvoře, který v současné době slouží pouze jako přístřešek pro parkující vozidla. Po rekonstrukci zde bude zrealizováno 1. a 2. NP obsahující celkem 3 byty a společné prostory. Byt v 1. NP bude realizován jako bezbariérový.

Projekt je připraven s ohledem na umístění budovy v památkové zóně města a je plně připraven k realizaci, je ustanoven realizační tým projektu a je podána žádost o stavební povolení. Objekt, jehož rekonstrukce je předmětem tohoto projektu, je ve vlastnictví žadatele, města Dobřany.

Hlavní aktivity projektu	Vedlejší aktivity projektu
Rekonstrukce objektu na nám. T. G. M. 111 včetně společných prostor, díky níž vznikne 10 sociálních bytů, a pořízení jejich základního vybavení.	Žadatel nezahrnuje do způsobilých výdajů vedlejší aktivity projektu.

Realizace projektu bude ukončena kolaudací stavby. Realizací projektu vznikne 10 sociálních bytů umístěných přímo na náměstí v Dobřanech. Bude vytvořen 1 bezbariérový byt v 1. NP, 1 mezonetový byt v 1. a 2. NP, 2 byty v 2. NP a 6 bytů ve 3. NP. V 1. a 2. NP budou s minimálním zásahem zachovány stávající bytové a nebytové prostory, jichž se rekonstrukce netýká. Oproti původnímu plánu projektu, který byl předložen v projektovém záměru ke schválení ITI, došlo ke zvýšení počtu plánovaných bytů z 9 na 10. Důvodem pro tento krok je snaha o co nejefektivnější využití prostor a také možnost vytvoření jednoho bezbariérového bytu, který je pro město a jeho občany potřebnější, než původně plánované zachování krytých parkovacích míst.



### **Popis dodržení parametrů sociálního bydlení:**

Vzniklé sociální byty budou splňovat stavebně technické parametry dané stavebními předpisy budov pro bydlení (viz projektová dokumentace stavby, stavební povolení, které bude předloženo po jeho vydání, a kolaudace, kterou bude stavba ukončena).

Každý z 10 vytvořených bytů bude standardní bytová jednotka se základním vybavením bez nábytku (byt bude vybaven umyvadlem, vanou či sprchovým koutem, WC, kuchyňskou linkou, 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 a 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 m<sup>2</sup> 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 pouze s osobou, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6násobek 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 VEDOUČÍ 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 za žádných okolností 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 nebude 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:**

Realizací projektu v objektu na náměstí T. G. M. 111 v Dobřanech vznikne celkem 10 sociálních bytů. Bezbariérový byt v 1. NP a mezonetový byt budou mít samostatný vchod ze dvora objektu, 4 byty situované na východní straně budovy budou mít samostatný vchod z Vančurovy ulice a zbylé 4 byty



na západní straně objektu budou mít vchod přímo z náměstí T. G. M. Vchodem z náměstí T. G. M. se vchází k 5 stávajícím bytům v 1. a 2. NP, kterých se realizace projektu nedotkne. Společné prostory v 1. a 2. NP, chodby a schody, nebudou v rámci projektu rekonstruovány.

Velikost sociálních bytů vzniklých rekonstrukcí bude následující:

Č. bytu dle zákresu	Byty v 1. NP	plocha (m <sup>2</sup> )
7.	byt 3+kk	72,26
8.	byt 2+kk (mezonetový)	56,35
	Byty v 2. NP	
9.	byt 2+kk	45,19
10.	byt 2+kk	54,50
	Byty ve 3. NP	
6.	byt 2+kk	56,51
5.	byt 2+kk	60,72
4.	byt 2+kk	55,76
3.	byt 2+kk	57,17
2.	byt 2+kk	60,95
1.	byt 2+kk	51,84
	<b>Celková plocha bytů</b>	<b>571,3</b>

Vzniklé byty tak svojí plochou překračují doporučené standardy. Velikost bytů je dána technickými parametry rekonstruovaného objektu.

**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 Dobřany. Daná lokalita nepovede k segregaci cílové skupiny, objekt je umístěn v běžné zástavbě se snadno dostupnou občanskou vybaveností (základní škola, pošta cca 30 m, mateřská škola cca 150 m, praktický lékař cca 50 m, lékárna a několik prodejen potravin i nepotravinářského zboží přímo na náměstí, v docházkové vzdálenosti supermarket) a v docházkové vzdálenosti od zastávek veřejné dopravy (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 č. p. 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 mít všichni relevantní aktéři systému (správce bytového fondu, zástupce samosprávy, sociální pracovnice města, Úřad práce, poskytovatelé sociálních služeb) 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 a gestorem sociální práce je kvalifikovaný sociální pracovník města podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.** Tento pracovník při úvodním kontaktu (vstupním rozhovoru) zjistí důvod ztráty bydlení a základní informace týkající se pravděpodobných kompetencí k bydlení.

Sociální práci poskytující podporu v bydlení se rozumí komplexní intenzivní terénní 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 bude poskytována po celou dobu udržitelnosti projektu.**

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 ve městě Dobruška dlouhodobě 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 m<sup>2</sup> položek hlavních:**

Rozpočet projektu tvoří přílohu této studie. Celkové způsobilé výdaje na hlavní aktivity projektu představují částku 21 311 669,20 Kč.

Pro stanovení výše uznatelných výdajů je třeba uplatnit limity stanovené Pravidly a Výzvou. Kromě limitu daného Specifickými pravidly (29 028 Kč/m<sup>2</sup>) platí pro žadatele i limit stanovený výzvou ITI – max. výše dotace z EFRR na 1 byt činí 1,6 mil. Kč. Maximální výše celkových způsobilých výdajů na jeden projekt u obcí pak dle Specifických pravidel činí **15 mil. Kč**.

V případě předkládaného projektu se jedná o následující limity:

Celková plocha bytů 571,25 m<sup>2</sup> x 29 028 Kč/m<sup>2</sup> = **16 582 245 Kč (= maximální celkové způsobilé výdaje na hlavní aktivity projektu).**

1 600 000 Kč x 10 bytů = 16 000 000 Kč jako maximální dotace z EFRR.



Po připočtení 5 % příspěvku ze státního rozpočtu vychází maximální dotace 16 941 176,46 Kč. Maximální možné **způsobilé výdaje** na hlavní a vedlejší aktivity projektu včetně 10 % dofinancování žadatelem tak představují **18 823 529,40 Kč**.

Zde je však třeba uplatnit limit pro celkové způsobilé výdaje na jeden projekt u obcí, limit je tedy **15 000 000 Kč**. Zpětným výpočtem po odečtení 10 % dofinancování příjemcem činí maximální výše dotace **13 500 000 Kč** a z toho 85 % podíl na dotaci z EFRR **12 750 000 Kč**.

S ohledem na maximální limit podpory v režimu de minimis činí nejvyšší možná dotace 13 000 000 Kč (500 000 EUR vynásobeno aktuálním kurzem ČNB ke dni 02.07.2018, kdy 1 EUR = 26 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 <sup>2</sup> )	571,3	
Plocha nebytových prostor (m <sup>2</sup> )	211,6	
Plocha společných prostor (m <sup>2</sup> )	103,0	Plocha rekonstruovaných společných prostor.
Plocha společných prostor (m <sup>2</sup> )	198,5	Celková plocha společných prostor.
Celková plocha objektu bez společných prostor (m <sup>2</sup> )	782,9	
Poměr plochy sociálních bytů k ploše ostatních prostor v objektu (%)	72,97	Pro následující výpočet je počítáno se zaokrouhlenou hodnotou 73 %
NP Neuznatelné podlahové plochy	265,2	Plocha nebytových prostor a 27 % plochy společných prostor.
UP Uznatelné plochy podlahové	716,2	Plocha sociálních bytů a 73 % plochy společných prostor.
CP Celková plocha	981,4	Plocha sociálních bytů, společných a nebytových prostor.
Celkové stavební výdaje dle výsledku výběrového řízení (Kč)	21 311 669,20	
VS Výdaje na stavbu bez základního vybavení	20 576 516,42	
VV Výdaje na základní vybavení	735 152,78	Vybrané položky ze stavebního rozpočtu s bezprostřední vazbou na pořízení základního vybavení.
OV Ostatní způsobilé výdaje	0	Do způsobilých nákladů žadatel nezahrnuje jiné položky než výdaje na stavební práce a základní vybavení.
<b>CZV Celkové způsobilé výdaje</b>	<b>15 751 153,98</b>	

K výpočtu celkové výše způsobilých výdajů dojdeme následujícím způsobem:

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

Tedy:

$$CZV = (20 576 516,42 \times 716,2 / 981,4) + 735 152,78 + 0 = \mathbf{15 751 153,98}$$



Z výše uvedených výpočtů vyplývá, že je potřeba uplatnit nejpřísnější limit – tedy omezení stanovené specifickými pravidly IROP a celkové způsobilé výdaje projektu stanovit ve výši 15 000 000 Kč.

Tato částka reprezentuje uznatelnou maximální částku výdajů na hlavní aktivitu projektu – stavební práce ve výši 20 576 516,42 a výdaje na základní vybavení sociálních bytů ve výši 735 152,78.

Při realizaci projektu bude uplatněn model poměrného financování – součástí žádosti o platbu budou faktury na veškeré stavební práce a bude požádáno o jejich proplacení do maximální možné výše dotace (13 500 000 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) – 01/2018–09/2018.
- Realizační fáze – provedení stavebních prací – 10/2018–9/2019.
- Provozní fáze – administrativní ukončení realizace projektu (podání ŽoP) a udržování výsledků projektu – od 10/2019.

Realizace projektu začala 05.03.2017 a bude ukončena 30.09.2019.

### 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 o 10 sociálních bytů). 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 nese 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. Vybroučené 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 pracovně právních 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 také v současné době realizuje první krok k jejímu uplatnění, kterým je projekt Zavedení sociálního bydlení v Dobřanech, díky němuž vzniknou první čtyři sociální byty v Dobřanech. Projekt Rozšíření sociálního bydlení v Dobřanech na tyto snahy navazuje a pokračuje tak v cestě za pomoci osobám z cílové skupiny v bytové nouzi nebo jí ohrožených.

Město vlastní 355 bytů, což odpovídá 14 % z celkového počtu bytů ve městě. Výše tržního nájmu se pohybuje v rozmezí 130-160 Kč/m<sup>2</sup> a výše nájmu v městských bytech se podle typu bytu pohybuje mezi 35-52 Kč/m<sup>2</sup> (tedy výrazně 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). V roce 2017 bylo podáno 58 žádostí o byt v DPS. Celkem byla problematická bytová situace, vzniklá z důvodu zadlužení, neschopnosti splácet dluhy a pohledávky či nízkých příjmů, řešena s 9 klienty, z toho bylo 5 jednotlivců a 4 rodiny s dětmi.

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 přispěje (podrobněji viz Návrh systému sociálního a prostupného bydlení ve městě Dobřany, Analytická část, [http://plzenske-socialni-bydleni.cz/?page\\_id=110](http://plzenske-socialni-bydleni.cz/?page_id=110)):

### **Hlavní příčiny ztráty bydlení**

#### ***Předlužení a nestabilní příjem***



Nejčastější příčinu spatřují poskytovatelé sociálních služeb v dluhích. 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 navíc 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 ze strany města zohlednit, že se na jeho území nachází Psychiatrická nemocnice, 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, a to 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, která by napomohla 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 vznikne 10 sociálních bytů, které umožní poskytnout 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 vznikne 10 nových sociálních bytů pro osoby z cílové skupiny definované výzvou ITI a IROP.

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 nejvhodnější. Právo na bydlení by mělo být zohledňováno bytovou politikou příslušných obcí. Cílem obce by mělo být zajištění 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 vznikaly 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 definici 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 volném 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.

Rekonstrukce budovy je také objektivně potřebná vzhledem k technickému stavu objektu, zejména krovů a střechy (blíže viz příloha žádosti – popis technického stavu).

## 6. PŘIPRAVENOST PROJEKTU K REALIZACI

**Technická připravenost:**

Objekt na náměstí T. G. M. č. p. 111 v Dobřanech, který je předmětem předkládaného projektu, je ve vlastnictví žadatele – města Dobřany, a to včetně pozemku, na kterém se nachází (st. p. 83 v k.ú. Dobřany). Je zpracována projektová dokumentace ve stupni pro vydání stavebního povolení, následně dojde ke zpracování PD i ve stupni pro realizaci stavby. Výběrové řízení na dodavatele stavebních prací bude zahájeno po podání žádosti o dotaci na tento projekt v květnu 2018.

Všichni ostatní dodavatelé služeb nezbytných k realizaci projektu (zpracovatel projektové dokumentace stavby, realizátor výběrového řízení, autorský dozor, BOZP a technický dozor stavby) 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 byla dne 27.04.2018 podána žádost o vydání stavebního povolení. Proces EIA neproběhl – obsahem projektu je rekonstrukce stávajícího objektu, nikoliv nová výstavba.

**Stavební připravenost projektu:**

Dne 27.04.2018 byla podána žádost o vydání stavebního povolení. V nejbližší možné době bude zahájeno výběrové řízení na zhotovitele, tak aby byl dodržen termín zahájení realizační fáze projektu.



Projekt plní stavebně technické parametry dané stavebními předpisy určenými pro výstavbu budov pro bydlení se základním vybavením, tato skutečnost bude doložena vydáním stavebního povolení. 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 bytu č. 7 (dle výkresů – viz přílohy) je bezbariérový, ostatní byty již bezbariérově dostupné nejsou.

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.

#### **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:

**Koordinátorka projektu:** Mgr. Dagmar Terelmešová, místostarostka 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. Zapojila se též do předchozího projektu „Zavedení sociálního bydlení v Dobřanech“.

#### 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 řídicím orgánem
- 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 dodavatelí
- 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:** Ing. Kamila Webrová, správa dotací města Dobřany

Ing. Kamila Webrová pracuje na pozici správy dotací města Dobřany od roku 2018. 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., projekt REKONSTRUKCE LC „OD PETRA“ do Programu rozvoje venkova Ministerstva zemědělství v hodnotě cca 6 mil. a dalších.

#### Popis aktivit ve fázi přípravy projektu

- Spolupráce na přípravě projektového záměru
- Zajištění příloh potřebných pro odevzdání projektové žádosti
- Založení a zpracování žádosti o dotaci
- Zpracování studie proveditelnosti na realizaci projektu.

#### Popis aktivit ve fázi realizace projektu

- Pravidelné svolávání a vedení jednání projektového týmu
- Zajištění publicity projektu
- Komunikace s řídicím orgánem
- 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 dodavatelí



#### 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 projektové dokumentace stavby:** Ing. Antonín Švehla, projektant

Ing. Antonín Švehla je spolupracovníkem atelieru Soukup, Opl, Švehla od počátku jeho činnosti, jednatel a hlavní inženýr. Řeší všechny zásadní technické problémy a je hlavním inženýrem mimořádně náročných staveb a významných staveb. (viz <http://www.atelier-soukup.cz/>).

#### Popis aktivit ve fázi přípravy projektu

- Řízení přípravy projektové dokumentace pro stavební povolení a realizaci stavby.

#### Popis aktivit ve fázi realizace projektu

- Nebude zapojen

#### 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 dle zákona o zadávání veřejných zakázek, resp. zákona o veřejných zakázkách. (viz <http://www.mazepa.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



## 8. VÝSTUPY PROJEKTU

### Indikátory:

Kód	Název	Výchozí hodnota	Cílová hodnota
5 53 20	Průměrný počet osob využívající sociální bydlení	0	21,7
5 53 10	Nárůst kapacity sociálních bytů	0	31
5 53 01	Počet podpořených bytů pro sociální bydlení	0	10

### 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. 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 studie, část Počet bytových jednotek a sociálních bytů v bytovém domě). Vzhledem k velikosti bytů byla cílová hodnota tohoto MI stanovena na 31 osob. Počet osob, které mohou dle standardů uvedených ve Specifických pravidlech IROP v jednom okamžiku využít sociální bydlení, je dle jednotlivých bytů uveden v následující tabulce. Jedná se o maximální možnou okamžitou kapacitu sociálního bydlení.

Č. bytu dle záměru	Byty v 1. NP	plocha (m <sup>2</sup> )	Počet osob v domácnosti
7.	byt 3+kk	72,26	4
8.	byt 2+kk (mezonetový)	56,35	3
	Byty v 2. NP		
9.	byt 2+kk	45,19	3



10.	byt 2+kk	54,50	3
	Byty ve 3. NP		
6.	byt 2+kk	56,51	3
5.	byt 2+kk	60,72	3
4.	byt 2+kk	55,76	3
3.	byt 2+kk	57,17	3
2.	byt 2+kk	60,95	3
1.	byt 2+kk	51,84	3
	<b>Celková plocha bytů</b>	<b>571,25</b>	<b>31</b>

#### 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 vznikne 10 sociálních bytů.

Oproti projektovému záměru byl navýšen počet plánovaných sociálních bytů, jelikož byla identifikována potřeba vytvoření jednoho bezbariérového bytu. U žádného z 9 bytů, které byly plánovány v době podání projektového záměru, nebylo možné vytvořit bezbariérový přístup, proto byl bezbariérový byt přidán nad rámec devíti původně plánovaných bytů.

#### 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 10 sociálních bytů. Ve městě je vytvářen 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 a nezpůsobilých výdajů projektu:

Položkový rozpočet projektu obsahuje pouze hlavní aktivitu, již jsou stavební práce. V členění na způsobilé a nezpůsobilé výdaje je uvedeno v tabulce níže, nezpůsobilé výdaje nejsou tvořeny konkrétními položkami, ale představují část rozpočtu přesahující maximální částku způsobilých výdajů.

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 10 sociálních bytů včetně vybavení	Stavba	1	15 000 000,00	15 000 000,00		hlavní	1	Investice
1.2	Stavba a vybavení – nezpůsobilé výdaje	Výstavba 10 sociálních bytů včetně vybavení	Stavba	1	6 311 669,20		6 311 669,20	hlavní	1	Investice
		<b>Celkové způsobilé výdaje</b>				<b>15 000 000,00</b>				
		<b>Celkové nezpůsobilé výdaje</b>					<b>6 311 669,20</b>			
		<b>Celková výše dotace</b>				<b>13 500 000,00</b>				
		<b>Celkové výdaje projektu (způsobilé a nezpůsobilé)</b>				<b>21 311 669,20</b>				

Plán cash-flow v provozní fázi projektu, v rozsahu referenčního období projektu, v členění po letech a jeho vyhodnocení tvoří přílohu 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 vznikne 10 sociálních bytů. **Ceny stavebních prací byly stanoveny dle cenové soustavy ÚRS. Ceny vybavení byly stanoveny částečně dle cenové soustavy RTS, ostatní vybavení bylo oceněno na základě údajů získaných z ceníků stejného či obdobného plnění dostupných na internetu ke dni 20.04.2018, přitom byly použity cenové údaje od 3 různých dodavatelů.**

Další položky nebyly do rozpočtu projektu zahrnuty, jelikož již cena samotné stavby převyšuje způsobilé výdaje (viz kapitola 4 této studie).



## 10. ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK

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
<b>Technická rizika</b>			
Nepředpokládané komplikace při provádění stavebních prací	4	3	Podstata projektu 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. Díky vhodně nastaveným podmínkám bude mít vybraný dodavatel odpovídající zkušenosti.
Nedodržení termínu realizace - Nepřízeň počasí, která neumožní provedení stavby dle předpokládaného harmonogramu	4	3	Riziko je minimalizováno připraveností projektu a dostatečným množstvím času na fyzickou realizaci projektu. Nadto bude většina stavebních prací probíhat v interiéru, čímž bude minimalizována ovlivnitelnost průběhu realizace počasím.



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.
<b>Finanční rizika</b>			
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 projektu, realizace projektu je schválena zastupitelstvem města.
<b>Právní rizika</b>			
Nedodržení pokynů pro zadávání VZ	5	1	Na přípravě VŘ na realizaci stavby se bude podílet externí dodavatel specializovaný na zadávání veřejných zakázek. Za realizaci ostatních výběrových řízení bude odpovědný 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.
<b>Provozní rizika</b>			
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 bude plně odpovídat 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 vznikne 10 sociálních bytů 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 připravené smlouvě, která bude uzavřena 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 hluchnost. 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.

### 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 – 10 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 díky využití dosud neobývaných prostor na sociální byty naroste počet bytů ve správě města o 10 bytů).



## 12. EXTERNÍ EFEKTY SOCIOEKONOMICKÉ ANALÝZY

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

## Příloha č. 1 – Plán průběhu cash-flow v investiční a provozní fázi projektu

Období	2017 - 09/2019 (provozní fáze od 10/2019)	2019 (10 - 12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Výdaje (v Kč):</b>									
Výstavba 10 sociálních bytů včetně vybavení	20 484 111								
<u>Provozní výdaje</u>									
Údržba a opravy/správa objektu	235 211	5 890	23 096	22 643	48 838	21 764	46 942	20 919	45 119
Pojištění nemovitosti	12 674	1 696	1 663	1 630	1 598	1 567	1 536	1 506	1 477
Soc. pracovník	302 957	10 850	42 975	42 553	42 136	41 722	41 306	40 908	40 507
<b>Suma výdaje:</b>	<b>21 034 953</b>	<b>18 436</b>	<b>67 734</b>	<b>66 827</b>	<b>92 573</b>	<b>65 053</b>	<b>89 784</b>	<b>63 333</b>	<b>87 103</b>

Období	2017 - 09/2019 (provozní fáze od 10/2019)	2019 (10 - 12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Příjmy:</b>									
Dotace (Příspěvek Unie / Národní veřejné zdroje)	12 816 707,79								
Podíl žadatele na financování – způsobilé náklady	1 424 078,65								
Podíl žadatele – nezpůsobilé náklady	4 536 248,56								
Nájemné (10 sociálních bytů)	2 257 918	83 975	329 314	322 857	316 526	310 320	304 235	298 270	292 421
<b>Suma příjmy:</b>	<b>21 034 953</b>	<b>83 975</b>	<b>356 460</b>	<b>356 460</b>	<b>356 460</b>	<b>356 460</b>	<b>356 460</b>	<b>356 460</b>	<b>356 460</b>
<b>Cash Flow</b>	<b>0</b>	<b>65 539</b>	<b>288 726</b>	<b>289 633</b>	<b>263 887</b>	<b>291 407</b>	<b>266 676</b>	<b>293 127</b>	<b>269 357</b>



### 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 25 000,- Kč/rok, a počínaje 4. rokem provozní fáze, který je každým druhým rokem navýšen o 30 000 Kč. Nelze očekávat v této provozní fázi potřebu výraznějších investic. V dalším období životnosti objektu pak dojde k investicím, které napomohou zachovat hodnotu objektu.
Pojištění nemovitosti	Pojištění nemovitosti odpovídá předpokladům pro provozní/referenční období.
Sociální pracovník	Kalkulace vychází z výše základního hrubého platu soc. pracovníka ve výši 19 000,- Kč/měsíc. Úvazek ve vazbě na cílovou skupinu užívající podpořené soc. bydlení pak v rozsahu 0,2. Předpokládá se meziroční navýšení mzdy o 1%/rok.

### Komentář k příjmům:

Nájemné (10 sociálních bytů)	Vlastník sociálních bytů, město Dobřany, nastaví jednotné nájemné na m <sup>2</sup> plochy bytu (52 Kč/m <sup>2</sup> ). 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 Kč) mořit z obecního rozpočtu.