

Statutární město Ústí nad Labem

Velká Hradební 2336/8

401 00 Ústí nad Labem



Název projektu:

ČELAKOVSKÉHO – SMÍŠENÝ DŮM

Investiční záměr

listopad 2022

## Název projektu: Čelakovského – smíšený dům

**Forma podpory:** dotace s úvěrem

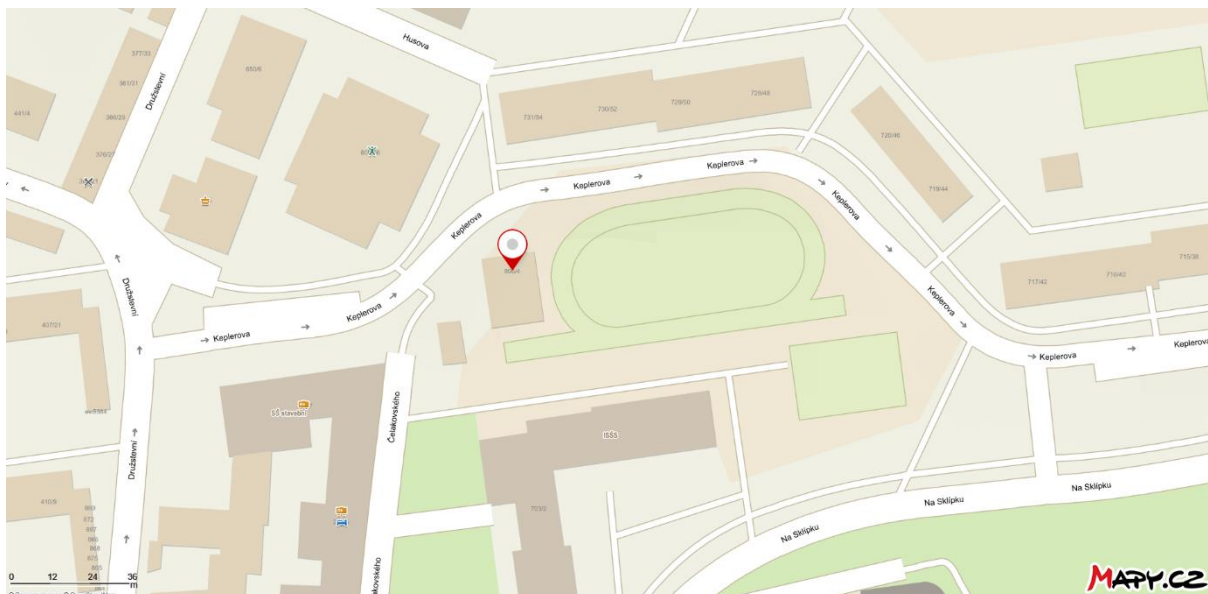
**Účel podpory:** pořízení části smíšeného domu odpovídající poměru podlahové plochy sociálních bytů k podlahové ploše všech bytů v domě a pořízení části smíšeného domu odpovídající poměru podlahové plochy dostupných bytů k podlahové ploše všech bytů v domě

**Časový průběh přípravy a realizace investičního záměru:** Předpokládaný harmonogram realizace projektu je samostatnou přílohou žádosti o podporu (Příloha č.2 – Harmonogram). Harmonogram byl aktualizován v prosinci 2021. Samotná fyzická realizace investičního záměru bude zahájena v prosinci 2021 po předání staveniště zhotoviteli. Předpokládaný termín dokončení díla je do 12 měsíců od předání staveniště.

**Adresa objektu:** Čelakovského 806/4, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno

**Parcelní čísla objektu:** st. p. č. 582/4, k. ú. Krásné Březno

Území se nenachází v zátopové oblasti, není poddolované, v území se netěží, ani se nenacházejí nerosty. Území se nenachází v Chráněné krajinné oblasti, ani památkové zóně.



## Rozpočet projektu:

### Rozpočtové náklady:

Rozpis rozpočtových nákladů projektu je samostatnou přílohou žádosti o podporu (Příloha č.3 – Kumulativní rozpočet). Kumulativní rozpočet je rozdělen z hlediska způsobilosti nákladů projektu.

Celkové způsobilé náklady projektu: 30 967 292 Kč

Celkové nezpůsobilé náklady projektu: 845 385 Kč

## Celkové náklady projektu: 31 812 678 Kč

### Odůvodnění výše rozpočtových nákladů projektu:

Výše nákladů vychází z projektové dokumentace, která byla zpracována v roce 2014. V roce 2019 byla zpracována aktualizace rozpočtu na cenovou úroveň 2019.

### Předpokládaná výše podpory – Stavební úprava pro změnu užívání prostor k jiným účelům než k bydlení

Statutární město Ústí nad Labem v rámci podání žádosti o podporu využije formu podpory dotace na sociální byty. Dle NV č. 112/2019 Sb. může být dotace poskytnuta až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru, nejvýše však do částky určené jako součin celkového počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy sociálních bytů a průměrných nákladů na výstavbu 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu zveřejněných Českým statistickým úřadem za poslední zveřejněný rok předcházející roku podání žádosti o podporu v případě jejich výstavby formou **stavební úprava pro změnu užívání prostor k jiným účelům než k bydlení**, kterou vznikne sociální, smíšený nebo dostupný dům.

Dle tohoto výpočtu jsou stanoveny celkové způsobilé náklady na poměrnou část sociálních bytů a maximální výše dotace v režimu vyrovnávací platby SOHZ.

Celkové způsobilé náklady na sociální byty: 16 075 497 Kč

#### **Maximální (požadovaná) výše dotace v režimu vyrovnávací platby SOHZ: 16 075 497 Kč**

Požadovaná výše dotace nesmí být vyšší než celkové způsobilé náklady na sociální byty. Předpokládaný míra podpory činí max. 100 % z celkových způsobilých nákladů na poměrnou část připadající na sociální byty. Vyrovnávací platba SOHZ (služba obecného hospodářského zájmu) slouží jako kompenzace za závazek veřejné služby. Jedná se o platbu z veřejných rozpočtů, kterou veřejná instituce poskytuje určitému subjektu k pokrytí nákladů veřejně prospěšných služeb, k jejichž poskytování byl vybrán resp. pověřen. Kompenzační mechanismus představuje rozdíl mezi současnou hodnotou nákladů vynaložených při poskytování SOHZ sociální bydlení a čistým příjmem SOHZ sociální bydlení za určené referenční období. V rámci režimu se provádí pravidelné vyhodnocování vyrovnávací platby v třiceti šestiměsíčních cyklech, které sleduje skutečný vývoj rozhodných položek pro určení výše vyrovnávací platby s cílem zjistit, zda nedošlo k překompenzaci. Pokud došlo k překompenzaci, příjemce dotace tuto část poskytovateli vrací.

Na část domu připadající na dostupné byty bude využit úvěr dle NV č. 112/2019 Sb., a to v režimu Investiční podpory na místní infrastrukturu. Úvěr může být poskytnut až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru připadajících na dostupné byty. Úroková sazba bude stanovena na základně podmínek NV č. 112/2019 Sb..

Celkové způsobilé náklady na dostupné byty: 14 891 795 Kč

#### **Maximální výše úvěru v režimu investiční podpory na místní infrastrukturu: 14 891 795 Kč**

Podpora v režimu Investiční podpory na místní infrastrukturu je součástí Obecného nařízení o blokových výjimkách. Maximální výše podpory je dána rozdílem mezi rozsahem způsobilých investičních nákladů a předpokládaným či skutečně dosaženým provozním ziskem z investice (v tomto případě pronájmu dostupných bytů). Při poskytnutí podpory v režimu blokové výjimky bude žadateli poskytnut úvěr maximálně ve výši způsobilých nákladů. Posouzení, zda výše podpory nepřekročila daný limit podpory, bude provedeno po doplacení úvěru za využití mechanismu zpětného vymáhání. Pokud

je rozdíl mezi celkovými způsobilými náklady a provozním ziskem a připočtenou zůstatkovou cenou investice nižší, než výše poskytnuté podpory, je příjemce povinen tento rozdíl vrátit poskytovateli.

Výpočet výše dotace a úvěru je samostatnou přílohou žádosti o podporu (Příloha č.4 – Smíšený dům – Výpočet dotace, úvěru). Nezpůsobilé náklady a část připadající na spoluúčast způsobilých nákladů sociálních bytů bude Statutární město Ústí nad Labem hradit z vlastních zdrojů.

### Způsob financování:

U části domu, kde budou zřízeny sociální byty, bude docházet k průběžnému ex-post financování formy podpory dotace dle podmínek NV č. 112/2019 Sb. Finanční prostředky na předfinancování této části, zároveň na dofinancování spoluúčasti Statutárního města Ústí nad Labem a na financování nezpůsobilých nákladů budou zajištěny z prostředků Statutárního města Ústí nad Labem a budou alokovány pro roky 2021 a 2022 do rozpočtu Odboru městských organizací, strategického rozvoje a investic.

U části domu, kde budou zřízeny dostupné byty, bude docházet k financování formy podpory úvěru dle podmínek NV č. 112/2019 Sb. Podporu lze čerpat pouze na základě předložených dokladů za uplynulé období, které nesmí být po splatnosti. Úhrada výdajů hrazených z úvěru na základě předložených dokladů bude provedena nejpozději do 20 dnů od doručení těchto dokladů. Výdaje nekryté úvěrem bude hradit žadatel z vlastních zdrojů.

### Popis provozu pořízených nemovitých věcí a jeho finanční zabezpečení:

Objekt (dostupné a sociální byty) budou mít ve správě Městské služby, p.o., které zajistí povinnosti vůči nájemcům ze strany pronajímatele. Městské služby budou odpovídat za evidenci a uzavírání nájemních smluv, zpracování přehledu nájemních smluv za předchozí rok u sociálních bytů dle podmínek Smlouvy o poskytnutí dotace a Pověřovacího aktu, včetně dlužného nájemného a jeho vymáhání, pravidelné sledování aktuální mezní hodnoty nájemného, úpravu uzavřených nájemních smluv dle nastalých změn, účetně oddělené vedení nákladů na domovní služby a nutné opravy dle podmínek poskytnutých finančních prostředků podle druhu bytových jednotek a určeného poměru společných prostor, dohled nad plněním nájemních smluv, vč. plateb nájemného, zajištění domovních služeb, a nutných oprav. Městské služby budou zajišťovat přípravu a kompletaci podkladů pro podání vyrovnávací platby za tento objekt dle podmínek uzavřené Smlouvy o poskytnutí dotace a Pověřovacího aktu se Státním fondem podpory investic.

### Provoz sociálních bytů:

Žadatel o byt bude předkládat Žádost o přidělení sociálního bytu bytové komisi Magistrátu města Ústí nad Labem. Žádost bude moci předložit každá osoba nad 18 let věku, která bude mít trvalé bydliště na území Statutárního města Ústí nad Labem **do 5 měsíců od uzavření nájemní smlouvy**. Žadatelem může být pouze osoba, která splňuje definici způsobilé domácnosti dle NV č. 112/2019 Sb. Na základě vlastního zjištění se za klíčovou skupinu považují zejména osoby ve věku 60 a více let. Dle zprávy o vyloučení z bydlení se na území města nachází více než 1000 domácností v závažné bytové nouzi, z toho přes 300 rodin s dětmi. Žádost o přidělení sociálního bytu odpovídá obsahu standardní žádosti o byt, navíc obsahuje souhlas žadatele s provedením sociálního šetření v jeho domácnosti za účelem jeho posouzení, čestné prohlášení o bezdlužnosti a výpis z rejstříku trestů (ne staršího 3 měsíců).

Před schválením Žádosti o přidělení sociálního bytu bytovou komisí bude zmapována situace žadatele o sociální byt. Dále bude provedeno zjištění aktuální finanční situace žadatele, jeho možnosti a potřeby, zjištění, zda se jedná o přechodný stav krize, nebo se jedná o stálý stav či opakovanou situaci. **Tyto aktivity a sociální práci dle NV č. 112/2019 Sb. bude vykonávat sociální pracovník.** Sociální pracovník mj. ověří skutečnost, zda žadatel o sociální byt skutečně patří mezi oprávněné příjemce sociálního bydlení dle NV č. 112/2019 Sb. Kromě předem daných parametrů pro sociální bydlení, bude sociální pracovník doplňovat důležité okolnosti, které by měly být známy při posuzování žádosti o byt. Relevantní výstupy sociálního šetření budou **postoupeny bytové komisi**, která doporučí Radě města přidělení nebo zamítnutí žádosti.

V případě přidělení bytu bude žadatel o byt podepisovat nájemní smlouvu, která bude sjednána na **dobu 2 let a dále dle podmínek NV č. 112/2019 Sb. Opětovně může být se stejným žadatelem uzavřena nájemní smlouva až po posouzení, zda si nájemce nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu. Po skončení nájemní smlouvy bude bezodkladně uzavřena nájemní smlouva s další fyzickou osobou ze způsobilé domácnosti. Pokud žadatel nebude mít zájemce o nájem sociálního bytu ze způsobilé domácnosti, může uzavřít nájemní smlouvu k sociálnímu bytu i s jinou fyzickou osobou, nejdéle však na rok. Doba trvání nájemní smlouvy se nezapočítává do doby výkonu SOHZ.** Součástí nájemní smlouvy bude dohoda o poskytování sociální práce, nastavení povinností ve vztahu k výkonu sociální práce, práv a povinností uživatele bytu při jeho užívání, práv a povinností poskytovatele sociálního bydlení. Cílem poskytování sociální práce je řádné užívání sociálního bytu, dodržování podmínek bydlení a řešení problémů uživatelů, které s bydlením souvisí. Sociální práce bude poskytována v takovém rozsahu, který bude odpovídat skutečné potřebě uživatele sociálního bytu, s cílem získání řádného tržního bydlení v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do dvou let od přidělení sociálního bytu. Pro dosažení cíle bude stanoven s uživatelem bytu individuální plán poskytování sociální práce. Plán bude obsahovat dílčí cíle a postupy a bude evidován v monitorovacím listu uživatele sociálního bytu. Sociální práce bude poskytována především v přirozeném prostředí klienta, nebo po předchozí domluvě v kanceláři sociálního pracovníka, nebo na jiném místě. V příloze nájemní smlouvy bude také stanovena povinnost uživatele bytu, bezodkladně informovat sociálního pracovníka o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na užívání sociálního bytu a na poskytování sociální práce. Klient bude povinen umožnit sociálnímu pracovníkovi vstup do bytu za účelem sociálního šetření, a to na základě předchozí domluvy.

Uzavření a trvání dohody o poskytování sociální práce bude nutnou podmínkou pro trvání nájemní smlouvy klienta na užívání sociálního bytu. V případě ukončení této dohody z důvodu neplnění povinností a porušování této dohody klientem, je poskytovatel oprávněn ukončit nájemní smlouvu s klientem na sociální byt. **V nájemní smlouvě k sociálnímu bytu nebude ujednána peněžitá jistota dle §2254 odst. Občanského zákoníku. Pronajímatel si vyhradí souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti dle § 2272 odst. 2 občanského zákoníku. Výše nájemného nesmí překročit mezní hodnotu nájemného stanovenou ke dni podpisu nájemní smlouvy dle NV112/2019 Sb., která bude zvýšena o procentuální nárůst spotřebitelských cen za domácnosti celkem, pokud dojde k nárůstu měsíčního úhrnného indexu, zjištěného z údajů Českého statistického úřadu za období od posledního stanovení mezní hodnoty o více než 5 %. Žadatel i nájemce v nájemní smlouvě výslovně vyloučí zvyšování nájemného dle § 2249 odst. 1 občanského zákoníku.**

Vlastní pravidla užívání sociálních bytů budou upravena domovním řádem, který bude mít standartní formu. Jeho dodržování bude zakotveno v nájemních smlouvách pod sankcemi.

### Popis provozu dostupných bytů:

Dostupné byty budou určeny pro domácnosti občanů Ústí nad Labem, jejichž člen pracuje v potřebné profesi (městská policie, učitelé a další personál škol, pracovníci v sektoru zdravotnictví a sociálních

služeb, aj.) a/nebo jejíž příjem nepostačuje na nájem v komerčním sektoru bydlení, a/nebo které vynakládají nepřiměřenou část svých příjmů na náklady spojené s bydlením (např. rodiče se zdravotně znevýhodněnými dětmi, oběti domácího násilí, osoby opouštějící dětské domovy).

Žádost o přidělení dostupného bytu odpovídá obsahu standardní žádosti o byt, nepředpokládá se sociální šetření ani potřeba podpory sociálním pracovníkem. Pro přidělení bytu v této kategorii se **bude vyžadovat splnění základních podmínek, které budou zveřejněny v Podmínkách pronájmů dostupných bytů**. Žádosti budou standardně evidovány Odborem dopravy a majetku a postoupeny bytové komisi, která doporučí Radě města přidělení nebo zamítnutí žádosti.

V případě přidělení bytu bude žadatel o byt podepisovat nájemní smlouvu, která bude sjednána na 3 měsíce až 1 rok s možností prodloužení, a to i opakovaně dle situace domácnosti.

Vlastní pravidla užívání dostupných bytů budou upravena domovním řádem, který bude mít standardní formu. Jeho dodržování bude zakotveno v nájemních smlouvách pod sankcemi.

### Provozní výdaje a provozní příjmy:

Odhad provozních výdajů a provozních příjmů projektu "Čelakovského - smíšený dům"		
Položka rozpočtu	Roční náklady (2020)	Celkové náklady za 20 let (07/2022 - 06/2042)
<b>CELKOVÉ PROVOZNÍ VÝDAJE PROJEKTU</b>	<b>1 484 865,00 Kč</b>	<b>37 911 236,64 Kč</b>
<b>1 Údržba a opravy</b>	<b>275 400,00 Kč</b>	<b>7 031 450,38 Kč</b>
1.1 Údržba	102 000,00 Kč	2 604 240,88 Kč
1.2 Opravy	173 400,00 Kč	4 427 209,50 Kč
<b>2 Mzdové výdaje</b>	<b>397 545,00 Kč</b>	<b>10 150 028,84 Kč</b>
2.1 Sociální pracovník	233 325,00 Kč	5 957 201,02 Kč
2.2 Domovník	164 220,00 Kč	4 192 827,82 Kč
<b>3 Služby spojené s užíváním bytu</b>	<b>711 960,00 Kč</b>	<b>18 177 601,36 Kč</b>
3.1 Dodávka tepla	242 760,00 Kč	6 198 093,30 Kč
3.2 Dodávka tepla pro TUV	105 060,00 Kč	2 682 368,11 Kč
3.3 Vodné, stočné	151 980,00 Kč	3 880 318,92 Kč
3.4 Dodávka vody pro TUV	64 260,00 Kč	1 640 671,76 Kč
3.5 Výtah	19 380,00 Kč	494 805,77 Kč
3.6 Osvětlení společných prostor	15 300,00 Kč	390 636,13 Kč
3.7 Úklid společných prostor	41 820,00 Kč	1 067 738,76 Kč
3.8 ThmÚ - elektřina výměňiková stanice	13 260,00 Kč	338 551,31 Kč
3.9 Elektřina v bytech	58 140,00 Kč	1 484 417,30 Kč
<b>4 Režijní náklady spojené s provozem domu</b>	<b>99 960,00 Kč</b>	<b>2 552 156,06 Kč</b>
4.1 Správa, předpis, vyúčtování, vedení účetnictví*	48 960,00 Kč	1 250 035,62 Kč
4.2 Pojištění domu - bude doplněno	51 000,00 Kč	1 302 120,44 Kč
<b>CELKOVÉ PROVOZNÍ PŘÍJMY PROJEKTU</b>	<b>2 250 696,43 Kč</b>	<b>54 445 445,22 Kč</b>
<b>1 Stanovené nájemné</b>	<b>1 538 736,43 Kč</b>	<b>36 267 843,85 Kč</b>
1.1 Stanovené nájemné sociální byty	629 642,83 Kč	12 592 856,64 Kč



1.2 Stanovené nájemné dostupné byty	909 093,60 Kč	23 674 987,21 Kč
<b>2 Vybrané platby za služby</b>	<b>711 960,00 Kč</b>	<b>18 177 601,37 Kč</b>
2.1 Vybrané platby za služby sociální byty	369 578,44 Kč	9 452 352,71 Kč
2.2 Vybrané platby za služby dostupné byty	342 381,56 Kč	8 725 248,66 Kč

Odhad provozních výdajů a provozních příjmů projektu byl vytvořen na základě údajů objektu Resslerova 814/42 ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem a objektu Rozcestí 722/3 ve správě MO Neštětice. Při výpočtu celkových nákladů je zohledněno 2 % navýšení cenové hladiny každý rok, kromě výběru nájemného u sociálních bytů, kde se vychází z podmínek NV č. 112/2019 Sb. V letech 2022 a 2042 byla započítána adekvátní částka provozních výdajů a provozních příjmů s ohledem na plánované zahájení provozu od poloviny roku 2022.

Spotřeba vody bude měřena centrálním vodoměrem ve vodoměrné šachtě umístěné na pozemku p.č. 472/152. Každá odběrná jednotka bude mít samostatné podružné měření odběru studené a teplé vody.

Topná voda systému TUV a topení bude přivedena z topného kanálu probíhajícího podél východní fasády do m.č.10 v 1.p.p., kde bude instalováno i měření těchto médií.

Spotřeba elektrické energie bude měřena v elektroměrové místnosti v 1.n.p., kde budou umístěny i jednotlivé bytové elektroměry. Z této místnosti bude provedeno zakryté vedení do jednotlivých bytů. Rozvaděč společných prostor bude umístěn v místnosti pro domovní služby.

Odpady budou likvidovány oprávněnou firmou a to jak komunální směsný odpad, tak i tříděný odpad (plasty, sklo, papír). Pro sběr odpadu bude vyhrazená plocha před objektem. Statutární město Ústí nad Labem poskytuje tuto službu pro občany města zdarma.

Pro uživatele objektu, která bude určena pro sociální bydlení, bude zajištěna sociální práce v maximální výši úvazku 0,5 HPP.

Domovní služby budou poskytovány pro celý smíšený dům a to zaměstnancem Městských služeb, p.o. s úvazkem maximálně 0,5 HPP.

Provozní příjmy zahrnují stanovené nájemné a vybrané platby za služby. Nájemné za 1 m<sup>2</sup> u sociálních bytů bylo stanoveno na 61,10 Kč dle podmínek NV č. 112/2019 Sb.. Nájemné za 1 m<sup>2</sup> u dostupných bytů bylo stanoveno na základě vlastního průzkumu nájemního bydlení. Průzkum zahrnoval vzorek celkem 16 bytů (8 bytů v soukromém vlastnictví a 8 bytů městských) v oblasti MO Neštětice. Pro adekvátní porovnání cen nájemného bylo nájemné soukromých bytů očištěno o náklady na energie, fond oprav apod., tak aby porovnávané ceny obsahovaly pouze čistý nájem obytné plochy, stejně tak jak je v současné době stanoveno u městských bytů. Výsledkem průzkumu byla zjištěna cena 93 Kč za 1 m<sup>2</sup> obytné plochy v místě a čase obvyklém. Vybrané platby za služby se v celkové rovině rovnají nákladům na služby spojené s užíváním bytu. Dále jsou děleny dle poměru podlahové plochy připadající na sociální byty a dostupné byty.

V návaznosti na míru inflace budou provozní náklady a provozní příjmy aktualizovány.

## Popis současného stavu domu a popis plánované modernizace:

### Současný stav objektu:

Objekt Čelakovského původně sloužil jako internát střední školy, vysokoškolská kolej a ubytovna pro sociálně slabé. V současné době je objekt zdevastovaný a prázdný.

Jedná se o osmipodlažní plně podsklepený panelový objekt postavený z prvků panelové stěnové soustavy T 06 BU – chodbový systém. Osová vzdálenost příčných nosných stěn je 3600 mm. V části suterénu je železobetonový kryt CO, který je v současné době mimo provoz a nebude využíván. V objektu jsou 2 výtahy (nákladní, osobní) a požárně oddělené únikové schodiště. Objekt je připojen na inženýrské sítě pro veřejnou potřebu (vodovod, kanalizace, rozvod NN, teplovod vč. rozvodu teplé vody). Hlavní vstup je veden po rampě do 1. nadzemního podlaží. Objekt je třítraktový se střední podélnou chodbou a centrálním schodištěm ve východním traktu. Z prostoru schodiště je samostatný východ na terén sloužící jako požární úniková cesta.

Základní a nosné konstrukce jsou v relativně dobrém stavu. Závady jsou hlavně na vybavení objektu a byly způsobeny převážně devastujícím způsobem užívání v období, kdy byl objekt využíván jako ubytovna pro sociálně slabé. Obvodové konstrukce objektu neodpovídají aktuálně platným normovým požadavkům na tepelně technické vlastní konstrukcí.

**Výčet konstrukcí a částí domu, které jsou v relativně dobrém technickém stavu:** nosná konstrukce vč. obvodového panelového pláště, střecha a střešní plášť, suterénní prostory vč. krytu CO, napojení objektu na rozvody inženýrských sítí pro veřejnou potřebu, strojovny výtahů, hlavní rozvody vnitřních instalací.

**Výčet hlavních závad objektu:** kompletně dožitá a zničená bytová hygienická jádra vč. vybavení, kompletně zničené bytové kuchyňky vč. vybavení, kompletně dožité a zničené všechny vnitřní a venkovní výplně otvorů vč. prahů a vstupních ocelových prosklených stěn a sklepních oken, dožité a zničené všechny lehké lodžiové stěny, zničené nebo chybějící nášlapné povrchy podlah, zničený povrch podlahových lodžiových panelů, téměř úplně zničená nebo odcizená zařízení vnitřních elektrorozvodů, částečně poničená výzbroj rozvodných skříní na schodišti, kompletně zničené rozvody slaboproudu, částečně poničené plechové kryty vnitřních svislých svodů dešťové kanalizace, zničené malby, částečně poškrábané omítky v rozsahu celého objektu, dožité a zničené nátěry vnitřních a venkovních ocelových konstrukcí vč. radiátorů ÚT, chybějící radiátory, částečně poškozené závěsy radiátorů, zničené a chybějící ventily na radiátorech, částečně zničené/vylámané šachtové dveře výtahů, poškozená madla výtahů, kompletně zničená elektroinstalace výtahů, zničené kabiny výtahů, kabiny nemají automatické kabinové dveře, poničené zárubně požárních dveří na požárním schodišti, chybějící madla zábradlí, chybějící výstroj hydrantů na schodišti a izolace potrubí rozvodu požární vody, nedostatečná tepelná izolace svislých obvodových prvků objektu, poškozené parapety oken a lodžiových stěn, poškozený nebo chybějící hliníkový lamelový podhled v chodbě PP, chybějící elektroměry v celém objektu, poškozené a zdevastované komory za výtahovými šachtami, částečně nevhodná dispozice některých ubytovacích buněk.

Fotodokumentace současného stavu je samostatnou přílohou žádosti o podporu (Příloha č.5 – Fotodokumentace současného stavu objektu)

### Popis plánované modernizace:

Jedná se o rekonstrukci stávajícího objektu, který je určen k bydlení. Objekt má 8 nadzemních podlaží, celkem zde bude zřízeno 33 bytů – 12 bytů s dispozicí 2+1 a 21 bytů s dispozicí 1+1. Celkem 16 bytů bude sloužit pro sociální bydlení, zbylých 17 bytů bude sloužit pro dostupné bydlení. V 1.n.p. bude zřízena místnost se sociálním zařízením, která bude sloužit pro domovníka a sociálního pracovníka.



Specifikace bytů a jejich rozdělení na sociální a dostupné byty je součástí žádosti o podporu (Příloha č.4 – Smíšený dům – Výpočet dotace, úvěru).

V rámci rekonstrukce budou provedeny opravy, stavební a dispoziční úpravy vnitřních prostor, výměna výplní otvorů, zateplení objektu a venkovní úpravy. Rekonstrukce vychází z projektové dokumentace „Objekt Čelakovského č.p. 806/4 – Rekonstrukce ubytovny“, která byla vypracována v roce 2014. V roce 2019 byl aktualizován rozpočet na současné ceny.

Samotná stavba bude členěna na dvě etapy. První etapa zahrnuje opravy, stavební a dispoziční úpravy vnitřních prostor a výměnu výplní otvorů. Druhá etapa se zaměří na zateplení objektu a venkovní úpravy.

Objekt je stávající a nebude zásadně prostorově přestavován. Budou však zrušeny lodžie a tím dojde k celkové změně vzhledu objektu, která bude dána také zateplovacím systémem. Objekt dozná i nové barevné řešení včetně nových výplní otvorů. Výplně otvorů budou bílé, omítka systému ETICS bude v kombinaci dvou až tří pastelových barev. Barevné řešení bude akcentovat horizontálním členění hlavních fasád s ukotvením objektu do parteru tmavším odstínem soklové omítky.

Prostory v 1.p.p. budou využívány jako depozitář bydlících osob. V 1.n.p. je umístěn hlavní vstup, prostory určené pro domovní a sociální službu. V 1.n.p. až 4.n.p. se nachází celkem 17 bytů, které budou sloužit jako dostupné byty. V 5.n.p. až 8.n.p. se nachází celkem 16 bytů, které budou složité jako sociální.

Celý objekt bude bezbariérově dostupný. Dostupné byty v přízemí budou přístupné bez nutnosti použití výtahu. Všechny ostatní podlaží s byty budou dosažitelná bezbariérově výtahem.

Pro úpravy objektu bude použito zdivo z pórobetonu třídy P4-500, respektive P2-500. Obvodový plášť bude upraven certifikovaným kontaktním zateplovacím systémem ETICS s izolantem z EPS tl. 100mm, střecha kotvenou fóliovou izolací se zateplením z EPS S100 tl. 200mm.

Součástí stavebního programu bude provedena desinfekce objektu na výskyt štěnic. Přesný postup asanačního zásahu vypracuje odborná firma. Pracovníci na stavbě budou upozorněni na možnost výskytu štěnic v objektu s nutností nahlášení nálezu štěnic a postupu následných opatření.

Podrobný popis plánované modernizace je samostatnou přílohou žádosti o podporu (Příloha č.6 – Průvodní zpráva a Příloha č. 7 – Souhrnná technická zpráva).

#### Předpokládaný položkový rozpočet:

Rozdělení části rozpočtu, která připadá na samotnou rekonstrukci objektu, na jednotlivé položky je samostatnou přílohou žádosti o podporu (Příloha č.8 – Položkový rozpočet a Příloha č.3 – Kumulativní rozpočet).

#### Půdorysy jednotlivých podlaží domu

Půdorysy jednotlivých podlaží domu včetně podlahové výměry jednotlivých bytů vychází z projektové dokumentace a jsou samostatnou přílohou žádosti o podporu (Příloha č.9 – Půdorysy podlaží). Specifikace bytů a jejich rozdělení na sociální a dostupné byty jsou definovány v příloze č. 4 žádosti o podporu (Příloha č.4 – Smíšený dům – Výpočet dotace).

## Popis a zdůvodnění potřeby realizace záměru

Vzhledem k prodeji bytového fondu v minulosti Statutární město Ústí nad Labem disponuje pouze 12 byty zvláštního určení pro hendikepované osoby a 28 byty pro své zaměstnance. Celkem 686 bytů je svěřený majetek městských obvodů. Pro účely práce Orgánu sociálně-právní ochrany dětí disponuje Statutární město jedním krizovým bytem. Prodej bytového fondu se s odstupem času jeví jako nevýhodný.

K posílení bytového fondu byla založena Pracovní skupina primátora Statutárního města Ústí nad Labem, která posuzovala možnosti nákupu, oprav a rekonstrukcí vhodných bytů a bytových domů. Pracovní skupina vyhodnotila jako výhodnější rekonstrukci nevyužívaného objektu v majetku Statutárního města a jeho rozdělení na dostupné a sociální bydlení, které ve městě chybí.

V současné době poptávka po městských bytech několikanásobně převyšuje nabídku. Čekací doba na přidělení volného bytu je v řádu měsíců a část žadatelů není možné uspokojit vůbec. Nedostatečná kapacita bytového fondu snižuje možnost Statutárního města poskytnout bydlení za zvýhodněný nájem cílovým skupinám sociálního bydlení i cílovým skupinám dostupného bydlení.

### Odůvodnění potřeby sociálních bytů pro provozování služby obecného hospodářského zájmu sociální bydlení (SOHZ), odhad počtu způsobilých domácností a zhodnocení, že investiční záměr povede ke zlepšení sociální situace v obci a nepovede k prostorovému vyloučení osob:

Zřízení sociálního bydlení, respektive sociálních bytů, je jedna z možností, kterou chce Statutární město Ústí nad Labem dlouhodobě řešit problematiku chudoby a pomoci nízkopříjmovým skupinám obyvatel. Cílem služby sociálního bydlení je poskytnout oporu a pomoc občanům Statutárního města Ústí nad Labem, kteří se dostali do nepříznivé životní situace vlivem např. úmrtí osoby ve společné domácnosti nebo nenadálou ztrátou zaměstnání.

Podle celé řady expertních zjištění patří ohrožení v oblasti bydlení k nejvýznamnějším faktorům, které omezují možnost osob s nízkým příjmem k plnohodnotnému zapojení do společnosti. V současné době se na katastru Statutárního města Ústí nad Labem nachází 6 ubytoven se schváleným provozním řádem a 2 azylové domy. Kapacita těchto zařízení je 922 míst. Vzhledem k umístění objektu přímo v centrální části sídliště Krásné Březno s dobrou dostupností občanské vybavenosti, tato aktivita povede k integraci, nikoli k prostorovému vyloučení osob a tím, ke zlepšení sociální situace v obci.

### Zřízení sociálního bydlení v návaznosti na strategické dokumenty:

Zřízení sociálního bydlení je v souladu se Strategií rozvoje města Ústí nad Labem 2015 – 2020, a to konkrétně s cílem 3.4 Vytvářet podmínky pro sociální bydlení. Cílem města bude vytvoření příznivých podmínek pro bydlení určeného pro skupiny osob ohrožených ztrátou bydlení, cílem je využít zdroje EU k financování sociálního bydlení. Zpracování podrobné strategie koncepčního dokumentu na toto téma. Dále cílem města bude adaptace stávajícího bytového fondu na formy tzv. sociálního bydlení, tedy formy dostupného bydlení pro sociálně a ekonomicky slabší skupiny obyvatel (zejména nájemního bydlení v bytových domech). Zvýšit podíl tohoto bytového fondu ve správě města a zajistit jeho modernizaci, hospodárnou údržbu a správu. Primárním cílem v oblasti sociálního bydlení je zajištění forem přechodného nájemního bydlení pro domácnosti, které nemohou v tržním systému s byty získat přiměřené, kvalitativně standardní finančně dostupné nájemní bydlení. Specifický cíl spočívá v motivaci jedinců/domácností k řešení problémů v oblasti bydlení a osvojení si role „dobrého nájemníka“. Další

cíl realizace sociálního bydlení spočívá v přiměřené dostupnosti typů bydlení určeného pro vybrané rizikové skupiny osob vč. tvorby stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy.

Vybrané vazby na další cíle Strategie:

1.3 Zefektivnit řízení města, městských částí, organizací a společností města

3.1 Zlepšit podmínky pro zaměstnanost a podnikání (včetně sociálního podnikání)

3.3 Udržet a rozvíjet kvalitní síť sociálních služeb a ostatních služeb v rámci komunitního plánování

3.5 Zvýšit bezpečnost a posílit prevenci kriminality

3.6 Aktivní práce s osobami ohroženými sociálním vyloučením a se sociálně vyloučenými lokalitami

Zřízení sociálního bydlení je v souladu s Komunitním plánem péče SO ORP Ústí nad Labem 2018 – 2021 a to konkrétně s cílem 9.3 Rozvoj nových služeb, opatření 9.3.2 Rozvoj konceptu sociálního bydlení. Cílem systému sociálního bydlení a vzniku polyfunkčního komunitního centra je efektivní uspokojení specifických potřeb cílových skupin, které lze označit za sociálně vyloučené nebo sociálním vyloučením ohrožené. Jedná se o skupiny osob žijící ve vyloučených lokalitách nebo o osoby z různých důvodů nízkopříjmové. Pro tyto kategorie osob je velmi obtížné zapojit se do běžného způsobu života a do společnosti. Cíl reaguje na podporu v oblasti bydlení a také na podporu v oblasti sociálního začlenění díky možnosti využívat polyfunkční zařízení, které pomůže cílové skupině se seberealizací, smysluplným trávením volného času, apod. V oblasti bydlení jde o posílení individuálního přístupu, zvýšení odpovědnosti cílové domácnosti, ale také větší možnost výběru z alternativ bydlení pro cílovou domácnost.

Dalším cílem Komunitního plánu, který se vztahuje na oblast sociálního bydlení, je cíl 10.6 Vypracování koncepce sociálního bydlení, zajištění sociálních služeb na podporu bydlení a zajištění kapacit bydlení pro rizikové skupiny. V rámci tohoto cíle byly vydefinovány 3 opatření: 10.6.1 Vypracování a schválení koncepce sociálního bydlení ve městě Ústí nad Labem, 10.6.2 Vydefinování a postupné zajišťování služeb na podporu bydlení a 10.6.3 Zajištění kapacit bydlení pro rizikové cílové skupiny.

[Odůvodnění potřebnosti dostupných bytů, odůvodnění potřebnosti infrastruktury na místní úrovni, která je nezbytná ke zlepšení podnikatelského a spotřebitelského prostředí:](#)

Zřízení dostupného bydlení je jedna z možností, kterou chce Statutární město Ústí nad Labem řešit problematiku nedostatku městských bytů. Cílovými skupinami jsou především potřebné profese ve veřejném sektoru, u kterých existuje krátkodobý/dlouhodobý podstav – městská policie, učitelé, další personál škol, pracovníci v sektoru zdravotnictví, sociálních služeb, úředníci Magistrátu města Ústí nad Labem či Městských obvodů, zaměstnanci organizací zřizovaných městem apod. Dostupné bydlení tak může být vnímáno jako zaměstnanecký benefit pro zaměstnance, jejichž plat je stanoven nařízením vlády nebo výší minimální mzdy. Současně mohou být byty využívány i pro domácnosti s nízkými příjmy, kteří nesplní podmínky pro sociální bydlení.