



MMB201800000059

48

Rada města Brna

ZM7/ 3328

Z7/35. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 30. ledna 2018

Název:

**Projekt „Bytový dům Mostecká 12, Brno – celková rekonstrukce, nástavba, přístavba“
- posouzení projektu**

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Posouzení projektu „Bytový dům Mostecká 12, Brno – celková rekonstrukce, nástavba, přístavba“

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e

posouzení projektu „Bytový dům Mostecká 12, Brno – celková rekonstrukce, nástavba, přístavba“, 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 „Bytový dům Mostecká 12, Brno – celková rekonstrukce, nástavba, přístavba“ 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 „Bytový dům Mostecká 12, Brno – celková rekonstrukce, nástavba, přístavba“ v rámci parametrů uvedených v posouzení projektu.

T: 28. 2. 2018

Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi č. R7/153 konané dne 23. 1. 2018.

Zpracoval:

Odbor implementace evropských fondů
Bytový odbor



Předkládá:

Rada města Brna

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 „Bytový dům Mostecká 12, Brno – celková rekonstrukce, nástavba, přístavba“.

Projekt řeší celkovou rekonstrukci, nástavbu a přístavbu bytového domu. Objekt je v současné době vybydlený a v dezolátním stavu, jeho přestavbou získá město 20 bytových jednotek velikosti 1 + kk až 3 + kk, oproti původním 12 menším bytovým jednotkám.

Ve dvorní části bude přistaven dvoupodlažní objekt se 4mi byty, původní objekt bude celkově zrekonstruován a nadstaven o jedno podlaží, v nástavbě vzniknou 3 nové bytové jednotky. Nově bude v původním objektu vybudován výtah. V suterénu budou provedeny sanační práce, aby se zabránilo pronikání vlhkosti do stavby a zároveň bylo možné suterén používat pro sklepní kóje. Objekt je v celkovém zchátralém stavu a při rekonstrukci bude nutná, mimo jiné, úplná výměna stropních konstrukcí, všech výplňových otvorů i povrchových úprav.

V domě vznikne 8 sociálních bytů v rekonstruované části, které počítají se sociální službou, 5 bytů dostupných, 5 bytů pro mladé a 2 byty bezbariérové v INP přístavby.

Předpokládané celkové náklady projektu jsou **42 000 000 Kč** včetně DPH. Celkové způsobilé výdaje se odhadují ve výši **8 100 000 Kč** včetně DPH. Dotace se předpokládá ve výši **6 885 000 Kč** (85 % z celkových způsobilých výdajů). Požadavek na finanční spoluúčast města Brna lze předpokládat ve výši **35 115 000 Kč**.

Struktura výdajů projektu „Bytový dům Mostecká 12, Brno – celková rekonstrukce, nástavba, přístavba“ (včetně DPH)		
Celkové výdaje projektu	42 000 000 Kč	100,00 %
Nezpůsobilé výdaje	33 900 000 Kč	80,71 %
Způsobilé výdaje	8 100 000 Kč	19,29 %
Celková dotace	6 885 000 Kč	16,39 %
Kofinancování statutární město Brna	35 115 000 Kč	83,61 %

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 19. 1. 2018.

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi č. R7/153 konané dne 23. 1. 2018.

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): Ing. Aleš Doležel

3. Adresa, telefon, mobil, e-mail, webová stránka kontaktní osoby: BO MMB, 542173220, dolezel.ales@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: Bytový dům Mostecká 12, Brno – celková rekonstrukce, nástavba, přístavba

2. Umístění projektu: Brno, městská část Brno- sever, Mostecká 987/12 v k. ú. Husovice , 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 8 sociálních bytů se službou.

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.

Celková rekonstrukce bytového domu a následné využití vybraných bytů jako sociálních umožní důstojné bydlení lidem, kteří jsou ohroženi sociální vyloučením, v 8 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 nezkolaudované 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: celková rekonstrukce, nástavba a přístavba bytového domu, včetně pořízení základního vybavení bytů, včetně souvisejících a nutných stavebních úprav.

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

Projekt řeší celkovou rekonstrukci, nástavbu a přístavbu bytového domu. Objekt je v současné době vybydlený a v dezolátním stavu, jeho přestavbou získá město 20 bytových jednotek velikosti 1 + kk až 3 + kk, oproti původním 12 menším bytovým jednotkám.

Ve dvorní části bude přistaven dvoupodlažní objekt se 4mi byty, původní objekt bude celkově zrekonstruován a nadstaven o jedno podlaží, v nástavbě vzniknou 3 nové bytové jednotky. Nově bude v původním objektu vybudovaný výtah. V suterénu budou provedeny sanační práce, aby se zabránilo pronikání vlhkosti do stavby a zároveň bylo možné suterén používat pro sklepní kóje. Objekt je v celkovém zchátralém stavu a při rekonstrukci bude nutná, mimo jiné, úplná výměna stropních konstrukcí, všech výplňových otvorů i povrchových úprav.

V domě vznikne 8 sociálních bytů v rekonstruované části, které počítají se sociální službou, 5 bytů dostupných, 5 bytů pro mladé a 2 byty bezbariérové v 1.NP přístavby.

2. Časová náročnost projektu: Realizace 4/2018 - 3/2019

3. Indikátory:

5 53 20	Průměrný počet osob využívající sociální bydlení	5,6
5 53 10	Nárůst kapacity sociálních bytů	8
5 53 01	Počet podpořených bytů pro sociální bydlení	8

B. 2. STRATEGICKÝ A LEGISLATIVNÍ PRŮMĚT

1. Soulad se Strategii 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.

3. Soulad s územním plánem města Brna: Ano

- bytový dům Mostecká 987/12 v k. ú. Husovice - parc.č. 568, dle ÚPmB situovány ve stabilizované funkční ploše smíšené výroby 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	1 700		
realizační	40 300		
provozní			
Celkem	42 000		

2. Možnosti financování

v tis. Kč	Částka	%	Upřesnění
Vlastní zdroje			
Rozpočet města	35 115	83,61	
Ostatní veřejné zdroje			
EU	6 885	16,39	
Privátní zdroje			
jiné			
Celkem	42 000	100,00	

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 „Bytový dům Mostecká 12, Brno – celková rekonstrukce, nástavba, přístavba“ 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.

Rozpočet projektu

Rozpočet projektu ve výši **42 000 000 Kč** zahrnuje tyto náklady:

- náklady na projektovou dokumentaci 1 700 000,- Kč
- náklady stavební části, autorský a technický dozor investora 40 300 000,- Kč

Zdroje krytí projektu

Projekt se bude ucházet o podporu navazující na podmínky Rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (2012/21/EU, dále jen „Rozhodnutí Komise 2012/21/EU“). Službami obecného hospodářského zájmu („SOHZ“) je třeba rozumět hospodářské činnosti, které **orgány veřejné správy** definují jako služby zvláštního významu pro své občany a které by bez veřejného zásahu nebyly poskytovány nebo by byly poskytovány za méně příznivých podmínek. Pověřovací akt poskytovateli služby vydá subjekt, který má zájem na provozování činnosti v kvalitě a kvantitě v dané lokalitě.

Předpokládané celkové náklady projektu jsou **42 000 000 Kč** včetně DPH. Celkové způsobilé výdaje se odhadují ve výši **8 100 000 Kč** včetně DPH. Dotace se předpokládá ve výši **6 885 000 Kč** (85 % z celkových způsobilých výdajů). Požadavek na finanční spoluúčast města Brna lze předpokládat ve výši **35 115 000 Kč**.

Struktura výdajů projektu „Bytový dům Mostecká 12, Brno – celková rekonstrukce, nástavba, přístavba“ (včetně DPH)		
Celkové výdaje projektu	42 000 000 Kč	100,00 %
Nezpůsobilé výdaje	33 900 000 Kč	80,71 %
Způsobilé výdaje	8 100 000 Kč	19,29 %
Celková dotace	6 885 000 Kč	16,39 %
Kofinancování statutární město Brna	35 115 000 Kč	83,61 %

Předpokládanou strukturu zdrojů krytí projektu shrnuje následující přehled:

- **Předpokládané celkové náklady** 42 000 000 Kč 100,00 %
- Fond bytové výstavby 35 115 000 Kč 83,61 %
- Integrovaný regionální operační program 6 885 000 Kč 16,39 %