



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM

STUDIE PROVEDITELNOSTI

pro projekt

Sociální bydlení v obci Tatenice

květen 2018





EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

1. OBSAH

1.	OBSAH.....	2
2.	ÚVODNÍ INFORMACE.....	3
3.	ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI	3
4.	CHARAKTERISTIKA PROJEKTU A JEHO SOULAD S PROGRAMEM.....	3
5.	PODROBNÝ POPIS PROJEKTU	6
6.	ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBNOSTI REALIZACE PROJEKTU	15
7.	MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ.....	17
8.	TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU	19
9.	VÝSTUPY PROJEKTU	22
10.	PŘIPRAVENOST PROJEKTU K REALIZACI	24
11.	FINANČNÍ ANALÝZA	26
12.	ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK	30
13.	VLIV PROJEKTU NA HORIZONTÁLNÍ KRITÉRIA	38
14.	ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ UDRŽITELNOSTI PROJEKTU.....	39
15.	ZPŮSOB STANOVENÍ CEN DO ROZPOČTU PROJEKTU	41
16.	EXTERNÍ EFEKTY SOCIOEKONOMICKÉ ANALÝZY	43



2. ÚVODNÍ INFORMACE

Obchodní jméno, sídlo, IČ a DIČ zpracovatele studie proveditelnosti	REDEA Žamberk s.r.o., Divišova 669, 564 01 Žamberk, IČ 25982796, DIČ CZ25982796
Členové zpracovatelského týmu a kontakty	RNDr. Antonín Fiala, zpracovatel studie, 603 874 843, fiala@redea.cz
Datum vypracování	20.5.2018

3. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI

Obchodní jméno, sídlo, IČ a DIČ žadatele	Obec Tatenice, Tatenice 86, 561 31 Tatenice, IČ 00279625, DIČ CZ00279625
Jméno, příjmení a kontakt na statutárního zástupce	Mgr. Vladimír Žák, e-mail: ou@tatenice.cz, tel: 608 009 049
Jméno, příjmení a kontakt na kontaktní osobu pro projekt	Mgr. Vladimír Žák, e-mail: ou@tatenice.cz, tel: 608 009 049
Nárok na odpočet DPH na vstupu ve vztahu ke způsobilým výdajům projektu (Ano x Ne)	Ne
Název projektu	Sociální bydlení v obci Tatenice

4. CHARAKTERISTIKA PROJEKTU A JEHO SOULAD S PROGRAMEM

- Místo realizace projektu (přesná adresa).

Projekt bude realizován v obci Tatenice na pozemku p.č. 4619/1 v k.ú. Tatenice, což je pozemek vzniklý oddělením GP z původního pozemku p.č. 4619 v k.ú. Tatenice. Geometrickým plánem se řešilo rozdělení původního pozemku p. č. 4619 na parcely pro výstavbu rodinných domů a bytového domu pro sociální bydlení, který je předmětem žádosti o podporu.

- Je projekt realizován na území správního obvodu obce s rozšířenou působností, na jehož území se nachází sociálně vyloučená lokalita (podle přílohy č. 5 Specifických pravidel)?

Projekt je realizován na území správního obvodu obce s rozšířenou působností **Lanškroun**, na jehož území se nachází sociálně vyloučená lokalita.



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

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

Cílovou skupinou projektu jsou osoby v bytové nouzi. V rámci přípravy tohoto projektu a ke dni zpracování této studie proveditelnosti byly v obci Tatenice identifikovány tyto cílové skupiny:

- osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel, které nemají jinou možnost bydlení,
- osoby bydlící v bytě bez právního důvodu,
- osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,
- osoby žijící v nevhodném objektu – obydli se stalo nezpůsobilým k obývání a které dříve mohlo být obyvatelné,
- muži a ženy v seniorském věku,

Zároveň se jedná o osoby v ekonomicky produktivním věku, nebo o osoby (senioři), které bude sdílet domácnost, kde alespoň 50 % členů bude v ekonomicky produktivním věku a které budou muset splňovat limit příjmů do 0,6 násobku průměrné mzdy (nebo odpovídající vyšší násobek podle počtu členů v domácnosti).

Tyto cílové skupiny byly v obci Tatenice identifikovány primárně na základě podaných žádostí o nájem bytových prostor a na základě znalostí představitelů obce o místních podmínkách v otázkách řešení bytové nouze a dále na základě osobního pohovoru starosty obce Tatenice s potenciálními budoucími nájemci sociálních bytů v obci Tatenice.

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

Výsledkem projektu bude vybudování sociálního bydlení v podobě 6 b. j. bytovém domě v obci Tatenice s nabídkou podpory nájemníkům předmětného sociálního bydlení v formě sociální práce poskytované ve spolupráci s Komunitním centrem Tatenice a Charitou Zábřeh na Moravě.

Cílem projektu je zajištění přístupu cílových skupin uvedených v předcházejícím odstavci k dostupnému nájemnímu sociálnímu bydlení v obci Tatenice, které umožní sociálně vyloučeným osobám a osobám ohroženým sociálním vyloučením, vstup do nájemního bydlení v ČR, formou uzavření nájemní smlouvy, když sociální bydlení v obci Tatenice bude splňovat parametry stanovené pro IROP uvedené ve specifických pravidlech 80. výzvy IROP.

Projekt přispěje k naplňování SC 2.1. IROP Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi a to dobudováním infrastruktury pro poskytování sociálního bydlení pro osoby v bytové nouzi, čímž dojde k lepšímu sociálnímu začleňování osob sociálně vyloučených a osob ohrožených sociálním vyloučením.



- Problémy, které má realizace projektu vyřešit.

Obec Tatenice má v současné době 859 (k31.12.2017) obyvatel a patří k největším obcím v rámci území ORP Lanškroun. Většina obyvatel obce bydlí v rodinných domech, pouze malá část v třech bytových domech ve vlastnictví obce Tatenice. V obci se nachází 256 bytů v rodinných domech a 17 bytových jednotek v bytových domech (Údaje ČSU 2016). Již delší dobu není v obci k dispozici žádný byt k nájmu, ale zároveň existuje poptávka po nájemním bydlení. Na základě žádostí o nájem bytů, vlastních zkušeností vedení obce Tatenice a pohovory s občany v bytové nouzi, kteří jsou díky bytovým problémům a svému ekonomickému postavení ohroženi sociálním vyloučením je zřejmé, že problém řešení dostupného nájemního bydlení v obci je dlouhodobý problém, který vyžaduje řešení. Zejména pro osoby z cílových skupin projektu, které jsou v ekonomicky produktivním věku nebo v seniorském věku a patří k nízkopříjmovým skupinám obyvatelstva nepřidá v úvahu jiná možnost než nabídnout těmto skupinám obyvatelstva dostupné nájemní bydlení za předem daných přijatelných finančních podmínek. Realizace předmětného projektu spočívajícího ve výstavbě sociálních bydlení v podobě 6 b. j. a zároveň s nabídkou podpory ve formě sociální práce by významně přispělo k řešení popsaného problému obce Tatenice.

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

Projekt má přímou vazbu na tyto dva projekty obce Tatenice:

- 1) Projekt bytového domu s nájemními vstupními byty pro příjmově vymezené osoby, rok realizace 2008.
- 2) Komunitní centrum Tatenice, rok realizace 2018-2019. Tento projekt byl podpořen v rámci realizace Komunitně řízené Integrované strategie rozvoje území MAS Lanškrounsko.

První projekt byl první aktivitou obce řešící problematiku přístupů k finančně dostupnému nájemnímu bydlení v obci Tatenice. Druhý projekt vytváří podmínky pro nabídku dostupné podpory ve formě sociálně práce zejména pro osoby sociálně vyloučené nebo ohrožené sociálním vyloučením.

- Návaznost projektu na další aktivity žadatele.

Jednou z hlavních podmínek realizace a úspěšnosti projektu v návaznosti na naplňování SC 2.1. je podpora osob z cílových skupin projektu ve formě sociální práce. Díky realizaci projektu Komunitní centrum Tatenice bude budoucím uživatelům sociálního bydlení v předmětném bytovém domě k dispozici odborné sociální poradenství poskytované jak vlastním kvalifikovaným pracovníkem Komunitního centra Tatenice, tak pracovníkem Charity Zábřeh, kteří bude pomáhat znevýhodněným skupinám obyvatel obce, tedy i předmětného sociálního bydlení, formou sociální práce - osobního a rodinného poradenství, pracovního a sociálního poradenství, dluhového poradenství apod.



5. PODROBNÝ POPIS PROJEKTU

- Identifikace nemovitostí, dotčených realizací projektu.

Jak již bylo uvedeno v kapitole č. 4 této studie projekt Sociální bydlení v obci Tatenice bude realizován v obci Tatenice na pozemku p.č. 4619/1 v k.ú. Tatenice, což je pozemek vzniklý oddělením GP z původního pozemku p.č. 4619 v k.ú. Tatenice. Geometrickým plánem se řešilo rozdělení původního pozemku p. č. 4619 na parcely pro výstavbu rodinných domů a bytového domu pro sociální bydlení, který je předmětem žádosti o podporu. Nemovitost p.č. 4619/1 v k.ú. Tatenice, která bude jediná dotčená stavbou bytového domu pro sociální bydlení je ve vlastnictví žadatele, tedy obce Tatenice.

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

Obec Tatenice patří k největším sídlům v regionu Lanškrounska. Obec se dlouhodobě potýká s bytovou problematikou a to zejména ve vztahu k obyvatelům, kteří si nejsou schopni díky svému ekonomickému postavení tento problém vyřešit sami, např. výstavbou vlastního rodinného domu. S nárůstem počtu případů, kdy si část obyvatel obcí není dlouhodobě schopna vyřešit problém svého bydlení a i díky vlivu dalších okolností, kdy se část obyvatel z různých důvodů nedokáže uplatnit na trhu práce se začíná zvyšovat potenciál nárůstu obyvatel ohrožených sociálním vyloučením.

Obec Tatenice se snaží tento problém dlouhodobě řešit, což se projevilo např. ve výstavbě bytového domu pro nízkopříjmové skupiny obyvatel v roce 2008, který části obyvatel nabídnul finančně dostupné bydlení. Zvyšující se riziko růstu osob ohrožených sociálním vyloučením se pak obec snaží řešit výstavbou Komunitního centra Tatenice s nabídkou základního sociálního poradenství nebo také spoluprací s Charitou Zábřeh na Moravě s možností poskytování dalších sociálních služeb dle zákona, jako je např. terénní pečovatelská služba nebo podpora samostatného bydlení. Nabídka sociálního poradenství a některých sociálních služeb vázaných na spolupráci s Charitou Zábřeh bude k dispozici po dokončení výstavby Komunitního centra Tatenice na počátku roku 2019.

Přes tyto dílčí aktivity obce Tatenice je stále relativně vysoká poptávka po dostupném sociálním nájemním bydlení ze strany zástupců cílových skupin, které se v obci Tatenice nacházejí. V rámci průběžně zjišťovaného zájmu o nájemní bydlení v podobě žádosti o nájem bytů, na základě znalosti místních poměrů včetně oslovením a diskuse s potenciálním zájemci o sociální bydlení je v době zpracování této studie proveditelnosti identifikováno několik cílových skupin projektu a to:

- muži a ženy v seniorském věku
- osoby přechodně bydlicí u příbuzných nebo přátel, které nemají jinou možnost bydlení
- osoby bydlicí v bytě bez právního důvodu,
- osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,



- osoby žijící v nevhodném objektu – obydli se stalo nezpůsobilým k obývání a které dříve mohlo být obyvatelné.

V současné době obec Tatenice nenabízí možnost uzavření nájemní smlouvy na byt. Sociální práce bude pro občany obce nabízena od počátku roku 2019, tedy ještě před dokončením výstavby předmětného sociálního bydlení.

- Popis cílové skupiny projektu a její soulad se specifickými pravidly, dopad zajištění sociálního bydlení na cílové skupiny projektu.

Jak již bylo popsáno výše v souvislosti s přípravou projektu Sociální bydlení v obci Tatenice byly identifikovány tyto cílové skupiny, se kterými bude možné po realizaci projektu uzavřít v souladu s podmínkami 80. výzvy IROP nájemní smlouvu.

- muži a ženy v seniorském věku,
- osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel, které nemají jinou možnost bydlení,
- osoby bydlící v bytě bez právního důvodu,
- osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,
- osoby žijící v nevhodném objektu – obydli se stalo nezpůsobilým k obývání a které dříve mohlo být obyvatelné.

Takto vymezené cílové skupiny odpovídají cílovým skupinám uvedeným Specifických pravidlech pro žadatele a příjemce v rámci 80. výzvy IROP. Všichni zástupci určených cílových skupin jsou v ekonomicky produktivním věku mimo osoby v seniorském věku. Dále to jsou osoby, která nemají uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemají ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely a zároveň jejich průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy.

S osobami v seniorském věku by byla uzavřena nájemní smlouva pouze za podmínek uvedených v kapitole 2.3. Specifických pravidel pro žadatele a příjemce v rámci 80. výzvy IROP.

Nejvíce osob je zastoupených v cílové skupině „osob bydlících v bytě bez právního důvodu“ a „osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel, které nemají jinou možnost bydlení“, V těchto dvou cílových skupinách je v současné době celkem identifikováno 14 dospělých osob. Jde o osoby většinou



mladých lidí a mladých manželů, kteří bydlí přechodně nebo bez právního důvodu u rodičů, příbuzných nebo známých z důvodů obecné nedostupnosti nájemního bydlení v obci Tatenice a zároveň bydlení odpovídajícího jejich příjmům. Další větší skupinou jsou senioři, kterých je identifikováno 4-6. jde o seniory bydlících v stísněných bytových podmínkách v rodinách svých dětí. Dále jsou v obci identifikovány dvě osoby, které jsou ve výpovědní lhůtě z bytového nájmu a to z ekonomických důvodů a musí svoji situaci řešit. O jedné osobě je známo, že přechodně řeší svoji bytovou nouzi užíváním prostor nevhodného objektu.

V důsledku realizace projektu by došlo k řešení bytové nouze velké části identifikovaných zástupců cílových skupin projektu.

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

Pokud by nebyl projekt Sociální bydlení v obci Tatenice realizován, není obec Tatenice schopná v dohledné době projekt realizovat z vlastních rozpočtových prostředků. V této variantě by nebylo možné nabídnout části existujících zástupců identifikovaných cílových skupiny projektu řešení jejich bytové nouze což by mohlo mít za následek růst potenciálu osob ohrožených sociálním vyloučením v obci Tatenice.

- Podrobný popis investiční varianty projektu (jedná se o variantu, při níž je projekt financován z IROP):
 - Přípravné aktivity vztahující se k předložení projektu, např. zpracování doprovodných studií, příloh, projektové dokumentace,

V průběhu přípravy projektu byl vytvořen projektový tým, který definoval všechny potřebné aktivity pro realizační fázi projektu a následně i pro fázi udržitelnosti. Byly určeny výsledky projektu a stanoveny cíle projektu.

V rámci přípravy projektu byly identifikovány cílové skupiny projektu a to jak v rámci práce s současným bytovým fondem obce (žádosti o byt), tak i průběžnou diskusí vedení obce s občany obce nacházejícími se v bytové nouzi.

V roce 2015 pak byla zadána a zpracována projektová dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení na výstavbu bytového domu o 6 bytových jednotkách na pozemkové parcele 4619/1 v k. ú. Tatenice (dříve 4619). Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení pak nabylo právní moci 27.5.2016. Následně bylo toto rozhodnutí prodlouženo 24.1.2018.



Při přípravě projektu bylo se zástupci Charity Zábřeh na Moravě jednáno o možnostech spolupráce při poskytování sociální práce uživatelem sociálního bydlení, které je předmětem projektu. Sociální práce byla dohodnuta v návaznosti na vznik Komunitního centra Tatenice, které je v současné době realizováno.

V rámci přípravné fáze projektu byla zpracována dle osnovy studie proveditelnosti a zpracována a podána žádost o podporu v rámci 80. výzvy IROP.

- popis realizace hlavních aktivit projektu v souladu s kapitolou 2.4 Specifických pravidel,

Hlavní aktivitou projektu je v souladu s kapitolou 2.4. Specifických podmínek výstavba 6 nových sociálních bytů v bytovém domě v obci Tatenice na pozemku p. č. 4619/1 v k. ú. Tatenice včetně odpovídající části společných prostor a včetně odpovídající části dalších souvisejících drobných staveb, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu- přístupový chodník a přístřešek na popelnice.

Objekt bytového domu zahrnuje šest bytových jednotek ve třech nadzemních podlažích v různých velikostech. V 1.np a 2.np je vždy jedna jednotka 3+KK a jedna jednotka 2+KK, do podkroví jsou situovány menší byty 1+KK a 2+KK. Ke každému bytu bude náležet komora přístupná ze společné chodby na příslušném podlaží, společnými prostory jsou dále vnitřní schodiště, úklidová komora a prostor pro kola a kočárky. Dispoziční řešení jednotlivých podlaží vychází ze snahy o minimalizaci ploch společných prostor a současně jejich využitím pro akustické oddělení bytů na podlaží s umístění menších bytů podkroví pod střechu, vycházející z úrovně stropu nad 2.np.

Součástí projektu a hlavních aktivit je přístupový chodník a přístřešek pro popelnice.

- popis realizace vedlejších aktivit projektu v souladu s kapitolou 2.3 Specifických pravidel,

V rámci realizace tohoto projektu budou uplatněny tyto vedlejší aktivity:

- a) zpracování projektové dokumentace pro území a stavební řízení, včetně zpracování architektonického návrhu a včetně zpracování rozpočtu a výkazu-výměru,
- b) zpracování studie proveditelnosti dle osnovy 80. výzvy IROP,
- c) příprava a realizace výběrového řízení na zhotovitele stavby sociálního bydlení – bytového domu v obci Tatenice,
- d) technický dozor, BOZP a autorský dozor



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

- popis ukončení realizace projektu, např. kolaudace, uvedení do provozu.

Projekt bude ukončena předáním a převzetím stavby a následnou kolaudací.

- konečný stav – popis po realizaci projektu.

Po realizaci projektu, tedy když budou bytové jednotky k dispozici k nájemnímu užívání bude osobám z cílových skupin projektu nabídnuto uzavření nájemní smlouvy na předmětné sociální byty a to za podmínek uvedených v Specifických podmínkách pro žadatele a příjemce v rámci 80. výzvy IROP v kap. 2.5.

Po uzavření nájemních smluv budou byty užívány v souladu s uzavřenými nájemními smlouvami osobami z definovaných cílových skupin projektu.

V rámci činnosti Komunitního centra Tatenice a také ve spolupráci s Charitou Zábřeh na Moravě bude cílovým skupinám v sociálních bytech dostupná podpora ve formě sociální práce a to jak základní sociální poradenství zajišťované kvalifikovanou osobou tak i sociální služby dle zákona č.108/2006 Sb. Poskytované pracovníky v sociálních službách z Charity Zábřeh na Moravě.

- Popis souladu projektu na nadřazené strategické a klíčové dokumenty:
 - Popis vazby na Strategii sociálního začleňování 2014 -2020

Projekt má vazbu na tyto cíle a opatření Strategie sociálního začleňování 2014-2020 :

Cíl: Zvýšení dostupnosti bydlení pro osoby ohrožené vyloučením z bydlení nebo po jeho ztrátě.

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, kde však existuje potřeba takového bydlení.

3.5.g Rozvoj a podpora sociální práce jako nástroje zprostředkujícího přístup k adekvátnímu bydlení a jeho udržení;



- Popis souladu projektu se strategií **Koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám (KPSVL)** - pokud má projekt vazbu na tuto strategii - žadatel uvede vazby na konkrétní kapitoly (záměry) z daného dokumentu a popíše, jak je v souladu s cíli této strategie.

Nerelevantní.

- Popis dodržení parametrů sociálního bydlení ve vztahu k cílové skupině projektu

Projekt Sociální bydlení v obci Tatenice dodržuje následující parametry sociálního bydlení ve vztahu k cílovým skupinám tohoto projektu:

- a) Sociální bydlení, které je předmětem tohoto projektu splňuje stavebně technické parametry dané stavebními předpisy budov pro bydlení- bylo vydáno pravomocné stavební povolení.
- b) Sociální byty, které jsou předmětem tohoto projektu jsou standardní bytová jednotka se základním vybavením bez nábytku (byt bude vybaven umyvadlem, sprchou, vanou, WC, kuchyňskou linkou, varnou deskou a troubou).
- c) Sociální bydlení je určeno osobám z cílových skupin, tj. osobám v bytové nouzi- viz popis cílových skupin projektu.
- d) Bytový dům se sociálními byty je umístěn v zastavitelném území podle územního plánu obce Tatenice.
- e) Sociální bydlení, které je předmětem toho projektu, jsou umístěny v blízkosti centra obce Tatenice v běžné zástavbě a v lokalitě určené k další rodinné výstavbě. Umístění předmětného sociálního bydlení nevede k segregaci cílových skupin projektu.
- f) Pořízené bytový dům se sociálním bydlením je umístěny v běžné zástavbě v blízkosti centra obce s občanskou vybaveností – základní a mateřská škola, Konzum – obchod se smíšeným zbožím, ordinace praktických lékařů pro děti i dospělé, ordinace zubního lékaře, Komunitní centrum Tatenice s nabídkou sociálního poradenství, kostel , pohostinství.
- g) dopravy Pardubického kraje- zastávky autobusové dopravy i železniční zastávka Tatenice na hlavním železničním koridoru Praha – Ostrava.

- Počet bytových jednotek v bytovém domě, případně v jednotlivém vchodě.

V bytovém domě, který je předmětem tohoto projektu je 6 bytových jednotek.

- Počet sociálních bytů v bytovém domě a v jeho jednotlivých vchodech.

V bytovém domě, který je předmětem tohoto projektu je 6 sociálních bytů.



- 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 obslužností.

Projekt se nachází v blízkosti centra v docházkové vzdálenosti několik set metrů k ZŠ Tatenice, MŠ Tatenice, k ordinaci lékařů, k prodejně se smíšeným zbožím KONZUM a ke Komunitnímu centru Tatenice, kde budou od začátku roku 2019 poskytovány služby sociálního poradenství a kde bude mít zázemí Charita Zábřeh na Moravě k poskytování sociální práce.

Nejbližší zastávka autobusové dopravy je zastávka Tatenice, škola na lince 700870 (Lanškroun-Moravská Třebová) ve vzdálenosti 250 m od místa realizace projektu. Železniční zastávka Tatenice je umístěna mimo obec Tatenice a od centra obce a místa realizace projektu je vzdálena necelé 2 km.

- Popis poskytování sociální práce cílové skupině.

Cílovým skupinám projektu bude dostupná podpora ve formě sociální práce v návaznosti na činnost Komunitního centra Tatenice, které bude v provozu na počátku roku 2019. V rámci činnosti Komunitního centra Tatenice budou k dispozici kvalifikovaní sociální pracovníci nebo pracovníci v sociálních službách a to jednak pracovník komunitního centra, sociální pracovník, který bude zaměstnancem obce Tatenice a bude poskytovat základné sociální poradenství, jednak sociální pracovníci nebo pracovníci v sociálních službách Charity Zábřeh na Moravě, kteří budou poskytovat ambulantní službu odborného sociálního poradenství. Zároveň budou kontaktními osobami při zajištění potřeby poskytování sociálních služeb podle zákona č.108/2006 Sb. prostřednictvím Charity Zábřeh na Moravě. Kvalifikovaní pracovníci Komunitního centra Tatenice budou nabízet aktivně sociální práci uživatelům sociálního bydlení, které je předmětem tohoto projektu, v rámci výkonu základního sociálního poradenství včetně identifikace problémů, které by mohly vést k vzniku rizika sociálního vyloučení a jejichž řešení bude vyžadovat poskytování sociálních služeb podle zákona.

- Popis délky předchozího poskytování sociální práce.

Žadatel, tedy obec Tatenice dosud neposkytovala sociální práci. Sociální práce je poskytována obyvatelům obce Tatenice a tedy osobám z cílových skupin projektu pracovníky Charity Zábřeh na Moravě a obec Tatenice pouze zprostředkovává informace o nabídce sociálních služeb Charity Zábřeh na Moravě. Charita Zábřeh na Moravě nabízí své služby od roku 1992.

- Popis výpočtu výše limitu způsobilých výdajů na m² z položek hlavních aktivit – maximální limit 29 979 Kč/m².

Hlavní aktivitou projektu je výstavba bytového domu se 6 bytovými jednotkami sociálního bydlení.



V následující tabulce je uveden popis výpočtu výše limitu způsobilých výdajů na m² z položek hlavních aktivit projektu. Velikost podlahových ploch je převzata z projektové dokumentace.

Výpočtu výše limitu způsobilých výdajů na m² z položek hlavních aktivit			
Podlaží	Typ bytu	Podlahová plocha dle PD v m ²	Max. limit způsobilých nákladů
I.NP	3+KK	70,5	2 113 520 Kč
I.NP	2+KK	50,8	1 522 933 Kč
II.NP	3+KK	70,5	2 113 520 Kč
II.NP	2+KK	50,8	1 522 933 Kč
III.NP	2+KK	47,7	1 429 998 Kč
III.NP	1+KK	31,6	947 336 Kč
Limit způsobilých výdajů na m ² podlahové plochy			29 979 Kč
Celkové způsobilé výdaje na hlavní aktivity projektu přepočtené na jeden m² podlahové plochy sociálního bytu			9 650 240 Kč

Velikost bytů 3 +kk překračuje doporučený standard maximální rozlohy sociálního bydlení v IROP k počtu osob v domácnosti, který je 67,9 m². Překročení plochy je důsledkem zachování logické dispozičního řešení bytového domu v rámci zpracování projektové dokumentace.

- Časový harmonogram realizace podle etap projektu:
 - časová období, zvýraznění počátku a konce etapy, jejich náplň a návaznost,

Projekt bude uskutečněn v jedné etapě skládající se z přípravné fáze a z realizační fáze. V přípravné fázi byla zpracována architektonická studie řešení stavby bytového domu, projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení včetně rozpočtu, dále byla zpracována studie proveditelnosti dle osnovy a zpracována a podána žádost o podporu v rámci 80. výzvy IROP. V přípravné fázi také docházelo k identifikaci cílových skupin projektu a bylo jednáno s Charitou Zábřeh na Moravě o možnostech poskytování sociální práce pro osoby z cílových skupin projektu.

V případě podpory tohoto projektu v rámci 80. výzvy IROP dojde k zadávacímu řízení na výběr dodavatele stavby včetně zpracování zadávací dokumentace, bude vybrán technický dozor investora a BOZP, bude uzavřena smlouva na výkon dotačního poradenství a uzavřena smlouva o autorském dozoru. Fáze přípravy bude ukončena ke dni podpisu smlouvy o dílo na zhotovení bytového domu se 6 b. j. v obci Tatenice. Předpokladem termínu uzavření smlouvy se zhotovitelem je únor až květen 2019, přesné datum je závislé na termínu rozhodnutí o přidělení dotace, kdy výběrové řízení bude zahájeno až po rozhodnutí o přidělení dotace.



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

V realizační fázi bude realizována hlavní aktivita projektu – výstavba bytového domu se 6 b. j. sociálního bydlení v obci Tatenice. Dále budou realizovány vedlejší aktivity projektu a to TDI, BOZP a autorský dozor. Realizační fáze bude zahájena předáním staveniště ihned po podpisu smlouvy a ukončena předáním díla s předpokladem 30. 11.2020. Harmonogram je nastaven s určitou rezervou tak, aby bylo splněno očekávané datum dokončení fyzické realizace projektu.

Celá etapa byla zahájena dnem podpisu objednávky na zpracování projektové dokumentace včetně architektonické studie 14. 5. 2015 a bude ukončena předáním a převzetím stavby a následnou kolaudací s předpokládaným ukončením 30.11.2020.

- termíny zahájení a ukončení realizace projektu

Zahájení realizace projektu : 14.5.2015

Ukončení realizace projektu : 30.11.2020

- Identifikace negativních dopadů projektu:
 - výčet všech negativních dopadů realizace a provozu projektu, jejich popis a předpokládání nositelé,

Během stavby projektu bytového domu se sociálním bydlením by mohlo stavební činností docházet k narušení životního prostředí v okolí stavby hlukem a prašností. V průběhu provozu bytového domu nejsou předpokládány negativní jevy provozu.

- návrhy na eliminaci negativních dopadů.

K eliminaci negativních vlivů stavební činnosti bude muset dodavatelská firma respektovat hygienické normy pro výstavby a podmínky stavebního povolení. Jedná se především o nepřekročení norem hlučnosti a prašnosti – zamezení obtěžování okolí stavby polétavým prachem nad přípustnou míru. Pracovníci vybrané stavební firmy bude respektovat a provádět všechny nutná opatření proti obtěžování okolí stavby hlukem a polétavým prachem nad přípustnou míru.



6. ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBNOSTI REALIZACE PROJEKTU

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

Záměr realizace projektu Sociální bydlení v obci Tatenice je důsledkem dlouhodobých snah obce Tatenice o řešení problematiky dostupného nájemního sociálního bydlení v obci. V obci Tatenice žije skupina obyvatel obce, které jsou v dlouhodobé bytové nouzi, způsobené tím, že v obci není dostupné nájemní bydlení odpovídající jejich ekonomickým možnostem. Většina obyvatel obce žije v rodinných domech a nabídka nájemního bydlení je značně omezená, když nájemními byty disponuje pouze obec Tatenice. Na potřeby poptávky je počet nájemního bydlení velmi malý (17 bytů v třech bytových domech) a k těmto bytům jsou uzavřeny dlouhodobé nájemní smlouvy. Osoby v bytové nouzi z cílových skupin tohoto projektu jsou pak dlouhodobě v situaci, kdy si nejsou schopni řešit problematiku svého bydlení.

Obec systematicky s cílovými skupinami projektu pracuje tak, že s těmito osobami pravidelně o jejich bytových potřebách a možném řešení komunikuje a snaží se nalézat řešení tak, aby umožnila řešit bytovou nouzi zástupců cílových skupiny projektu v rámci obce Tatenice a aby postupem času nedocházelo díky dlouhodobě neřešeným bytovým potřebám k ohrožení těchto obyvatel obce sociálním vyloučením.

Obec Tatenice se závažnost této problematiky uvědomuje, což se projevuje v postupném nalézání řešení ve výstavbě dostupného bydlení, když obec již v roce 2008 realizovala výstavbu bytového domu s vstupními byty pro příjmově vymezené skupiny obyvatel a dále v řešení předcházení sociálního vyloučení podporou ve formě sociální práce jako je tomu v případě realizace projektu Komunitní centrum Tatenice.

K řešení problematiky dostupnosti nájemního sociálního bydlení pak zásadně přispěje i projekt Sociální bydlení v obci Tatenice a ta jak v návaznosti na závažnost celé problematiky osob v bytové nouzi pro další udržitelný rozvoj obce, tak i v návaznosti na skutečně identifikovanou existenci cílových skupin projektu v obci Tatenice.

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

Projekt bude řešit tyto oblasti:

- a) Řešení bytové nouze - výstavba a nabídka sociálních bytů v obci Tatenice pro potřeby osob v bytové nouzi. Realizací projektu vznikne nabídka 6 bytových jednotek sociálního bydlení v centru obce Tatenice s kapacitou 16 osob z cílových skupin projektu.



- b) Řešení sociální inkluze osob v bytové nouzi – poskytnutím sociálního bydlení v bytové nouzi v obci Tatenice a díky podpoře ve formě sociální práce dojde k lepšímu sociálnímu začleňování osob ohrožených sociálním vyloučením.
- c) Řešení udržitelného rozvoje obce Tatenice – nabídkou dostupného nájemního sociálního bydlení v obce Tatenice dojde ke stabilizaci osídlení v obci vzhledem k osobám v bytové nouzi.

Jak vyplývá z předcházejícího textu, je výše uvedená problematika jednou z prioritních pro obec Tatenice, když řešením problematiky dostupného nájemního sociálního bydlení pro osoby v bytové nouzi a díky nabídce přístupné sociální práce dojde k sociální inkluzi osob z cílových skupin projektu. Zároveň dojde k příspěvku ke stabilizaci obyvatelstva v obci Tatenice, když osoby z cílových skupin najdou řešení svého problému s bydlením přímo v obci Tatenice.

- Identifikace dopadů a přínosů projektu s důrazem na popis dopadů na cílovou skupinu.

Díky realizaci projektu Sociální bydlení v obci Tatenice bude pro cílové skupiny projektu:

- osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel, které nemají jinou možnost bydlení,
- osoby bydlící v bytě bez právního důvodu,
- osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,
- osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání a které dříve mohlo být obyvatelné,
- muži a ženy v seniorském věku

zajištěn přístup k dostupnému nájemnímu sociálnímu bydlení v obci Tatenice. Osoby z cílových skupin projektu, zejména v ekonomicky produktivním věku získají možnost uzavřít nájemní při splnění podmínek k uzavření nájemní smlouvy dle Specifických podmínek pro žadatele a příjemce v rámci 80. výzvy IROP která vyřeší jejich bytovou nouzi. Řešení bytové nouze spolu s průběžnou podporou ve formě nabídky sociální práce pozitivně přispěje k sociální inkluzi těchto osob z cílových skupin projektu, které jsou v ohrožení sociálním vyloučením.

Přínosem projektu je :

- nabídka dostupného nájemního sociálního bydlení v obci Tatenice ve formě 6 b. j.



- příspěvek k sociální inkluzi osob ohrožených sociálním vyloučením spočívající v nabídce nesegregovaného bydlení a v podpoře při nabídce sociální práce
- příspěvek ke stabilizaci obyvatelstva obce Tatenice a k udržitelnému rozvoji obce Tatenice

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

Zdrojem informací o potřebnosti realizace projektu je průběžně vedený seznam zájemců o nájemní bydlení v obci Tatenice a dále místní znalosti problematiky života v obci Tatenice. Obec Tatenice je sice z pohledu obcí v území ORP Lanškroun větší obcí, nicméně její velikost a počet obyvatel prakticky umožňuje vedení obce v čele se starostou průběžnou osobní komunikací s obyvatelstvem obce. Tak tomu je i v případě řešení problematiky osob v bytové nouzi, kdy starosta obce zná místní poměry svých občanů včetně jejich problémů s bydlením. V důsledku toho je schopen velmi přesně identifikovat cílové skupiny projektu, identifikovat ve spolupráci s členy zastupitelstva obce Tatenice možná rizika neřešení problémů a navrhnout a následně schválit jejich relevantní řešení.

7. MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ

- Popis činností a osob (kvalifikace, praxe), podílejících se na realizaci projektu – popis projektového týmu podílejícího se na přípravě a realizaci projektu v jednotlivých fázích (přípravné a realizační).

Projektový tým v přípravné fázi :

- Mgr. Vladimír Žák, starosta obce Tatenice ve funkci 15 let – statutární zástupce obce Tatenice, zastupování obce navenek, uzavírání smluv, předkládání návrhů ke schválení obecnímu zastupitelstvu, koordinace činností. Zkušenosti s přípravou a realizací projektů k podání žádostí o podporu a podpořených žádostí z ROP, IROP OPŽP. Zkušenosti s přípravou a s realizací stavebních projektů v obci Tatenice.
- Ing. Jiří Svoboda, svoboda.plan s.r.o. - zpracování architektonického návrhu, projektové dokumentace k územnímu a stavebnímu řízení, zpracování rozpočtů. Autorizace ČKAIT č. 0009136.
- RNDr. Antonín Fiala, REDEA Žamberk s.r.o. – 16 let odborná praxe v dotačním poradenství, zpracování žádostí do řady operačních programů v předvstupním období a v rámci programovacího období 2007-2013 a 2014-2020, dotační poradenství při realizaci projektů – zpracování žádosti o



podporu, zpracování studie proveditelnosti dle osnovy v rámci 80. výzvy IROP, komunikace s dotačním subjektem při administrativní kontrole a při kontrole přijatelnosti projektu.

- Bc. Jana Budková, účetní obce Tatenice, ve funkci 5 let – odpovědnost za účetnictví projektu. Zkušenosti s vedením účetnictví, zaúčtováním dotačních prostředků, má zkušenosti s cash flow projektů i celé organizace včetně finančních nástrojů.

Projektový tým v realizační fázi :

- Mgr. Vladimír Žák, starosta obce Tatenice ve funkci 15 let – statutární zástupce obce Tatenice, zastupování obce navenek, uzavírání smluv, předkládání návrhů ke schválení obecnímu zastupitelstvu, koordinace činností, řízení projektu, projektového týmu, kontrola aktivit, řízení krizových situací, hlavní rozhodovací pravomoc.

Zkušenosti s přípravou a realizací projektů k podání žádostí o podporu a podpořených žádostí z ROP, IROP OPŽP. Zkušenosti s přípravou a s realizací stavebních projektů v obci Tatenice.

- Bc. Jana Budková, účetní obce Tatenice, ve funkci 5 let – odpovědnost za účetnictví projektu. Zkušenosti s vedením účetnictví, zaúčtováním dotačních prostředků, zkušenosti s cash flow projektů i celé organizace včetně finančních nástrojů.
- odborná firma pro zajištění dotačního managementu – bude vybrána, dotační poradenství při realizaci projektů- komunikace s dotačními orgány, návrhy na řešení vzniklých problémů, zpracování žádostí o změnu, zpráv o realizaci, žádostí o platbu.
- odborná firma pro organizaci výběrového řízení – bude vybrána, komplexní poradenská činnost při výběru dodavatele stavby bytového domu, který je předmětem projektu.
- technický dozor investora a BOZP – bude vybrán, provádění technického dozoru při stavbě a zajištění podmínek BOZP
- Ing. Jiří Svoboda, svoboda. plan s.r.o – provádění autorského dozoru

Projektový tým v provozní fázi:

- Mgr. Vladimír Žák, starosta obce Tatenice ve funkci 15 let – statutární zástupce obce Tatenice, zastupování obce navenek, uzavírání smluv, předkládání návrhů ke schválení obecnímu zastupitelstvu, koordinace činností. Odpovědnost za dodržení dotačních podmínek v době udržitelnosti, předkládání



návrhů obecnímu zastupitelstvu na uzavírání nájemních smluv s cílovými skupinami projektu, podpisy nájemních smluv, odpovědnost za řádný výkon správy předmětného bytového domu

Zkušenosti s přípravou a realizací projektů podpořených z ROP, IROP OPŽP. Zkušenosti s přípravou a s realizací stavebních projektů v obci Tatenice. Zkušenosti se správou bytového fondu obce Tatenice

- Bc. Jana Budková, účetní obce Tatenice, ve funkci 5 let – odpovědnost za účetnictví projektu. Příprava podkladů pro zprávy o udržitelnosti projektu, výběr nájemného. Zkušenosti s účetní a finanční zprávou bytového fondu obce Tatenice,
- odborná firma pro zajištění dotačního managementu v době udržitelnosti projektu – bude vybrána, zpracování zpráv o udržitelnosti projektu,
- zaměstnanec s odpovídající kvalifikací Komunitního centra Tatenice – zajištění nabídky sociální práce pro nájemníky předmětného sociálního bydlení, bude znám po otevření Komunitního centra Tatenice na počátku roku 2019,
- sociální pracovník nebo pracovník v sociálních službách Charita Zábřeh na Moravě - zajištění nabídky sociální práce pro nájemníky předmětného sociálního bydlení, bude znám po otevření Komunitního centra Tatenice na počátku roku 2019.
- Pokud se liší od příjemce podpory, popis organizačních a finančních vztahů mezi příjemcem podpory a provozovatelem v době realizace a udržitelnosti.

Nerelevantní. Obec Tatenice jako žadatel a příjemce podpory bude zároveň provozovatelem projektu Sociální bydlení v obci Tatenice.

8. TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU

- Technické a technologické aspekty projektu:
 - popis splnění stavebně technických parametrů daných stavebními předpisy určenými pro výstavbu budov pro bydlení se základním vybavením,

Předmětem projektu Sociální bydlení v obci Tatenice je výstavba třípodlažní stavby (vč. obytného podkroví) v centrální části obce Tatenice, bez podsklepení, obsahující šest bytových jednotek různé velikosti s prostory zázemí.



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Přehled bytových jednotek:

1.np	3+KK	podlahová plocha 70.5m ²
	2+KK	podlahová plocha 50.8m ²
2.np	3+KK	podlahová plocha 70.5m ²
	2+KK	podlahová plocha 50.8m ²
3.np	2+KK	podlahová plocha 47.7m ²
	1+KK	podlahová plocha 31.6m ²

Překročení doporučeného standardu maximální rozlohy sociálního bydlení v IROP u bytů 3+KK bylo zdůvodněno v kapitole 5. této studie proveditelnosti.

Novostavba bytového domu se třemi nadzemními podlažími (vč. podkroví), bez podzemního podlaží) je řešena jako konstrukční jednotrakt s podélnými nosnými obvodovými stěnami, na které jsou ukládány keramické prefabrikované stropy i dřevěný hambalkový krov (z úrovně stropu nad 2.np). Štítové obvodové stěny i vnitřní příčné akustické stěny tvoří prostorové ztužení. Schodiště je železobetonové prefabrikované, akusticky oddělené od nosných konstrukcí objektu. Balkóny tvoří konzoly stropů, dřevěná konstrukce před nimi je nenosná – pouze umožňuje kotvení zábradlí či například prvků sušení prádla nebo stínění.

Přístavba zádveří s prostorem pro kola je jednoduchým jednopodlažním blokem, spojeným se stavbou hlavní. Venkovní přístřešek na popelnice je tvořen obvodovým zdívkem z betonových tvarovek, sloupky s ocelovými dvoukřídlými dveřmi a lehkou pultovou střešní konstrukcí. Zpevněné plochy na terénu jsou ve společných částech z betonová dlažby, před byty z dřevěných rýhovaných palubek.

Navrhovaná stavba splňuje požadavky ČSN 73 4301 Obytné budovy na prostorové požadavky i stavební a technické vybavení.

Projektová dokumentace tohoto projektu je vypracována v souladu s Vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na výstavbu a Vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a splňuje jejich parametry pro obytné budovy:

- oslunění bytů vyhovuje – hlavní orientace průčelí s obytnými místnostmi na jih
- denní osvětlení bytů vyhovuje
- umělé osvětlení je navrženo v souladu ČSN



- byty jsou vybaveny hygienickým zázemím (WC, umyvadlo, vana) s tekoucí pitnou vodou, teplou a studenou a kuchyňskou linkou s varnou deskou a troubou s tekoucí pitnou vodou, teplou a studenou
- povrchy podlah jsou udržovatelné a nezávadné
- povrchy stěn v hygienických zázemích jsou opatřeny keramickými obklady
- obytné místnosti jsou větrány přirozeně okny a s podporou nuceného větrání koupelen a WC (a odsavače kuchyně)
- stavebně technické řešení objektu vylučuje tvorbu tepelných mostů s nízkou vnitřní povrchovou teplotou, náchylnou na vznik plísní (uživatel bytu zajistí alespoň minimální větrání obytných místností v množství 0.5 h⁻¹ a bude udržovat vnitřní relativní vlhkost v rozmezí 40-55%.
- bytový dům je vybaven centrálním zdrojem UT a byty otopnými plochami, uživatel bytu může regulovat výši vnitřní teploty
- v objektu nebudou skladovány závadné a nebezpečné látky, prostor pro běžné komunální odpad je mimo objekt (venkovní přístřešek).

- stavební připravenost projektu (pokud je relevantní),

Z pohledu stavební připravenosti je zajištěna v rámci přípravy celého území k výstavbě rodinných domů a předmětného bytového domu v souladu s územním plánem obce Tatenice dopravní i technická infrastruktura včetně připojení pozemku stavby bytového domu, která zahrnuje:

- přístupovou pozemní komunikaci, vč. chodníku pro pěší
- parkovací plochu pro řešený objekt
- přípojku vodovodu
- přípojku splaškové kanalizace
- přípojku NN
- přípojku STL plynovodu

- ovlivnitelná a neovlivnitelná technická rizika,

V rámci projektové přípravy projektu nebyla identifikována žádná ovlivnitelná a neovlivnitelná technická rizika s výjimkou neovlivnitelného rizika zařazení území do středního radonového rizika. Toto riziko bylo eliminováno v rámci zpracování předmětné projektové dokumentace.



- nároky na údržbu a opravy.

Nároky na údržbu budou odpovídat běžné údržbě takového typu bytového domu spočívající jednak v pravidelné obnově nátěrů, v údržbě zeleně a v zimní údržbě relevantních ploch, jednak v provádění potřebných revizí. Nárok na opravy, pokud nějaké nastanou, budou řešeny v době záruky dodavatelem prací, po záruce vlastníkem bytového domu. Drobné opravy jsou v době udržitelnosti předpokládány jen u prvků s kratší životností, než je doba udržitelnosti. Prakticky se může jednat o základní vybavení bytů, jejichž opravy budou spíše řešeny výměnou za nové prvky základního vybavení.

9. VÝSTUPY PROJEKTU

- Přehled výstupů projektu a jejich kvantifikace:

- výstupy projektu,

Výstupem projektu je nabídka dostupného sociálního nájemního bydlení v obci Tatenice ve formě bytového domu se šesti bytovými jednotkami splňujícím parametry sociálního bydlení a dále podpora uživatelů – nájemníků tohoto sociálního bydlení v podobě nabídky sociální práce s cílem sociální inkluze osob ohrožených sociálním vyloučením.

- průkazné doložení a termín splnění cílů projektu,

Doložení splnění cílů projektu tedy zajištění přístupu cílových skupin projektu dostupnému nájemnímu sociálnímu bydlení v obci Tatenice bude spočívat v dokumentu o předání a převzetí stavby a následně ve vydání kolaudačního rozhodnutí.

Termín splnění cílů projektu je 30.11.2020, což bude den protokolárního předání a převzetí stavby Sociálního bydlení v obci Tatenice.

- popis využití výstupů projektu.

Sociální bydlení v obci Tatenice v podobě bytového domu se 6 b. j. bude obsazeno formou uzavření nájemní smlouvy s osobami z cílových skupin tohoto projektu. Nájemní smlouva bude uzavřena jen s takovými osobami z cílových skupin projektu, které budou splňovat podmínky pro uzavření nájemních smluv dle Specifických pravidel pro žadatele a příjemce v rámci 80. výzvy IROP zejména ustanovení kapitol 2.4. a 2.5. těchto specifických podmínek.



• 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	6

- způsob stanovení cílových hodnot indikátorů – metoda měření a výpočtu, popis jejich plnění,

5 53 20 Průměrný počet osob využívající sociální bydlení

Cílová hodnota tohoto indikátoru je stanovena tak, že žadatel zjistí průměrný počet osob na jedno lůžko v sociálním bytě za 12 měsíců následujících po 3 měsících od ukončení realizace projektu.

Protože příjemce nemá před realizací projektu ve správě žádné sociální byty, pro které je výpočet možné provést, bude použita hodnota 0,7.

Žadatel sečte počet lůžek, která při realizaci projektu vytvoří a vynásobí tuto hodnotu hodnotou 0,7.

Žadatel předpokládá, že předpokládaný počet lůžek odpovídá počtu osob v domácnosti v jednotlivých bytech, tedy předpokládaný počet lůžek je 16. Tuto hodnotu násobí hodnotou 0,7 a dostane cílovou hodnotu indikátoru 11,2.

5 53 10 Nárůst kapacity sociálních bytů

Cílová hodnota představuje maximální možnou okamžitou kapacitu sociálních bytů ve správě příjemce vyjádřenou počtem lůžek. Hodnoty jsou stanoveny na základě doporučených standardů minimální a maximální rozlohy sociálního bydlení v IROP k počtu osob v domácnosti. Na osobu připadá jedno lůžko.

Přehled bytových jednotek:

Podlaží	Velikost bytu	Podlahová plocha bytu	Počet osob dle standardu IROP
1.np	3+KK	70.5m ²	4
	2+KK	50.8m ²	2
2.np	3+KK	70.5m ²	4
	2+KK	50.8m ²	3



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

3.np	2+KK	47.7m ²	2
	1+KK	31.6m ²	1

Cílová hodnota indikátoru je 16.

5 53 01 Počet podpořených bytů pro sociální bydlení

Cílová hodnota je plánovaný počet 6 bytů pro sociální bydlení po ukončení fyzické realizace projektu.

- vazba indikátorů na cíle projektu a podporované aktivity.

Cíle projektu a podporované aktivity jsou v bezprostředním souladu s uvedenými indikátory, když díky dosažení cílových hodnot výše uvedených indikátorů vzniká dostupné nájemní sociální bydlení pro cílové skupiny projektu a díky zajištění toho kvalitativně standardního a prostorově nesegregovaného bydlení v novém bytovém domě se 6 b. j. v obci Tatenice dojde k příspěvku k sociálnímu začlenění podpořených domácností.

10. PŘIPRAVENOST PROJEKTU K REALIZACI

- Technická připravenost:

- majetkoprávní vztahy,

Pozemková parcela p. č. 4619/1 (dříve 4619) v obci Tatenice a v k. ú. Tatenice, na které bude projekt realizován je ve vlastnictví žadatele a investora, tedy obce Tatenice.

- připravenost projektové dokumentace,

Je zpracována architektonická studie a společná projektová dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení včetně položkového rozpočtu a výkazu –výměr.

- připravenost dokumentace k zadávacím a výběrovým řízením,

Zadávací dokumentace k provedení výběrového řízení na dodavatele bude vyhotovena v rámci zadávacího pro výběr dodavatele po úspěšném schválení podpory projektu. V současné době je k dispozici položkový rozpočet a výkaz výměr.



- výsledky procesu EIA, územní rozhodnutí, stav stavebního řízení (výčet termíny) a závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy apod.,

Proces EIA je pro tento projekt nerelevantní. Územní rozhodnutí bylo vydáno Stavebním úřadem Obecního úřadu Tatenice dne 25.4.2016 pod č.j. OUTA 320/2016 jako součást společného rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení. Územní rozhodnutí nabylo právní moci dne 27.5.2016. Stavební povolení je v právní moci. Všechna závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy byla zohledněna v rámci územního a stavebního řízení a podmínky dotčených orgánů státní správy jsou uvedeny ve výrokové části společného rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení č.j. OUTA 320/2016.

- popis stavebního řízení – jednotlivé kroky řízení, stav řízení a výčet termínů. V případě, že projekt nepočítá se stavebními pracemi, žadatel uvede, že se na něj nevztahuje povinnost dokládání stavebního povolení ani ohlášení.

Žádost o vydání stavebního povolení jako součásti společného územního a stavebního řízení na stavbu předmětného sociálního bydlení byla obcí Tatenice podána 15.2.2016. Stavební povolení bylo vydáno Stavebním úřadem Obecního úřadu Tatenice dne 25.4.2016 pod č.j. OUTA 320/2016 jako součást společného rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení. Stavební povolení nabylo právní moci dne 27.5.2016.

Obec Tatenice podala 31.12.2017 žádost o prodloužení stavebního povolení. Stavební úřad Obecního úřadu Tatenice vydal dne 24.1.2018 pod č.j. OUTA 74/2018 rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení o 2 roky ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, které nabylo právní moci dne 24.1.2018.

- provozovatel projektu, pokud se liší od příjemce podpory, popis organizačních a finančních vztahů mezi příjemcem podpory a provozovatelem v době realizace a udržitelnosti.

Nerelevantní. Provozovatel projektu bude žadatel a investor projektu, tedy obec Tatenice.

- Plán zdrojů financování:

- způsob financování realizace projektu, popis zajištění předfinancování a spolufinancování projektu.

Projekt bude financován, včetně zajištění předfinancování a spolufinancování, z rozpočtu obce Tatenice, když je obec na omezenou dobu schopna uvolnit prostředky na předfinancování projektu před poskytnutím dotace.



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

11. FINANČNÍ ANALÝZA¹

- Finanční analýza sestavená do konce udržitelnosti s plánem údržby a reinvestic.

Finanční analýza je zpracovaná pro období do roku 2040. Sledovaným ukazatelem je v souladu se Specifickými pravidly pro žadatele a příjemce 80. výzvy IROP je čistá současná hodnota NPV. Podkladem pro výpočet NPV jsou data provozních a investičních cash flow, která jsou vedena v dalších částech této kapitoly. Diskontní sazba je ve výši 4 %. V období udržitelnosti není počítáno z reinvesticemi z důvodu životnosti stavby a s důvodu pravidelné údržby objektu.

¹ Podrobný rozpočet projektu je součástí žádosti. Zde vyplněné údaje musí být v souladu s údaji v Rozpočtu projektu.



Návratnost	CF_t	$(1+r)$	t	$(1+r)^t$	$CF_t/(1+r)^t$
-200 460 Kč	-200 460 Kč	1,04	0	1	-200 460 Kč
-200 460 Kč	0 Kč	1,04	1	1,04	0 Kč
-200 460 Kč	0 Kč	1,04	2	1,0816	0 Kč
-242 810 Kč	-42 350 Kč	1,04	3	1,124864	-37 649 Kč
-7 407 810 Kč	-7 165 000 Kč	1,04	4	1,16985856	-6 124 672 Kč
-14 161 148 Kč	-6 753 338 Kč	1,04	5	1,216652902	-5 550 752 Kč
-14 044 037 Kč	117 111 Kč	1,04	6	1,265319018	92 555 Kč
-13 926 926 Kč	117 111 Kč	1,04	7	1,315931779	88 995 Kč
-13 809 815 Kč	117 111 Kč	1,04	8	1,36856905	85 572 Kč
-13 692 704 Kč	117 111 Kč	1,04	9	1,423311812	82 281 Kč
-13 590 593 Kč	102 111 Kč	1,04	10	1,480244285	68 983 Kč
-13 484 482 Kč	106 111 Kč	1,04	11	1,539454056	68 928 Kč
-13 378 371 Kč	106 111 Kč	1,04	12	1,601032219	66 277 Kč
-13 272 260 Kč	106 111 Kč	1,04	13	1,665073507	63 728 Kč
-13 166 149 Kč	106 111 Kč	1,04	14	1,731676448	61 276 Kč
-13 075 038 Kč	91 111 Kč	1,04	15	1,800943506	50 591 Kč
-12 982 927 Kč	92 111 Kč	1,04	16	1,872981246	49 179 Kč
-12 890 816 Kč	92 111 Kč	1,04	17	1,947900496	47 287 Kč
-12 798 705 Kč	92 111 Kč	1,04	18	2,025816515	45 469 Kč
-12 706 594 Kč	92 111 Kč	1,04	19	2,106849176	43 720 Kč
-12 629 483 Kč	77 111 Kč	1,04	20	2,191123143	35 192 Kč
-12 547 372 Kč	82 111 Kč	1,04	21	2,278768069	36 033 Kč
-12 465 261 Kč	82 111 Kč	1,04	22	2,369918792	34 647 Kč
-12 383 150 Kč	82 111 Kč	1,04	23	2,464715543	33 315 Kč
-12 301 039 Kč	82 111 Kč	1,04	24	2,563304165	32 033 Kč
-12 233 928 Kč	67 111 Kč	1,04	25	2,665836331	25 174 Kč

Čistá současná hodnota FNPV -10 802 300 Kč

Čistá současná hodnota je záporná, čímž je splněno kritérium přijatelnosti projektu.



- Podrobný položkový rozpočet způsobilých výdajů projektu – u každé položky rozpočtu projektu musí být uvedena konkrétní vazba na jednu nebo více podporovaných aktivit podle kap. 2.3 Specifických pravidel v členění na hlavní a vedlejší aktivity projektu a zároveň musí být uvedena konkrétní vazba na výběrové/zadávací řízení, např. formou tabulky:

Kód dle CSSF14+	Položka rozpočtu podle CSSF14+	Položkový rozpočet	Počet jednotek	J	Celková cena za položku	Hlavní/vedlejší aktivita	Výběrové řízení č.
1.1.1.1.2.1.	Stavby, stavební práce- hlavní aktivita.	Stavba sociálního bydlení- bytového domu se 6 b j.	počet	1	9 650 240,00	Hlavní aktivita	01
1.1.1.1.4	Zabezpečení výstavby (TDI,BOZP,AD)- vedlejší aktivita	Činnost TDI včetně BOZP, činnost AD.	soubor	1	185 000,00	Vedlejší aktivita	
1.1.1.1.5	Projektová dokumentace – vedlejší aktivita	Projektová dokumentace pro společné územní a stavební řízení včetně architektonického návrhu.	počet	1	205 400,00	Vedlejší aktivita	
1.1.1.3.2	Studie proveditelnosti	Stude proveditelnosti	počet	1	42 350,00	Vedlejší aktivita	
1.1.1.3.3.	Příprava a realizace zadávacích a výběrových řízení	Příprava a realizace výběrového řízení na zhotovitele stavby	počet	1	70 000,00	Vedlejší aktivita	

- Plán cash-flow v realizační fázi projektu v členění po letech:

- Celkové výdaje projektu,

Celkové výdaje projektu a plán cash flow je uveden v následující tabulce:

Plán celkových výdajů a cash flow v realizační fázi v Kč						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Investiční výdaje celkem	200 460	0	0	42 350	7 165 000	6 753 338
Investiční výdaje na vedlejší aktivity	200 460	0	0	42 350	165 000	90 000
Investiční výdaje na hlavní aktivity	0	0	0	0	7 000 000	6 663 338
Investiční zdroje	0	0	0	0	0	0
Cash flow investiční	-200 460	0	0	-42 350	-7 165 000	-6 753 338



- Plán cash-flow v provozní fázi projektu v členění po letech:
 - provozní výdaje a příjmy příjemce plynoucí z provozu projektu zdroje financování provozních výdajů.

Provozní výdaje a příjmy příjemce plynoucí z provozu včetně plánu cash-flow jsou uvedeny v následující tabulce:

Provozní náklady a příjmy plynoucí v době udržitelnosti projektu Sociální bydlení v obci Tatenice v Kč včetně cash flow										
Provozní náklady	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Pojištění	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Energie	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000
Opravy a údržba (zeleň, zimní údržba, údržba společných prostor a objektu bytového domu, malování po pěti letech))	20 000	20 000	20 000	20 000	35 000	25 000	25 000	25 000	25 000	40 000
Materiál (posyp, drobný materiál,..)	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Ostatní provozní výdaje	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Provozní náklady projektu celkem	105 000	105 000	105 000	105 000	120 000	116 000	116 000	116 000	116 000	131 000
Příjmy z provozu (nájemné)	222 111	222 111	222 111	222 111	222 111	222 111	222 111	222 111	222 111	222 111
Cash flow provozní	117 111	117 111	117 111	117 111	102 111	106 111	106 111	106 111	106 111	91 111
Provozní náklady	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Pojištění	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Energie	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000
Opravy a údržba (zeleň, zimní údržba, údržba společných prostor a objektu bytového domu, malování po pěti letech)	30 000	30 000	30 000	30 000	45 000	35 000	35 000	35 000	35 000	50 000
Materiál (posyp, drobný materiál,..)	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Ostatní provozní výdaje	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Provozní náklady projektu celkem	130 000	130 000	130 000	130 000	145 000	140 000	140 000	140 000	140 000	155 000
Příjmy z provozu (nájemné)	222 111	222 111	222 111	222 111	222 111	222 111	222 111	222 111	222 111	222 111
Cash flow provozní	92 111	92 111	92 111	92 111	77 111	82 111	82 111	82 111	82 111	67 111

- Vyhodnocení plánu cash-flow:
 - zdůvodnění negativního cash-flow v některém období a zdroj prostředků a způsob překlenutí.

Negativní cash flow je vykázáno po celou dobu realizační fáze projektu. Většinovým zdrojem prostředků k zajištění financování bude poskytnutá dotace z IROP. Finanční překlenutí záporného cash flow včetně dofinancování vlastního podílu na CZV a financování nezpůsobilých nákladů zajistí obec Tatenice ze svých rozpočtových prostředků, kdy je obec na omezenou dobu schopna uvolnit prostředky na předfinancování projektu před poskytnutím dotace.



V rámci provozního cash – flow není předpokládáno negativní cash flow v žádném roce v době udržitelnosti projektu, kdy předpokládané provozní náklady jsou kryty provozními příjmy z nájemného za sociální byty, které jsou předmětem tohoto projektu. V případě výpadků nájemného není problém vzhledem k výši potřebných prostředků k úhradě provozních nákladů, tyto náklady uhradit z rozpočtu obce Tatenice

- Finanční plán pro variantní řešení projektu (pokud je relevantní).

Nerelevantní. Není variantní řešení.

- Výsledky finanční analýzy.

Byla provedena finanční analýza projektu po dobu udržitelnosti projektu spočívající ve výpočtu čisté současné hodnoty NPV. Byla vypočtena FNPV menší než nula, čímž je plněno kritérium přijatelnosti projektu. Negativní cash-flow je vykazováno pouze v realizační fázi, kdy zdrojem překlenutí tohoto negativního cash flow je na omezenou dobu mezi dobou uskutečnění výdaje a dobou poskytnutí dotace na účet obec Tatenice rozpočet obce Tatenice.

Výsledky finanční analýzy potvrzují finanční proveditelnost realizace projektu.

12. ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK

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

Řízení rizik je vázáno přímo na realizaci klíčové aktivity projektu, kterou je vznik sociálního bydlení v bytovém domě o 6 b. j. v obci Tatenice a časově je v souladu s rozsahem klíčové aktivity a s harmonogramem její realizace.



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			
Dodatečné změny požadavků investora	3	1	Projekt je připravován dostatečně dlouhou dobu, když stavební povolení bylo vydáno již v roce 2016. V průběhu zpracování PD docházelo k průběžné komunikaci zpracovatele PD s investorem. Výsledná PD respektuje jak technické a právní nároky na realizaci projektu, tak podmínky území a všechny požadavky investora i dotčených subjektů. Investor měl dostatek času na upřesnění svých požadavků. Je téměř vyloučené, že by došlo ke změně požadavků investora.
Výběr nekvalitního dodavatele	4	2	Kvalitní zpracování zadávacích podmínek pro výběr zhotovitele stavby dostatečně kvalifikovaným organizátorem VŘ, relevantní požadavky na reference. Kvalitní činnosti TDI, kvalitní a průběžný autorský dozor.
Nedodržení termínu realizace	4	2	Závažnost tohoto rizika je dána zejména dotačními



			podmínkami, kdy by mohlo dojít ke krácení nebo neobdržení dotace při nedodržení termínu realizace. Je nastaven reálný harmonogram i s určitou časovou rezervou, je nutné nastavit odpovídající smluvní podmínky se zhotovitelem včetně sankčních podmínek při nedodržení termínů. Důraz na komunikaci investora, zhotovitele a TDI – pravidelné konání kontrolních dnů.
Živelné pohromy	4	1	V průběhu výstavby za toto riziko odpovídá zhotovitel, který bude na živelná rizika pojištěn. Po převzetí díla bude mít obec Tatenice sjednáno odpovídající pojištění na živelná rizika k bytovému domu, který je předmětem realizace tohoto projektu.
Zvýšení cen vstupů	3	2	Při přípravě rozpočtu vychází ceny z oficiálních ceníků, kdy ani technicky není možný jiný způsob. Po vysoutěžení zhotovitele bude dána pevná smluvní cena, která bude překročitelná jen při vzájemně odsouhlasených vícepracích, které se však nebudou týkat vysoutěžených cen vstupů. Toto riziko je



			smlouvou přeneseno na vybraného zhotovitele.
Nekvalitní projektový tým	4	2	Projektový tým je složen ze zkušených a odpovědných osob, které spolupracují na zdárné realizaci projektu a je v jejich zájmu odvést pečlivou a kvalitní práci. Smluvní členové projektového týmu pro výstavbu budou mít nastaveny dostatečné podmínky na reference a kvalitu. Členové projektového týmu se již podílela úspěšně na přípravě a realizaci obdobných projektů.
Finanční rizika			
Neobdržení dotace	5	3	V případě neobdržení dotace by se tento projekt nemohl realizovat. Tomuto riziku je předcházeno pečlivým vypracováním všech náležitostí žádosti o podporu v souladu s dotačními podmínkami, zejména pak v souladu se Specifickými podmínkami pro 80. výzvu IROP.
Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a v průběhu realizace projektu	5	1	Financování v průběhu výstavby – předfinancování a do dofinancování vlastního podílu bude provedeno v rámci ročních rozpočtů obce Tatenice, když obec Tatenice disponuje



			dostatečným množstvím finančních prostředků.
Právní rizika			
Nedodržení pokynů pro zadávání VZ	4	2	Toto riziko bude eliminováno pověřením organizace výběrového řízení odbornou firmou s dostatečnými zkušenostmi a s uzavřenou a dostatečně vysokou odpovědnostní pojistkou.
Nedodržení podmínek IROP	4	2	Tomuto riziku je předcházeno pečlivým seznámením se s podmínkami IROP a jejich plněním v průběhu všech fází projektu. Toto riziko je eliminováno spoluprací s poradenskou firmou z dlouholetými zkušenostmi s prací s dotačními programy EU.
Nedodržení právních norem ČR, EU	4	2	Riziko je eliminováno znalostí právních norem ČR a EU ze strany investora a dodavatelů všech plnění, které se týkají projektu. Ve všech případech, kde je to možné je požadována autorizace osob, které se na projektu podílejí, investor bude klást velký důraz na výběr TDI, organizátora výběrového řízení na zhotovitele stavby a projektového



			dotačního manažera. K všem správním řízením se vyjadřovali dotčené orgány a subjekty a byly plně respektovány jejich požadavky.
Nevyřešené vlastnické vztahy	1	1	Investor je vlastníkem pozemku, na kterém bude projekt realizován.
Provozní rizika			
Nenaplnění partnerských, dodavatelsko-odběratelských smluv	1	1	Provoz bytového domu spočívající v údržbě společných prostor a v správě bytového fondu v bytovém domě, který je předmětem projektu bude zajištěn vlastními zaměstnanci. Smlouvy na dodávky energií budou uzavřeny s osvědčenými dlouholetými partnery obce Tatenice. Obec Tatenice je také zodpovědná za dodávku pitné vody a čištění odpadních vod.
Nedodržení indikátorů	5	2	Po řádném dokončení výstavby bytového domu dle smlouvy o poskytnutí dotace je v době udržitelnosti riziko změny parametrů indikátoru Počet podpořených bytů pro sociální bydlení velmi malé, kdy může při živelné pohromě dojít teoreticky ke zničení části nebo celého domu cyklostezky, což by mělo za důsledek změnu indikátoru. To



			se týká i indikátoru Nárůst kapacity sociálních bytů. Toto riziko bude eliminováno zejména pojištěním proti živelným rizikům. Jiné riziko nedodržení indikátoru Nárůst kapacity sociálních bytů může být způsobeno zejména jejím překročením. Toto riziko bude eliminováno důsledným dodržováním dotačních podmínek, které budou i ošetřeny v příslušných nájemních smlouvách a případně řádně a včas podanou zdůvodněnou žádostí o změnu. Indikátor Průměrný počet osob využívajících sociální bydlení je orientační, příjemce nemá povinnost cílovou hodnotu tohoto indikátoru naplnit, a jeho plnění není předmětem sankcí. Přesto je nezbytné věnovat velké úsilí k naplňování tohoto indikátorů, který se týká cílových skupin projektu. Obec Tatenice bude pokračovat v soustavné práci s cílovými skupinami projektu i v jejich vyhledávání a bude klást důraz na sociální práci s cílovými
--	--	--	---



			skupinami projektu v obci Tatenice
Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi projektu	4	1	V provozní fázi projektu nebude problém s pokrytím provozních nákladů na údržbu a správu bytového domu, který je předmětem tohoto projektu. Zdrojem prostředků na zajištění provozu budou příjmy z nájmu bytových jednotek. I v případě výpadků příjmů z nájemného, jsou předpokládané náklady na provoz domu v takové výši, že není problém je uhradit z rozpočtu obce Tatenice.
Nedodržení podmínek nakládání se sociálními byty době udržitelnosti projektu a platnosti pověření SOHZ	5	2	Tomuto riziku je předcházeno pečlivým seznámením se s podmínkami IROP a zejména se Specifickými pravidly pro žadatele a příjemce v rámci 80. výzvy IROP. Podmínky s nakládání se sociálními byty budou v odpovídajícím rozsahu součástí budoucích nájemních smluv. Průběžnou kontrolou podmínek s nakládání se sociálními byty bude také pověřen kontrolní výbor Zastupitelstva obce Tatenice. Pověření SOHZ není pro tento projekt relevantní.



Porušení pravidel výběru cílové skupiny projektu v době udržitelnosti projektu a platnosti pověření SOHZ	5	2	Riziko porušení pravidla výběru cílové skupiny projektu bude eliminováno jednak zanesením těchto podmínek vztahujících se k cílovým skupinám projektu do budoucích nájemních smluv, když nebude možné tuto smlouvu uzavřít s nikým jiným než se zástupcem cílových skupin projektu (s výjimkou uvedenou ve Specifických pravidlech pro 80. výzvu IROP. Dále obec Tatenice schválí směrnici obce pro nakládání se sociálními byty, která bude respektovat příslušné dotační podmínky pro výběr cílových skupin projektu. Pověření SOHZ není pro tento projekt relevantní.
--	---	---	---

13. VLIV PROJEKTU NA HORIZONTÁLNÍ KRITÉRIA

Projekt nesmí mít negativní vliv na následující horizontální principy:

Projekt musí být v souladu s následujícími horizontálními principy:

- podpora rovných příležitostí a nediskriminace.

Projekt je pozitivní k tomuto horizontálnímu principu.

Řešení problému bytové nouze u osob z cílových skupin projektu, které jsou ohroženy sociálním vyloučením v podobě nabídky dostupného sociálního nájemního bydlení v 6 b.j. nového bytového domu a podpora osob z cílových skupin projektu ve formě sociální práce má pozitivní dopad na tento horizontální princip v podobě sociální inkluze, podpory rovných příležitostí k dostupnému nájemnímu



bydlení v obci Tatenice a v nediskriminaci, kdy nájemní bydlení o celkovém počtu 6 b. j. bude poskytováno v centru obce v běžné zástavbě s bezprostředním přístupem k občanské vybavenosti obce.

Pozitivní dopad na tento horizontální princip bude dosažen vybudováním šesti nových sociálních bytů v novém bytovém domě v obci Tatenice, obsazením těchto bytů v souladu se Specifickými pravidly pro žadatele a příjemce dotace v rámci 8O. výzvy IROP nájemníky z cílových skupin projektu a nabídkou podpory sociální práce ve spolupráci s Komunitním centrem Tatenice

- podpora rovnosti mezi muži a ženami.

Projekt je neutrální k tomuto horizontálnímu principu.

- udržitelný rozvoj.

Projekt je neutrální k tomuto horizontálnímu principu.

14. ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ UDRŽITELNOSTI PROJEKTU

- Zajištění administrativní kapacity - počet a kvalifikace lidí, kteří budou řídit projekt v udržitelnosti, vyčíslení nákladů na jejich osobní výdaje, dopravu, telefon, počítač, kancelář – odhad v řádu desetitisíců; prohlášení, že příjemce zajistí jejich financování.

V době udržitelnosti bude projekt řídit tento tým osob:

- starosta obce – v současné době Mgr. Vladimír Žák, starosta obce Tatenice ve funkci 15 let – statutární zástupce obce Tatenice, zastupování obce navenek, uzavírání smluv, předkládání návrhů ke schválení obecnímu zastupitelstvu, koordinace činností. Odpovědnost za dodržení dotačních podmínek v době udržitelnosti, předkládání návrhů obecnímu zastupitelstvu na uzavírání nájemních smluv s cílovými skupinami projektu, podpisy nájemních smluv, odpovědnost za řádný výkon správy předmětného bytového domu

Zkušenosti s přípravou a realizací projektů podpořených z ROP, IROP OPŽP. Zkušenosti s přípravou a s realizací stavebních projektů v obci Tatenice. Zkušenosti se správou bytového fondu obce Tatenice



- účetní obce – v současné době Bc. Jana Budková, účetní obce Tatenice, ve funkci 5 let – odpovědnost za účetnictví projektu. Příprava podkladů pro zprávy o udržitelnosti projektu, výběr nájemného. Zkušenosti s účetní a finanční správou bytového fondu obce Tatenice

- odborná firma pro zajištění dotačního managementu v době udržitelnosti projektu – zpracování zpráv o udržitelnosti projektu

- zaměstnanec s odpovídající kvalifikací Komunitního centra Tatenice – zajištění nabídky sociální práce pro nájemníky předmětného sociálního bydlení, bude znám po otevření Komunitního centra Tatenice na počátku roku 2019.

- sociální pracovník nebo pracovník v sociálních službách Charita Zábřeh na Moravě - zajištění nabídky sociální práce pro nájemníky předmětného sociálního bydlení, bude znám po otevření Komunitního centra Tatenice na počátku roku 2019.

Ve fázi udržitelnosti nejsou předpokládány nákladů na osobní výdaje, dopravu, telefon, počítač, a kancelářské potřeby.

S činností ostatních osob, které budou v rámci udržitelnosti řídit projekt nejsou předpokládány žádné náklady na osobní výdaje, dopravu, telefon, počítač a kancelářské potřeby. Důvodem je, že starosta obce vykonává činnost v rámci výkonu své funkce, odborní pracovníci tyto náklady nevykazují (účtují cenu v rámci obchodních smluv) a účetní obce vykonává činnost v rámci svého úvazku k obci Tatenice. U osob vykonávajících sociální práci k cílovým skupinám projektu se předpokládá, že budou vykonávat svoji činnost při sociální práci k cílovým skupinám projektu v rámci činnosti Komunitního centra Tatenice.

Pokud by se během doby udržitelnosti vyskytly náklady na osobní výdaje, dopravu, telefon, počítač, a kancelářské potřeby, příjemce zajistí financování těchto nákladů prostřednictvím rozpočtu obce Tatenice.

- Zajištění financování – popis zajištění financování v době udržitelnosti.

Zdrojem prostředků k financování projektu v době udržitelnosti budou příjmy z nájemného bytů v bytovém domě, který je předmětem tohoto projektu a dále rozpočet obce Tatenice. Pokud by došlo k výpadkům z příjmů z nájemného.



- Popis nabídky sociálních bytů cílové skupině.

Nabídka sociálních bytů cílové skupině projektu bude prováděna adresně přímou komunikací s identifikovanými zástupci cílových skupiny. Po vypracování a přijetí směrnice pro nakládání se sociálními byty v obci Tatenice v souladu s podmínkami dotace a po vypracování a schválení odpovídajících návrhů nájemních smluv dojde k průběžnému osobnímu jednání se zástupci identifikovaných cílových skupin primárně k ověření zájmu o uzavření nájemní smlouvy a dále k ověření plnění podmínek nájmu sociálních bytů ze strany zájemců z cílových skupin projektu. Pokud budou splněny podmínky nakládání se sociálními byty a byt bude k dispozici, bude nabídnuto osobám z cílových skupin projektu uzavření nájemní smlouvy.

Pravidla nakládání se sociálními byty včetně vzoru nájemní smlouvy budou veřejně přístupné na oficiálním webu obce Tatenice a budou k dispozici k nahlédnutí na Obecním úřad v Tatenici.

V rámci činnosti Komunitního centra Tatenice bude průběžně docházet k monitorování existence osob v bytové nouzi v obci Tatenice, se kterými budou následně jednat zástupci obce Tatenice o možnostech řešení jejich bytové nouze včetně nabídky sociálních bytů, pokud tyto budou k dispozici.

15. ZPŮSOB STANOVENÍ CEN DO ROZPOČTU PROJEKTU

V případě, že zadávací/výběrové řízení nebylo zahájeno nebo ukončeno:

Nerelevantní. Výdaji na hlavní aktivitu projektu jsou pouze výdaje na stavební práce.

- Žadatel stanoví ceny do rozpočtu projektu za účelem zjištění předpokládané ceny způsobilých výdajů hlavních aktivit projektu u plánovaných zakázek a souhrnně jej popíše v této části studie proveditelnosti.
- Stanovení cen do rozpočtu ve vztahu k plánovaným hlavním aktivitám projektu musí být rozděleno do samostatných celků tak, aby tyto celky odpovídaly předmětům plnění všech zakázek (resp. jejich částí, pokud příjemce plánuje zakázku rozdělit na části) na hlavní aktivity projektu, které žadatel plánuje realizovat v průběhu projektu.
- Žadatel předloží jako samostatnou přílohu žádosti (Dokumentace ke stanovení cen do rozpočtu) veškeré doklady, objasňující stanovení cen do rozpočtu projektu, jako je písemná či elektronická komunikace s oslovenými dodavateli, ceníky dodavatelů, výtisk internetových stránek dodavatele nebo srovnávače cen, smlouvy na obdobné zakázky apod. Z dokumentace musí být zřejmé stáří zdrojových dat.
- Stáří zdrojových dat pro doložení ceny je stanoveno na 6 měsíců před datem podání žádosti o podporu. U ceníků dostupných na internetu se má za to, že jde o podklady aktuální. V případě



využití dat starších 6 měsíců je žadatel povinen doložit zdůvodnění, ze kterého bude vyplývat, že:

- uváděná cenová úroveň je stále aktuální,
 - nebo bude uveden mechanismus, jakým byla ze starších dat dovozena deklarovaná cenová úroveň - princip stanovení ceny je v gesci žadatele, je vhodné odvodit cenu od situace na trhu a rozložení hodnot získaných nabídek, musí být zajištěno dodržení podmínek 3E, pokud žadatel nezvolí nejnížší nabídkovou cenu, je vhodné dále komentovat. Žadatel může v rámci mechanismu stanovení ceny zohlednit vývoj cenové hladiny daného předmětu plnění, např. změny směnného kurzu cizích měn, inflace atd.
- Předpokládané ceny spadající do hlavní aktivity projektu (mimo stavební práce) může žadatel stanovit:
 - na základě údajů a informací získaných průzkumem trhu s požadovaným plněním,
 - průzkum trhu musí být proveden oslovením minimálně 3 dodavatelů nebo výrobců, kteří se poptávaným plněním skutečně zabývají či ho standardně nabízejí, nebo průzkumem ceníků volně dostupných na internetu, popř. doložením expertního posudku,
 - na základě údajů a informací o zakázkách se stejným či obdobným předmětem plnění – může se jednat o zakázky žadatele, popř. jiné osoby,
 - žadatel uvede identifikaci zakázky, datum uzavření smlouvy, předmětu plnění včetně smluvní ceny, identifikaci dodavatele,
 - na základě údajů a informací získaných jiným vhodným způsobem,
 - žadatel popíše mechanismus stanovení ceny - princip stanovení ceny je v gesci žadatele, je vhodné odvodit cenu od situace na trhu, musí být zajištěno dodržení podmínek 3E, pokud žadatel nezvolí nejnížší nabídkovou cenu, je vhodné dále komentovat.
- V případě, že žadatel do rozpočtu projektu zahrne jinou částku, než částku, která vyplynula z jednoho z výše uvedených postupů (např. započtení inflace/vývoje trhu/změny kurzu USD/EUR pro zakázky realizované za několik let nad cenu zjištěnou z aktuálního ceníku), uvedený postup úpravy ceny vhodně zdůvodní v níže uvedené tabulce stanovení cen do rozpočtu, která shrne veškeré relevantní položky rozpočtu.
- Vzorová tabulka stanovení cen do rozpočtu projektu:

Číslo nabídky	Název položky v položkovém rozpočtu projektu	Zdroj informací (Název dodavatele / adresa ceníku / jméno experta ...)	Cena v Kč bez DPH	Použitá cena do rozpočtu projektu	Princip stanovení ceny do rozpočtu projektu	VŘ č. stav VŘ
1.						
2.						



- Povinnost doložit způsob stanovení cen do rozpočtu projektu je stanovena od 100 000 Kč bez DPH za všechna věcně obdobná plnění (která by byl povinen zadavatel sečíst ve smyslu § 13 zákona 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách).

V případě, že zadávací/výběrové řízení bylo k datu předložení žádosti zahájeno nebo ukončeno, žadatel místo způsobu stanovení cen do rozpočtu projektu ve studii proveditelnosti dokládá v povinné příloze žádosti „Dokumentace k zadávacím a výběrovým řízením“ (v souladu s kapitolou 5 Obecných pravidel) popis způsobu stanovení předpokládané hodnoty zakázky (dle § 13 zákona 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách nebo bodu 6.5. Metodického pokynu) nebo uzavřenou smlouvu na plnění zakázky.

16. EXTERNÍ EFEKTY SOCIOEKONOMICKÉ ANALÝZY

Tato kapitola se vyplňuje jen v případě projektů nad 100 mil. Kč celkových způsobilých výdajů. Žadatel uvede, jakým způsobem došel k hodnotám socioekonomických dopadů.

- V modulu CBA MS2014+ je pro SC 2.1 uvedeno celkem 17 socio-ekonomických dopadů. Při zpracování ekonomické analýzy v modulu CBA MS2014+ ŘO IROP stanovil, že je možné využít pouze dopady s identifikačními čísly 1504, 1601, 1602, 5209.
 - V případě, že hodnota ukazatele ENPV vypočítaná v modulu CBA MS2014+ dosahuje záporných hodnot, je nutné² uvést ve Studii proveditelnosti **slovní popis** dalších pozitivních/příp. i negativních efektů, které chybějí v modulu CBA MS2014+ (tj. není možné je kvantitativně v modulu CBA MS2014+ vyjádřit). ŘO IROP nestanovuje konkrétní efekty, které by měl žadatel uvést, avšak musí jít o externality, které nejsou zahrnuty mezi dopady využitelnými v systému MS 2014+. Pokud tak žadatel neučiní, projekt nebude možné podpořit.

² Pro splnění kritéria závěrečného ověření způsobilosti projektu „V hodnocení eCBA/finanční analýze projekt dosáhne minimálně hodnoty ukazatelů, stanovené ve výzvě“. Podrobnější popis uveden v textu Specifických pravidel.