



Studie proveditelnosti

Sociální bydlení Sever

Prosinec 2016



1. Obsah

1. Obsah	2
2. Úvodní informace	5
3. Základní informace o žadateli.....	7
4. Charakteristika projektu a jeho soulad s programem.....	8
4.1. Místo realizace projektu.....	8
4.2. Popis cílových skupin projektu.....	9
4.3. Popis cílů a výsledků projektu a jejich příspěvek k naplňování specifického cíle	
2.1 11	
4.3.1. Hlavní cíl	11
4.3.2. Vedlejší cíle.....	11
4.4. Problémy, které má realizace projektu vyřešit	12
4.5. Popis synergických nebo komplementárních vazeb na realizované/zrealizované či plánované projekty/investiční akce.....	12
4.6. Návaznost projektu na další aktivity žadatele.....	21
5. Podrobný popis projektu	23
5.1. Identifikace nemovitostí dotčených realizací projektu.....	23
5.2. Výchozí stav.....	24
5.3. Popis cílové skupiny projektu a její soulad se specifickými pravidly, dopady zajištění sociálního bydlení na cílové skupiny projektu	25
5.4. Popis nulové varianty projektu	25
5.5. Podrobný popis investiční varianty projektu	25
5.5.1. Přípravné aktivity vztahující se k předložení projektu	25
5.5.2. Popis realizace hlavních aktivit projektu	26
5.5.3. Popis realizace vedlejších aktivit projektu	26
5.5.4. Popis ukončení realizace projektu	26
5.5.5. Popis konečného stavu.....	26
5.6. Popis souladu projektu s nadřazenými strategickými a klíčovými dokumenty.	27
5.6.1. Popis vazby na Strategii sociálního začleňování 2014 – 2020.....	27
5.6.2. Popis souladu projektu se strategií Koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám	28
5.7. Popis dodržení parametrů sociálního bydlení ve vztahu k cílové skupině	28
5.8. Počet bytových jednotek v bytovém domě	29
5.9. Počet sociálních bytů v bytovém domě a v jeho jednotlivých vchodech	30



5.10.	Popis, zda je sociální byt umístěn v lokalitě s dostupným občanským vybavením.....	31
5.10.1.	Školská zařízení	31
5.10.2.	Zdravotní a sociální péče	32
5.10.3.	Nákupy a služby	34
5.10.4.	Doprava.....	35
5.11.	Popis poskytování sociální práce cílové skupině	38
5.12.	Popis délky předchozího poskytování sociální práce.....	42
5.13.	Popis výpočtu výše limitu způsobilých výdajů na m ² z položek hlavních aktivit 42	
5.14.	Časový harmonogram realizace podle etap	43
5.14.1.	Časové období, zvýraznění počátku a konce etapy, jejich náplň a návaznost	43
5.14.2.	Termíny zahájení a ukončení realizace projektu	44
5.15.	Identifikace negativních dopadů projektu.....	44
5.15.1.	Výčet všech negativních dopadů realizace a provozu projektu a návrhy na jejich eliminaci.....	44
6.	Zdůvodnění potřeby realizace projektu.....	45
6.1.	Zdůvodnění záměru, doložení potřeby projektu	45
6.2.	Definice oblastí, které bude projekt řešit, a z jakého důvodu je tato problematika považována za prioritní	45
6.3.	Identifikace dopadů a přínosů projektu s důrazem na popis dopadů na cílovou skupinu.....	46
6.4.	Další zdroje, ve kterých je doložena potřeba.....	46
7.	Management projektu a řízení lidských zdrojů	49
7.1.	Popis činností a osob, podílejících se na realizaci projektu.....	49
7.2.	Popis organizačních a finančních vztahů mezi příjemcem podpory a provozovatelem v době realizace a udržitelnosti.....	50
8.	Technické a technologické řešení projektu	51
8.1.	Technické a technologické aspekty realizace projektu.....	51
8.1.1.	Popis splnění stavebně technických parametrů daných stavebními předpisy určenými pro výstavbu budov pro bydlení se základním vybavením.....	51
8.1.2.	Stavební připravenost projektu.....	51
8.1.3.	Ovlivnitelná a neovlivnitelná technická rizika	51
8.1.4.	Nároky na údržbu a opravy	51
9.	Výstupy projektu.....	53
9.1.	Přehled výstupů projektu a jejich kvantifikace.....	53



9.1.1.	Výstup projektu	53
9.1.2.	Průkazné doložení a termín naplnění cílů projektu	54
9.1.3.	Popis použití výstupů projektu	54
9.2.	Indikátory	54
9.2.1.	Stanovení počáteční a cílové hodnoty indikátorů	54
9.2.2.	Způsob stanovení cílových hodnot indikátorů	55
9.2.3.	Vazba indikátorů na cíle projektu a podporované aktivity	56
10.	Připravenost projektu k realizaci	57
10.1.	Technická připravenost	57
10.1.1.	Majetkoprávní vztahy	57
10.1.2.	Připravenost projektové dokumentace	57
10.1.3.	Připravenost dokumentace k zadávacím a výběrovým řízením	57
10.1.4.	Výsledek procesu EIA, územní rozhodnutí, stav stavebního řízení a závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy	57
10.1.5.	Popis stavebního řízení	57
10.1.6.	Provozovatel projektu, pokud se liší od příjemce podpory	58
10.2.	Plán zdrojů financování	58
10.2.1.	Způsob financování realizace projektu, popis zajištění předfinancování a spolufinancování projektu	58
11.	Finanční analýza	59
11.1.	Podrobný položkový rozpočet způsobilých výdajů projektu	59
11.2.	Plán cash-flow v realizační fázi projektu v členění po letech	59
11.3.	Plán cash-flow v provozní fázi projektu v členění po letech	60
11.4.	Vyhodnocení plánu cash-flow	61
11.5.	Výsledky finanční analýzy	61
12.	Analýza a řízení rizik	62
13.	Vliv projektu na horizontální kritéria	69
13.1.	Podpora rovných příležitostí a nediskriminace	69
13.2.	Podpora rovnosti mezi muži a ženami	69
13.3.	Podpora udržitelného rozvoje	69
14.	Závěrečné hodnocení udržitelnosti projektu	70
14.1.	Zajištění administrativní kapacity	70
14.2.	Zajištění financování	70
15.	Způsob stanovení cen do rozpočtu projektu	71



2. Úvodní informace

Tabulka 1 Informace o zpracovateli studie proveditelnosti

Obchodní jméno:	RPA Dotace, s.r.o.
Sídlo:	Brno - Líšeň, Koutného 2269/3, PSČ 628 00
IČO:	01399357
DIČ:	CZ01399357
Členové zpracovatelského týmu a kontakty	Ing. Lenka Budzáková Senior project manager Email: budzakova@rpa.cz Tel.: +420 731 603 838 Mgr. Ondřej Štec Zpracovatel žádosti Email: stec@rpa.cz Tel.: +420 733 120 983
Datum vypracování	Prosinec 2016

Skupina RPA se od roku 2002 zabývá komplexními poradenskými službami v oblasti grantů a dotací. Poskytuje profesionální služby spojené se získáváním finančních prostředků z dotačních programů, a to v rámci celého dotačního cyklu. Služby RPA zahrnují zejména:

- Grantové a dotační poradenství
- Veřejné zakázky
- Projekční a inženýrskou činnost
- Vzdělávání

Ve svém oboru patří mezi přední firmy v České republice. Činnost RPA pokrývá široké spektrum dotačních schémat od strukturálních fondů EU přes švýcarské a norské fondy až po tuzemské a krajské dotace. Za více než 14 let své existence zajistila svým klientům dotační prostředky v celkové výši přesahující **11 mld. Kč**.

Skupina RPA disponuje týmem kvalifikovaných a zkušených odborníků. Samozřejmostí je pojistka profesní odpovědnosti. Mezi spokojené klienty patří města, obce, podnikatelské subjekty, neziskové organizace, školy i další příjemci dotací.

Mezi nejvýznamnější úspěchy skupiny RPA patří následující úspěšné projekty a zakázky:

- Téměř půl miliardy Kč na vybudování aplikačních a vývojových laboratoří mikrotechnologií a nanotechnologií pro **Akademii věd České republiky**



- Více než 619 mil. Kč pro **Mendelovu univerzitu v Brně** na výstavbu nových vícepodlažních univerzitních pavilonů pro vzdělávací a vědecko-výzkumnou agendu všech ústavů Agronomické fakulty
- Více než 570 mil. Kč na výstavbu a rekonstrukci pavilonů v **5 nemocnicích v kraji Vysočina**
- Pro **Oblastní spolek Českého červeného kříže Brno** více než 7,6 mil. Kč, a to převážně z OP Přeshraniční spolupráce a dalších dotačních titulů
- Více než 12 mil. Kč na vzdělávání zaměstnanců ve společnosti **Ptáček-velkoobchod, a.s.**
- Více než 19 mil. Kč z OP Přeshraniční spolupráce na projekt **Fakultní nemocnice Brno**

RPA má také bohaté zkušenosti s přípravou a realizací projektů zaměřených na sociální oblast. Přehled vybraných projektů z této oblasti je uveden v následující tabulce:

Tabulka 2 Přehled podobných projektů

Klient	Název projektu	Dotace
Moravskoslezský kraj	Rekonstrukce objektu v Novém Jičíně na chráněné bydlení	7 386 351 Kč
Diakonie ČCE - středisko BETLÉM	Vybudování objektu chráněného bydlení Mirandie v Brumovicích	30 775 940 Kč
Občanské sdružení Logo	Chceme být s vámi - Centrum služeb pro seniory trpící poruchami komunikace	3 849 806 Kč
Oblastní charita Vyškov	Vybudování chráněného bydlení pro mentálně postižené	5 191 002 Kč
Centrum pro rodinu Hodonín	Rozšíření kapacity centra pro rodinu	19 817 317 Kč

Výše uvedené projekty jsou pouhým zlomkem referenčních zakázek, které byly skupinou RPA úspěšně dokončeny. Více referencí a informací je k dispozici na internetové stránce společnosti www.rpa.cz.



REGIONÁLNÍ
PORADENSKÁ
AGENTURA

Obrázek 1 Logo RPA Dotace, s.r.o.



3. Základní informace o žadateli

Tabulka 3 Informace o žadateli

Obchodní jméno, sídlo, IČ a DIČ žadatele	Sociální bydlení Sever, z.s. Sídlo: Masarykova 1648/59, 400 01 Ústí n. L. IČO: 05522439 DIČ: spolek není plátcem DPH
Jméno, příjmení a kontakt na statutárního zástupce	Ing. Jiří Svoboda Předseda spolku E-mail: ing.jirisvoboda@gmail.com Tel: +420 724 315 067
Jméno, příjmení a kontakt na kontaktní osobu pro projekt	Ing. Jiří Svoboda Předseda spolku E-mail: ing.jirisvoboda@gmail.com Tel: +420 724 315 067
Nárok na odpočet DPH na vstupu ve vztahu ke způsobilým výdajům projektu	Ne
Název projektu	Sociální bydlení Sever

Žadatelem je spolek Sociální bydlení Sever, z.s. Spolek sídlí v Ústí nad Labem, kde má také většina sociálních bytů v rámci projektu vzniknout. Jeho hlavním posláním je právě zřízení sociálních bytů a poskytování dostupného bydlení potřebným lidem v tíživé životní situaci.

Předkládaný projekt spočívá v zakoupení 19 bytů v ORP Ústí nad Labem a Most, které budou dále pronajímány za snížená nájemné jako sociální byty v souladu s pravidly pro sociální bydlení.



4. Charakteristika projektu a jeho soulad s programem

4.1. Místo realizace projektu

Projekt počítá s pořízením celkem 19 bytů. Z toho 12 jich bude v Ústí nad Labem, 6 v Mostě a 1 v Chlumci (cca 5 km od Ústí nad Labem, spadá pod ORP Ústí nad Labem). Byty se tak budou nacházet v ORP Ústí nad Labem a ORP Most, což je v obou případech **oblast se sociálně vyloučenými lokalitami**.

Ve všech případech jde o panelové domy. Výhodou tohoto uspořádání bude to, že byty budou rozmístěny v domech s běžnými obyvateli. Nájemníkům tak nehrozí sociální vyloučení nebo vytváření sociálně vyloučených lokalit jako u projektů kdy jsou sociální byty koncentrovány na jednom místě. Všechny byty jsou v běžné městské zástavbě a veškeré občanské vybavení tak bude obyvatelům bytů dobře dostupné. Lokality jsou tedy z pohledu budování sociálních bytů ideální, ubytovaným osobám nehrozí vyloučení ze společnosti, ale právě naopak.

Všechna dotčená města podobu projektu schvalují.

Tabulka 4 Umístění jednotlivých bytů

Číslo bytu	Adresa	ORP	Číslo bytu v katastru nemovitostí
1	Keplerova 716/40, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	716/10
2	Přemyslovců 614/2, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	614/9
3	Zalužanská 294, Chlumec	Ústí nad Labem	294/13
4	Rozcestí 721/1, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	721/38
5	V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	580/26
6	V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	580/8
7	V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	580/29
8	Keplerova 730/52, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	730/22
9	Kamenná 1428/10, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	1428/32
10	U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	692/13
11	U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	692/17
12	U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	692/38
13	Mlýnská 318, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	318/2



14	tř. Budovatelů 2378/30, Most	Most	2378/34
15	tř. Budovatelů 2378/30, Most	Most	2378/36
16	tř. Budovatelů 2358/80, Most	Most	2358/6
17	U Věžových domů 2933/8, Most	Most	2933/74
18	tř. Budovatelů 2328/104, Most	Most	2328/29
19	K. J. Erbena 110/28, Most	Most	110/67



Obrázek 2 Umístění projektu v rámci České republiky

4.2. Popis cílových skupin projektu

Osoby v bytové nouzi

Cílovou skupinou projektu jsou osoby s nedostatečnými příjmy a v nevyhovující bytové situaci. Obecně jde o osoby, které za poslední rok nepřesáhly průměrným čistým příjmem polovinu průměrné měsíční mzdy v ČR a nemá žádnou platnou nájemní smlouvu nebo nevlastní nemovitost k bydlení.

Konkrétně pak jde o tyto osoby:

- osoby spící venku
- osoby v nízkoprahové noclehárně



- osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek
- muži a ženy, matky nebo otcové s dětmi nebo úplné rodiny v azylovém domě
- osoby v domě na půli cesty
- osoby ve veřejné komerční ubytovně, které nemají jinou možnost bydlení
- osoby v přístřeší po vystěhování z bytu
- žadatelé o azyl v azylových zařízeních
- osoby po opuštění věznice
- osoby před opuštěním zdravotnického zařízení
- osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče
- muži a ženy v seniorském věku
- invalidé dlouhodobě ubytovaní v azylovém domě
- osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel, které nemají jinou možnost bydlení
- osoby bydlící v bytě bez právního důvodu
- osoby v nezákonně obsazené budově nebo na nezákonně obsazeném pozemku
- osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu
- osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót, které nemají jinou možnost bydlení
- osoby žijící v budově, která není určena k bydlení
- osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách bez kolaudace pro účely bydlení
- osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo časem nezpůsobilým k obývání, ačkoli dříve mohlo být obyvatelné

Sociální bydlení bude dostupné všem osobám z těchto cílových skupin. Spolek byty buduje zejména se záměrem pomoci rodinám a jednotlivcům s nezletilými dětmi, aby mohli děti vyrůstat v důstojných a zdravých podmínkách a vyhnuli se sociálnímu vyloučení. Ve spolupráci s organizacemi zaměřenými na sociální problematiku a s městy Most a Ústí nad Labem bude tyto lidi aktivně vyhledávat a nabízet jim možnost sociálního bydlení za snížené ceny.



4.3. Popis cílů a výsledků projektu a jejich příspěvek k naplňování specifického cíle 2.1

4.3.1. Hlavní cíl

Vybudování dostupných sociálních bytů

Cílem projektu je nabídnout potřebným lidem, zejména rodinám a jedincům s dětmi, finančně dostupnou možnost kvalitního bydlení. Celkem má za tímto účelem vzniknout 19 bytových jednotek, které budou všechny sloužit jako sociální byty. Díky tomu bude moci spolek Sociální bydlení Sever, z.s. nabídnout cenově dostupné dlouhodobé nájemní bydlení osobám sociálně vyloučeným nebo tímto vyloučením ohroženým.

Spolek bude do sociálních bytů umisťovat potenciální nájemníky po odsouhlasení a doporučení sociálního odboru měst Ústí nad Labem a Most nebo na základě doporučení poskytovatelů sociálních služeb. Projekt je zaměřený zejména na pomoc rodičům i jednotlivcům s dětmi.

Projekt „Sociální bydlení Sever“ zahrnuje kooperaci se statutárním městem Ústí nad Labem, Most a to na základě vzájemné spolupráce v oblastech sociálního bydlení a základního sociálního poradenství. Rámec spolupráce byl předjednan s jednotlivými vedoucími pracovníky sociálního odboru měst Ústí nad Labem, panem Ing. Martinem Kohlem, tel.: 475 271 344 a vedoucí sociálního odboru města Most Mgr. Naděždou Krupcovou, tel.: 476 448 544.

Tento cíl je plně v souladu s cílem výzvy a se specifickým cílem 2.1 Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucích k sociální inkluzi.

4.3.2. Vedlejší cíle

Podpora sociálních služeb

Spolek Sociální bydlení Sever, z.s. byl založen s cílem pomáhat potřebným lidem ohroženým sociálním vyloučením, případně již sociálně vyloučeným. Členové spolku jsou sociálně uvědomělí lidé, kteří velmi oceňují snahu státu a různých organizací těmto lidem pomoci. Jsou však přesvědčeni, že tato pomoc stále není dostatečná a dostupná všem potřebným. Proto by měl pomoc nabídnout každý, v jehož silách to je. S touto myšlenkou byl spolek založen a nyní je realizován projekt sociálních bytů.

Díky finančně dostupným bytům v kombinaci s poskytováním sociálních služeb by mělo dojít ke zlepšení sociálního statutu nájemníků a jejich postupné společenské inkluzi.

Prevence negativních projevů sociálního vyloučení



Práci se sociálně vyloučenými osobami se předchází řadě negativních jevů, jako je bezdomovectví, alkoholismus, užívání drog, kriminalita, vandalismus, znečišťování města a šíření nemocí, které se mohou u sociálně vyloučených skupin rozvinout jako reakce na bezvýchodnou životní situaci.

Ubytování potřebných v sociálních bytech jim dává šanci znovu nastartovat svůj život, udržovat si kontakt se společností a znovu se do ní plnohodnotně začlenit.

4.4. Problémy, které má realizace projektu vyřešit

V Ústeckém kraji okolí je vysoké procento osob, které mají v důsledku nízkých příjmů problémy s bydlením. Vysoké ceny tržních nájmů jsou pro ně často zcela nedostupné. Navíc je obvykle potřeba složit za byt vratnou kauci, na kterou však nemají tito lidé žádné prostředky. Často se také mohou sociálně slabí lidé setkat s diskriminací a i při splnění všech podmínek byt nezískají.

Je zde také řada sociálně vyloučených lokalit, z nichž nejznámější je sídliště Chanov u Mostu. Zde se koncentrují lidé s finančními problémy a nedostatečnými sociálními kompetencemi a jejich sociální vyloučení se tím dále prohlubuje. Je teda potřeba těm z nich, kteří mají zájem se svou situací něco dělat, nabídnout šanci na změnu. Touto šancí jsou právě sociální byty.

Problémy s bezdomovectvím a nevhodným či nedostatečným bydlením jsou celospolečenským problémem, který má dopad zejména na rodiny s dětmi. Pokud jim rodiče nezajistí vhodné bydlení, vyrůstají děti v nevyhovujících podmínkách, případně mohou být rodičům odebrány a rodina se rozpadne. V obou případech je to pro děti silně negativní prožitek, který může značně ovlivnit jejich dospívání a celý budoucí život.

Díky nabídce cenově přijatelných sociálních bytů budou moci rodiny nebo jedinci s dětmi stabilizovat svou životní situaci, postavit se znovu na vlastní nohy a především zajistit pro děti důstojné a plnohodnotné bydlení i v těžké době. S jistotou finančně dostupného bydlení mohou dál žít běžným životem a snažit se najít si vhodnou práci a začlenit se znovu do produktivní společnosti.

Ubytování v sociálních bytech také nájemníkům pomáhá udržovat kontakt se společností a zabraňuje jejich sociálnímu vyloučení. Funguje rovněž jako prevence kriminálních činů a jiného společensky škodlivého chování, kterého se často osoby bez peněz a domova ve své tíživé situaci dopouštějí, aby si alespoň trochu přilepšily. Bydlení v sociálních bytech má osobám ohroženým sociálním vyloučením zabránit sklouznout do těchto krajností a naopak jim pomáhá najít znovu soběstačnost.

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

Spolek Sociální bydlení Sever, z.s. je poměrně nově založený a jako takový tak zatím nemá za sebou žádné zrealizované projekty, na které by tento navazoval. Momentálně se členové



spolku soustředí na přípravu projektu sociálních bytů. Po realizaci tohoto projektu se budou soustředit na jiné podobné projekty z této oblasti, ale jejich konkrétní podoba zatím nebyla určena.

V Ústeckém kraji byla v minulosti realizována řada projektů na podporu sociálně vyloučených skupin, zejména významné romské menšiny v kraji. Komplementární k předkládanému projektu je řada jiných projektů zaměřených na rozvoj sociálních služeb realizovaných v kraji jinými nestátními neziskovými organizacemi, kraji, obcemi či jimi zřizovanými organizacemi nebo organizačními složkami státu. Několik vybraných významných projektů je uvedeno níže.

Projekt vykazuje vazby i na jiné projekty řešené v kraji. Vzhledem k tomu, že zákon o sociálním bydlení má obcím uložit povinnost zřídit v obci možnost sociálního ubytování, podobných projektů bude v kraji v dohledné době zrealizována celá řada.

Z dříve zrealizovaných projektů podpořených z fondů Evropské unie jsme vybrali některé, které mají k předkládanému projektu komplementární povahu danou jejich zaměřením na oblast sociálních služeb a pomoc sociálně ohroženým osobám.

Tabulka 5 Výběr z podobně zaměřených projektů zrealizovaných za posledních 5 let v Libereckém kraji

Název projektu:	Podpora transformace sociálních služeb
Číslo projektu:	CZ.1.04/3.1.00/04.00002
Jméno žadatele:	Ministerstvo práce a sociálních věcí
Celkové výdaje projektu:	136 250 000 Kč
Období realizace:	4/2009 – 5/2013
Zdroje financování:	EFRR
Název programu/grantu:	OP LZZ
Odkaz:	http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/projekty-eu/detail?Id=62451
Anotace projektu:	<p>Hlavním záměrem projektu bylo prostřednictvím stanovených aktivit přispět k realizaci deinstitutionalizace pobytových zařízení soc. služeb pro osoby se zdravotním postižením (dále jen OZP) v ČR.</p> <p>Podpora transformace byla zaměřena na zajištění národního přístupu při transformaci a humanizaci pobytových zařízení soc. služeb v sociální služby, které umožní uživateli setrvání v</p>



jeho přirozeném prostředí a jeho aktivní zapojení se na trh práce a do společnosti. Podpora byla směřována do pilot. zahájení procesu transformace ve vybraných nejvíce rizikových zařízeních pro OZP ve 13 krajích (mimo hl. m. Prahy), a to za splnění podmínek dodržování stanoveného postupu v procesu transformace a zásad stanovených v koncepčním materiálu k této oblasti. Plány transformace byly v souladu se střednědobými plány soc. služeb vyplývajících ze zákona o soc. službách.

V rámci projektu byl vytvořen a publikován metod. rámec transformace pobyt. zařízení soc. služeb pro OZP. Metodiky jednotlivých procesů a aktivit byly vytvářeny v rámci pracovních skupin a pilotně ověřovány ve vybraných zařízeních. Metodické a vzdělávací nástroje byly vytvářeny s přihlédnutím ke specifickým jednotlivých cílových skupin a se zaměřením na praktické postupy řešení procesu a rizik.

Proces transformace zajišťovalo Národní centrum podpory transformace soc. služeb (dále jen Národní centrum) formou regionálních transformačních týmů, které vzniklo pro účely projektu. Součástí projektu byla mediální kampaň vedoucí k posunu pohledu veřejnosti na služby soc. péče, resp. na formy zajištění péče.

Název projektu:	Aktivizační dílna Most
Číslo projektu:	CZ.04.1.05/3.2.25.2/2833
Jméno žadatele:	Diakonie Českobratrské církve evangelické - Středisko sociální pomoci v Mostě
Celkové výdaje projektu:	1 463 982 Kč
Období realizace:	1/2006 – 6/2007
Zdroje financování:	EFRR
Název programu/grantu:	SROP
Odkaz:	http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/projekty-eu/detail?Id=16514
Anotace projektu:	<p>Mostecko je region s velikou sociální zátěží. Nachází se ve strukturálně postiženém regionu s vysokou mírou nezaměstnanosti a velkou koncentrací osob sociálně vyloučených nebo ohrožených vyloučením.</p> <p>Minimální možnost uplatnění na trhu práce je společným znakem těchto skupin. Kumulace</p>



několika znevýhodňujících faktorů u některých skupin obyvatel je prakticky vylučuje z trhu práce. Dlouhodobě nezaměstnaní jsou nejvíce ohroženi chudobou a sociálním vyloučením a naopak skupiny sociálně vyloučené nebo ohrožené vyloučením se jen velice obtížně uplatní na trhu práce. Z dlouhodobého hlediska pak tyto skupiny zcela rezignují a stávají se plně závislými na sociální pomoci.

Víme, že na Mostecku je mnoho možností jak zlepšit své postavení na trhu práce. Aktivní politika zaměstnanosti, systém rekvalifikací, služby poskytované nejrůznějšími organizacemi a další umožňují některým skupinám návrat na trh práce. Pro zařazení do těchto programů je však potřebná určitá míra motivace, znalostí a dovedností. Existují zde však osoby s několikanásobným znevýhodněním, které nejsou schopny těchto možností využít. Tento projekt je určen právě jim.

Pomoc těmto skupinám je velice náročná, vyžaduje vysokou míru profesionality. Ukazuje se, že pouze dlouhodobá individuální pomoc jim může skutečně pomoci vymanit se ze sociální izolace a zlepšit jejich pracovní uplatnění.

Název projektu:	AMARE KHER
Číslo projektu:	CZ.1.04/3.2.01/19.00055
Jméno žadatele:	Oblastní charita Most
Celkové výdaje projektu:	8 955 680 Kč
Období realizace:	7/2009 – 6/2012
Zdroje financování:	EFRR
Název programu/grantu:	OP LZZ
Odkaz:	http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/projekty-eu/detail?Id=44959
Anotace projektu:	<p>Tento projekt reaguje na potřeby zhoršující se situace v konkrétní vyloučených romských lokalitách v regionu Mostecka, (sídliště Litvínov-Janov, Most-Liščí vrch a Most - okolí "stovky") a v Chomutově (sídliště Kamená, Písečná, Zahradní) v oblasti sociální integrace příslušníků vyloučených Romských komunit. Prioritním lokalitou je Litvínov-Janov. Projekt se snaží o sociální začleňování Romů s uplatněním principu rovných příležitostí. Na začátku projektu podrobně zjistíme a popíšeme aktuální potřeby diskriminovaných skupin s ohledem na specifikace lokality vytvořením "Zprávy o situaci", která bude podkladem pro</p>



nasměrování dalšího poskytování sociálních služeb v rámci integrace do místního společenství a zaměstnání. "Zpráva o situaci" bude zveřejněna pro odbornou veřejnost. Na tuto úvodní zprávu na konci projektu navážeme "Závěrečnou zprávou o situaci", která bude nejen hodnotit projekt, ale také nasměruje další poskytování služeb ve vybraných lokalitách. Cílem projektu je prostřednictvím Center sociálního poradenství přispět k sociální integraci příslušníků Romské komunity v Litvínově Janově, Chomutově a Mostě. Plánovanými dílčími aktivitami projektu je oslovení a diagnostika cílové skupiny, poskytnutí odborných asistencí, motivačně-vzdělávací workshopy včetně tří vzdělávacích víkendů, pracovní stáže a pracovní terapie v podobě vyhledávání pracovních míst. Poskytovat bezplatné všestranné sociálně-právní poradenství v sociálních poradnách včetně služeb mediace a facilitace. Poskytovat terénní sociální práci příslušníkům romských komunit a příslušníkům dalších menšin. Další aktivitou je ve spolupráci se základními školami ve dvou vybraných lokalitách zprostředkovat doučování romských dětí, za účelem dokončení základní školy a možném pokračování na střední školu. Projekt má partnera Slovo 21, který bude mít v projektu na starosti vzdělávání a poradnu v Chomutovské lokalitě.

Název projektu:	Ambulantní následná péče s podporovaným bydlením a pracovními místy na zkoušku
Číslo projektu:	CZ.1.04/3.1.02/67.00091
Jméno žadatele:	Magdaléna, o.p.s.
Celkové výdaje projektu:	8 824 780 Kč
Období realizace:	5/2011 – 4/2013
Zdroje financování:	EFRR
Název programu/grantu:	OP LZZ
Odkaz:	http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/projekty-eu/detail?Id=94711
Anotace projektu:	<p>Předkládaný projekt je určen k zavedení nové sociální služby primárně pro občany střešedčeského kraje v segmentu, kde tyto služby jsou výrazně poddimenzovány.</p> <p>Navazuje na předchozí projekty EU realizované naší společností - zejména v posledním roce investiční projekt ROP, který vytvořil podmínky pro existenci této nové služby. Nově</p>



registrovaná sociální služba Ambulantní následná péče (ANP) je určena pro osoby závislé na návykových látkách, které absolvovaly ústavní léčbu a v daný moment abstinují. Projekt zahrnuje přípravné práce odborníků na vytvoření konceptu služby, oslovení a výběr klientely, nábor pracovníků služby, její realizaci a průběžné a finální ověřování její efektivity. Výstupy projektu budou rozšířeny mezi odbornou veřejnost i cílovou skupinu projektu jak formou informačních materiálů, tak formou diskusí a odborných konferencí. Vytvořený komplex služeb bude i po ukončení projektu sloužit cílové skupině jako standardní sociální služba financovaná z prostředků státního a krajského rozpočtu.

Hlavním cílem projektu je pomoci CS (min. 40 kl.) navrátit a uplatnit se ve společnosti, získat samostatné bydlení a začlenit se a udržet se na trhu práce (TP). Cíle bude dosaženo prostřednictvím kombinace všech klíčových aktivit nejpozději do konce realizace projektu. V rámci projektu budeme realizovat 5 KA:

1. Sociálně terapeutický-program
2. Chráněné bydlení v objektech areálu Magdaléna, o.p.s.
3. Tréninkové byty v běžném společenském prostředí
4. Pracovní místa na zkoušku ve společnosti Magdaléna, o.p.s.
5. Metodické a projektové řízení projektu

Projekt je koncipován na 24m. První dva měsíce jsou předurčeny metodické a personální přípravě projektu, následuje implementační fáze (12m), ve které budeme uvádět projektový záměr v praxi, implementovat KA a sbírat data. Závěrečná etapa (10m) se vyznačuje ověřováním sebraných poznatků, aktualizací postupů a odborných metodik a šířením výstupů projektu.

Název projektu:	Centrum sociálních a vzdělávacích aktivit v Ústeckém kraji
Číslo projektu:	CZ.04.1.05/3.2.25.2/2857
Jméno žadatele:	Občanské sdružení Jurta
Celkové výdaje projektu:	5 587 973 Kč
Období realizace:	1/2006 – 6/2007
Zdroje financování:	EFRR
Název programu/grantu:	SROP
Odkaz:	http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/projekty-



	eu/detail?Id=16516
Anotace projektu:	<p>Cílem projektu je přispět ke strukturálním změnám v regionu Ústeckého kraje, rozvinout kapacity v oblasti sociální integrace a vytvořit předpoklady pro vytváření a obsazování nových pracovních míst skupinami obyvatelstva, které jsou ohrožené sociálním vyloučením. Projekt tak přináší nové příležitosti pro integraci sociálně vyloučených skupin zpět do většinové společnosti a na chráněný, podporovaný i běžný trh práce.</p> <p>Obsahem projektu je realizace 2 programů sociální integrace a 2 aktivit zaměřených na zlepšení životních podmínek v regionu. V rámci programů dojde k intenzivní podpoře celkem 100 osob, zaměstnání 4 osob ohrožených sociálním vyloučením na nově vytvořených pracovních místech.</p>
Název projektu:	Chceme dostat šanci
Číslo projektu:	CZ.1.04/3.2.01/19.00201
Jméno žadatele:	Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva
Celkové výdaje projektu:	8 875 766 Kč
Období realizace:	3/2011 – 3/2014
Zdroje financování:	EFRR
Název programu/grantu:	OP LZZ
Odkaz:	http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/projekty-eu/detail?Id=91483
Anotace projektu:	<p>Zaměření projektu a potřebnost jeho realizace vychází z:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb v Ústeckém kraji na období 2008-2011;2) Komunitního plánu péče města Ústí nad Labem na období 2007, 2008, 2009;3) Integrovaného plánu rozvoje města Ústí nad Labem: Neštěmice-sídlíště Mojžíř;4) Analýzy sociálně vyloučených romských lokalit a absorpční kapacity subjektů působících v této oblasti (GAC);5) vlastního terénního výzkumu v místech předpokládané realizace projektu (únor-březen 2010).



Hlavním cílem projektu je podpora začleňování příslušníků soc. vyloučených romských komunit, a to především formou odstraňování bariér bránících jejich uplatňování na trhu práce. Hlavní cíl bude naplňován prostřednictvím realizace níže uvedených specifických cílů, které vycházejí z nejvýznamnějších identifikovaných potřeb cílové skupiny - příslušníků sociálně vyloučených lokalit v Ústí nad Labem (Předlice, Nový svět, Střekov, Krásné Březno a sídliště Mojžíř):

- 1) Zvýšení motivace a aktivizace cílové skupiny ve vztahu k pracovnímu trhu;
- 2) Zvýšení odborných kompetencí cílové skupiny ve vztahu k pracovnímu trhu;
- 3) Prevence ekonomické nestability cílových skupin;
- 4) Snižování počtu dětí umístěných v institucionální péči;
- 5) Efektivní prosazování práv cílové skupiny ve vztahu k pracovnímu trhu.

Specifických cílů projektu bude dosahováno především individuální sociálně-psychologickou prací v místech realizace doplněnou o odborné právní poradenství, mediaci, bezpl. právní zastoupení advokátem, vytváření tréninkových míst a o poskytování sociálně-aktivizačních služeb pro rodiny s dětmi. Zvolené aktivity jsou v souladu s v rámci výzvy podporovanými aktivitami B1 (sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi) a B2 (programy motivace, pracovní a sociální rehabilitace, předcházení ekonom. nestability, získávání základních sociálních a profesních dovedností). Projekt bude realizován zaměstnanci žadatele a předpokládá vytvoření 9 nových pracovních míst v regionu realizace.

Název projektu:	Komplexní program integrace sociálně vyloučených a sociálním vyloučením ohrožených obyvatel města Mostu do společnosti
Číslo projektu:	CZ.1.04/3.2.00/55.00005
Jméno žadatele:	STATUTÁRNÍ MĚSTO MOST
Celkové výdaje projektu:	23 121 894 Kč
Období realizace:	7/20011 – 10/2015
Zdroje financování:	EFRR
Název programu/grantu:	OP LZZ
Odkaz:	http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/projekty-eu/detail?Id=96284



Anotace projektu:

Projekt má ambici na sebe navazujícími a spolu korespondujícími aktivitami zlepšit postavení obyvatel sociálně vyloučených lokalit (dále SVL) a obyvatel sociálním vyloučením ohrožených na území celého Mostu. Vychází z analýzy potřeb cílové skupiny sociálně vyloučených obyvatel Mostu a analýzy potřeb prostředí poskytovatelů sociálních a navazujících služeb ve městě, analýz provedených během strategického plánování Lokálního partnerství Most pod vedením Agentury pro sociální začleňování v romských lokalitách. Navazuje na projekty podávané do jiných operačních programů různými subjekty činnými na poli sociální inkluze v Mostě, a doplňuje výsledný dopad celého provázaného organismu užitých integračních nástrojů tak, aby byl co nejširší, co nejefektivnější a pokud možno v jednom čase. Projekt sestává z volnočasových, neformálně vzdělávacích a preventivních aktivit zaměřených na dospívající mládež (KA 05, KA 06, KA 02), aktivit cílených na osoby a rodiny v dluhové pasti (KA 03, KA 04), na osoby neschopné udržet či získat kvalitní bydlení (KA 08), osoby bez vnější intervence jen obtížně uplatnitelné na legálním trhu práce (KA 07) a na osoby potýkající se s dalšími průvodními jevy sociální exkluze (KA 01). Součástí projektu je Koncepce spolupráce (KA 09), síťování a spolupráce jednotlivých realizátorů na sebe navazujících aktivit, a zkvalitnění sociálních služeb a služeb úředníků Magistrátu cílové skupině projektu. Projekt má vazbu na investiční projekty zajišťující infrastrukturu pro jmenované služby a aktivity, a počítá se zajištěním vybraných klíčových aktivit (kromě KA 05 a KA 09) dodavateli vybranými výběrovým řízením. Žadatel pro projekt vytvoří 9 pracovních pozic: manažer projektu, finanční manažer projektu, facilitátor Koncepce spolupráce, 6 (úvazek 3,5) pracovníků v NZDM na pracovní smlouvu a 1 pracovník na Dohodu o pracovní činnosti na 32 hodin měsíčně po dobu 3 let (celkem 1152 hodin). Za 23 121 894 Kč bude během 44 měsíců trvání podpořeno 1230 osob.

Název projektu:

PODPORA zaměstnanosti v sociálně vyloučených lokalitách Mostecka

Číslo projektu:

CZ.1.04/2.1.00/13.00065

Jméno žadatele:

Úřad práce České republiky

Celkové výdaje projektu:

23 015 457 Kč

Období realizace:

9/2009 – 7/2012

Zdroje financování:

EFRR

Název programu/grantu:

OP LZZ



Odkaz:	http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/projekty-eu/detail?Id=114665
Anotace projektu:	<p>Na Mostecku se podle mapy sociálního vyloučení sestavené společností GAC spol. s r.o. pro MPSV ČR nachází celkem 8 sociálně vyloučených lokalit, v nichž žije 16,5 tis. obyvatel, z čehož zhruba 8 tis. jich je dle výzkumníků GAC rómského původu. Sociální vyloučení úzce souvisí s mírou nezaměstnanosti. Jak ukazuje přiložená analýza potřeb cílových skupin, podíl evidovaných uchazečů s bydlištěm ve vymezených lokalitách je 2 - 5x vyšší, než je podíl nezaměstnaných osob v dotčených městech a obcích celkem.</p> <p>Předmětem zájmu předkládaného projektu PODPORA nejsou primárně Rómové, ale obecně všichni obyvatelé daných lokalit postižení sociálním vyloučením a stigmatizací. Žadatel trvá na řešení problému zaměstnanosti jakožto problému sociálně ekonomického, nikoli etnického, zejména s ohledem na nemožnost ze statistik určit, kdo je a není Róm. Kultura a životní styl Rómů nicméně budou při realizaci projektu zohledněny ve způsobu provádění aktivit projektu - mluvíme zde o tzv. kulturně citlivém poskytování služeb.</p> <p>Úřad práce v Mostě hodlá pro většinu klíčových aktivit projektu vybrat dodavatele služeb formou veřejné zakázky. Vybraný dodavatel bude následně postupovat dle zadávacích podmínek a pro úřad práce bude vykonávat komplex na sobě navázaných aktivit zahrnujících oslovení cílové skupiny přímo v daných lokalitách, individuální a skupinové poradenství, motivaci a aktivizaci, rekvalifikaci, praxi u zaměstnavatelů, pracovní asistenci včetně doprovodů na pracovní pohovory a zprostředkování dotovaného zaměstnání s využitím pracovní asistence ještě po dobu několika prvních týdnů na novém pracovišti účastníků.</p> <p>Za inovativní považuje žadatel zejména počáteční profilaci klientů do kategorií osob práci hledajících, neaktivních a perspektivních (mladí do 24 let) a navázání aktivit na specifické potřeby každé z těchto kategorií.</p> <p>Vzhledem k úzké vazbě aktivit projektu na místní iniciativy v konkrétních lokalitách a specifikům Mostecku je projekt předkládán na okresní úrovni.</p>

4.6. Ná vaznost projektu na další aktivity žadatele

Žadatelem je spolek Sociální bydlení Sever, z.s., který byl založen 30. listopadu 2016. Jeho historie je tedy velmi krátká, od svého založení se členové věnují především tomuto projektu.

Spolek vznikl jako uskupení fyzických osob, aby osobám, jež ztratily bydlení, jsou jeho ztrátou ohroženy nebo užívají neadekvátní bydlení, byla poskytnuta náležitá pomoc při jejich tíživé situaci. Tato pomoc se zakládá především na následujících principech:



- sociální bydlení by měl garantovat stát zákonem o sociálním bydlení.
- okruh osob v bytové nouzi by je definován dokumenty a předpisy vydané Ministerstvem práce a sociálních věcí.
- prevence ztráty bydlení představuje důležitý aspekt.
- sociální bydlení by mělo být vnímáno jako komplex nástrojů vedoucí k překonání tíživé bytové situace.
- sociální bydlení znamená i garantovanou podporu samostatného bydlení a další související služby.
- sociální bydlení by mělo být důstojné a standardní bydlení poskytující adekvátní zázemí.
- poskytování bydlení a sociální služby je možné a žádoucí oddělovat.
- podoba sociálního bydlení by měla vycházet především z potřeb a preferencí osob ohrožených neadekvátním bydlením.
- do diskuse o sociálním bydlení by měly být zahrnuty všechny relevantní subjekty.

K naplnění cílů přispějí zejména následující činnosti spolku:

- prosazuje vznik a rozvoj takového systému sociálního bydlení, který ukončuje bezdomovectví a vyloučení z bydlení,
- zamezuje k diskriminaci obyvatel,
- přispívá k asimilaci obyvatelstva,
- přispívá k lepšímu začlenění sociálně vyloučených obyvatel
- sleduje a vyhodnocuje trendy v oblasti sociálního bydlení a v oblasti bezdomovectví a vyloučení z bydlení,
- prosazuje ukončování bezdomovectví a vyloučení z bydlení napříč různými veřejnými politikami,
- vytváří prostředí pro odbornou diskusi týkající se problematiky sociálního bydlení a ohrožení ztráty bydlení a účastní se této diskuse
- spolupracuje s ostatními organizacemi a fyzickým osobami
- zajišťuje vzdělávací akce, sdílení zkušeností, přenos dobré praxe, konzultační činnost, publikační činnost apod.,
- získává prostředky pro vlastní činnost.



5. Podrobný popis projektu

5.1. Identifikace nemovitostí dotčených realizací projektu

Sociální byty budou vybudovány v různých částech města a v různých panelových domech v ORP Most a Ústí nad Labem. Jde o cca 40 let staré domy, které byly běžně využívány a jsou v dobrém stavu, aby mohly být dále pronajímány jen s minimálními potřebnými investicemi. Vybrané bytové jednotky byly již v dřívějšku zrekonstruovány a splňují veškeré technické parametry sociálního bydlení a jsou vybaveny základním vybavením a navíc i nábytkem a dalším funkčním zařízením.

Tabulka 6 identifikace bytů

Číslo bytu	Adresa	Výměra bytu (m ²)	Číslo bytu v katastru nemovitostí
1	Keplerova 716/40, Ústí nad Labem	83,34	716/10
2	Přemyslovců 614/2, Ústí nad Labem	76,5	614/9
3	Zalužanská 294, Chlumec	48,8	294/13
4	Rozcestí 721/1, Ústí nad Labem	41,3	721/38
5	V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	78	580/26
6	V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	65,6	580/8
7	V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	31	580/29
8	Keplerova 730/52, Ústí nad Labem	83,34	730/22
9	Kamenná 1428/10, Ústí nad Labem	65,5	1428/32
10	U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	64,2	692/13
11	U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	31,2	692/17
12	U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	64,2	692/38
13	Mlýnská 318, Ústí nad Labem	56,16	318/2
14	tř. Budovatelů 2378/30, Most	38,4	2378/34
15	tř. Budovatelů 2378/30, Most	76,4	2378/36
16	tř. Budovatelů 2358/80, Most	58,6	2358/6
17	U Věžových domů 2933/8, Most	62,34	2933/74
18	tř. Budovatelů 2328/104, Most	74,7	2328/29



19	K. J. Erbena 110/28, Most	34,11	110/67
----	---------------------------	-------	--------

V úhrnu jde o 19 bytů od dispozice 1+kk až po 4+1. Pokryjí tak široké spektrum žadatelů od jedinců až po početné rodiny.



Obrázek 3 Typický dům se sociálními byty (Keplerova 40)

5.2. Výchozí stav

Byty se nachází v zástavbách panelových domů v různých lokalitách měst Ústí nad Labem, Most a 1 byt také v Chlumci. Jsou 30 – 50 let staré a všechny byly průběžně obývány, jsou tedy udržované a v dobrém stavu. V současnosti jsou nabízeny k prodeji. Žadatel vybíral takové byty, které jsou již zrekonstruované a obývatelné ihned bez nároků na další investice. Byty budou pouze případně vyklizeny po předchozích majitelích a vymalovány.

Součástí všech bytů je také veškeré základní vybavení, tedy WC, umyvadlo, sprchový kout či vana a kuchyňská linka se sporákem. Navíc je v bytech možnost zanechat starší nábytek, pokud jej nájemníci budou chtít

Spolek Sociální bydlení Sever, z.s. zatím žádné sociální byty neprovozuje. V Ústeckém kraji však takovýchto bytů vzniká v posledních letech stále více, ovšem stále se nedaří pokrýt celou potřebu.



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

Cílová skupina je popsána podrobně v kapitole 4.2 této studie proveditelnosti. Obecně půjde o osoby v ekonomicky produktivním věku, které však nemají dostatečné prostředky k zajištění vlastního bydlení a jsou v bytové nouzi.

V Ústeckém kraji je větší množství rodin s dětmi, které nemají dostatečné příjmy, mají problémy s dluhy nebo jinou finanční zátěží a nemají zajištěné vhodné stabilní bydlení. Právě jim chce žadatel především pomoci.

Primárně jsou tedy byty budovány s cílem pomoci rodinám, případně jednotlivcům pečujícím o děti, ale v případě nenaplnění kapacity bude aktivně hledat další zájemce z vytyčené cílové skupiny a neodmítne žádnou žádost od osob, které budou splňovat všechna kritéria stanovená pravidly IROP a později případně zákonem o sociálním bydlení. V obsazování bytů bude aktivně spolupracovat s městy Ústí nad Labem, Most a Chlumec a také s neziskovými organizacemi působícími v tomto sektoru.

Díky zajištění sociálního bydlení budou moci jejich obyvatelé důstojně žít a ve stabilizované situaci se zaměřit na řešení svých problémů. V tom jim budou nápomocní poskytovatelé sociálních služeb, kteří jim budou k dispozici. Cílem tedy je, aby se situace rodin stabilizovala a postupně zlepšovala, nájemníci si vypracovali potřebné kompetence v sociální, finanční a právní oblasti, aby byli v konečném stadiu schopni si najít a udržet bydlení na komerčním trhu práce.

5.4. Popis nulové varianty projektu

V případě neudělení dotace by projekt nebyl realizován. Vzhledem k vysokým nákladům na realizaci není v možnostech spolku, aby projekt zrealizoval a následně byty pronajímal za minimální nájemné. Neudělení dotace by tedy mělo pro předkládaný projekt fatální následky.

5.5. Podrobný popis investiční varianty projektu

5.5.1. Přípravné aktivity vztahující se k předložení projektu

Členové spolku se rozhodli k realizaci projektu v srpnu 2016. Za tímto účelem byl založen spolek Sociální bydlení Sever, z.s. a zahájeny přípravné práce na projektu. Především byly vytipovány vhodné byty a zajištěny jejich odhady a smlouvy o budoucích kupních smlouvách. Předseda spolku také zajistil vlastní finanční prostředky k předfinancování a spolufinancování projektu, které spolku bezúročně půjčí.

Dále byla oslovena odborná poradenská společnost RPA dotace, s.r.o., aby připravila studii proveditelnosti projektu a zaštiťovala podání žádosti o dotaci po odborné stránce. V dalších měsících byly dle pokynů RPA shromažďovány veškeré potřebné dokumenty a přílohy a připravována samotná žádost o dotaci. V této fázi je již tedy vše připraveno k podání žádosti a také k fyzické realizaci projektu.



5.5.2. Popis realizace hlavních aktivit projektu

Na hlavní aktivity projektu bude vynaloženo celkem 11 383 990 Kč, což tvoří cca 99,69% celkových způsobilých nákladů. Jedná se o zakoupení jednotlivých bytů.

5.5.3. Popis realizace vedlejších aktivit projektu

Na vedlejší aktivity spojené s přípravou a realizací předkládaného projektu bude vynaloženo 35 250 Kč, což tvoří cca 0,31 % z celkových způsobilých nákladů. Veškeré prostředky budou vynaloženy v souladu s cíli IROP a specifického cíle 1.2. Účel vynaložených prostředků bude rovněž podložen potřebnou dokumentací v souladu s pravidly IROP. Vedlejší aktivity projektu budou zahrnovat následující:

- Výdaje na zpracování studie proveditelnosti
- Náklady na realizaci výběrového řízení
- DPH za vedlejší aktivity

5.5.4. Popis ukončení realizace projektu

Projekt bude ukončen zakoupením, přípravou všech bytů a zprovozněním sociálních bytů. Termín dokončení projektu je stanoven na říjen 2017.

5.5.5. Popis konečného stavu

Po realizaci projektu bude v Mostě dostupných nových 6 sociálních bytů, v Ústí nad Labem 12 bytů a 1 byt v Chlumci. Celkem tedy 19 nových sociálních bytů o dispozicích 1+kk až 4+1. Byty budou uklizeny, vymalovány, vybaveny základním vybavením a připraveny k nastěhování nájemníků z cílové skupiny. Nejpozději do 3 měsíců (pravděpodobně však dříve) dojde k obsazení bytů nájemníky v souladu s pravidly výzvy.

Předmětem projektu je všestranné poskytování pomoci cílové skupině obyvatelstva, zaměřené na poskytnutí sociálního ubytování za regulovanou cenu a dále poskytnutí dalších souvisejících služeb v oblasti sociálního poradenství.

Cílem je dostupné nájemní sociální bydlení, které umožní sociálně vyloučeným osobám a osobám ohroženým sociálním vyloučením, vstup do nájemního bydlení v ČR. Primárním cílem je spolupráce se statutárními městy Ústí nad Labem, Most a poskytnutí bytových jednotek umístěných v různých lokalitách města za regulované nájemné a tím nabídnout shora uvedeným městům sociální bytové jednotky pro navýšení sociálního bytového fondu.



Nástrojem dosažení tohoto cíle je pořízení bytů formou nákupu bytových jednotek a to v různých lokalitách města Ústí nad Labem, Most.

Sociální byt se základním vybavení 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 budou splňovat parametry sociálního bydlení stanovené pro IROP, tedy technické parametry, finanční parametry, podmínky předcházení segregace a podmínky nakládání se sociálními byty.

5.6. Popis souladu projektu s nadřazenými strategickými a klíčovými dokumenty

5.6.1. Popis vazby na Strategii sociálního začleňování 2014 – 2020

Strategie sociálního začleňování 2014-2020 popisuje prioritní témata ČR pro oblast sociálního začleňování osob v období do roku 2020 a pro čerpání z veřejných rozpočtů ČR i využívání Evropských strukturálních a investičních fondů Evropské unie v programovém období 2014+. Dále obsahuje přehled opatření majících vliv na sociální začleňování a boj s chudobou a přehled relevantních materiálů a zdrojů. Jejím účelem je přispět k plnění národního cíle redukce chudoby a sociálního vyloučení, ke kterému se ČR zavázala v rámci evropského cíle v této oblasti strategie Evropa 2020.

Problematika dostupnosti bydlení je rozebírána zejména v kapitole 3.5 *Přístup k bydlení*. Dostupnost bydlení je zde definováno jako esenciální podmínka sociálního začlenění. Bez zajištění bydlení je téměř nemožné dosáhnout na další zdroje a udržovat sociální vazby. Bezdomovectví je pak extrémní formou sociálního vyloučení.

Nejde přitom pouze o zjevné bezdomovce, tedy lidi žijící na ulici atd., ale i o osoby, které mají bydlení zajištěné některou pobytovou formou sociální služby, žijí v komerčních ubytovnách, jejich bytová situace je nejistá nebo žijí v nevyhovujících podmínkách.

Počet osob bez přístřeší je v ČR odhadován na 30 000. Osob bydlících v nevyhovujících nebo nejistých podmínkách je pak ještě výrazně více. Počet těchto potenciálních bezdomovců je odhadován na více než 100 000 osob.

Hlavními překážkami v dostupnosti bydlení jsou finanční nedostupnost, špatné uplatnění některých osob na trhu práce, sociální vyloučení, nedostupnost bydlení v dané konkrétní lokalitě, nedostatek obecních a státních bytů, nedostatečný systém podpůrných nástrojů a prevence a obecné nedostatky v legislativě, financování a přístupu k této problematice.

Strategie si v této oblasti klade za cíl zvýšení dostupnosti bydlení pro osoby ohrožené vyloučením z bydlení nebo již po jeho ztrátě.

Jedním ze základních opatření v boji s tímto problémem je opatření 3.5.a, které vyžaduje zajištění dostupnosti nesegregovaného bydlení pro osoby ohrožené ztrátou bydlení nebo již bez domova. Právě v rámci tohoto opatření je budována síť sociálních bytů a tedy i realizován tento projekt.



Dále je tento projekt v souladu s opatřením 3.5.d, protože probíhá se souhlasem měst Ústí nad Labem, Most a Chlumec, tedy je připravován a bude provozován na místní úrovni.

Sociální byty vznikají v objektu v jádru města s veškerou občanskou vybaveností a v kontaktu s ostatními občany města, toto je v souladu s opatřením 3.5.f, které odmítá prostorovou segregaci znevýhodněných obyvatel.

Sociální bydlení bude samozřejmě nabízeno v souladu s principy rovných příležitostí, bez diskriminace a předsudků.

Předložený projekt je tedy v plně v souladu s podmínkami výzvy a také se státní Strategii sociálního začleňování 2014 – 2020.

5.6.2. Popis souladu projektu se strategií Koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám

Projekt je realizován na území se sociálně vyloučenými lokalitami (ORP Ústí nad Labem a ORP Most), která nemají zpracovanou strategii Koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám, kapitola tedy není relevantní.

5.7. Popis dodržení parametrů sociálního bydlení ve vztahu k cílové skupině

Po celou dobu udržitelnosti a také po ní budou dodržovány veškeré podmínky kladené na sociální bydlení pravidly příslušné výzvy a později také připravovaným zákonem o sociálním bydlení:

- Příjemce nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu složením finančních prostředků (např. kaucí).
- Nájemné za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu, sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu, nesmí překročit 57,50 Kč. Limit nájemného je možno upravit, jestliže růst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti překročí podle údajů Českého statistického úřadu od posledního stanovení limitu 5 %.
- Příjemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu k bytu pouze s osobou z cílové skupiny, kdy minimálně 50 % členů, užívajících domácnost, musí být v ekonomicky produktivním věku, tj. ve věku 15 až 64 let.
- Nájemní smlouva může být uzavřena s osobou z cílové skupiny, která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše), avšak minimálně dalších 50 % členů, užívajících domácnost, je v ekonomicky produktivním věku (tj. ve věku 15 až 64 let).
- Nájemní smlouva bude uzavřena s osobou, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,5 násobek průměrné měsíční mzdy podle údajů ČSÚ.
- Pokud budou užívat sociální nájemní byt další osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena nájemní smlouva, že měsíční průměr součtu čistých příjmů a sociálních



dávek všech členů domácnosti nepřesáhl za 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy:

- a) 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy;
- b) 0,9 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy;
- c) 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy;
- d) 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.

- Nájemní smlouva se uzavře na dobu určitou minimálně na jeden kalendářní rok a nejdéle na 2 roky s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce. Nájemní smlouva může být prodloužena, pokud nájemce a další osoby užívající domácnost nadále splňují podmínky pro uzavření nájemní smlouvy sociálního bydlení. Při obnovení nájemní smlouvy není přihlíženo k minimálnímu počtu ekonomicky produktivních obyvatel ve společné domácnosti.

- Nájemní smlouva může být uzavřena pouze s osobou, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely. Tato podmínka se vztahuje na všechny osoby užívající domácnost sociálního bydlení.

- Po dobu udržitelnosti projektu musí být cílové skupině v sociálních bytech dostupná podpora ve formě sociální práce. Sociální prací je myšleno poskytování sociální služby podle zákona č. 108/2006 Sb., nebo další sociální práci, jejímž gestorem je kvalifikovaný sociální pracovník. Tato služba má inkluzivní dopad na cílovou skupinu projektu zlepšující jejich nepříznivou sociální situaci.

Byty budou splňovat veškeré stavební předpisy pro budovy k bydlení a budou vybaveny základním vybavením (tj. umyvadlem, sprchou či vanou, WC, kuchyňskou linkou, varnou deskou a troubou). V případě poruchy či poškození budou nahrazeny funkčním vybavením.

Ubytování bude poskytováno osobám s nízkými příjmy v bytové nouzi v souladu s pravidly výzvy na podporu sociálního bydlení.

Umístění domu vylučuje prostorovou segregaci obyvatel, domy jsou umístěny v běžné zástavbě a budoucím obyvatelům bude dobře dostupná veškerá občanská vybavenost a veřejná doprava.

Obyvatelům bude také po celou dobu provozu dostupná řada sociálních služeb podporujících jejich další sociální integraci.

5.8. Počet bytových jednotek v bytovém domě

Celkem půjde v projektu o 19 bytových jednotek rozmístěných po různých bytových domech v Mostě, Ústí nad Labem a Chlumci. Ve všech případech se jedná o bytové domy, kde ostatní byty jsou běžné byty. Díky tomu je vyloučena segregace obyvatel sociálních bytů a vytváření sociálně vyloučených lokalit.



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

Sociální byty budou rozmístěny v různých bytových domech. Pouze ve třech případech bude více bytů v jednom domě. Konkrétně jde o domy na adrese V Oblouku 580/5 a U Pivovarské zahrady 692/28 v Ústí nad Labem, kde bude po 3 sociálních bytech a o dům v Mostě na adrese tř. Budovatelů 2378/30, kde vzniknou 2 sociální byty. V současné době v těchto domech nejsou žádné sociální byty, ani není žadateli známo, že by zde bylo v budoucnu jejich zřízení plánováno. Podmínka, že v jednom vchodě nesmí být více než 8 sociálních bytů, bude tedy bezpečně dodržena.

Tabulka 7 Počty bytů v jednotlivých domech vůči počtu sociálních bytů

Dům	Celkový počet bytů	Počet sociálních bytů plánovaných v rámci projektu	Současný počet sociálních bytů
Keplerova 716/40, Ústí nad Labem	24	1	0
Přemyslovců 614/2, Ústí nad Labem	24	1	0
Zalužanská 294, Chlumec	24	1	0
Rozcestí 721/1, Ústí nad Labem	96	1	0
V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	40	3	0
Keplerova 730/52, Ústí nad Labem	24	1	0
Kamenná 1428/10, Ústí nad Labem	32	1	0
U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	40	3	0
MLýnská 318, Ústí nad Labem	8	1	0
tř. Budovatelů 2378/30, Most	24	2	0
tř. Budovatelů 2358/80, Most	27	1	0
U Věžových domů 2933/8, Most	78	1	0
tř. Budovatelů 2328/104, Most	25	1	0
K. J. Erbena 110/28, Most	100	1	0



5.10. Popis, zda je sociální byt umístěn v lokalitě s dostupným občanským vybavením

Z míst kde budou sociální byty vybudovány, jsou veškeré objekty občanského vybavení dobře dostupné. Ústí nad Labem i Most jsou velkými městy, nabízí tedy nadstandardní občanskou vybavenost a široké spektrum služeb. Také v Chlumci je veškerá základní vybavenost dostupná a navíc je zde výborné dopravní spojení na nedaleké Ústí nad Labem, kde jsou dostupné i specializované služby. V kraji také působí řada poskytovatelů sociálních služeb.

5.10.1. Školská zařízení

Ústí nad Labem jako krajské město nabízí kompletní vzdělávání od mateřských škol po univerzitu. Také v Mostě jsou dobře dostupné všechny stupně vzdělávání. V Chlumci je dostupná základní škola a dvě mateřské školy. Další vzdělání je pak dostupné v nedalekém Ústí nad Labem. Dostupnost vzdělávání je tedy ve všech lokalitách zaručena.

Nejbližší školská zařízení pro jednotlivé domy jsou shrnuta dále a zaznačena v mapách.

Most

tř. Budovatelů 2378/30, Most – nejbližší základní škola: 7. ZŠ Most; nejbližší mateřská škola: MŠ Most, Antonína Slavíka

tř. Budovatelů 2358/80, Most – nejbližší základní škola: 7. ZŠ Most; nejbližší mateřská škola: MŠ Most, Antonína Slavíka

tř. Budovatelů 2328/104, Most – nejbližší základní škola: 7. ZŠ Most; nejbližší mateřská škola: MŠ Most, Antonína Slavíka

U Věžových domů 2933/8, Most – nejbližší základní škola: 11. ZŠ Most; nejbližší mateřská škola: MŠ Most, Hutnická

K. J. Erbena 110/28, Most – nejbližší základní škola: 4. ZŠ Most; nejbližší mateřská škola: MŠ Most, Františka Kmocha

Chlumec

Zalužanská 294, Chlumec – nejbližší základní škola: ZŠ Chlumec; nejbližší mateřská škola: MŠ Pohádky Chlumec

Ústí nad Labem

Keplerova 716/40, Ústí nad Labem – nejbližší základní škola: ZŠ a ZUŠ Ústí nad Labem, Husova; nejbližší mateřská škola: MŠ Motýlek Ústí nad Labem



Keplerova 730/52, Ústí nad Labem – nejbližší základní škola: ZŠ a ZUŠ Ústí nad Labem, Husova; nejbližší mateřská škola: MŠ Motýlek Ústí nad Labem

U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem – nejbližší základní škola: ZŠ a ZUŠ Ústí nad Labem, Husova; nejbližší mateřská škola: MŠ Motýlek Ústí nad Labem

Přemyslovců 614/2, Ústí nad Labem – nejbližší základní škola: ZŠ Ústí nad Labem, Anežky České; nejbližší mateřská škola: MŠ Pomněnka Ústí nad Labem

V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem – nejbližší základní škola: ZŠ Ústí nad Labem, Anežky České; nejbližší mateřská škola: MŠ Ústí nad Labem, Vojanova

Rozcestí 721/1, Ústí nad Labem – nejbližší základní škola: ZŠ Ústí nad Labem, Hluboká; nejbližší mateřská škola: MŠ Vyhlídka Ústí nad Labem

Mlýnská 318, Ústí nad Labem – nejbližší základní škola: ZŠ Ústí nad Labem, Hluboká; nejbližší mateřská škola: MŠ Písnička Ústí nad Labem

Kamenná 1428/10, Ústí nad Labem – nejbližší základní škola: ZŠ a MŠ Ústí nad Labem, Nová; nejbližší mateřská škola: MŠ Kamenáček Ústí nad Labem

5.10.2. Zdravotní a sociální péče

V Ústí nad Labem i Mostě jsou dostupné veškeré zdravotnické služby od velkých nemocnic až po malé ordinace. V obou městech je pak dále řada menších klinik a soukromých zdravotnických zařízení a ordinací.

V Chlumci je lékárna a také ordinace lékařů pro dospělé i pro děti a dorost. Další lékařské služby jsou dostupné v 10 km vzdáleném Ústí.

Zdravotnické služby jsou tedy velmi dobře dostupné a na vysoké úrovni.

Nejbližší zdravotnické zařízení jsou vyjmenovány níže a zaneseny do map.

Most

tř. Budovatelů 2378/30, Most – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Zdeňka Vojtková; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. David Macků

tř. Budovatelů 2358/80, Most – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Zdeňka Vojtková; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. David Macků

tř. Budovatelů 2328/104, Most – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Miloslava Blažková; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. David Macků

U Věžových domů 2933/8, Most – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Miloslava Blažková; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. David Macků

K. J. Erbeny 110/28, Most – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Jarmila Valná; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. Vladimír Prokop



Chlumec

Zalužanská 294, Chlumec – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Věra Pokludová;
nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: Pediatrie Chlumec, s.r.o.

Ústí nad Labem

Keplerova 716/40, Ústí nad Labem – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Martina Hrtánková; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. Renata Jehlíková

Keplerova 730/52, Ústí nad Labem – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Martina Hrtánková; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. Renata Jehlíková

U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Martina Hrtánková; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. Renata Jehlíková

Přemyslovců 614/2, Ústí nad Labem – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Martina Hrtánková; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. Renata Jehlíková

V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Martina Hrtánková; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. Renata Jehlíková

Rozcestí 721/1, Ústí nad Labem – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Marie Koláčná; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. Hana Kalíková

Mlýnská 318, Ústí nad Labem – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Marie Koláčná; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. Hana Kalíková

Kamenná 1428/10, Ústí nad Labem – nejbližší praktický lékař pro dospělé: MUDr. Martina Hrtánková; nejbližší praktický lékař pro děti a dorost: MUDr. Drahoslava Vondráková

Sociální služby v oblasti zajišťuje celá řada organizací. Nejvýznamnějšími poskytovateli jsou Člověk v tísni, o.p.s., Diakonie ČCE - Středisko sociální pomoci v Mostě, Most k naději, z. s. a Oblastní charity ve větších městech, ale také řada dalších. Paleta služeb je velmi pestrá a pokrývá veškeré myslitelné potřeby sociálně ohrožených a vyloučených lidí.

Žadatel bude při realizaci projektu spolupracovat zejména s Oblastní charitou Most a Oblastní charitou Ústí nad Labem, který je registrovanými poskytovateli celé řady sociálních služeb. Svým zaměřením a zkušenostmi dobře odpovídají směřování projektu na rodiny s dětmi ze sociálně a finančně slabých rodin. V případě potřeby a zájmu klientů však budou nájemníkům zajištěny i jiné sociální služby. Podrobně je poskytování sociálních služeb popsáno v kapitole 5.11.

I sociální služby jsou tedy v dané lokalitě dobře dostupné a škála služeb je dostatečně pestrá k pokrytí všech potřeb budoucích nájemníků.



5.10.3. Nákupy a služby

Také nabídka služeb je velmi pestrá, krajské město Ústí nad Labem nabízí občanům veškeré služby a také kulturní a společenské vyžití. Stejně tak v Mostě jsou dostupné všechny typy obchodů a služeb. Chlumec nabízí pouze základní vybavenost. Je zde supermarket Jednota a večerka. Také služby a kultura jsou zde v základní míře dostupné. Všechny služby jsou však dostupné v Ústí nad Labem. Nájemníkům tedy budou veškeré služby velmi dobře dostupné.

Nejbližší obchody se smíšeným zbožím jsou vyjmenovány níže a zaneseny do map.

Most

tř. Budovatelů 2378/30, Most – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Kaufland

tř. Budovatelů 2358/80, Most – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Penny Market

tř. Budovatelů 2328/104, Most – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Penny Market

U Věžových domů 2933/8, Most – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Obchodní dům Central Most

K. J. Erbeny 110/28, Most – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: MIPO Market

Chlumec

Zalužanská 294, Chlumec – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Son Lai Duc LDS - VEČERKA

Ústí nad Labem

Keplerova 716/40, Ústí nad Labem – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Potraviny Pramen, BILLA

Keplerova 730/52, Ústí nad Labem – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Potraviny Pramen, BILLA

U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Potraviny Pramen, BILLA

Přemyslovců 614/2, Ústí nad Labem – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Potraviny U Milana, Penny Market

V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Potraviny U Milana, Penny Market

Rozcestí 721/1, Ústí nad Labem – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Albert Market

Mlýnská 318, Ústí nad Labem – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Albert Market

Kamenná 1428/10, Ústí nad Labem – nejbližší ochod se smíšeným zbožím: Penny Market



5.10.4. Doprava

Ústí nad Labem i Most mají propracovaný systém městské hromadné dopravy. V Ústí je zajišťován autobusy a trolejbusy, v Mostě autobusy a tramvaji. MHD Ústí nad Labem obsluhuje také Chlumec, i ten je tedy dopravně velmi dobře zajištěn.

Most a především Ústí jsou významné dopravní uzly, nabízejí tedy i dálkové spojení po celé ČR i do zahraničí.

Nejbližší zastávky MHD k jednotlivým bytům jsou vyjmenovány níže. Každý z domů má zastávku MHD v pohodlné docházkové vzdálenosti.

Most

tř. Budovatelů 2378/30, Most – nejbližší zastávka MHD: Most, Zimní stadion (tramvaj, linky 1, 2, 4, spojení na centrum)

tř. Budovatelů 2358/80, Most – nejbližší zastávka MHD: Most, Sportovní hala (tramvaj, linky 1, 2, 4, spojení na centrum)

tř. Budovatelů 2328/104, Most – nejbližší zastávka MHD: Most, Obchodní dům PRIOR (tramvaj, linky 1, 2, 4, spojení na centrum)

U Věžových domů 2933/8, Most – nejbližší zastávka MHD: Most, 1. nám. (tramvaj, linky 1, 2, 4, spojení na centrum)

K. J. Erbena 110/28, Most – nejbližší zastávka MHD: Most, Krym (BUS, linky 5, 12, 20, 22, 30, 53 spojení na centrum)

Chlumec

Zalužanská 294, Chlumec – nejbližší zastávka MHD: Chlumec, Zalužanská (BUS, spojení na Most, Litvínov, Dubí, Teplice a další obce)

Ústí nad Labem

Keplerova 716/40, Ústí nad Labem – nejbližší zastávka MHD: Zahradnický podnik (Trolejbus, linky 46, 56, 59, spojení na centrum, Všebořice, Kliše)

Keplerova 730/52, Ústí nad Labem – nejbližší zastávka MHD: Zahradnický podnik (Trolejbus, linky 46, 56, 59, spojení na centrum, Všebořice, Kliše)

U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem – nejbližší zastávka MHD: Prior (Trolejbus, linka 55, spojení na centrum)

Přemyslovců 614/2, Ústí nad Labem – nejbližší zastávka MHD: Dvojdolí (BUS, linka 5, spojení na centrum, Všebořice)

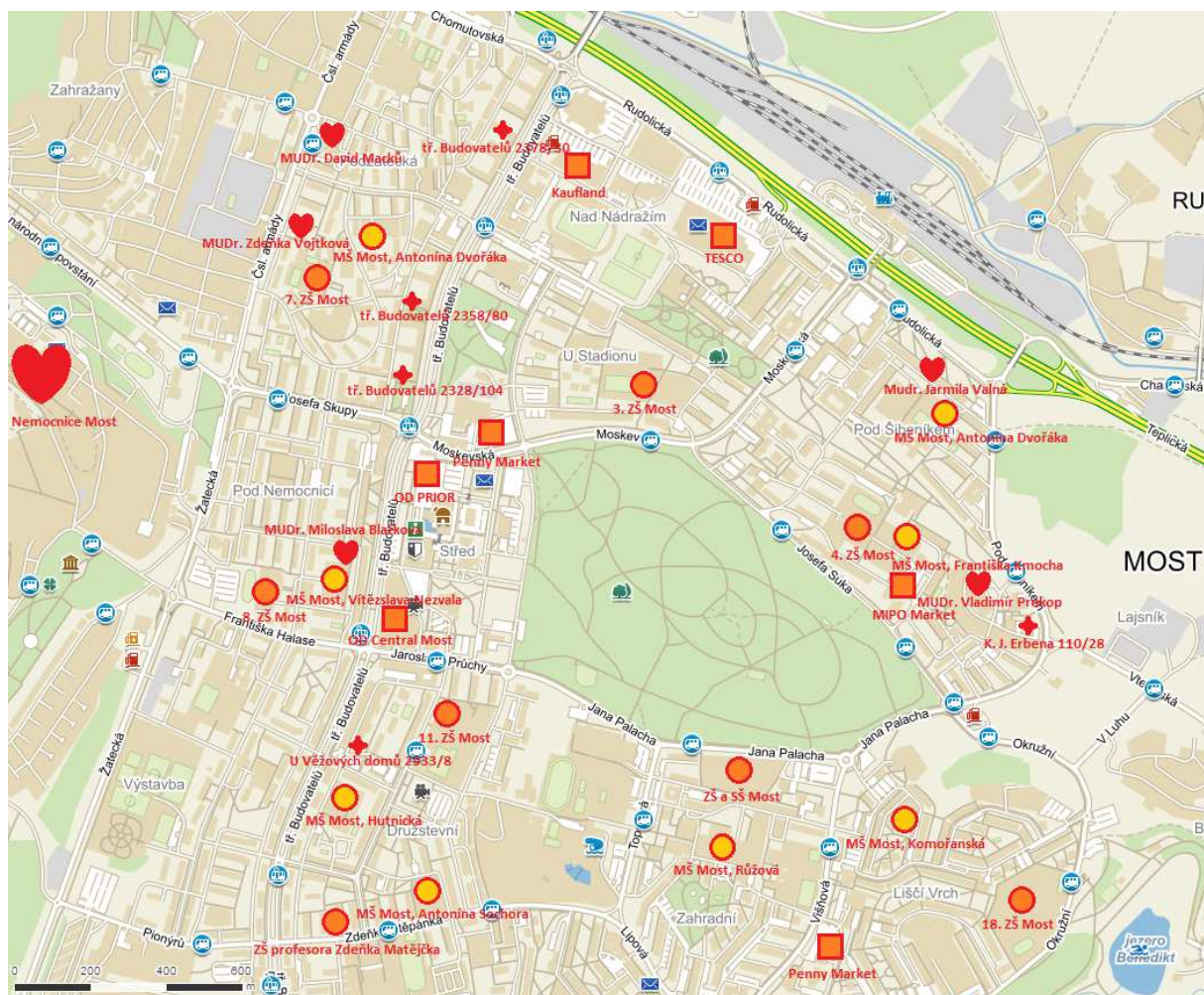
V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem – nejbližší zastávka MHD: Autoškola (Trolejbus, linky 46, 55, 56, 58, spojení na centrum, Všebořice, Kliše; BUS, linka 5, spojení na centrum, Všebořice)



Rozcestí 721/1, Ústí nad Labem – nejbližší zastávka MHD: Svatopluka Čecha (Trolejbus, linky 46, 56, 59, spojení na centrum, Všebořice, Kliše)

Mlýnská 318, Ústí nad Labem – nejbližší zastávka MHD: OD Květ (Trolejbus, linky 51, 57, 58, spojení na centrum, Kliše, Mojží; BUS, linky 19, 41, spojení na centrum, Trmice, Mojží)

Kamenná 1428/10, Ústí nad Labem – nejbližší zastávka MHD: Kamenný vrch (Trolejbus, linky 60, 62, spojení na centrum, Trmice; BUS, linka 42, spojení na centrum, Střekov)

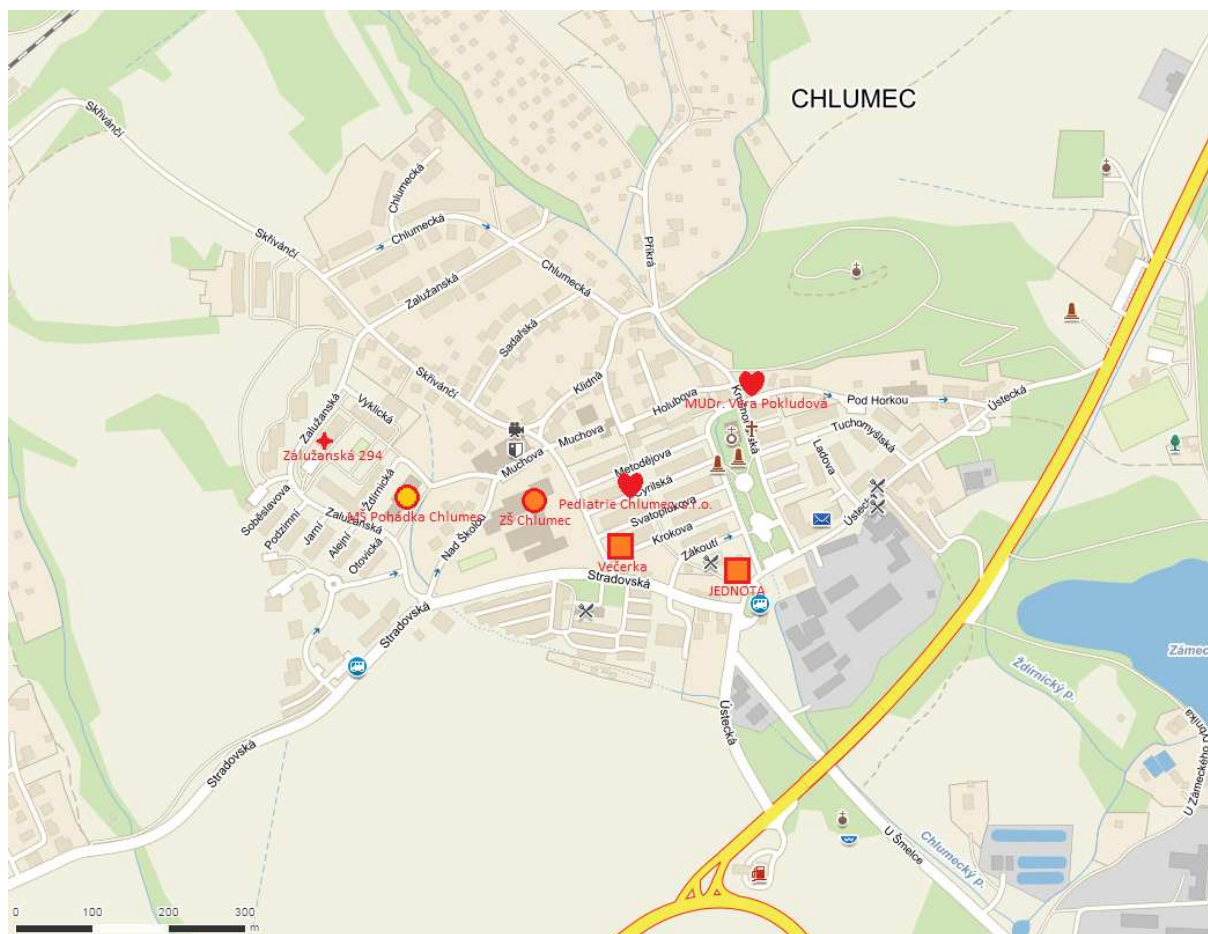


Obrázek 4 Občanská vybavenost Most

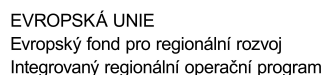


EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program

Sociální bydlení Sever, z.s.
IČO: 05522439
Masarykova 1648/59, Ústí n. L.



Obrázek 5 Občanská vybavenost Chlumec



Sociální bydlení Sever, z.s.
IČO: 05522439
Masarykova 1648/59, Ústí n. L.



Poskytování sociálních služeb nájemníkům v době udržitelnosti projektu je zajištěno. Spolek sociální bydlení Sever má zajištěnou dohodu o spolupráci s odborem sociálních věcí města Ústí nad Labem a města Most. Dále má spolek Sociální bydlení Sever dohodu s registrovanými poskytovateli sociálních služeb Oblastní charitou Most a Oblastní charitou Ústí nad Labem, kteří mají zaregistrováni široké spektrum sociálních služeb a dlouholeté zkušenosti s jejich poskytováním.

Se sociálními odbory měst Ústí nad Labem a Most bude spolek spolupracovat ve dvou oblastech. Jednak při umísťování nájemníků do bytů, jednak při poskytování sociálních služeb. Spolek v případě volných kapacit byty nabídne oběma městům, aby mohli ubytovat žadatele o sociální bydlení ze svých evidencí. Současně sociální pracovníci obou měst budou v případě potřeby poskytovat nájemníkům sociální služby.

Sociální odbory obou měst mají ve svých řadách celou řadu kompetentních sociálních pracovníků, kteří pracují na úřadě i v terénu a nabízí potřebným osobám široké spektrum služeb. Zejména jde o služby zaměřené na sociální prevenci, sociální práci, bytové a sociální služby a sociálně-právní ochranu dětí.



Pro klienty ubytované v sociálních bytech jsou nejdůležitější služby kurátorů a sociálních pracovníků. Kurátoři pro dospělé občany vyžadující zvláštní pomoc vykonávají kromě jiného tyto služby:

- péče o občany, kteří se přechodně ocitli v mimořádně obtížných poměrech nebo v nich žijí
- v rámci základního sociálního poradenství poskytují klientům informace potřebné k překonání jejich nepříznivé životní situace, aplikují metody sociální práce
- usilují o vytvoření optimálního socioterapeutického vztahu s klientem a pomáhají mu formulovat cíle spolupráce a nabízí klientovi alternativy strategií k jejich dosažení
- v rámci odborného sociálního poradenství pomáhají klientům zprostředkovat kontakt se společenským prostředím, snaží se zabránit sociální izolaci klientů, pomáhají jim při uplatňování práv a oprávněných zájmů, jsou klientům nápomocni při obstarávání osobních záležitostí a realizují sociálně terapeutické činnosti, které se zaměřují na obnovení vztahů klientů s jejich okolím, jejich praktických schopností a dovedností
- kontaktují klienty ve věznicích, ve školských zařízeních zajišťujících ústavní a ochrannou výchovu, v léčebnách, nouzových nocleznách a dalších zařízeních poskytujících sociální služby. Společně s odborníky v těchto zařízeních připravují plynulý přechod klientů do života mimo tato zařízení a napomáhají jejich následné adaptaci
- vykonávají kontinuální sociální práci s pachateli trestné činnosti, tj. návštěvy ve věznicích a vazebních věznicích během vazby, výkonu trestu odnětí svobody a před propuštěním z výkonu trestu
- pomáhají zmírnit dopad vlivu rizikových skupin na klienta
- vypracovávají programy individuálního motivačního postupu při řešení aktuální situace klientů, kteří se ocitli v hmotné nouzi, tak, aby došlo k odvrácení sociálního vyloučení těchto klientů
- vyjednávají v zájmu klientů, jsou-li k tomu klienty zmocněni, především záležitosti spojené s ubytováním, zaměstnáním, zdravotním a materiálním zabezpečením po návratu do běžného života
- na požádání poskytují klientům asistenci při různých jednáních
- vyhledávají zájemce o sociální služby v jejich přirozeném prostředí

Sociální pracovníci vykonávají mimo jiné následující činnosti:

- poskytují základní a odborné poradenství
- vyhledávají klienty v jejich přirozeném prostředí
- provádí posouzení životní situace klienta
- provádí individuální plánování cílů klienta a kroků, které povedou k jejich naplnění
- realizují přímou sociální práci s klientem zaměřenou na změnu klienta



- zplnomocňují klienty, aby dokázali sami ovlivňovat své sociální prostředí a měnit podmínky svých životů
- realizují činnosti zaměřené na změnu sociálního prostředí klienta
- spolupracují s navazujícími organizacemi při řešení životní situace klienta
- spolupodílí se na realizaci preventivních aktivit
- intenzivně spolupracují s orgánem sociálně právní ochrany dětí, účastní se případových konferencí
- doprovází klienta na jednání u institucí, úřadů a dalších subjektů
- předávají klientovi informace o dalších možnostech využití sociálních služeb, nebo služeb obdobného charakteru vedoucích k řešení klientovy situace
- podílí se na koordinaci a součinnosti subjektů v oblasti poskytování dávek pomoci v hmotné nouzi, státní sociální podpory, příspěvku na péči a dávek zdravotně postižením,

Mimo toho sociální odbory zajišťují také činnost kurátorů pro děti a mládež, kteří obdobným způsobem pracují s mladistvými klienty.

Tyto služby budou vhodně doplněny službami Oblastní charity Most a Oblastní charity Ústí nad Labem. Všechny organizace spolu velmi úzce spolupracují, aby péče o klienty byla co nejlepší a komplexní.

Oblastní charita Most má zaregistrovány tyto sociální služby: Odborné sociální poradenství, Osobní asistence, Pečovatelská služba, Azylové domy, Domy na půl cesty, Nízkoprahová denní centra, Nízkoprahová zařízení pro děti a mládež, Noclehárny, Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi, Terénní programy a Sociální rehabilitace.

Pro obyvatele sociálních bytů jsou určeny zejména služby Odborné sociální poradenství, Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi, Terénní programy a Sociální rehabilitace. Ty jim pomáhají řešit jejich aktuální životní situaci a začleňovat se do společnosti.

Terénní služby poskytují pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, pomoc s administrativními úkony, pomoc při řešení problémů souvisejících bydlením, pomoc v oblasti splácení dluhů a pomoc s orientací v sociálním systému institucí. Poskytovány jsou v místě bydliště, tedy v sociálních bytech.

Program sociálního poradenství je poskytován v Sociální poradně Most na adrese Fr. Malíka 956/16a, 434 01 Most. Nájemníci sem tedy mohou docházet a bude jim poskytnuto odborné poradenství.

Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi jsou poskytovány jak terénní formou, tedy v místě bydliště rodin, tak ambulantně a to ve středisku Rozmarýnek na adrese P. Jilemnického 2459, 434 01 Most.



Sociálně aktivizační služby jsou poskytované rodinám s dítětem, u kterého je jeho vývoj ohrožen v důsledku dopadů dlouhodobé krizové sociální situace, kterou rodiče nedokážou sami bez pomoci překonat, a u kterého existují další rizika ohrožení jeho vývoje.

Sociální pracovníci rodinám nabízejí výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Podrobný popis všech služeb lze najít na stránkách charity: <http://www.charitamost.cz/>.

Oblastní charita Ústí nad Labem má zaregistrovány sociální služby Domovy pro seniory, Domovy se zvláštním režimem, Azylové domy, Nízkoprahová denní centra, Nízkoprahová zařízení pro děti a mládež, Noclehárny, Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi a Terénní programy.

Pro obyvatele sociálních bytů jsou z nich určeny zejména služby Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi, Terénní programy a Sociální rehabilitace. Ty jim pomáhají řešit jejich aktuální životní situaci a začleňovat se do společnosti.

Tyto služby fungují stejně, jako u oblastní charity Most. Sociálně aktivizační služby sídlí v Centru pro rodinu Ovečka na adrese Poláčkova 2, 400 11 Ústí nad Labem – Dobčice. Ambulantní služba je dostupná od pondělí do čtvrtka v době od 9 do 11:30. V terénu pracovníci službu poskytují každý pracovní den v dopoledních i odpoledních hodinách dle potřeb klientů.

Charita v Ústí také provozuje Centrum pomoci Samaritán, které pomáhá osobám bez přístřeší podmínky pro uspokojení jejich základních životních potřeb. Služba poskytuje stravu, podmínky pro zajištění osobní hygieny, ošacení a sociální poradenství. Služba nabízí individuální podporu a bezpečné prostředí pro řešení nepříznivé sociální situace. Kapacita tohoto zařízení je 50 osob. Charita tak může svým klientům nabízet případně volné sociální byty a pomáhat jim tak situaci dále řešit.

Podrobný popis všech služeb lze najít na stránkách charity: <http://www.charitausti.cz/>.

Obyvatelé bytů budou moci využívat jak terénní formy těchto programů, kdy sociální pracovníci budou docházet do bytů, tak ambulantní formy, kdy je sociální práce poskytována v zařízení k tomu určeném.

Mimo těchto služeb mohou nájemníci v případech, kdy to bude potřeba, využívat také ostatní sociální služby těchto organizací. Například pokud bude v bytě s rodinou bydlet senior vyžadující péči, bude mu nabídnuta pečovatelská služba.

Spektrum služeb, které je budoucím nájemníkům zajištěno, je tedy dostatečně široké. Výše uvedení poskytovatelé budou sociální služby poskytovat po celou dobu udržitelnosti. Konkrétní výběr služeb bude vždy odpovídat aktuálním potřebám nájemníků. V případě potřeby či zájmu nájemníků i o jiné sociální služby je žadatel připraven pomoci obyvatelům bytů zajistit další sociální služby dle jejich potřeb od dalších registrovaných poskytovatelů.



5.12. Popis délky předchozího poskytování sociální práce

Spolek Sociální bydlení Sever, z.s. je byl založen teprve ve druhé půlce roku 2016. Nemá tedy žádnou dokladovatelnou historii v oblasti sociální práce. Toto však vynahradí spolupráce se zkušenými poskytovateli sociálních služeb Oblastní charitou Most a Oblastní charitou Ústí nad Labem.

5.13. Popis výpočtu výše limitu způsobilých výdajů na m² z položek hlavních aktivit

Celkové způsobilé náklady na hlavní aktivity projektu jsou vyčísleny na 11 838 990 Kč. Celková podlahová plocha všech 19 sociálních bytů je 1133,69 m². Na jeden metr čtverečný tak připadá částka 10 442,88 Kč. Způsobilé výdaje na metr čtverečný podlahové plochy sociálních bytů jsou tedy nižší než stanovený limit 27 500 Kč/m².

5.14. Časový harmonogram realizace podle etap

5.14.1. Časové období, zvýraznění počátku a konce etapy, jejich náplň a návaznost

Projekt nebude dělen do etap, celá realizace proběhne jako jeden celek.

Tabulka 8 Harmonogram projektu

[illegible]

5.14.2. Termíny zahájení a ukončení realizace projektu

Práce na projektu byly zahájeny 1. října 2016, kdy bylo definitivně rozhodnuto o realizaci projektu, byly učiněny kroky k založení spolku a navázána spolupráce s externí poradenskou agenturou RPA Dotace, s.r.o., která zajišťuje odbornou a administrativní stránku žádosti a připravuje také studii proveditelnosti.

Poté byly zahájeny přípravné práce na projektu, zejména tedy vytipovány vhodné byty, zajištěno jejich ocenění a sepsání smluv o smlouvách budoucích k jejich koupi. Souběžně byly shromažďovány veškeré potřebné přílohy k žádosti o podporu. Veškerá aktivita tedy směřuje k úspěšnému podání žádosti o dotaci v prosinci 2016.

Další harmonogram projektu je plánován tak, aby byly byty zakoupeny v době, kdy již bude známé hodnocení projektů, aby byly zapsány v katastru nemovitostí k vydání rozhodnutí o poskytnutí dotace. Příjem žádostí končí 27. 12. 2016 a deklarovaná doba vyhodnocování žádosti je 7 měsíců. Žadatel tedy předpokládá, že by mohl znát výsledek do července 2017 a k tomuto termínu směřovat další kroky.

Po pořízení bytů budou byty během několika měsíců připraveny k užívání. Předpokládají se pouze minimální opravy, ale zejména vymalování a úklid bytů, aby byly připraveny k nastěhování prvních nájemníků. Předpokládané ukončení projektu je konec října 2017.

Byty budou obsazeny co nejdříve po dokončení projektu, nejpozději do 3 měsíců v souladu s pravidly výzvy 35. Žadatel začne nájemníky oslovovat již před dokončením projektu.

Po celou dobu realizační fáze i po dobu udržitelnosti bude žadatel dodržovat pravidla publicity projektu. U sociálních bytů tedy budou umístěny informační plakáty. Spolek rovněž uvažuje o zřízení webových stránek. Informace o podpoře projektu z fondů EU budou uvedeny případně také na těchto stránkách.

Žádost o platbu bude podána v souladu s pravidly IROP nejpozději do 29. 11. 2017.

5.15. Identifikace negativních dopadů projektu

5.15.1. Výčet všech negativních dopadů realizace a provozu projektu a návrhy na jejich eliminaci

Projekt ze své podstaty nepřinese žádné negativní dopady, pouze přínosy. Projekt sociálních bytů je prospěšný pro společnost a jeho realizace je smysluplná a potřebná. Sociální byty pomáhají sociálně vyloučeným osobám a osobám ohroženým sociálním vyloučením stát se znovu produktivními členy společnosti a vyhnout se úplné izolaci. Mimo to má sociální bydlení preventivní účinek proti drobné kriminalitě, kterou osoby bez domova mohou páchat, aby si odlehčili ve své situaci.

Jedinou negativní stránkou projektu je vysoká nutná investice ve výši celkem asi 12 mil. Kč, což představuje pro neziskovou organizaci velkou zátěž. Tato investice je také prakticky nenávratná, protože příjmy z nájmu jsou jen malé a stačí k pokrytí provozních výdajů a vytvoření rezerv pro případné nutné reinvestice v budoucnosti. Bez dotace tak projekt není realizovatelný.



6. Zdůvodnění potřeby realizace projektu

6.1. Zdůvodnění záměru, doložení potřeby projektu

Zakladatelé a členové spolku Sociální bydlení Sever, z.s. jsou sociálně uvědomělí lidé a rozhodli se pomáhat lidem, kteří to nutně potřebují. V Ústeckém kraji je vysoká míra osob s nízkými příjmy a bez stabilního bydlení. Existuje dlouhodobá snaha těmto skupinám obyvatel pomáhat, ale kapacity stále nejsou dostatečné. Právě proto vznikl záměr vybudovat síť sociálních bytů v Ústí nad Labem, Mostě a Chlumci.

Důvodem je rostoucí počet obyvatel, kteří mají problémy s bydlením kvůli nízkým příjmům. V Ústí nad Labem i Mostě je celá řada rodin s vážnými bytovými problémy. Často jsou to také lidé ze sociálně vyloučených skupin, kteří se navíc setkávají i s diskriminací na komerčním trhu s byty.

Záměr je podporován zastupitelstvy všech dotčených měst i veřejností. O nedostatku sociálních bytů v Ústeckém kraji se mluví dlouhodobě, pro ilustraci například následující články z internetu:

30. 1. 2013: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/martin-simacek-v-usti-chybi-socialni-byty>

22. 12. 2014: <http://www.rozhlas.cz/sever/informacezeseveru/zprava/rodinam-v-moste-pomaha-ze-dna-takzvane-prostupne-bydleni--1435782>

10. 4. 2015: <http://www.rozhlas.cz/sever/informacezeseveru/zprava/soukroma-firma-stavi-v-usti-nad-labem-socialni-byty-lide-se-pry-boji-zbytecne--1476701>

9. 9. 2016: http://ustecky.denik.cz/zpravy_region/socialni-byty-v-usteckem-kraji-chybi-20160909.html

Vybudování sociálních bytů je tedy potřebné a smysluplné a má podporu města, žadatel proto doufá v udělení dotace, která by tento záměr umožnila zrealizovat.

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

Projekt řeší problematiku bezdomovectví, která se v regionu stejně jako v celé společnosti pozvolna rozmáhá. V Ústí nad Labem i Mostě je evidováno množství lidí bez domova a je jisté, že počet skrytých a potenciálních bezdomovců je několikanásobně vyšší a problém by tak v dohledné době mohl gradovat, jak upozorňují mnohé studie.

Situaci navíc zhoršuje i diskriminace zejména romských obyvatel, kteří mají problémy najít kvalitní bydlení i při splnění všech stanovených podmínek, ale majitelé bytů jim je pronajmout nechtějí.

Často navíc tento problém postihuje rodiny s dětmi, které nemají dostatečné prostředky na zajištění adekvátního bydlení. Rodiny tak bydlí často provizorně a přechodně dle aktuálních možností. Toto má fatální následky zejména pro děti, které změny domovů vnímají velmi



silně a tato situace ovlivňuje také jejich školní docházku a sociální interakci. Tyto situace pak mohou v krajních případech končit až rozpadem rodiny či odebráním dětí do péče státu.

Tento problém je potřeba řešit v celé zemi, jak je uvedeno i ve Strategii sociálního začleňování 2014 – 2020. Vzhledem k tomu, že zajištění bydlení je jedním ze základních podmínek sociální integrace, je toto téma klíčové. Bez vyřešené bytové situace je pro osoby v problematických životních situacích téměř nemožné tuto situaci nějak řešit. Sociální byty jsou tak základní stupeň pomoci silně sociálně vyloučeným osobám. V kombinaci s vhodnou sociální prací umožní těmto osobám integraci do společnosti.

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

Cílovou skupinou jsou osoby s nedostatečnými příjmy v nepříznivé bytové situaci, tedy reální a potenciální bezdomovci. Díky realizaci projektu jim žadatel bude moci nabídnout finančně dostupné bydlení, kde nájem dokáží zaplatit i ze sociálních příspěvků k těmto účelům určeným. Pronájem bytů za tržní ceny si tito lidé nemohou dovolit. Často tak tito lidé bydlí v ubytovnách, které však spíše na jejich situaci parazitují a účtují jim výrazně vyšší nájemné, než odpovídá kvalitě ubytování.

Primárním přínosem je tak možnost střechy nad hlavou a zajištění důstojných životních podmínek, jistoty a bezpečí. Tato jistota plní současně také preventivní funkci před rizikem nemoci, porušování zákona, alkoholismu a dalším negativním jevům, které se u bezdomovců často objevují.

Zároveň nájemníkům budou dostupné sociální služby, které jim postupně pomohou řešit jejich životní situace a začleňovat se zpátky do společnosti. Díky zajištěnému bydlení mohou udržovat a navazovat sociální vazby a také hledat adekvátní zaměstnání a časem i bydlení. Sociální byty jim poskytnou především klid a stabilitu.

Systém sociálního bydlení s dostupnými sociálními službami tak postupně nájemníkům pomáhá se znovu stavět na vlastní nohy a snaží se o jejich opětovné plné začlenění do společnosti. Díky tomu a vlastní snaze tak budou moci žít znovu plnohodnotný život namísto úplného sociálního vyloučení a života bez střechy nad hlavou.

V případě rodin s dětmi navíc sociální byty umožní překlenout jejich nepříznivou životní situaci a najít novou stabilitu, aniž by to mělo negativní dopad na děti a soudržnost rodiny. Namísto stěhování z místa na místo nebo života bez střechy nad hlavou budou bydlet v důstojném prostředí, budou moci dále chodit do školy a udržovat si sociální vazby na kamarády.

6.4. Další zdroje, ve kterých je doložena potřebnost

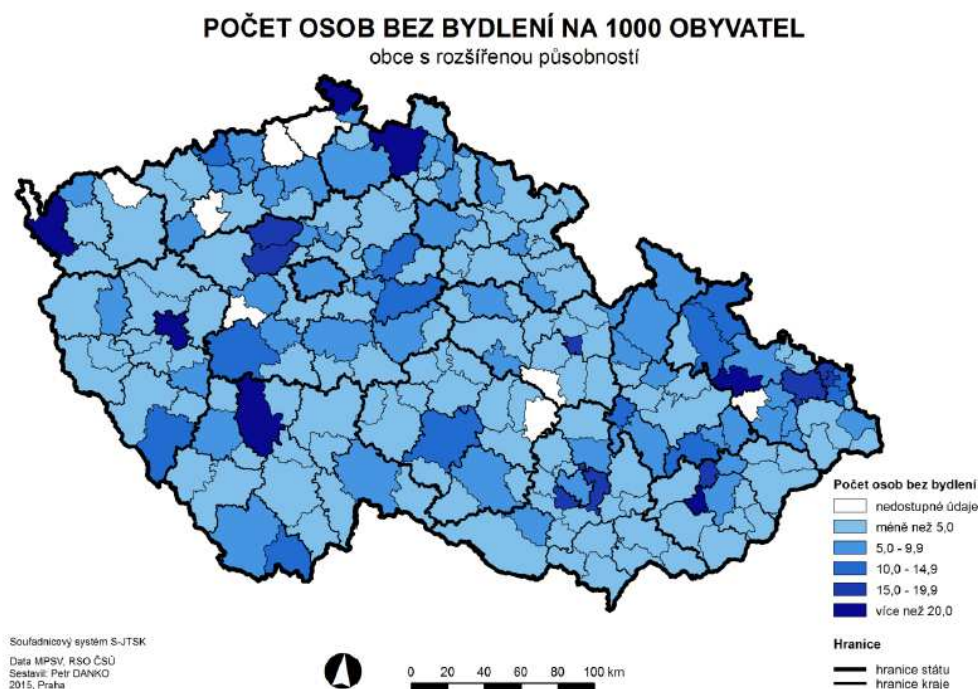
V rámci posledního Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 bylo také provedeno první sčítání bezdomovců. Nešlo však o všechny bezdomovce, ale pouze o ty, kteří využívají sociální



služby. Výsledky ukazují jednak vysoký počet těchto bezdomovců (11 496 lidí, přičemž jde pouze o ty, kteří využívají sociálních služeb a zúčastnili se sčítání), ale také mapují charakteristiku této skupiny lidí.

Podle nejaktuálnějšího průzkumu Ministerstva práce a sociálních věcí z roku 2016 a názvem *Vyhodnocení průzkumu řešení bezdomovectví o obcích s rozšířenou působností* je v ČR až 68,5 tisíc osob žijících bez střechy nad hlavou. Toto číslo je více než dvakrát vyšší než dosavadní odhady a je velmi alarmující. Navíc je dalších asi 120 tisíc osob ztrátou bydlení ohrožena. Kraj Vysočina sice patří ke krajům, kde je bezdomovectví oproti republikovému průměru mírně nižší, ale přesto jsou počty bezdomovců alarmující, zejména vzhledem k jejich prudkému růstu.

Studie uvádí, že v Ústeckém kraji je 6,4 osob z 1000 bez střechy nad hlavou a dalších 23,6 osob z 1000 je tímto rizikem ohroženo (toto je dokonce druhé nejvyšší číslo v ČR po Karlovarském kraji). Přitom ve velkých městech jako Ústí nad Labem a Most je koncentrace lidí bez domova nejvyšší. Z těchto čísel je vidět, že problém nelze ignorovat, ale je potřeba jej intenzivně řešit.



Obrázek 7 Počty lidí bez domova podle nejnovější studie MPSV

Problém bezdomovectví je řešeno podrobně v dokumentu *Strategie sociálního začleňování 2014 – 2020*. Dalším celostátně platným dokumentem je *Koncepce prevence a řešení problematiky bezdomovectví v České republice do roku 2020*. Oba tyto dokumenty zdůrazňují potřebu vytvoření legislativního rámce sociálního bydlení a také vytvoření dostatečného počtu sociálních bytů, které umožní situaci řešit.



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program

Sociální bydlení Sever, z.s.
IČO: 05522439
Masarykova 1648/59, Ústí n. L.

Podrobně se sociálním bydlením zabývá dokument Ministerstva práce a sociálních věcí Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025. Také s ohledem na tuto koncepci byl projekt připravován.



7. Management projektu a řízení lidských zdrojů

Projekt bude v přípravné, realizační i provozní fázi řídit zkušený tým složený z členů spolku a externích odborníků. Všechny osoby z realizačního týmu mají bohaté zkušenosti s danou problematikou i s realizací různých investičních i neinvestičních akcí a projektů. Realizační tým svým složením pokrývá všechny potřebné pozice k úspěšné realizaci projektu.

Odpovědnost za realizaci projektu nese plně žadatel o dotaci – spolek Sociální bydlení Sever, z.s. Všichni členové týmu mají motivaci a maximální zájem na úspěšné realizaci projektu, aby sociální byty mohly sloužit těm lidem, kteří je potřebují.

Projektový tým byl sestaven již před přípravou dotační žádosti, a to s cílem zajistit bezproblémovou přípravu a následnou realizaci projektu. Složení projektového týmu a počet členů odpovídá náročnosti předkládaného projektu, ovšem v případě potřeby může být tento tým rozšířen o další členy, ať již interní či externí.

7.1. Popis činností a osob, podílejících se na realizaci projektu

Složení týmu je následující:

Manažer projektu: Ing. Jiří Svoboda – předseda spolku Sociální bydlení Sever, z.s.

Pan inženýr Svoboda má s realizací investičních projektů bohaté zkušenosti z podnikání. Je duchovním otcem projektu a hlavní zodpovědnost za jeho úspěšnou realizaci.

V rámci projektového týmu působí jako vedoucí osoba a spojovací článek. Nese hlavní zodpovědnost za úspěšnou realizaci projektu a provoz sociálních bytů, v čemž má podporu celého spolku. Jejím úkolem je stanovit dílčí cíle projektu a dohlížet na jejich dodržování. Stanovuje harmonogram činností a svolává týmové porady. Zároveň je hlavním finančním manažerem projektu, sestavuje rozpočet projektu a dohlíží na jeho plnění.

Působí také jako hlavní kontaktní osoba projektu.

Správa a údržba bytů: Fabian Bytiqui – člen spolku Sociální bydlení Sever, z.s.

Pan Bytiqui bude v provozní fázi zajišťovat správu daných bytů. Jeho zkušenosti a znalosti byly využity rovněž při přípravě cash-flow projektu a posuzování realizovatelnosti projektu.

Má o projektu všeobecný přehled a bude dohlížet na jeho technickou stránku a v případě potřeby může zastoupit inženýra Svobodu

Účetní projektu: externí účetní

Pro zajištění profesionálního účetnictví bude spolkem najata účetní.



Ta bude zajišťovat praktické naplňování rozpočtu projektu, vedení účetnictví, hlídat proplácení faktur a v provozní části také dohlížet na platby nájemného od klientů a platby za provozní výdaje. Bude nést hlavní zodpovědnost za faktickou i formální správnost účetnictví projektu.

Externí projektový manažer: senior project manager z RPA

Projektový manažer působící v rámci externí spolupráce s poradenskou firmou RPA dotace, s.r.o. Koordinuje a zajišťuje veškerou administrativní stránku projektu ve spolupráci s vedoucím realizačního týmu, manažerkou projektu a poskytovatelem dotace. Pro zajištění bezproblémového chodu disponuje bohatými zkušenostmi s přípravou i realizací projektů spolufinancovaných z EU.

Společnost RPA bude s žadatelem spolupracovat i nadále a bude dohlížet na administrativní stránku projektu.

7.2. Popis organizačních a finančních vztahů mezi příjemcem podpory a provozovatelem v době realizace a udržitelnosti

Provozovatel bytů bude stejný jako žadatel a tedy příjemce dotace – spolek Sociální bydlení Sever, z.s.



8. Technické a technologické řešení projektu

8.1. Technické a technologické aspekty realizace projektu

8.1.1. Popis splnění stavebně technických parametrů daných stavebními předpisy určenými pro výstavbu budov pro bydlení se základním vybavením

Všechny byty splňují platné předpisy pro budovy určené k bydlení. Ve všech případech jde o byty v panelových domech, které byly běžně užívány a jejich stav je dobrý, nepotřebují tedy žádné zásadní rekonstrukce, dojde pouze k vyklizení a výmalbě bytů. Stáří bytů je přibližně 40 let.

Podlahová plocha všech bytů je zcela dostatečná, vstup na sociální zařízení není nikdy přímo z obytné části a byty jsou dostatečně prosvětlené. Součástí všech bytů je také veškeré základní vybavení. Ve všech bytech bude WC, umyvadlo, vana nebo sprchový kout, kuchyňská linka, varná deska a trouba.

Prostory sloužily jako byty i dříve a jsou k tomuto účelu zkolaudována, způsob jejich užití se tedy nemění.

8.1.2. Stavební připravenost projektu

Kapitola není relevantní. V rámci projektu nebudou prováděny žádné stavební práce. Byty budou pouze vyklizeny a nově vymalovány, případně budou provedeny drobné opravy, bude-li to třeba. Budou tak k dispozici nájemníkům během pár týdnů.

8.1.3. Ovlivnitelná a neovlivnitelná technická rizika

Žadatel nespatřuje v realizaci projektu žádná technická rizika. Byty jsou v dobrém stavu a byly soustavně využívány. Panelové domy se navíc ukazují jako mimořádně odolné a trvanlivé.

Jediné technické riziko spočívá v postupném stárnutí, díky čemuž se budou postupně zvyšovat náklady na jejich údržbu. Časem tak přestane vyplácet byty bez další reinvestice provozovat. Toto však dle stavu bytů nastane až cca za 10 let.

Dalším rizikem je možnost poškození bytů nájemníky. Tomu se bude žadatel bránit pravidelnou kontrolou stavu bytů a případně vymáháním škod po nájemnících, i když si uvědomuje, že v tomto ohledu nemusí být úspěšný a případné pokuty nikdy nezíská. Toto riziko je však malé a žadatel předpokládá, že nájemníci budou za poskytnuté bydlení vděční a nebudou jej ničit.

8.1.4. Nároky na údržbu a opravy

Náklady na údržbu a opravy budou v porovnání s nájmem nižší minimální i díky následné dobré péči o byty. O úklid bytů se budou starat sami nájemníci, údržbu a opravy větších závad bude zajišťovat správce. Nutnost výraznějších oprav není zpočátku předpokládána, byty jsou



v dobrém stavu. V průběhu času se však budou v důsledku stárnutí bytů zvyšovat. Dle odhadů odborníků se stane tato situace neúnosná po cca 10 letech, kdy bude nutná celková rekonstrukce bytů, aby mohly být dále pronajímány.

Pokud dojde k poškození bytů ze strany nájemníků, bude toto žadatel řešit dle konkrétní situace. V případě neúmyslného poškození opravy zrealizuje z pojištění nebo vlastního rozpočtu. Pokud dojde k úmyslnému poškození, bude po nájemnících požadovat náhradu škody.

Nároky na údržbu a opravy jsou tedy unesitelné a budou hrazeny z nájemného. V případě že vznikne potřeba větších investic, bude žadatel čerpat z rezerv.



9. Výstupy projektu

9.1. Přehled výstupů projektu a jejich kvantifikace

9.1.1. Výstup projektu

Výstupem projektu bude 19 nově zřízených sociálních bytů v Ústí nad Labem (12 bytů), Chlumci (1 byt) a Mostě (6 bytů). Tyto budou ihned po ukončení realizační fáze projektu nabídnuty k bydlení za snížené nájemné potřebným lidem z cílové skupiny osob s nízkými příjmy v bytové nouzi.

Tabulka 9 Dispozice jednotlivých bytů

Číslo bytu	Adresa	ORP	Dispozice bytu
1	Keplerova 716/40, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	4+1
2	Přemyslovců 614/2, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	3+kk
3	Zalužanská 294, Chlumec	Ústí nad Labem	2+kk
4	Rozcestí 721/1, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	2+kk
5	V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	3+kk
6	V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	3+kk
7	V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	1+kk
8	Keplerova 730/52, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	4+1
9	Kamenná 1428/10, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	3+kk
10	U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	3+kk
11	U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	1+kk
12	U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	3+kk
13	Mlýnská 318, Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	2+1
14	tř. Budovatelů 2378/30, Most	Most	1+kk
15	tř. Budovatelů 2378/30, Most	Most	3+kk
16	tř. Budovatelů 2358/80, Most	Most	2+kk
17	U Věžových domů 2933/8, Most	Most	2+kk
18	tř. Budovatelů 2328/104, Most	Most	3+kk
19	K. J. Erbena 110/28, Most	Most	1+kk



9.1.2. Průkazné doložení a termín naplnění cílů projektu

Projekt bude dle předpokladu dokončen do 31. 10. 2017. V této době již budou byty plně ve vlastnictví žadatele a připraveny k nastěhování nájemníků. Žadatel je neprodleně začne využívat jako sociální byty. Doložením bude výpis z katastru nemovitostí, kde bude žadatel zapsán jako vlastník všech bytových jednotek.

Obsazení bytů bude provedeno co nejdříve po dokončení realizace. Toho žadatel dosáhne oslovením potenciálních nájemníků již v době, kdy bude byty pořizovat, aby se po jejich převzetí a uvedení do provozu mohli co nejdříve nastěhovat. Jistě tak bude splněna podmínka obsazení bytů nejpozději do 3 měsíců od ukončení realizace projektu.

9.1.3. Popis použití výstupů projektu

Všechny byty vybudované v rámci projektu budou využívány jako sociální byty v souladu s podmínkami výzvy IROP a později také se zákonem o sociálním bydlení. Byty tedy budou za sníženou cenu oproti tržním cenám pronajímány osobám, které mají nízké příjmy a zároveň se nacházejí v problematické bytové situaci.

Potenciálních nájemníků je v Ústí nad Labem a Mostě evidováno větší množství, než kolik jich stávající byty dokážou pojmout, s obsazováním bytů tedy nabude problém. Také díky spolupráci s městy Ústí nad Labem a Most a s neziskovými organizacemi působícími v oblasti sociálních služeb bude obsazování bytů efektivnější. Žadatel věří, že jistota bydlení a dostupné sociální služby těmto lidem postupně umožní vyřešit si své životní situace a postupem času se postavit na vlastní nohy.

Žadatel plánuje byty k tomuto účelu využívat dlouhodobě, tedy i po skončení doby udržitelnosti, dokud to stav bytů umožní. Poté zváží možnosti další reinvestice do bytů a pokračování provozování sociálních bytů i v dlouhodobém horizontu.

9.2. Indikátory

9.2.1. Stanovení počáteční a cílové hodnoty indikátorů

V rámci projektu jsou sledovány následující indikátory:

Tabulka 10 Indikátory projektu

Kód	Název	Výchozí hodnota	Cílová hodnota
5 53 20	Průměrný počet osob využívajících sociální bydlení	0	34,3
5 53 10	Nárůst kapacity sociálních bytů	0	49



5 53 01	Počet podpořených bytů pro sociální bydlení	0	19
---------	---	---	----

Výchozí hodnoty všech indikátorů jsou nulové, protože žadatel dosud žádné sociální byty neprovozoval. Datum výchozích hodnot je stanoveno k datu zahájení realizace projektu, tedy k 1. 10. 2016.

9.2.2. Způsob stanovení cílových hodnot indikátorů

Cílová hodnota indikátoru 5 53 01 *Počet podpořených bytů pro sociální bydlení* byla stanovena jako počet bytových jednotek, které se stanou sociálními byty v rámci realizace projektu. Půjde o 4 bytové jednotky s dispozicí 1+kk, 4 byty 2+kk, 8 bytů 3+kk, 1 byt 2+1 a 2 byty dispozicí 4+1. Cílová hodnota je tedy 19. Datum cílové hodnoty je stanoveno ke dni ukončení realizace projektu, tedy k 31. 10. 2017.

Tyto bytové jednotky jsou v souladu s doporučenými rozměry bytů zamýšleny jako jedno až pětilůžkové, viz tabulka *Kapacita jednotlivých bytů*. Tím bude pokryta široká paleta možných zájemců od jedinců až po větší rodiny. V případě potřeby by pak bylo možné kapacitu zvýšit přidáním dalšího lůžka. Cílová hodnota indikátoru 5 53 10 *Nárůst kapacity sociálních bytů* je tedy 49. Datum cílové hodnoty je stanoveno ke dni ukončení realizace projektu, tedy k 31. 10. 2017.

Tabulka 11 Kapacita jednotlivých bytů

Číslo bytu	Adresa	Dispozice bytu	Kapacita
1	Keplerova 716/40, Ústí nad Labem	4+1	5
2	Přemyslovců 614/2, Ústí nad Labem	3+kk	3
3	Zalužanská 294, Chlumec	2+kk	2
4	Rozcestí 721/1, Ústí nad Labem	2+kk	2
5	V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	3+kk	3
6	V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	3+kk	3
7	V Oblouku 580/5, Ústí nad Labem	1+kk	1
8	Keplerova 730/52, Ústí nad Labem	4+1	5
9	Kamenná 1428/10, Ústí nad Labem	3+kk	3
10	U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	3+kk	3
11	U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	1+kk	1



12	U Pivovarské zahrady 692/28, Ústí nad Labem	3+kk	3
13	Mlýnská 318, Ústí nad Labem	2+1	3
14	tř. Budovatelů 2378/30, Most	1+kk	1
15	tř. Budovatelů 2378/30, Most	3+kk	3
16	tř. Budovatelů 2358/80, Most	2+kk	2
17	U Věžových domů 2933/8, Most	2+kk	2
18	tř. Budovatelů 2328/104, Most	3+kk	3
19	K. J. Erbena 110/28, Most	1+kk	1

Vzhledem k tomu, že dosud žadatel sociální bydlení neprovozoval, byla cílová hodnota indikátoru 5 53 20 *Průměrný počet osob využívajících sociální bydlení* stanovena dle přílohy 2. specifických pravidel výzvy č. 35, tedy dle metodického listu indikátorů. Cílová kapacita 49 lůžek tedy byla vynásobena daným koeficientem 0,7. Cílová hodnota indikátoru byla tedy stanovena jako 34,3. Datum cílové hodnoty je stanovena na dobu za 12 měsíců po 3 měsících od ukončení realizace projektu, tedy na 31. 1. 2019.

9.2.3. Vazba indikátorů na cíle projektu a podporované aktivity

Hodnoty indikátorů jsem v přímé vazbě na cíle projektu a podporované aktivity. Cílem projektu je zřízení 19 bytových jednotek, které budou sloužit jako sociální byty. Veškeré cílové hodnoty indikátorů jsou odvozeny od tohoto cíle. Dosud žadatel žádné sociální byty neprovozoval, výchozí hodnoty jsou proto nulové.



10. Přípravenost projektu k realizaci

Projekt je v současné době připraven k realizaci. Veškeré podklady k podání žádosti o dotaci byly připraveny s dostatečným předstihem a patřičnou pečlivostí. Rovněž po administrativní stránce je vše připraveno. Všechny vybrané byty byly znalcem ohodnoceny a v souladu s touto cenou byly připraveny také smlouvy o budoucích smlouvách kupních. Také předfinancování a spolufinancování má spolek zajištěno. Realizaci projektu tedy nestojí nic v cestě.

10.1. Technická připravenost

10.1.1. Majetkoprávní vztahy

Dotčená byty mají zcela vyjasněny majetkové vztahy. Většina z nich je ve vlastnictví společnosti TaxLaw Advisory, s.r.o., dva byty jsou ve vlastnictví soukromé osoby Zdeňky Suchánkové, jednatelky společnosti TaxLaw Advisory, s.r.o. Všechny byty jsou k prodeji a byly k nim sepsány smlouvy o budoucích kupních smlouvách. Majetkoprávní vztahy jsou tedy zcela vyřešeny a nehrozí žádné komplikace.

10.1.2. Přípravenost projektové dokumentace

Kapitola není relevantní. V rámci projektu nebudou prováděny žádné stavební práce.

10.1.3. Přípravenost dokumentace k zadávacím a výběrovým řízením

Kapitola není relevantní. V rámci projektu dojde pouze k pořízení bytů za ceny stanovené autorizovaným znalcem v oboru. Jiný majetek pořizován nebude. Základní vybavení je již součástí bytů.

10.1.4. Výsledek procesu EIA, územní rozhodnutí, stav stavebního řízení a závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy

Kapitola není relevantní. V rámci projektu nebudou prováděny žádné stavební práce.

10.1.5. Popis stavebního řízení

Kapitola není relevantní. V rámci projektu nebudou prováděny žádné stavební práce.



10.1.6. Provozovatel projektu, pokud se liší od příjemce podpory

Kapitola je irelevantní. Sociální byty budou provozovány žadatelem, tedy spolkem Sociální bydlení Sever, z.s.

10.2. Plán zdrojů financování

10.2.1. Způsob financování realizace projektu, popis zajištění předfinancování a spolufinancování projektu

Projekt bude realizován pouze v případě kladného vyhodnocení žádosti o dotaci. Realizace projektu bude předfinancována z vlastních zdrojů žadatele, které budou spolku poskytnuty formou bezúročných půjček od předsedy spolku, pana Ing. Svobody.

Financování realizační fáze je tak zajištěno. V provozní fázi budou náklady pokryty z nájemného. Případné delší výpadky příjmů budou financovány z rozpočtových rezerv, nejsou však předpokládány.

Financování projektu je tedy plně zajištěno a v tomto směru nehrozí žádné komplikace.



11. Finanční analýza

11.1. Podrobný položkový rozpočet způsobilých výdajů projektu

Tabulka 12 Podrobný rozpočet způsobilých výdajů

Kód položky CSSF14+	Položka rozpočtu CSSF14+	Položka rozpočtu	Jednotka	Počet jednotek	Cena za jednotku	Celková cena za položku (způsobilé výdaje)	Hlavní/vedlejší aktivita projektu	Výběrové řízení č.
1.1.1.2	Pořízení majetku a vybavení	Nákup bytů	-	-	-	11 383 990 Kč	Hlavní	-
1.1.2.1	Studie proveditelnosti	Zpracování studie proveditelnosti	-	-	-	30 250 Kč	Vedlejší	-
1.1.2.3	Povinná publicita	Náklady na povinnou publicitu	-	-	-	4 840 Kč	Vedlejší	-

11.2. Plán cash-flow v realizační fázi projektu v členění po letech

Tabulka 13 Rozdělení výdajů projektu podle způsobilosti

Položka	Cena bez DPH	DPH	Cena včetně DPH
Způsobilé výdaje - hlavní aktivity			
Nákup bytů	11 383 990 Kč	0 Kč	11 383 990 Kč
Celkem	11 383 990 Kč	0 Kč	11 383 990 Kč
Způsobilé výdaje - vedlejší aktivity			
Zpracování studie proveditelnosti	25 000 Kč	5 250 Kč	30 250 Kč
Náklady na povinnou publicitu	4 000 Kč	840 Kč	4 840 Kč
Celkem	29 000 Kč	6 090 Kč	35 090 Kč
Nezpůsobilé výdaje			
Příprava žádosti o dotaci	5 000 Kč	1 050 Kč	6 050 Kč
Administrativa	190 000 Kč	0 Kč	190 000 Kč
Celkem	195 000 Kč	1 050 Kč	196 050 Kč
Celkové výdaje projektu	11 615 130 Kč		
Celkové způsobilé výdaje projektu	11 419 080 Kč		
Výše dotace (95 % CZV)	10 848 126 Kč		
Celkové výdaje projektu	767 004 Kč		



Tabulka 14 Cash-flow v realizační fázi projektu

Položka	2016	2017	2018
Celkové náklady	188 300 Kč	11 426 830 Kč	0 Kč
Hlavní aktivity	0 Kč	11 383 990 Kč	0 Kč
Vedlejší aktivity	30 250 Kč	4 840 Kč	0 Kč
Nezpůsobilé výdaje	158 050 Kč	38 000 Kč	0 Kč
Celkové příjmy	183 050 Kč	11 426 830 Kč	0 Kč
Finance spolku	183 050 Kč	11 426 830 Kč	-10 848 126 Kč
Dotace EU	0 Kč	0 Kč	10 848 126 Kč
Balance cash-flow	0 Kč	0 Kč	0 Kč

Cash-flow v realizační fázi je vyrovnané. Projekt bude plně předfinancován z prostředků spolku a následně bude požádáno o vyplacení dotace, které by dle harmonogramu mělo proběhnout v první čtvrtině roku 2018.

11.3. Plán cash-flow v provozní fázi projektu v členění po letech

Tabulka 15 Cash-flow v době udržitelnosti projektu

Položka	Celkem	1. rok/2018	2. rok/2019	3. rok/2020	4. rok/2021	5. rok/2022
Celkové provozní náklady	7 492 000 Kč	1 398 000 Kč	1 501 000 Kč	1 531 000 Kč	1 531 000 Kč	1 531 000 Kč
Údržbář	1 500 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč
Náklady na opravy	674 000 Kč	35 000 Kč	135 000 Kč	168 000 Kč	168 000 Kč	168 000 Kč
Účetní	300 000 Kč	60 000 Kč	60 000 Kč	60 000 Kč	60 000 Kč	60 000 Kč
Zálohy na energie	4 800 000 Kč	960 000 Kč	960 000 Kč	960 000 Kč	960 000 Kč	960 000 Kč
Režijní náklady, administrativa	123 000 Kč	24 000 Kč	27 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč
Pojištění	95 000 Kč	19 000 Kč	19 000 Kč	19 000 Kč	19 000 Kč	19 000 Kč
Celkové provozní výnosy	8 711 220 Kč	1 742 244 Kč	1 742 244 Kč	1 742 244 Kč	1 742 244 Kč	1 742 244 Kč
Nájemné	3 911 220 Kč	782 244 Kč	782 244 Kč	782 244 Kč	782 244 Kč	782 244 Kč
Platby za energie	4 800 000 Kč	960 000 Kč	960 000 Kč	960 000 Kč	960 000 Kč	960 000 Kč
Balance cash flow	1 219 220 Kč	344 244 Kč	241 244 Kč	211 244 Kč	211 244 Kč	211 244 Kč

Provozní náklady jsou spojeny s pravidelnými náklady na správu bytů, údržbu, opravy, revize, pojištění bytů, administrativu a další režijní náklady. Ceny energií jsou v nákladové i výnosové části stejné, protože je budou hradit nájemníci. Na bilanci cash-flow projektu tak nemají vliv.

Příjmy projektu pak plynou výhradně z nájemného. Bylo počítáno s nájemným 57,50 Kč/m². Při celkové podlahové ploše bytů 1 133,69 m² je pak roční příjem z nájemného 782 244 Kč. Samozřejmě se počítá s drobnými výpadky při neobsazení bytů při přestěhování nájemníků,



ale tyto krátkodobé výpadky je žadatel připraven krýt z rezerv a současně budou znamenat i snížení nákladů, bilanci cash-flow tak neovlivní.

Cash-flow v provozní fázi je tedy po celou dobu udržitelnosti kladné. Projekt je tedy finančně udržitelný a bude spolku generovat malý příjem k pokrytí vynaložených prostředků a k realizaci dalších projektů.

11.4. Vyhodnocení plánu cash-flow

V realizační fázi je bilance cash-flow nulová, veškeré náklady budou beze zbytku hrazeny z prostředků spolku Sociální bydlení Sever, z.s.. Většina nákladů se pak spolku vrátí v podobě dotace.

V provozní fázi je bilance cash-flow kladná. Provozní náklady jsou pouze minimální a tak i při nízkých cenách nájmu budou byty generovat zisk do rozpočtu spolku. Tento příjem je samozřejmě pouze nízký a vzhledem k investicím by se spolku finančně nevyplatilo projekt realizovat, důležité jsou však přínosy pro společnost.

Projekt je tedy finančně stabilní a udržitelný. Financování je plně zajištěno jak v realizační, tak v provozní fázi.

11.5. Výsledky finanční analýzy

Kompletní CBA analýza je součástí žádosti o dotaci v systému MS2014+.

Cash-flow projektu v realizační fázi je vyrovnané, v provozní části je bilance cash-flow kladná, projekt tedy bude generovat mírný zisk.

Sledovaná hodnota CBA *Čistá současná hodnota v záložce Návratnost investic pro FA* je – 9 864 107,97 Kč, splňuje tedy podmínku, aby tato hodnota byla záporná.

Se započtením dotace je Čistá současná hodnota 165 594,32 Kč. Díky započtení dotace se tak vložené finance spolku vrátí a projekt bude i mírně ziskový.



12. Analýza a řízení rizik

Analýza rizik se snaží identifikovat všechny reálné problémy, které by se mohly v souvislosti s projektem objevit. Identifikace možných rizik a návrh způsobu jejich eliminace výrazným způsobem přispějí ke zdárné realizaci projektu a jeho udržitelnosti.

Tabulka 16 Analýza rizik

Druh rizika a fáze projektu, ve které je možné riziko očekávat	Závažnost ¹	Pravděpodobnost výskytu ²	Předcházení/eliminace rizika
Technická rizika			
Dodatečné změny požadavků investora	3	2	Předkládaný projekt byl pečlivě promyšlen a připraven před jeho předložením v této podobě. Předkládaná podoba je finální a je ve všech ohledech vyhovující a dlouhodobě udržitelná. Z tohoto důvodu je riziko zanedbatelné. Případné vynucené změny budou vždy nejprve konzultovány v rámci realizačního týmu, a pokud bude nutné je zrealizovat, bude tuto změnu řídit vedoucí projektového týmu a to v souladu s pravidly IROP.
Nedodržení termínu realizace	2	1	Harmonogram byl zpracován odborníky v oboru a vychází z jejich

¹ 1 - nejnižší, 5 - nejvyšší

² 1 – téměř vyloučená, 5 – téměř jistá



			<p>zkušeností s dotační problematikou a trhem s nemovitostmi. Byla započítána také dostatečná časová rezerva pro případ neočekávaných komplikací. Nedodržení harmonogramu je tedy prakticky vyloučeno. V případě, že by se přesto realizace projektu neočekávaně protáhla, je ještě dostatečný prostor pro zažádání o prodloužení projektu v souladu s pravidly IROP.</p>
Živelné pohromy	3	3	<p>Byty leží v intravilánu měst Most, Chlumec a Ústí n. L. nejsou proto výrazně ohroženy živelnými riziky. Proti všem běžným rizikům budou byty adekvátně pojištěny.</p>
Zvýšení cen vstupů	3	2	<p>Rozpočet projektu byl sestaven s dostatečným časovým předstihem na základě znaleckých posudků cen jednotlivých bytů. V souladu s odhadními cenami jsou stanoveny také kupní ceny bytů v uzavřených smlouvách o budoucích kupních smlouvách. Nehrozí tedy žádné riziko změny cenových podmínek.</p>



Nekvalitní projektový tým	3	1	<p>Při sestavení a vedení projektového týmu jsou využívány moderní metody projektového managementu. Tým, který se na přípravě a realizaci projektu podílí, byl sestaven z odborníků, kteří mají bohaté zkušenosti s danou oblastí a odbornou způsobilost.</p> <p>Projektový tým byl zainteresován po celou dobu přípravy projektu a je s projektem dostatečně obeznámen.</p> <p>Pokud by bylo potřeba v průběhu realizace některé členy týmu zastoupit, žadatel dokáže zajistit adekvátní náhradu.</p>
Finanční rizika			
Neobdržení dotace	5	3	<p>Pro eliminaci rizika byla provedena pečlivá projektová příprava, spojená s konzultováním podnikatelského záměru s poradenskou společností a řídicím orgánem.</p> <p>Veškeré podmínky stanovené výzvou předkládaný projekt splňuje a je tedy pouze otázkou veřejné soutěže, zda bude či nikoliv tento</p>



			projekt úspěšný. V případě neudělení dotace by nebyl projekt realizován.
Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a v průběhu realizace projektu	4	1	Žadatel má podrobný finanční plán na realizační i provozní fázi projektu a má dojednáno dostatečné finanční zajištění, aby ho pokryl. Rozpočet byl sestaven s nejvyšší péčí podle současných tržních cen a odpovídá reálným možnostem žadatele předfinancovat a také spolufinancovat projektové výdaje. Žadatel počítá i s rezervami pro pokrytí případných vícenákladů a nečekaných výdajů.
Právní rizika			
Nedodržení podmínek IROP	5	2	S realizací projektu pomáhá externí a poradenská agentura RPA, která má s realizací projektů podpořených z evropských fondů i státního rozpočtu bohaté zkušenosti. Nejasné a problematické body byly předem konzultovány s CRR. Předkládaný projekt byl již od počátku přípravy žádosti konfrontován s podmínkami výzvy a jeho



			jednotlivé parametry byly tomuto přizpůsobeny. Riziko nedodržení některé z podmínek stanovených IROP tak považujeme za minimální.
Nedodržení právních norem ČR, EU	5	1	Žadatel je dobře obeznámen s podmínkami právních norem ČR a EU. Na projekt dohlíží právníci z externí poradenské agentury RPA, kteří budou všechny kroky při realizaci i udržitelnosti projektu kontrolovat, aby nedošlo k porušení právních norem.
Nevyřešené vlastnické vztahy	3	1	Žadatel má ke všem bytům uzavřeny smlouvy o budoucích kupních smlouvách. U všech bytů jsou jasné a jednoznačné majitelé, kteří mají úmysl byty prodat. Riziko tedy považujeme za eliminované. Další prodej dotčeného majetku není uvažován a byl by proti záměrům spolku.
Provozní rizika			
Nedodržení indikátorů	4	2	V případě podpoření projektu je riziko nedodržení závazných indikátorů minimální. Naplnění indikátorů je většinou zaručeno už



			<p>samotnou realizací projektu dle předložené studie a obsazením bytů, o které je velký zájem.</p> <p>Cílové hodnoty indikátorů jsou stanoveny reálně a žadatel udělá vše pro jejich naplnění.</p> <p>Zájemců a potenciálních zájemců o sociální bydlení je v Mostě i Ústí a okolí velký počet, s naplněním kapacity bytů by tedy neměl být problém.</p>
Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi projektu	3	1	<p>Žadatel má vypracován finanční plán vycházející z reálných zkušeností z realitního trhu, díky kterému má dobrou představu o nákladech spojených s provozem sociálních bytů. Náklady pokryjí zisky z nájemného a projekt bude v provozní fázi generovat mírný zisk do rozpočtu spolku. Případné neočekávané náklady bude žadatel schopen pokrýt z vytvořených finančních rezerv. Případný nedostatek financí by mohl řešit úvěrem.</p>
Nedodržení podmínek nakládání se sociálními byty v době udržitelnosti projektu	4	1	<p>Je v nejlepším zájmu spolku, aby sociální byty provozovalo v souladu s pravidly. Na splnění všech</p>



a platnosti pověření SOHZ			<p>podmínek nakládání s byty a nájmu sociálních bytů budou dohlížet členové realizačního týmu.</p> <p>Spolek hodlá sociální byty provozovat dlouhodobě, tedy i po uplynutí doby udržitelnosti a platnosti pověření SOHZ.</p> <p>Další provoz bytů se bude řídit zákonem o sociálním bydlení.</p>
Porušení pravidel výběru cílové skupiny projektu v době udržitelnosti projektu a platnosti pověření SOHZ	4	2	<p>Na obsazení bytů odpovídajícími žadateli a splnění všech souvisejících podmínek bude dohlížet vybraný člen realizačního týmu.</p> <p>I po době udržitelnosti projektu a uplynutí platnosti pověření SOHZ bude spolek sociální byty provozovat a to v souladu se zákonem o sociálním bydlení.</p>



13. Vliv projektu na horizontální kritéria

13.1. Podpora rovných příležitostí a nediskriminace

Na rovné příležitosti a nediskriminaci bude mít realizace projektu **pozitivní** vliv. Zřízení a provoz sociálních bytů pomůže osobám z cílové skupiny (lidé s nízkými příjmy v bytové nouzi) stabilizovat svou životní situaci a postupně se znovu začlenit do produktivní společnosti. Bez této pomoci by jim hrozila postupně rostoucí sociální segregace a časem úplné sociální vyloučení, jehož konečným stádiem je bezdomovectví a úplné odloučení od společnosti. Rodinám s dětmi navíc hrozí rozpad rodiny a odebrání dětí. Sociální byty umožňují tuto situaci řešit ve kterékoli fázi tohoto procesu.

Během realizační i provozní fáze budou striktně dodržovány principy rovných příležitostí a nediskriminace. Výstupy projektu mohou využívat osoby bez rozdílu pohlaví, náboženského vyznání, rasy, etnické skupiny, národnosti, věku, zdravotního stavu či sexuální orientace. Sociální byty budou bez rozdílu dostupné všem žadatelům splňujícím podmínky dané pravidly IROP a zákonem o sociálním bydlení vždy do naplnění celkové kapacity bytů.

13.2. Podpora rovnosti mezi muži a ženami

Na rovnost mezi muži a ženami bude mít projekt **neutrální** vliv. Během realizace projektu i v provozní části budou zásady rovnosti mezi pohlavími striktně dodržovány a výstupy projektu budou stejnou měrou moci využívat ženy i muži.

13.3. Podpora udržitelného rozvoje

Realizace projektu bude mít na udržitelný rozvoj **neutrální** vliv. Žadatel je s principy trvale udržitelného rozvoje seznámen a bude se dle jejich zásad řídit. Realizace projektu zahrnuje pouze nákup bytů, stavební práce nejsou nutné. Také v provozní fázi nejsou očekávány žádné negativní dopady na životní prostředí. Realizace projektu tak zcela jistě nebude mít na životní prostředí negativní dopad.



14. Závěrečné hodnocení udržitelnosti projektu

14.1. Zajištění administrativní kapacity

Realizační a provozní fázi projektu zajišťuje zkušený projektový tým zahrnující odborníky na administrativu, účetnictví, technické záležitosti i dotační problematiku. Zajištění veškeré související agendy tedy je ošetřeno. O správu domů se bude starat odborník, Fabian Bytíqui.

Další administrativu související s projektem budou zajišťovat členové spolku bez nároku na odměnu, odborné náležitosti pak smluvně zajištění externí odborníci (účetní, právník atd.). Při obsazování bytů bude žadatel spolupracovat s neziskovými organizacemi a městskými úředníky, kteří mají danou agendu na starosti.

Po administrativní stránce je tedy fungování projektu plně zajištěno zkušenými osobami. Náklady na administrativu jsou pouze minimální a jsou již uvažovány v cash-flow projektu. Náklady na účetní jsou dle zkušeností vyčísleny na 60 000 Kč za rok, cca 5 000 Kč za měsíc. Další náklady na administrativu a spojené režijní náklady jsou stanoveny na 24 000 Kč ročně, tedy 2 000 Kč měsíčně.

Žadatel prohlašuje, že bude tyto náklady plně hradit z vlastního rozpočtu. Náklady jsou řádně vyčísleny a zahrnuty v cash-flow projektu. Je s nimi tedy počítáno a příjmy z nájemného budou dostačující k jejich pokrytí.

14.2. Zajištění financování

Předfinancování a spolufinancování projektu je plně zajištěno z vlastních zdrojů žadatele.

Příjmy projektu v provozní fázi budou plynout ze sníženého nájemného od uživatelů bytů. Tyto příjmy budou dostatečné k pokrytí provozních nákladů a současně budou generovat mírný zisk, který bude využit k vytváření finančních rezerv a v budoucnosti k realizaci dalších projektů. Půjde však pouze o nízké částky v porovnání s nutnou investicí, spolek sociální byty nezřizuje s cílem vydělat peníze, ale pomoci zlepšit postavení sociálně vyloučených osob.

Případné výpadky ve financování nebo nečekané výdaje bude spolek hradit z finančních rezerv, případně je bude řešit krátkodobou půjčkou. V době udržitelnosti se však žádné neočekávané výdaje nepředpokládají, protože všechny byty jsou v dobrém stavu. Ani dlouhodobější výpadky v příjmech z nájmu nejsou předpokládány, protože zájem o sociální bydlení je vysoký a dá se očekávat, že ani v budoucnu nebude klesat.

Financování projektu v době udržitelnosti je tedy zajištěno.



15. Způsob stanovení cen do rozpočtu projektu

Jedinou položkou v hlavních aktivitách projektu je nákup nemovitostí. Tyto budou zakoupeny na základě smluv o smlouvách budoucích a dohodnuté kupní ceny byly stanoveny na základě znaleckých posudků, které vypracoval autorizovaný znalec Mgr. Ing Ivan Zach.

Tabulka 17 Odhadní/kupní ceny jednotlivých bytů

Číslo bytu	Město	Číslo bytu v katastru	Odhadní/kupní cena
1	Ústí n. L.	716/10	772 260 Kč
2	Ústí n. L.	614/9	780 160 Kč
3	Ústí n. L.	294/13	596 760 Kč
4	Ústí n. L.	721/38	480 220 Kč
5	Ústí n. L.	580/26	870 510 Kč
6	Ústí n. L.	580/8	732 120 Kč
7	Ústí n. L.	580/29	405 580 Kč
8	Ústí n. L.	730/22	772 260 Kč
9	Ústí n. L.	1428/32	895 980 Kč
10	Ústí n. L.	692/13	654 720 Kč
11	Ústí n. L.	692/17	408 200 Kč
12	Ústí n. L.	692/38	654 720 Kč
13	Ústí n. L.	318/2	546 710 Kč
14	Most	2378/34	251 380 Kč
15	Most	2378/36	722 360 Kč
16	Most	2358/6	554 060 Kč
17	Most	2933/74	356 400 Kč
18	Most	2328/29	706 290 Kč
19	Most	110/67	223 300 Kč
Celkem			11 383 990 Kč

Celková cena bytů je tedy 11 383 990 Kč. Jiné položky spadající do hlavních aktivit projektu pořizovány nejsou.