



MMB2017000001669

60

Rada města Brna

ZM71 3184

Z7/34. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 12. prosince 2017

Název:

**Projekt „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. a 6. skupina“ - posouzení projektu**

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Posouzení projektu „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. a 6. skupina“

Návrh usnesení:

**pro velký rozsah uvedeno na další straně**

**Stanoviska dotčených orgánů:**

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi č. R7/144 konané dne 5. 12. 2017.

Zpracoval:

Odbor implementace evropských fondů  
Bytový odbor

Předkládá:

Rada města Brna

## Návrh usnesení:

### **Zastupitelstvo města Brna**

#### **s c h v a l u j e**

posouzení projektu „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. a 6. skupina“, které tvoří přílohu č. ... těchto usnesení

#### **s o u h l a s í**

s přípravou žádosti o dotaci z Integrovaného regionálního operačního programu na projekt „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. a 6. skupina“ v rámci parametrů uvedených v posouzení projektu

#### **u k l á d á**

Radě města Brna zajistit přípravu žádosti o dotaci z Integrovaného regionálního operačního programu na projekt „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. a 6. skupina“ v rámci parametrů uvedených v posouzení projektu.

**T: dle termínů vyhlášení výzev**

## Důvodová zpráva

V souladu s Metodikou implementace projektů (spolu)financovatelných z evropských fondů a národních programů je Zastupitelstvu města Brna předloženo posouzení projektu s názvem „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. a 6. skupina“.

Cílem projektu je dostupné nájemní sociální bydlení, které umožní sociálně vyloučeným osobám a osobám ohroženým sociálním vyloučením, vstup do nájemního bydlení v ČR (Brně). V rámci projektu bude zrekonstruováno 15 volných obecních bytů ve špatném technickém stavu vyžadující komplexní rekonstrukci. Technické zařízení bytů je nefunkční, vadné a nevhodně řešeno (chybí nucené větrání, nefunkční elektroinstalace, vytápění - plynová podokenní topidla). Místně se vyskytují vlhkostní vady a plísňe po dřívějším zatečení, poruchách rozvodů vody či kanalizace, hnilobou napadené dřevěné podlahy a opadané či vlhké omítky, zničené otvorové výplně (zejména vnitřní a vnější dveře, kování dveří, poškozené povrchové úpravy, rozbité výplně, pokřivené z důvodu dlouhodobé vlhkosti), zničené či chybějící vybavení bytu (kuchyňská linka, umyvadlo, záchodová mísa, vana či sprchový kout, vodovodní baterie), poškozené povrchové úpravy vnitřních stěn – zdevastované omítky a obklady. Jedná se o byty v bytových domech v městské části Brno-sever: Jana Svobody 5, Svitavská 19, Svitavská 44, Dukelská 50, Hálkova 2, Hálkova 15, Provozničkova 11. Byty budou v rámci projektu vybaveny nezbytně nutným zařízením (umyvadlo, sprcha nebo vana, WC, kuchyňská linka, sporák a digestoř). Rekonstrukce bytů 5. skupiny je již ukončena. Rekonstrukce bytů 6. skupiny bude ukončena do 30.1.2018.

**Předpokládané celkové náklady** projektu jsou **10 200 000 Kč** včetně DPH. Celkové způsobilé výdaje se odhadují ve výši **10 200 000 Kč** včetně DPH. Dotace se předpokládá ve výši **7 900 000 Kč** (77,45 % z celkových způsobilých výdajů). Požadavek na finanční spoluúcast města Brna lze předpokládat ve výši **2 300 000 Kč**.

Struktura výdajů projektu „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. a 6. skupina“ (včetně DPH)		
Celkové výdaje projektu	10 200 000 Kč	100,00 %
Nezpůsobilé výdaje	0 Kč	0,00 %
Způsobilé výdaje	10 200 000 Kč	100,00 %
Celková dotace	7 900 000 Kč	77,45 %
Kofinancování statutární město Brna	2 300 000 Kč	22,55 %

**Nositelem projektu** v souladu s Metodikou implementace projektů (spolu)financovatelných z evropských fondů a národních programů je **Bytový odbor Magistrátu města Brna**.

### Stanoviska dotčených orgánů:

Výbor implementace projektů EU projedná materiál dne 1. 12. 2017.

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi č. R7/144 konané dne 5. 12. 2017.

*bude přílohou usnesení*

***Posouzení projektu se skládá z těchto částí:***

***1. Záměr projektu***

- a) Obecné údaje
- b) Legislativní a strategický průmět, popis projektu
- c) Financování

***2. Analýza dotačních příležitostí***

## PROJEKTOVÁ FICHE – část A.

### A.1. PŘEDKLADATEL

**1. Plný název předkladatele projektu:**

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

**2. Právní statut:**

statutární město (dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích)

### A.2. KONTAKTNÍ OSOBA A PARTNEŘI PROJEKTU

**1. Nositel projektu:** Bytový odbor Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3, 601 57 Brno (dále jen „BO MMB“)

**2. Jméno kontaktní osoby (nositele):** Mgr. Jiří Lahoda

**3. Adresa, telefon, mobil, e-mail, webová stránka kontaktní osoby:** BO MMB, 542173220, lahoda.jiri@brno.cz

**4. Přehled partnerů participujících na projektu:**

**5. Adresa, telefon, mobil, e-mail, webová stránka partnerů na projektu:**

**6. Způsob spolupráce partnerů na projektu:**

### A.3. VŠEOBECNÉ INFORMACE O PROJEKTU

**1. Název projektu:** Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. a 6. skupina

**2. Umístění projektu:** Brno, městská část Brno- sever, 15 bytů v různých bytových domech: Jana Svobody 5, Svitavská 19, Svitavská 44, Dukelská 50, Hálkova 2, Hálkova 15, Provazníková 11, tj. na území statutárního města Brna.

**2. Cíle projektu, jeho účel:**

Zastupitelstvo města Brna schválilo v březnu roku 2016 Strategický plán sociálního začleňování (SPSZ). Tento projekt reaguje na zvyšující se počet osob sociálně vyloučených či ohrožených sociálním vyloučením. V této souvislosti se rekonstruují a upravují byty pro sociální potřeby projektů zahrnutých do SPSZ.

**4. Výchozí stav:** Nedostatek bytů pro sociální potřeby, volné obecní byty ve špatném technickém stavu, vyžadující komplexní rekonstrukci. Na území města Brna se nachází více než 70 ubytoven, které poskytují nedůstojné a často předražené ubytování lidem. Na soukromém trhu s byty jsou lidé často diskriminováni (z hlediska etnicity a pohlaví, kde zejména rodiny s větším počtem dětí mají problém najít adekvátní bydlení) či nemají finanční prostředky na to, aby mohli zaplatit kauci a několik nájmů předem. Mnoho lidí se v nevyhovujícím bydlení nachází dlouhodobě, sčítání rodin bez domova z dubna 2016 odhalilo mimojiné to, že cca 20% rodin bydlí na ubytovnách 20 let a více. Z hlediska dlouhodobosti a závažnosti problému pak pomůže nejen poskytnutí stabilního bydlení, ale též odpovídající návazná sociální služba, s níž se v daných bytech počítá.

**5. Předpokládané výsledky projektu:** Navýšení kapacity sociálního bydlení pro sociální začleňování o 15 bytů.

**6. Předpokládané dopady projektu:** Naplnění základní potřeby a motivace osob v sociální a bytové nouzi, navýšení kapacity sociálního bydlení, technické zhodnocení obecního bytového fondu, kultivace veřejného mínění v otázce sociálního začleňování.

Rekonstrukce bytů a jejich následné využití jako sociálních umožní důstojné bydlení lidem, kteří jsou ohroženi sociální vyloučením, v 15 bytových jednotkách, čímž dojde k zásadnímu kroku směrem k překonání sociálního vyloučení, stabilizaci životní situace a k celkovému zlepšení životních podmínek lidí, kteří jsou aktuálně vyloučeni z běžného bydlení či bytovou nouzí ohroženi.

**7. Cílové skupiny:** Cílovou skupinou jsou osoby v bytové nouzi, přesně v souladu s funkční definicí ETHOS, kterou vláda schválila dne 28. srpna 2013 svým usnesením č. 666 - s tj. lidé bez domova, lidé v nevyhovujícím bydlení (noclehárny, ubytovny, přelidněné domácnosti, prostory nezkořaudované k bydlení, špatný technický a hygienický stav bytů a domů) či v bydlení nestabilním a dočasném (azylové domy a jiné typy pobytových zařízení, kde pobyt je časově omezený, lidé bez nájemní smlouvy a v soudním vyklizení), a to jak jednotlivci, mladí dospělí, samoživitelé s dětmi i úplné rodiny. Jedná se o osoby, které splňují definice cílové skupiny dle výzvy. Bytová nouze je stěžejním kritériem potřeby.

## PROJEKTOVÁ FICHE – část B.

### B. 1. POPIS PROJEKTU

#### 1. Jednotlivé aktivity projektu:

Hlavní: stavební práce – rekonstrukce bytů, včetně pořízení základního vybavení, včetně souvisejících a nutných stavebních úprav v bytovém domě.

Vedlejší: projektová dokumentace, technický a autorský dozor, BOZP, příprava a realizace zadávacího řízení, povinná publicita.

#### 2. Časová náročnost projektu: Realizace 8/2017 - 1/2018

#### 3. Indikátory:

5 53 20 Průměrný počet osob využívající sociální bydlení: cílová 13,3 (dle příručky pro žadatele a příjemce se vypočítá jako násobek počtu lůžek s koeficientem 0,7)

5 53 10 Nárůst kapacity sociálních bytů: cílová 19 lůžek

5 53 01 Počet podpořených bytů pro sociální bydlení: cílová 15 bytů

#### 4. Hrubý rozpočet na celou dobu trvání projektu: 10,2 mil. Kč ... příprava a realizace projektu.

### B. 2. STRATEGICKÝ A LEGISLATIVNÍ PRŮMĚT

#### 1. Soulad se Strategií pro Brno: Strategický plán sociálního začleňování

#### 2. Soulad s odvětvovými koncepčními dokumenty MMB:

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku města Brna.

Strategický plán sociálního začleňování města Brna pro období 2016-2019 - Analýza kapitoly bydlení od str. 149 (kapitola 15.1)

MMB (2014): Zjišťování počtu lidí bez domova v Brně. Brno - viz:

[http://www.armadaspasy.cz/sites/default/files/projects/brno\\_sb2014.pdf](http://www.armadaspasy.cz/sites/default/files/projects/brno_sb2014.pdf).

#### 3. Soulad s územním plánem města Brna: Ano

- bytové domy Jana Svobody 348/5 (parc.č. 1094, k.ú. Zábrdovice), Svitavská 580/44 (parc.č. 190, k.ú. Husovice) jsou dle ÚPmB situovány ve stabilizované funkční ploše všeobecného bydlení;

- bytový dům Svitavská 829/19 (parc.č. 537, k.ú. Husovice) je dle ÚPmB situován v stabilizované funkční ploše smíšené obchodu a služeb.

- bytové domy Dukelská třída 123/50 (parc.č. 1594/1, k.ú. Husovice), Hálkova 1247/15 (parc.č. 1563, k.ú. Husovice), Provazníková 1233/11 (parc.č. 1065, k.ú. Černá Pole) jsou dle ÚPmB situovány ve stabilizované funkční ploše všeobecného bydlení;

- bytový dům Hálkova 2/2 (parc.č. 1522, k.ú. Husovice) je dle ÚPmB situován v stabilizované funkční ploše smíšené obchodu a služeb.

#### 4. Legislativní audit: Projekt je v souladu s platnými právními předpisy.

## PROJEKTOVÁ FICHE – část C.

### C. 1. FINANCOVÁNÍ

#### 1. Rozpočet na celou dobu trvání projektu:

fáze v tis. Kč	Výdaje na projekt		Příjmy z projektu
	investiční	provozní	
přípravná	658		
realizační	9 542		
provozní			
<b>Celkem</b>	<b>10 200</b>		

#### 2. Možnosti financování

v tis. Kč	Částka	%	Upřesnění
Vlastní zdroje			
Rozpočet města	2 300	22,55	
Ostatní veřejné zdroje			
EU	7 900	77,45	
Privátní zdroje			
jiné			
<b>Celkem</b>	<b>10 200</b>	<b>100,00</b>	

### C. 2. OSTATNÍ INFORMACE

**1. Majetkové poměry:** vše ve vlastnictví předkladatele projektu (list vlastnictví: 10001)

**2. Synergie:** SPSZ, IPRM, Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady.

**3. Zajištění udržitelnosti projektu:** BO MMB zajistí projektovou přípravu a realizaci stavebních prací, OSP MMB bude zajišťovat výběr nájemců a následnou povinnou sociální péči dle požadavků dotačního programu, ÚMČ Brno- sever bude uzavírat nájemní smlouvy s vybranými nájemci a provádět veškerou činnost správy bytů.



## Analýza dotačních příležitostí

Projekt „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. a 6 skupina“ je svým zaměřením v souladu s Integrovaným regionálním operačním programem (IROP), specifickým cílem 2.1 „Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi“.

Cílem projektu je dostupné nájemní sociální bydlení, které umožní sociálně vyloučeným osobám a osobám ohroženým sociálním vyloučením, vstup do nájemního bydlení v ČR. Nástrojem dosažení tohoto cíle je pořízení bytů formou rekonstrukce bytu pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení. Sociální byt se základním vybavením je určen pro osoby, které v důsledku nepříznivých životních okolností nemají přístup k bydlení, a jsou schopné plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu.

Sociální byty musí splňovat parametry sociálního bydlení, stanovené pro IROP, technické parametry, finanční parametry, podmínky předcházení segregace a podmínky nakládání se sociálními byty. Pokud má objekt nebo vchod bytového domu se samostatným číslem popisným více než 12 bytových jednotek, počet sociálních bytů v objektu nebo vchodu se samostatným číslem popisným nepřekročí součet 12 sociálních bytů a podílu max. 20 % z celkového počtu bytů v objektu nebo vchodu se samostatným číslem popisným nad hranicí 12 bytových jednotek. Podíl se vždy zaokrouhluje dolů na celé bytové jednotky.

### Rozpočet projektu

Rozpočet projektu ve výši **10 200 000 Kč** zahrnuje tyto náklady:

- náklady na projektovou dokumentaci 657 600,- Kč
- náklady stavební části, autorský a technický dozor investora 9 542 400,- Kč

### Zdroje krytí projektu

Projekt se bude ucházet o podporu dle Nařízení Komise č. 360/2012 ze dne 25. dubna 2012 o použití článků 107 a 108 SFEU na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu, jedná se o „Podporu de minimis na SOHZ“.

Prostřednictvím Integrovaného regionálního operačního programu (IROP) může získat dotaci max. 90 % ze způsobilých výdajů až do vyčerpání limitu de minimis na SOHZ. Limit k čerpání podpory v režimu de minimis se předpokládá ve výši 7 900 000 Kč.

**Předpokládané celkové náklady** projektu jsou **10 200 000 Kč** včetně DPH. Celkové způsobilé výdaje se odhadují ve výši **10 200 000 Kč** včetně DPH. Dotace se předpokládá ve výši **7 900 000 Kč** (77,45 % z celkových způsobilých výdajů). Požadavek na finanční spoluúcast města Brna lze předpokládat ve výši **2 300 000 Kč**.

Struktura výdajů projektu „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. a 6. skupina“ (včetně DPH)		
Celkové výdaje projektu	10 200 000 Kč	100,00 %
Nezpůsobilé výdaje	0 Kč	0,00 %
Způsobilé výdaje	10 200 000 Kč	100,00 %
Celková dotace	7 900 000 Kč	77,45 %
Kofinancování statutární město Brno	2 300 000 Kč	22,55 %

Předpokládanou strukturu zdrojů krytí projektu shrnuje následující přehled:

- **Předpokládané celkové náklady** 10 200 000 Kč 100,00 %
- Fond bytové výstavby 2 300 000 Kč 22,55 %
- Integrovaný regionální operační program 7 900 000 Kč 77,45 %