



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

STUDIE PROVEDITELNOSTI

Název programu: Integrovaný regionální operační program

Specifický cíl 2.1: Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi

Kolová výzva č. 35: Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality

název projektu:

Rekonstrukce stávající ubytovny na sociální byty ve Strání



Identifikace žadatele a zpracovatele		
Žadatel:	Obec Strání Na kopci 321, 68765 Strání IČO: 00291340	
Zpracovatel:	INNOVA Int. s.r.o. Rudná 847/10, Vítkovice, 703 00 Ostrava IČ: 27857255; DIČ: CZ27857255	



1. OBSAH

1. OBSAH.....	2
2. ÚVODNÍ INFORMACE	4
3. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI	5
4. CHARAKTERISTIKA PROJEKTU A JEHO SOULAD S PROGRAMEM	6
4.1 Místo realizace projektu	6
4.2 Realizace na území SVL	7
4.3 Popis cílových skupin projektu.....	7
4.4 Popis cílů a výsledků projektu a jejich příspěvku k naplňování specifického cíle 2.1.	7
4.5 Problémy, které má realizace projektu vyřešit.....	8
4.6 Popis synergických nebo komplementárních vazeb na realizované/zrealizované či plánované projekty / investiční akce, Návaznost projektu na další aktivity žadatele	8
5. PODROBNÝ POPIS PROJEKTU.....	10
5.1 Identifikace nemovitostí, dotčených realizací projektu.....	10
5.2 Výchozí stav – popis výchozí situace (problémy a nedostatky, stávající cílové skupiny, rozsah poskytovaných služeb).....	11
5.3 Popis cílové skupiny projektu a její soulad se specifickými pravidly, dopad zajištění sociálního bydlení na cílové skupiny projektu	11
5.4 Popis nulové (srovnávací) varianty. Jedná se o variantu, v případě, že projekt nebude realizován.....	12
5.5 Podrobný popis investiční varianty projektu (jedná se o variantu, při níž je projekt financován z IROP):	12
5.6 Soulad projektu na nadřazené strategické a klíčové dokumenty	14
5.7 Popis dodržení parametrů sociálního bydlení ve vztahu k cílové skupině projektu	15
5.8 Počet bytových jednotek v bytovém domě, případně v jednotlivém vchodě	16
5.9 Počet sociálních bytů v bytovém domě a v jeho jednotlivých vchodech	17
5.10 Popis, zda je sociální byt umístěn v lokalitě s dostupným občanským vybavením pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, nákupy a služby. Popis, zda je projekt umístěn v místě s dopravní obslužností.	17
5.11 Popis poskytování sociální práce cílové skupině.....	19
5.12 Popis délky předchozího poskytování sociální práce.....	20
5.13 Popis výpočtu výše limitu způsobilých výdajů na m ² z položek hlavních aktivit – maximální limit 27 500 Kč/m ²	20
5.14 Časový harmonogram realizace podle etap projektu:.....	21
5.15 Identifikace negativních dopadů projektu	22
6. ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBNOSTI REALIZACE PROJEKTU	23
6.1 Zdůvodnění záměru, doložení potřebnosti projektu (zdůvodnění potřeby realizovat projektové aktivity pro zvolenou cílovou skupinu projektu)	23
6.2 Definice oblastí, které bude projekt řešit a z jakého důvodu je tato problematika považována za prioritní	23
6.3 Identifikace dopadů a přínosů projektu s důrazem na popis dopadů na cílovou skupinu	24
6.4 Další zdroje (dokumenty či analýzy), ve kterých je doložena potřebnost	24
7. MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ	25
8. TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU	28
8.1 Podstatné technické a technologické aspekty realizace projektu	28
9. VÝSTUPY PROJEKTU	29
9.1 Přehled výstupů projektu a jejich kvantifikace	29
9.2 Indikátory	29
10. PŘIPRAVENOST PROJEKTU K REALIZACI	31
10.1 Technická připravenost.....	31
10.2 Plán zdrojů financování.....	31
11. FINANČNÍ ANALÝZA	32
11.1 Finanční analýza sestavená do konce udržitelnosti s plánem údržby a reinvestic.	32
11.2 Podrobný položkový rozpočet způsobilých výdajů projektu	32
11.3 Plán cash-flow v realizační fázi projektu v členění po letech.....	33



11.4	Plán cash-flow v provozní fázi projektu v členění po letech	33
11.5	Vyhodnocení plánu cash-flow	34
11.6	Finanční plán pro variantní řešení projektu (pokud je relevantní)	35
11.7	Výsledky finanční analýzy	35
12.	ANALÝZA ŘÍZENÍ RIZIK	36
13.	VLIV PROJEKTU NA HORIZONTÁLNÍ KRITÉRIA	39
14.	ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ EFEKTIVITY A UDRŽITELNOSTI PROJEKTU	40
14.1	Zajištění administrativní kapacity	40
14.2	Zajištění financování – popis zajištění financování v době udržitelnosti	40
15.	ZPŮSOB STANOVENÍ CEN DO ROZPOČTU PROJEKTU	41

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Informace o zpracovateli studie proveditelnosti	4
Tab. č. 2 – Základní informace o žadateli	5
Tab. č. 3 – Místo realizace projektu	6
Tab. č. 4 – Hlavní aktivity projektu	13
Tab. č. 5 – Vedlejší aktivity projektu	14
Tab. č. 6 – Soulad projektu se Strategií sociálního začleňování	15
Tab. č. 8 – Popis dodržení parametrů sociálního bydlení	15
Tab. č. 9 – Harmonogram projektu	22
Tab. č. 10 – Nastavení indikátorů	29
Tab. č. 10 – Způsobilé výdaje na hlavní aktivity projektu	32
Tab. č. 11 – Způsobilé výdaje na vedlejší aktivity projektu	32
Tab. č. 12 – Plán cash-flow v realizační fázi projektu (v Kč vč. DPH)	33
Tab. č. 13 – Provozní cash-flow (v Kč vč. DPH)	34
Tab. č. 14 – Vyhodnocení plánu cash-flow (v Kč vč. DPH)	35
Tab. č. 15 – Analýza řízení rizik	38
Tab. č. 16 – Administrativní zajištění projektu	40

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Lokalizace projektu	6
Obr. č. 2 – Nemovitost k rekonstrukci	10
Obr. č. 3 – Lokalizace objektu v rámci obce Strání – část Květná	10
Obr. č. 4 – Lokalizace vzdělávacích a výchovných institucí poblíž sociálních bytů	18
Obr. č. 5 – Lokalizace institucí občanské vybavenosti v lokalitě sociálních bytů	18

SEZNAM PŘÍLOH ŽÁDOSTI O DOTACI

Příloha č. 1 Plná moc
Příloha č. 2 Studie proveditelnosti
Příloha č. 3 Doklad o prokázání vlastnických vztahů
Příloha č. 4 Žádost o stavební povolení
Příloha č. 5 Projektová dokumentace
Příloha č. 6 Položkový rozpočet
Příloha č. 7 Rozpočet projektu
Příloha č. 8 Dokumentace ke stanovení cen do rozpočtu
Příloha č. 9 Potvrzení o podání žádosti o pověření zajištění SOHZ.
Příloha č. 10 Seznam objednávek
Příloha č. 11 Souhlasné stanovisko obce



2. ÚVODNÍ INFORMACE

Informace o zpracovateli studie proveditelnosti.

Obchodní jméno/název Sídlo/adresa IČ DIČ	INNOVA Int. s.r.o. Rudná 847/10, Vítkovice, 703 00 Ostrava 27857255 CZ2785725
Členové zpracovatelského týmu, jejich role a kontakty	Ing. Martin Jurčák Role – projektový manažer Mobil – 774 021 118 e-mail – jurcak@innovuj.cz
Datum vypracování	23. 12. 2016

Tab. č. 1 – Informace o zpracovateli studie proveditelnosti



3. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI

Obchodní jméno/název Sídlo IČ DIČ	Obec Strání Na kopci 321, 68765 Strání 00291340 CZ00291340
Jméno, příjmení a kontakt na statutárního zástupce	Antonín Popelka tel. 731 616 564 starosta@strani.cz
Jméno, příjmení a kontakt na kontaktní osobu pro projekt	Ing. Martin Jurčák tel. 774 021 118 e-mail: jurcak@innovuj.cz
Nárok na odpočet DPH na vstupu ve vztahu ke způsobilým výdajům projektu (Ano x Ne)	NE
Název projektu	Rekonstrukce stávající ubytovny na sociální byty ve Strání

Tab. č. 2 – Základní informace o žadateli

Obec Strání se nachází na jižní Moravě, v jihovýchodním cípu Zlínského kraje. Je příhraniční obcí, její katastr přímo sousedí se slovenskými obcemi – např. Moravské Lieskové. Rozkládá se v údolí, které je z velké části ohraničeno horami a kopci – v blízkosti se nachází i nejvyšší hora Bílých Karpat, Velká Javorina – 971 m.n.m. Má více než 3 600 obyvatel, jejich průměrný věk je 35,2 let. Obec je rozdělena na dvě části – Strání a Květnou, které však tvoří jeden celek.



4. CHARAKTERISTIKA PROJEKTU A JEHO SOULAD S PROGRAMEM

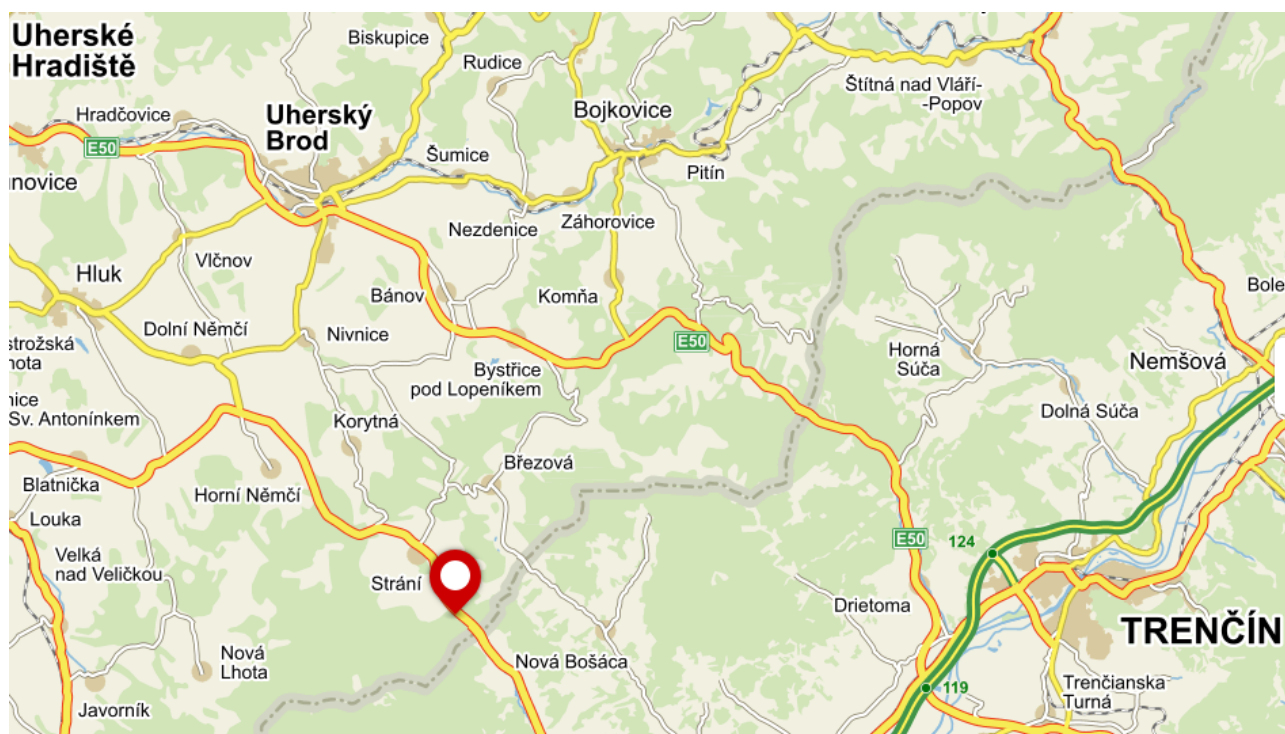
4.1 Místo realizace projektu

Projekt bude realizován v obci Strání (část Květná). Objekt, který bude předmětem rekonstrukce, se nachází na ulici **Ořechová, 68765 Strání** (aktuálně se přiřazuje nové číslo popisné) a leží na pozemkové parcele č. **3026/3 (st. 1307/24)**.

Místo realizace projektu	
Název Obce	Obec Strání
ZUI (kód obce)	592617
NUTS5	CZ0722592617
LAU 1 (NUTS 4)	CZ0722 - Uherské Hradiště
NUTS3	CZ072 - Zlínský kraj
NUTS2	CZ07 - Střední Morava
Obec s pověřeným obecním úřadem	Uherský Brod
Obec s rozšířenou působností	Uherský Brod
PSČ	68765 Strání
Katastrální území	Strání [756113]
Dotčené pozemky	p.č. 3026/3 (st. 1307/24)

Tab. č. 3 – Místo realizace projektu

Nemovitost je ve vlastnictví žadatele. Původně se jednalo o ubytovnu pro zaměstnance Moravských sklár Květná. V rámci markantního úbytku zaměstnanců přestala být ubytovna využívána a postupně začala nemovitost degradovat. Firma nabídla objekt k odprodeji. Objekt koupila Obec Strání s úmyslem přebudovat objekt na sociální byty pro občany, kteří se dočasně ocitli v tíživé situaci. Daná lokalita disponuje odpovídajícím občanským vybavením (více viz kapitola 5.6)



Obr. č. 1 – Lokalizace projektu



4.2 Realizace na území SVL

Projekt **bude** realizován na území správního obvodu obce s rozšířenou působností, na jehož území se nachází sociálně vyloučená lokalita. Jedná se o **ORP Uherský Brod**. (viz předchozí kapitola)

4.3 Popis cílových skupin projektu

V rámci předkládaného projektu jsou definovány tři primární cílové skupiny dle definice vymezené výzvou. Jedná se o:

- **osoby přechodně bydlicí u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení),**
- **osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,**
- **osoby žijící v nevhodném objektu – obydli se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné).**

Žadatel chce díky projektu napomoci především občanům obce Strání a okolních obcí, kteří se z různých důvodů dostali do bytové nouze a jsou ohroženi sociálním vyloučením, a to především v oblasti bydlení. Obec chce poskytnout sociální byty nejvíce potřebným.

Prioritní postavení budou mít neúplné rodiny s dětmi (zejména matka+dítě), které nyní žijí v nevyhovujících podmínkách (nemají jinou možnost bydlení nebo jejich příjmy nedostačují na běžné nájemné). V takových rodinách často neexistuje vhodné prostředí pro zdravý vývoj dětí, které v nich vyrůstají. Ohrožení rodin v oblasti bydlení představuje pro tyto rodiny a jejich děti nejvýznamnější zásah do jejich sociální situace, protože je znejišťuje v naplňování nejzákladnější potřeby - potřeby stabilního domova.

Všechny uvedené osoby z cílových skupin jsou většinou ohroženy mnoha dalšími aspekty sociálního vyloučení - nezaměstnaností, dluhy, nízkou nebo žádnou kvalifikací, zdravotními problémy, špatnou školní docházkou (a školní úspěšností) dětí apod. Ztráta bydlení je často jejich posledním a nejvýznamnějším, někdy fatálním ohrožením.

Závažnost ohrožení životní situace jednotlivých zájemců bude individuálně posuzovat žadatel prostřednictvím nasmlouvaného sociálního pracovníka. Předmětem sociálního šetření mohou být i jiní zájemci, kteří spadají do dalších kategorií cílových skupin definovaných výzvou:

- **matky nebo otcové s dětmi v azylovém domě,**
- **osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení),**
- **osoby v nízkoprahové noclehárně**

Uvedené kategorie můžeme ve vztahu projektu nazvat jako sekundární, jelikož počet osob spadajících do těchto cílových skupin není tak velký jako u primárních cílových skupin. S těmito cílovými skupinami je však v úzkém kontaktu Oblastní charita Uherský Brod, což je instituce, která bude sociální práci/sociální poradenství.

Žadatel si je vědom podmínky, kdy minimálně 50 % členů, užívajících domácnost, musí být v ekonomicky produktivním věku (nezapočítávají se děti). Tato podmínka bude při výběru klientů/nájemníků vždy dodržena.

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

Specifickým cílem 2.1 je „Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi“. Specifický cíl přispívá k dosažení cíle Strategie Evropa 2020 v oblasti boje proti chudobě a sociálnímu vyloučení a k dosažení národního cíle zachování počtu osob ohrožených chudobou nebo sociálním vyloučením na úrovni roku 2008, vytyčeného v NPR 2014. Očekávaným výsledkem je vyšší dostupnost a kvalita služeb, vedoucí k sociální inkluzi, sociální bydlení dostupné potřebným a snížení počtu osob sociálně vyloučených a osob ohrožených sociálním vyloučením a chudobou.



Předkládaný projekt je plně v souladu s tímto specifickým cílem, protože přímo naplňuje očekávaný výsledek, a to vytvoření sociálního bydlení, které bude poskytováno potřebným

Hlavním cílem předkládaného projektu je tedy zvýšení kapacit a dostupnosti sociálního bydlení pro občany příhraniční oblasti, což se promítne do zajištění přístupu stanovených cílových skupin k dlouhodobému nájemnímu bydlení. Naplnění tohoto cíle pak přispěje dosažení dalších navázaných sociálních cílů např.:

- zajistit rodinám s dětmi v bytové nouzi příležitost získat odpovídající a dostupné bydlení,
- vytvoření podmínek pro překonání nepříznivých sociálních situací u osob v bytové nouzi,
- poskytování podpory ve formě sociální práce,
- inkluze sociálně vyloučených osob atd.

Za měřitelný výsledek projektu pak lze považovat počet klientů, kteří budou sociální bydlení využívat. Návaznost na tuto kapitolu má pak kapitola č. 9, která definuje jednotlivé výstupy a indikátory projektu.

4.5 Problémy, které má realizace projektu vyřešit

Projekt reaguje na množství osobních žádostí na starostu obce Strání, kdy se občané v tíživé životní situaci potýkají s problémem s obstaráním odpovídajícího bydlení. Tyto osoby se do problematických situací dostaly z nejrůznějších důvodů - rozvody, úmrtí partnera, ztráta zaměstnání, exekuce atd. Obdobné dotazy na dostupné bydlení přichází i za pracovníky Oblastní charity Uherský Brod, kteří mimo jiné mají na starosti chod Domu s pečovatelskou službou právě v obci Strání a mají tak přehled o sociální situaci v obci a okolí.

V obci Strání ani v celém regionu ORP Uherský Brod nejsou aktuálně provozovány žádné sociální byty, které by umožňovaly dlouhodobější (do dvou let) nájemní bydlení pro osoby v bytové nouzi. Specifikem obce Strání je také jeho lokalizace v příhraničním prostoru a relativně velké vzdálenosti do větších měst, kde je sociální bydlení zastoupeno. V případě, že by osoby začaly využívat těchto vzdálených institucí, došlo by v řadě případů k roztrhání rodinných vazeb či ztrátě zaměstnání.

Projekt nabídne kromě sociálního bydlení také komplexní odbornou podporu sociální služby, kterou bude zajišťovat Oblastní charita Uherský Brod, která napomůže k eliminaci negativních vlivů způsobených sociální situací nájemníků a k dalšímu sociálnímu vyloučení těchto osob.

Projekt tedy řeší následující dva stěžejní problémy:

- nedostatek dostupného dlouhodobého nájemního bydlení pro osoby v bytové nouzi a v nepříznivých sociálních situacích
- exkluze sociálně vyloučených osob

Předkládaný projekt je reakcí na výše uvedené nedostatky, které svojí realizací odstraňuje.

4.6 Popis synergických nebo komplementárních vazeb na realizované/zrealizované či plánované projekty / investiční akce, Návaznost projektu na další aktivity žadatele

Projekt sociálního bydlení v rozsahu jakém je plánován v rámci předkládané žádosti nebyl žadatelem (obcí Strání) ani poskytovatelem sociálních služeb doposud realizován. Doplní však aktuálně poskytované služby těchto institucí v oblasti zajištění bydlení/bydlení s péčí.

Obec Strání je zřizovatel **Domu s pečovatelskou službou**, který byl otevřen 13. 1. 2003. Jde o nově vybudovaný bezbariérový dům ve středu obce. Provoz zajišťuje Oblastní charita Uherský Brod. Budova je třípodlažní s obytným podkrovím. Samozřejmostí je výtah. Je zde třicet bytových jednotek s celkovou kapacitou 36 osob. Každá bytová jednotka je vybavena kuchyňskou linkou, vařičem a ledničkou, sprchovým koutem, umyvadlem a WC. Uživatelům je umožněno nastěhovat se do bytu s vlastním nábytkem. Většina bytů má i svůj balkon.



Službu zajišťuje profesionální tým jedenácti pečovatelek a jednoho sociálního pracovníka v nepřetržitém provozu po celý kalendářní rok. Dle svých potřeb mohou uživatelé využívat nabídku pečovatelských služeb dle Zákona o soc. službách 108/2006 Sb. § 40 a Vyhlášky č.505/2006 (praní, nákupy, úklid bytu, pomoc při základních životních úkonech, dovoz obědů z místní restaurace). Zdravotní péče je zajištěna Domácí ošetrovatelskou službou na základě spolupráce s praktickými lékaři

Cílová skupina:

- senioři,
- osoby s chronickým onemocněním,
- osoby s tělesným a zdravotním postižením,
- rodiny, ve kterých se narodily 3 a více dětí současně, žijící v obci Strání, Březová a Lopeník, kteří potřebují pomoc druhé osoby v oblasti osobní péče a péče o domácnost a nejsou schopni si ji zajistit v požadovaný čas jinak.

Základní činnosti:

- pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu,
- pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu,
- poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy,
- pomoc při zajištění chodu domácnosti,
- zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, doprovod.

Oblastní charita Uherský Brod v oblasti bydlení provozuje mimo pečovatelských domů také:

Azylový dům pro matky s dětmi v tísní Uherský Brod

Azylový dům (AD) pro matky s dětmi v tísní Uherský Brod poskytuje v nepřetržitém provozu pobytovou službu matkám s nezaopatřenými dětmi a těhotným ženám, které se ocitly v nepříznivé životní situaci, již nezvládají vlastními silami řešit. Během pobytu v tomto zařízení poskytuje Charita pomoc a podporu uživatelkám tak, aby po odchodu z AD byly schopny co nejlépe obstát v každodenním životě a byly co nejméně závislé na sociální pomoci. Podmínkou pobytu je aktivní spolupráce při řešení své nepříznivé situace. Je velmi důležité seznámit uživatelku s možnostmi, kam se v případě potřeby obrátit. Jedním z klíčových bodů při poskytovaném poradenství je také výpomoc s hledáním trvalejšího bydlení. Na tuto potřebu by dočasně mohl reagovat i předkládaný projekt, kdy by v případě obsazenosti azylového domu či zájmu mohly být klientky umístěny do sociálních bytů ve Strání.

Noclehárna Uherský Brod.

Posláním noclehárny pro muže a ženy v Uherském Brodě je poskytnutí přenocování a hygienického zázemí lidem, kteří se ocitli v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení, kterou nedokáží dočasně vyřešit vlastními silami a vzbudit zájem klientů k dalšímu řešení jejich situace. V rámci této služby se pracovníci Oblastní charity setkávají s lidmi, kteří mají kritické problémy s odpovídajícím bydlením. Tyto osoby by v případě realizace předkládaného projektu byly informovány o možnosti sociálního bydlení ve Strání.

Jak již bylo zmíněno, na starostu obce se obrací občané s řadou problémů a jedním z nich je právě i bydlení. To je mimo jiné dáno skutečností, že obec Strání vlastní řadu obecních bytů. Ty jsou však dlouhodobě pronajaty a v případě uvolnění bytů jsou ihned zaplněny. Obec tak tyto byty nemůže využívat pro cílové skupiny projektu.

Předkládaný projekt doplní výše uvedené služby o službu, která má více podpůrný charakter a neřeší úplně kritické situace. Takováto služba v regionu doposud chybí. Bude tak vybudován meziklánek mezi zajištěním naprosto nezbytné pomoci a navrácením se do běžného života.



5. PODROBNÝ POPIS PROJEKTU

5.1 Identifikace nemovitostí, dotčených realizací projektu

Projekt bude realizován v obci Strání (část Květná). Objekt, který bude předmětem rekonstrukce, se nachází na ulici **Ořechová, 68765 Strání** a leží na parcele č. **3026/3 (st. 1307/24)**.



Obr. č. 2 – Nemovitost k rekonstrukci

Řešená budova je samostatně stojící. Na východní straně se nachází areál koupaliště, na jihozápadní straně se nachází rodinný dům. Objekt je postaven z betonových buněk, který tvoří nosný systém objektu. Příčky jsou vestavené z keramických příčkovek nebo ze sádkartonu.

Stavební práce na řešeném domě budou probíhat jak uvnitř tak vně objektu. Rekonstrukcí se půdorysná plocha objektu nijak nezmění. Provoz domu je již několik let přerušen a bude obnoven až po provedení všech prací spojených s rekonstrukcí. Pozemek kolem domu je v rovině. Za domem se nachází svah, který je součástí lesa. Před objektem se nachází místní asfaltová komunikace, vedle domu na východní straně bude zpevněná plocha sloužící jako parkoviště pro osobní automobily.



Obr. č. 3 – Lokalizace objektu v rámci obce Strání – část Květná



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

Výchozí situace v oblasti sociálních bytů v obci Strání a vlastně v rámci nejbližšího okolí a regionu je zcela jednoznačná. V dané lokalitě se nenachází žádný objekt, který by byl využíván pro účely sociálního bydlení.

Oblastní charita Uherský Brod poskytuje v Uherském Brodě pro kritické situace s bydlením pouze Noclehárnu a Azylový dům pro matky s dětmi. Popis poskytovaných služeb je uveden v rámci kapitoly 4.6.

Osoby v bytové nouzi (cílové skupiny) v dané lokalitě tak musí řešit svoji situaci nekonceptními řešeními jako je ubytování u známých, v nevyhovujících/nelegálních prostorách či opouští příhraniční region a jsou nuceni bydlet v ubytovnách v jim neznámých městech. Tento stav s sebou nese řadu dalších negativních sociálních aspektů - nezaměstnanost, dluhy, alkoholismus, kriminalita, zdravotními/psychickými problémy, špatnou školní docházkou (a školní úspěšností) dětí atd.

Co se týká výchozího stavu dotčené nemovitosti, tak ten je v současné době neuspokojivý a pro potřeby sociálního bydlení nemůže být využit. Žadatel jej zakoupil s vědomím nutnosti významné rekonstrukce.

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

V kapitole 4.3 byly vydefinovány cílové skupiny osob v bytové nouzi, ze kterých se budou rekrutovat budoucí nájemníci. Ačkoli se jedná o několik cílových skupin, prioritní postavení bude mít vždy sociální bydlení pro neúplné rodiny s dětmi do 18 let, které jsou v některé z uvedených kategorií bytové nouze.

V takových rodinách často neexistuje vhodné prostředí pro zdravý vývoj dětí, které v nich vyrůstají. Ohrožení rodin v oblasti bydlení představuje pro tyto rodiny a jejich děti nejvýznamnější zásah do jejich sociální situace, protože je znejišťuje v naplňování nejzákladnější potřeby - potřeby stabilního domova. Rodiny z cílových skupin jsou většinou ohroženy mnoha dalšími aspekty sociálního vyloučení - nezaměstnaností, dluhy, nízkou nebo žádnou kvalifikací, zdravotními problémy, špatnou školní docházkou (a školní úspěšností) dětí apod. Ztráta bydlení je často jejich posledním a nejvýznamnějším, někdy fatálním ohrožením. Obec Strání vnímá naléhavou potřebu pomoci rodičům v jejich úsilí o zajištění pokud možno stabilního, zdravého a podnětného domova, ve kterém by se jejich děti mohly zdárně vyvíjet a dosáhnout úspěchu ve škole i ve společnosti.

Předpokládá se, že sociální bydlení bude také poskytnuto jednotlivcům nebo dvojicím, kteří se z různých příčin ocitli v bytové nouzi. Cílem obce není tyto osoby s problémy „vyhnat“ z obce, ale právě naopak jim chce prostřednictvím sociálního bydlení napomoci dostat ze zpět do normálního života. Tyto osoby totiž mají často rodinné, přátelské, zaměstnanecké a jiné vazby v obci. Odchodem těchto osob, by docházelo k dalšímu vylidňování příhraničních oblastí.

Pozitivní dopad poskytnutého sociálního bydlení bude podporován sociálními a terénními pracovníky. Ti budou ubytovaným po celou dobu trvání nájemní smlouvy poskytovat intenzivní sociální poradenství (každá rodina bude mít svého klíčového pracovníka a každý pracovník bude mít stanoven dle náročnosti maximální počet, se kterými spolupracuje, aby pomoc byla skutečně intenzivní a efektivní), a to v souladu s nastaveným individuálním plánem rodiny:

- povedou je k zvládnutí dovedností nezbytných k samostatnému bydlení: sjednání odběratelských smluv na energie, dodržování termínů plateb, dodržování domovního řádu a pravidel dobrého sousedského soužití, péče o byt a společné prostory, provádění drobných oprav, hospodaření domácnosti apod.;
- podpoří je v rodičovských kompetencích - vytváření dobrého zázemí pro zdravý vývoj dětí, zdravotní a hygienické standardy, zásady zdravé výživy, podpora školní docházky dětí, motivace ke vzdělávání a aktivnímu trávení volného času, "učení se" s dětmi;
- povedou je k řešení příčin, které způsobily špatnou sociální situaci, která vedla ke ztrátě bydlení nebo které jim bránily bydlení získat, a to: poskytováním poradenství v oblasti dluhů a finanční gramotnosti, v oblasti zaměstnání (pomoc při vyhledávání pracovních nabídek, sestavení životopisu a motivačního



dopisu, nácvik na přijímací pohovor), v oblasti občanských práv a povinností, především v souvislosti s užíváním sociálního a později nájemního bytu aj.).

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

Nulová varianta projektu představuje stav, kdy by projekt nebyl realizován. V případě daného žadatele lze konstatovat, že by došlo k zachování současného stavu, neboť finanční situace žadatele (který není provozován s cílem vytváření zisku) by neumožnila v nejbližší době vytvořit výstupy a výsledky projektu tak, jak jsou tímto naplánovány.

Lze tedy konstatovat, že v případě nerealizace projektu zůstane vše tak, jak je tomu v současnosti – činnosti v oblasti sociálních služeb budou nadále probíhat v aktuálním rozsahu (čili jde především o provoz Pečovatelského domu ve spolupráci s Oblastní charitou Uherský Brod).

5.5 Podrobný popis investiční varianty projektu (jedná se o variantu, při níž je projekt financován z IROP):

Přípravná fáze

V rámci předinvestiční fáze projektu se podrobně hodnotily všechny aspekty spojené s přípravou vlastní fyzické realizace projektu a eliminaci možných rizik investiční fáze.

Mezi nejvýznamnější aktivity v přípravné fázi projektu patří:

- stanovení rozsahu projektu,
- provedení stavebně-technické realizovatelnosti projektu a zpracování orientační technické specifikace,
- zajištění financování,
- sestavení projektového týmu, který bude projekt připravovat a realizovat,
- analyzování rizika projektu včetně způsobu řešení pro případ, že by nastaly.

Přípravná fáze zahrnovala přesnou definici záměru, potřeb cílových skupin a přípravu dalších technických parametrů. Především se jedná o zpracování studie proveditelnosti, kompletaci žádosti o dotaci včetně všech jejích příloh a následné elektronické odevzdání. Aby celý tento proces proběhl hladce a bez větších komplikací, rozhodl se žadatel využít služeb poradenské společnosti.

Aktivitou, která probíhala po celou dobu přípravné práce je pak průzkum trhu, který měl za úkol zjistit, zda jsou požadovaná řešení možná a dostupná, a nevyskytnou se tak v průběhu realizace nežádoucí komplikace.

Realizační fáze - Hlavní aktivity projektu

S ohledem na definici „hlavních“ aktivit projektu v rámci příslušné výzvy IROP můžeme konstatovat, že realizace projektu bude kategorizována v rámci následujících podporovaných aktivit:

Název podporované aktivity	Stručný popis
Stavební úpravy objektu	<p>Klíčovým projektovým výstupem je zrekonstruovaná budova. Stavebními úpravami stávajícího objektu vznikne dům pro bydlení s celkově 7 byty. Jedná se o bourací práce na nenosných dělicích stěnách o výměnu všech oken, o nové dispoziční změny, o vybudování nové valbové střechy a nové všechny rozvody médií. Dále budou vybudovány všechny nové přípojky inženýrských sítí.</p> <p>V rámci projektové dokumentace jsou také řešeny inženýrské stavební objekty - Kanalizační přípojka, Přípojka vody, Přípojka plynu, Přípojka elektro. Mezi nezpůsobilé náklady je pak zařazen SOI 05 Komunikace a zpevněné plochy.</p>



	<p>Samotné realizaci stavebních prací bude předcházet realizace veřejné zakázky (viz dále popis vedlejších aktivit projektu v následující podkapitole).</p> <p>Podrobnější přehled stavebních prací je pro potřeby této studie nerelevantní – je uveden jako součást stavebně-projektové dokumentace (která tvoří nedílnou přílohu žádosti o dotaci).</p> <p>Po provedení samotných stavebních prací dojde k zajištění kolaudace celého objektu z důvodu, aby takto dokončená stavba mohla být převedena do samotného užívání. Zajištěním kolaudace a vydáním kolaudačního souhlasu bude stavba finálně ukončena.</p> <p>Veškeré výše uvedené práce a činnosti budou také v projektu protokolárně podloženy (např. dokladem o předání a převzetí dokončeného stavebního díla, žádostí o vydání kolaudačního souhlasu, atp.).</p>
--	--

Tab. č. 4 – Hlavní aktivity projektu

Veškeré výše uvedené činnosti (resp. hlavní aktivity) budou prováděny v plánovaném termínu od května 2016 do prosince 2018 (doba realizace je kalkulována nejen s ohledem na samotné práce, ale i s ohledem na potřebu zajištění kolaudačního souhlasu). Výdaje na hlavní aktivity přesahují 85 % způsobilých výdajů projektu. Konkrétní náklady na jednotlivé hlavní aktivity jsou kalkulovány v Příloze žádosti č.7 Rozpočet projektu.

Realizační fáze - Vedlejší aktivity projektu

S ohledem na definici „vedlejších“ aktivit projektu v rámci příslušné výzvy IROP lze konstatovat, že realizace projektu bude kategorizována v rámci následujících podporovaných aktivit:

Název podporované aktivity	Stručný popis
Projektová dokumentace stavby	Pro potřeby realizace projektu došlo již v přípravné fázi projektu ke zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení v realizačním rozsahu. Úprava dokumentace pro potřeby veřejné zakázky a samotné podrobné realizace bude případně provedena dle předpokladu v termínu do června 2017 (včetně). Přípravu projektové dokumentace řeší Ing. Josef Grebík.
Studie proveditelnosti	Studie proveditelnosti byla zpracována v přípravné fázi projektu jakožto nezbytná příloha samotné žádosti o dotaci. Studie proveditelnosti byla vypracována v souladu s podmínkami příslušné výzvy dotačního programu IROP, a to dle požadované struktury. Dokument byl zpracován externí poradenskou společností.
Pořízení služeb bezprostředně souvisejících s realizací projektu Výběrové řízení na stavební práce	V souvislosti s potřebou realizace veřejné zakázky ve vztahu k projektu bude tato služba poptávána externě u společnosti s dostatečnými zkušenostmi z oblasti zadávání veřejných zakázek dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (resp. dle již v dnešní době neplatného zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách). Předpokládaný termín přípravy, realizace a vyhodnocení veřejné zakázky je v období od června 2017 do září 2017.
Zabezpečení výstavby	Nedílnou součástí realizace stavebních prací bude zajištění služeb externího technického dozoru investora a autorského dozoru, kteří zajistí správnost prováděných prací a jejich soulad s předloženou projektovou dokumentací. Koordinátor BOZP pak dohlédne na bezpečnost prováděných prací. Služby budou realizovány od počátku stavebních prací po jejich fyzické ukončení.



Povinná publicita	S ohledem na případné schválení žádosti o dotaci bude v souladu s podmínkami poskytovatele realizována také povinná projektová publicita – a to v rozsahu internetových stránek žadatele, dočasného billboardu a stálé pamětní desky (s ohledem na výši investice, resp. na celkovou výši podpory a s ohledem na požadavky příslušných prováděcích dokumentů programu IROP). Dle podmínek bude povinná publicita ve formě dočasného billboardu realizována od doby zahájení stavebních prací až do doby ukončení projektu. Pamětní deska bude na objektu umístěna trvale, instalována bude obratem po ukončení realizace projektu. Informace na webových stránkách bude široké veřejnosti dostupná od doby zahájení projektu, minimálně pak do ukončení doby udržitelnosti projektu.
--------------------------	--

Tab. č. 5 – Vedlejší aktivity projektu

Veškeré výše uvedené činnosti (resp. vedlejší aktivity) jsou již v době přípravy této studie prováděny a budou realizovány také v době fyzické realizace projektu (resp. stavebních prací a dodávek). Tyto činnosti/aktivity tak probíhají kontinuálně, a to od května 2016 až do doby ukončení realizace projektu k plánovanému datu 31. prosinci 2018. Vedlejší aktivity projektu jsou v souladu se způsobilými výdaji na vedlejší aktivity projektu a nepřesahují 15 % celkových způsobilých výdajů projektu.

Ukončení realizace projektu

Koncem realizační fáze je předání všech výstupů projektu, a to včetně kolaudace budovy. Provozní fáze spočívá v plném užívání výstupů projektu.

Konečný stav po realizaci projektu

Po realizaci projektu budou do objektu umístěny rodiny z cílových skupin, které budou vytipovány, prověřeny a budou s nimi podepsány příslušné dokumenty (např. nájemní smlouva). Využívání (obsazení) sociálního bydlení osobami z cílové skupiny bude zahájeno nejpozději do 3 měsíců po ukončení realizace projektu.

Provoz a údržbu nemovitosti bude rámcově zajišťovat žadatel, ale budou se na něm podílet i jednotliví nájemníci. Výstupy projektu budou zachovány minimálně po dobu udržitelnosti projektu, tj. 5 let od finančního ukončení projektu.

5.6 Soulad projektu na nadřazené strategické a klíčové dokumenty

Strategie sociálního začleňování 2014 - 2020	
Kapitola	3. Oblast podporující sociální začleňování
Podkapitola	3. 5 Přístup k bydlení
Cíl	Zvýšení dostupnosti bydlení pro osoby ohrožené vyloučením z bydlení nebo po jeho ztrátě.
Opatření	3.5 a) Zajištění místní dostupnosti standardního nesegregovaného bydlení (v bytech) pro osoby ohrožené vyloučením z bydlení nebo po jeho ztrátě (prostřednictvím legislativního vymezení rolí státu a obcí a návazného zajištění financování pořízení, rekonstrukce a provozu sociálního bydlení). Mělo by jít jednak o zajištění využití stávajícího bytového fondu (prostřednictvím rekonstrukcí, možnosti výhodného odkupu obcemi či neziskovými organizacemi) a nástrojů zvyšujících dostupnost bydlení na volném trhu s byty znevýhodněným jednotlivcům a rodinám (např. prostřednictvím garancí nebo sociálních nájemních agentur), jednak o zajištění podpory výstavby standardních nájemních bytů zvláště tam, kde nejsou k dispozici nevyužité byty, kde však existuje potřeba takového bydlení.
Vazba	Předkládaný projekt má zcela přímou vazbu na naplňování Strategie sociálního začleňování 2014 – 2020, konkrétně v uvedeném cíli spadající do kapitoly 3.5 Přístup k bydlení. Projekt absolutně odpovídá opatření 3.5 a, kdy dojde k vytvoření kapacit pro bydlení pro osoby



sociálně vyloučené (nebo ohrožení sociálním vyloučením), a to prostřednictvím nákupu a rekonstrukce stávající nevyužívané budovy.

Tab. č. 6 – Soulad projektu se Strategií sociálního začleňování

Koordinovaný přístup k sociálně vyloučeným lokalitám není v rámci obce Strání ani v rámci ORP Uherský Brod uplatňován.

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

Popis dodržení parametrů sociálního bydlení v IROP stanovené Specifickými pravidly kapitoly 2.4 je uveden v následující tabulce.

Parametry sociálního bydlení v IROP	
Parametr	Popis
Sociální bydlení splňuje stavebně technické parametry dané stavebními předpisy budov pro bydlení.	Předchozí využití měla předmětná nemovitost jako ubytovna. Objekt bude nově také využit pro účely bydlení, tentokrát však jako sociální byty, což bude doloženo kolaudačním rozhodnutím.
Sociálním bytem se rozumí standardní bytová jednotka se základním vybavením bez nábytku (byt bude vybaven umyvadlem, sprchou nebo vanou, WC, kuchyňskou linkou, varnou deskou a troubou).	Všech sedm nových bytů bude odpovídat standardní bytové jednotce se základním vybavením bez nábytku. Jednotlivé byty budou obsahovat kuchyňskou linku vybavenou sporákem. V koupelně se pak bude nacházet umyvadlo, wc, a sprcha.
Sociální bydlení je určeno osobám z cílových skupin, tj. osobám v bytové nouzi.	Sociální bydlení bude nabízeno pouze osobám z cílových skupin uvedených v kapitole 4.3, které jsou v bytové nouzi.
Sociální byt musí být umístěn v zastavěném nebo zastavitelném území podle územního plánu.	Objekt se sociálními byty se nachází na ulici Ořechová, 68765 Strání a leží na parcele č. 1307/24 Jedná se o zastavěné území.
Sociální bydlení musí být umístěno v lokalitě, která nevede k segregaci cílové skupiny.	Charakteristika a specifikace lokality nepovede k segregaci cílové skupiny. Popsáno v kapitole 5.10
Pořízené či rekonstruované bytové objekty sociálního bydlení musí být umístěny v běžné zástavbě s občanskou vybaveností.	Ano, viz kapitola 5.10
V lokalitě musí být zajištěná veřejná doprava.	Ano, viz kapitola 5.10
Projekt sociálního bydlení musí naplňovat všechny požadavky na občanskou vybavenost.	Ano, viz kapitola 5.10

Tab. č. 7 – Popis dodržení parametrů sociálního bydlení

Při samotném nakládání se sociálními byty budou dodrženy podmínky stanovené v rámci Specifických pravidel pro žadatele a příjemce kapitola 2.4 Parametry sociálního bydlení v IROP. Tzn. mim jiné následující podmínky:

- Příjemce nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu složením finančních prostředků (např. kauce).
- Nájemné za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu, sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu, nepřekročí 57,50 Kč.



- Budou uzavřeny nájemní smlouvy k bytu pouze s osobou z cílové skupiny, kdy minimálně 50 % členů, užívajících domácnost, bude v ekonomicky produktivním věku, tj. ve věku 15 až 64 let. (Při uplatňování této podmínky se nezapočítávají děti a mládež do 14 let věku včetně).
- Nájemní smlouva bude 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). (Při uplatňování této podmínky se nezapočítávají děti a mládež do 14 let věku včetně).
- 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:
 - 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy;
 - 0,9 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy;
 - 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy;
 - 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 bude 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.
- Příjemce bude dodržovat podmínky pro nakládání se sociálními byty minimálně po dobu udržitelnosti projektu a po dobu platnosti Pověřovacího aktu k zajištění SOHZ.

Žadatel v rámci poskytování sociálních bytů může stanovit i další kritéria, která však nebudou v rozporu s výše uvedeným a jejich případné znění bude konzultováno s poskytovatelem dotace.

5.8 Počet bytových jednotek v bytovém domě, případně v jednotlivém vchodě

Stavebními úpravami stávajícího objektu vznikne **dům pro bydlení s celkově 7 bytovými jednotkami**. Byty nesou označení 1 – 7 a mají následující parametry:

Byt č.	Kategorie	Umístění v objektu	Počet osob	Užitková plocha	Plocha skladu	Číslo skladu
1.	2 + kk	1. NP	2	45,35	3,01	0.04
2.	2 + kk	2. NP	2	46,0	3,15	0.05
3.	1+kk	2. NP	1	25,1	2,65	0.07
4.	2 + kk	2. NP	2	45,8	3,23	0.06
5.	2 + kk	3. NP	2	46,0	2,65	0.08



Byt č.	Kategorie	Umístění v objektu	Počet osob	Užitková plocha	Plocha skladu	Číslo skladu
6.	1+kk	3. NP	1	25,1	2,43	0.10
7.	2 + kk	3. NP	2	45,8	3,90	0.09

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

Všech 7 bytů specifikovaných v předchozí kapitole bude využito pro účely sociálního bydlení.

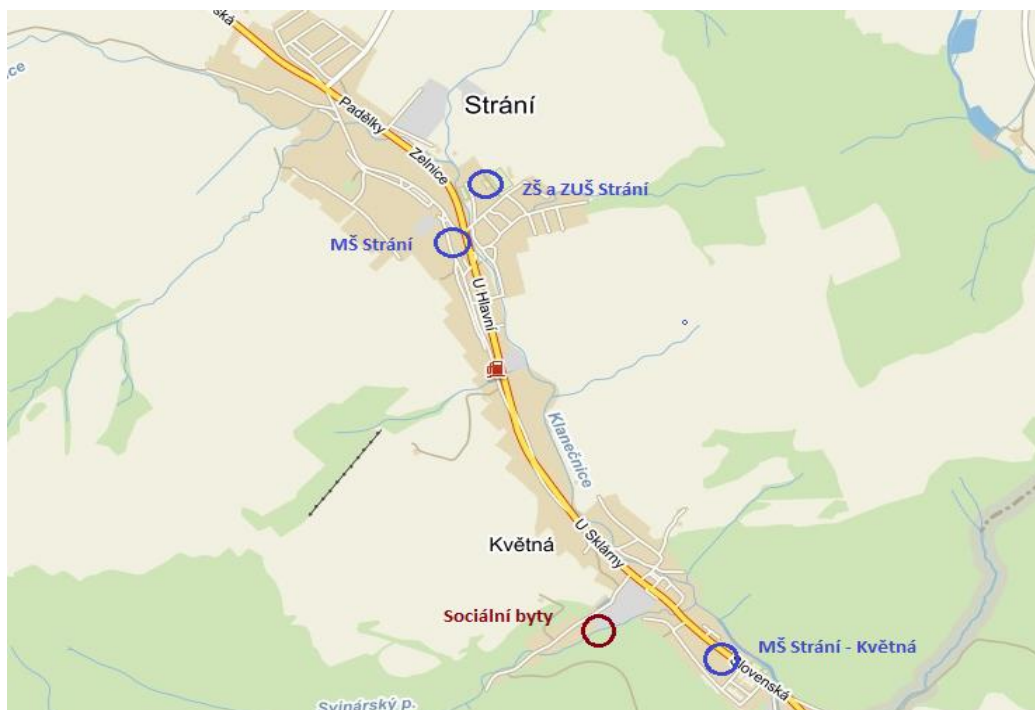
5.10 Popis, zda je sociální byt umístěn v lokalitě s dostupným občanským vybavením pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, nákupy a služby. Popis, zda je projekt umístěn v místě s dopravní obslužností.

Objekt se sociálními byty leží v klidné lokalitě obce Strání, v části obce Květná, která nespadá do kategorie oblastí postižených přílišným sociálním vyloučením. Tato lokalita splňuje požadavek na dobrou dostupnost standardního občanského vybavení. Je také dobře napojena na dopravní obslužnost. Sociální byt se tak nachází ve vhodné lokalitě pro eliminaci hrozby sociálního vyloučení a díky dopravní obslužnosti umožní nájemcům snadné a rychlé spojení s centrem obce Strání a s okolními obcemi.

A. Vzdělávání a výchova

Oblast, kde se nachází objekt sociálních bytů řešený předkládaným projektem je ve vztahu k dostupnosti základních výchovných a vzdělávacích institucí dobře situovaná, což je vzhledem k záměru poskytovat sociální byty i rodinám s dětmi obrovská výhoda. V pěší a dojezdové vzdálenosti od vybudovaných sociálních bytů se nachází:

- **Základní škola a Základní umělecká škola Strání**
(adresa: Rubanice 877, vzdálenost 2,3 km od sociálních bytů, Jedná se o ZŠ a ZUŠ úplnou s devíti postupnými ročníky. Celkový počet žáků se pohybuje kolem 300.)
- **Mateřská škola Strání**
(adresa: U Třicátku 314, vzdálenost 2,1 km od sociálních bytů, Mateřská škola má tři třídy s kapacitou 74 dětí. Součástí zařízení je i rozlehlá školní zahrada s ekologickými prvky a zelení. Přijímány jsou děti od 3 let.)
- **Mateřská škola Strání – Květná**
(adresa: Lůčky 920, **vzdálenost 738 m od sociálních bytů**, jedná se o detašované pracoviště MŠ Strání s kapacitou 46 dětí. Součástí zařízení je i rozlehlá školní zahrada s hracími prvky a zelení. Přijímány jsou děti od 3 let.)



Obr. č. 4 – Lokalizace vzdělávacích a výchovných institucí poblíž sociálních bytů

B. Další služby



Obr. č. 5 – Lokalizace institucí občanské vybavenosti v lokalitě sociálních bytů

Dostupnost všech druhů služeb občanské vybavenosti je dána skrze blízkosti centra obce Strání, kde se nachází většina služeb občanské vybavenosti. Každopádně i v části obce Květná, kde budou nové sociální byty situovány, se nachází dostatečné množství poskytovatelů zdravotnických, administrativních, nákupních služeb, ale i dostatek pracovních příležitostí v podobě sklárny, která se nachází v těsné blízkosti sociálních bytů. V rámci pěší dostupnosti jsou poblíž budoucích sociálních bytů služby zaznačené na další mapce.



Co se týká sociálních služeb, tak se předpokládá, že nájemníci budou využívat především služby žadatele. Jedná se o terénní služby přímo pro tyto osoby v rámci dohody o spolupráci.

C. Dopravní obslužnost

Dopravní obslužnost lokality, ve které se nachází předmětná nemovitost, má bezproblémovou dopravní obslužnost. Pouhých cca 300 m od objektu se nachází **autobusová zastávka ČSAD Uherské Hradiště – „Květná“**, ze které je možné se přibližně každou hodinu dostat do centra obce Strání a nejbližších větších měst Uherský Brod a Uherské Hradiště.

5.11 Popis poskytování sociální práce cílové skupině

Cílové skupině (osobám v bytové nouzi) bude po celou dobu trvání nájemní smlouvy žadatel poskytovat intenzivní sociální poradenství (každá bude mít svého klíčového pracovníka a každý pracovník bude mít stanoven dle náročnosti maximální počet, se kterými spolupracuje, aby pomoc byla skutečně intenzivní a efektivní), a to v souladu s nastaveným individuálním plánem rodiny/jednotlivce, který bude sestaven při přijímacím řízení:

- povedou je k zvládnutí dovedností nezbytných k samostatnému bydlení: sjednání odběratelských smluv na energie, dodržování termínů plateb, dodržování domovního řádu a pravidel dobrého sousedského soužití, péče o byt a společné prostory, provádění drobných oprav, hospodaření domácnosti apod.;
- podpoří je v rodičovských kompetencích - vytváření dobrého zázemí pro zdravý vývoj dětí, zdravotní a hygienické standardy, zásady zdravé výživy, podpora školní docházky dětí, motivace ke vzdělávání a aktivnímu trávení volného času, "učení se" s dětmi;
- povedou je k řešení příčin, které způsobily špatnou sociální situaci rodiny/jednotlivce, které vedly k ztrátě bydlení nebo které jim bránily bydlení získat, a to: poskytováním poradenství v oblasti dluhů a finanční gramotnosti, v oblasti zaměstnání (pomoc při vyhledávání pracovních nabídek, sestavení životopisu a motivačního dopisu, nácvik na přijímací pohovor), v oblasti občanských práv a povinností, především v souvislosti s užíváním sociálního a později nájemního bytu aj.).

Po **celou dobu udržitelnosti** projektu bude tedy cílové skupině v sociálních bytech dostupná podpora ve formě sociální práce. Sociální práci je myšleno poskytování sociální služby podle zákona č. 108/2006 Sb., nebo další sociální práci, jejímž gestorem bude kvalifikovaný sociální pracovník. Tato služba bude mít inkluzivní dopad na cílovou skupinu projektu a zlepší jejich nepříznivou sociální situaci. Sociální práci ve vztahu k projektu bude zajišťovat Oblastní charita Uherský Brod.

Oblastní charita Uherský Brod spolupracuje s obcí Strání dlouhodobě a má poskytuje široké spektrum sociálních služeb a ošetrovatelskou službu dle Zákona 108/2006 Sb, např.:

- pečovatelská služba
- sociálně-aktivizační služba pro seniory a osoby se zdrav. postižením
- stacionář pro osoby s demencí
- odborné sociální poradenství (včetně dluhového)

Toto jsou všechno navazující služby. Služby, do kterých se časem mohou obyvatelé sociálního bydlení posouvat, nebo je již přímo využívat.

V případě, že klient sociálního bydlení nebude zvládat situaci např. z důvodu alkoholismu či nepřizpůsobitelnosti a bude sankčně vyloučen majitelem, může být přesunut na Noclehárnu či Nízkoprahové denní centrum pro osoby bez přístřeší. Samozřejmě uvedený proces může fungovat i naopak (pokud poskytovatel sociální služby vytipuje vhodného kandidáta pro sociální byty, může tam být přesunut).

Obdobná situace platí i pro Azylový dům pro matky s dětmi v tísní.

Pokud se pak např. zdravotní stav klienta SP natolik zhorší, že nebude moci nadále užívat byt, může je Oblastní charita přesunout do Domu s pečovatelskou službou či mu zajistit terénní Domácí ošetrovatelskou službu na základě indikace ošetř. lékaře.



Dále může OCHUB nabídnout i nesociální služby:

- centrum potravinové pomoci (nabídka potravin zdarma)
- doučování dětí ze sociálně slabých rodin

5.12 Popis délky předchozího poskytování sociální práce

Obec Strání jako taková neposkytuje sociální práci. Má však dlouhodobou zkušenost ve spolupráci s Oblastní charitou Uherský Brod, která provozuje Dům s pečovatelskou službou ve Strání, jejímž zřizovatelem je právě obec. Mezi obcí Strání a Oblastní charitou Uherský Brod již proběhla dohoda, že sociální práci ve vztahu k projektu bude zajišťovat právě tato organizace.

Oblastní charita Uherský Brod je církevní právnická osoba mající právní subjektivitu. Byla zřízena dekretem dne 28. 9. 1992 Mons. Janem Graubnerem. Posláním této organizace je poskytovat sociální služby lidem v těžké životní situaci na principech křesťanské lásky. Prostřednictvím svých zařízení a služeb poskytujeme pomoc, podporu a poradenství v oblasti sociální a zdravotní péče. Předmětem činnosti dle výpisu z Rejstříku evidovaných právnických osob z Ministerstva kultury, číslo evidence: 8/1-02-733/1996, je zejména charitativní a humanitární činnost, pořádání sbírek, účelových a humanitárních akcí, zřizování a provozování charitativních neziskových služeb, domovů, ústavů, zdravotnických a jiných zařízení.

Lze tedy jednoznačně říci, že žadatel ve spojení s Oblastní charitou má odpovídající zkušenosti s poskytováním sociálních služeb i ve spojení s bydlením, cílovou skupinou i správcovstvím nemovitostí (obec vlastní několik obecních bytů a řadu dalších nemovitostí). Tyto skutečnosti jsou velmi dobrým předpokladem pro úspěch a bezproblémovost předkládaného projektu

5.13 Popis výpočtu výše limitu způsobilých výdajů na m² z položek hlavních aktivit – maximální limit 27 500 Kč/m²

Předkládaný projekt má z hlediska projektové dokumentace následující parametry:

- Počet bytů: - 7 bytových jednotek
- Podlahová plocha: - bytové prostory: 279,1m²
- nebytové prostory: 139,1 m²
- Stávající zastavěná plocha: - 173,16 m²
- Nově zastavěná plocha: - 0 m²
- Celkový obestavěný prostor: - 1489,2 m³
- Celková užitková plocha: - 418,2 m²

V rámci projektu bude tedy vytvořeno sedm bytů o celkové podlahové ploše **279,1 m²**. Plochy jednotlivých bytů jsou uvedeny v kapitole 5.8 a vychází z údajů z projektové dokumentace.

Limit výdajů na hlavní aktivity projektu je tedy následující: **279,1m² x 27500 Kč/m² = 7 675 250 Kč**

Náklady na hlavní aktivity předkládaného se skládají z:

Stavební práce – SO 01 Stavební objekt - 7 235 886 Kč

Celkové náklady na hlavní aktivity tak činí 7 235 886 Kč a po přepočtu na celkovou vybudovanou plochu sociálních bytů činí náklad 25 926 Kč/m² žadatel tak splňuje limit 27 500 Kč/m².



5.14 Časový harmonogram realizace podle etap projektu:

Časová období, zvýraznění počátku a konce etapy, jejich náplň a návaznost

Celková realizace projektu je brána jako jednoetapová, přičemž jednotlivé dílčí aktivity na sebe logicky i chronologicky navazují.

Při dodržení pravidel pro výběr dodavatelů a při dobře naplánovaném harmonogramu projektu vč. kalkulace časových rezerv pro jednotlivé dílčí aktivity, by měl být projekt bez problémů zrealizován dle nastavení ve studii proveditelnosti. Za tímto účelem bude mít realizaci projektu na starosti zkušený realizační tým v čele s projektovým manažerem majícím bohaté zkušenosti s obdobnými typy projektů.

Podrobný popis klíčových aktivit projektu, které jsou součástí náplně etapy, je součástí následující tabulky.

Fáze	Aktivita	Náplň aktivity	Období realizace
Realizační fáze – včetně přípravných aktivit	Stanovení rozsahu projektu	Přesné vydefinování projektového záměru na základě potřeb cílových skupin.	03/2016 – 04/2016
	Provedení stavebně-technické realizovatelnosti	Před samotným finálním rozhodnutím o rekonstrukci projektu na sociální byty došlo k analýze stavebně-technické realizovatelnosti projektu a zpracování orientační technické specifikace.	03/2016 – 04/2016
	Sestavení projektového týmu	Byl sestaven projektový tým a byly definovány aktivity, které budou provedeny v rámci týmu, a které externě a došlo k jejich personálnímu obsazení kompetentními osobami.	04/2016
	Zajištění financování	Žadatel si je vědom nutnosti předfinancování projektu, a proto bylo v zastupitelstvu obce předběžně schváleno.	04/2016 – 05/2016
	Analýza rizik	Projektový tým zanalyzoval rizika projektu včetně způsobu řešení pro případ, že by nastaly.	04/2016 – 05/2016
	Příprava projektové dokumentace	Příprava projektové dokumentace pro žádost o stavební povolení včetně zajištění nezbytných vyjadřovacích dokumentů. Součástí bylo i zhotovení rozpočtu stavebních úprav.	08/2016 – 10/2016
	Zpracování SP	Zpracování studie proveditelnosti v souladu s osnovou dle přílohy č. 2 Specifických pravidel výzvy č. 35. vybraným zpracovatelem.	10/2016 – 12/2016
	Žádost o dotaci	Žádost o dotaci v systému MS2014+ včetně zajištění povinných příloh provedl zástupce žadatele – projektový manažer.	12/2016
	Hodnocení žádosti	Podaná žádost do výzvy č. 35 specifického cíle 2.1 bude kontrolována z hlediska přijatelnosti a formálních náležitostí projektu.	01/2017 – 07/2017
	Realizace výběrového řízení	Výběr dodavatele stavebních úprav a vybavení proběhne dle „Metodického pokynu pro oblast zadávání zakázek pro programové období 2014 – 2020“ a Zákonu o zadávání veřejných zakázkách. Harmonogram realizace VŘ zohledňuje lhůty stanovené metodickým pokynem.	07/2017 – 09/2017
	Splnění povinné publicity	Při zahájení realizace projektu bude v rekonstruované budově umístěn plakát A3, který bude obsahovat základní informace o realizaci projektu, následně bude umístěn dočasný billboardu (během stavebních prací) a po ukončení realizace stálá pamětní deska.	07/2017 – 12/2018
	Stavební práce	Na základě výsledků procesu výběrového řízení budou postupně realizovány stavební práce.	10/2017 –



			10/2018
	Zabezpečení výstavby	Nedílnou součástí realizace stavebních prací bude zajištění služeb externího technického dozoru investora, autorského dozoru a koordinátora BOZP.	10/2017 – 10/2018
	Administrace a finanční řízení projektu	V průběhu celé realizační fáze bude probíhat administrace a finanční řízení projektu (vedení účetnictví, dokladování způsobilých výdajů, archivace dokumentů, monitorování projektu, hlášení změn v projektu, kontrola dodatků ke smlouvě, informace o projektu na internetových stránkách žadatele, ...).	07/2016 – 12/2018
	Závěrečné vyhodnocení projektu a žádost o platbu	Projekt bude ukončen přípravou a předáním závěrečné monitorovací zprávy na CRR včetně všech příloh včetně kolaudace stavby. Následně bude podána závěrečná žádost o platbu.	10/2018 – 12/2018
Provozní fáze	Plný provoz	Bude zahájen plný provoz objektu Z hlediska administrace projektu bude po jeho ukončení v průběhu období udržitelnosti docházet k průběžnému zpracování zpráv o udržitelnosti dle požadavků IROP.	01/2019

Tab. č. 8 – Harmonogram projektu

Termíny zahájení a ukončení realizace projektu

Příprava a realizace projektu proběhne v rámci **jedné etapy**.

Datum zahájení fyzické realizace: 1. 8. 2016

Projekt byl zahájen dne **1. 8. 2016**, kdy došlo k podpisu objednávky na zpracování projektové dokumentace.

Datum ukončení fyzické realizace: 31. 12. 2018

Projekt bude ukončen kolaudací stavby a uvedením do provozu. Termín kolaudace je plánován nejpozději na **31. 12. 2018**.

5.15 Identifikace negativních dopadů projektu

Realizací projektu nebude dotčen stávající provoz žadatele či jiných organizací, což je dáno typem předkládaného projektu. V průběhu přípravy a realizace projektu bude obec Strání poskytovat služby ve stávajícím rozsahu.

Výčet a popis negativních dopadů realizace a provozu projektu

V rámci realizace samotného projektu dojde pouze ke standardním negativním vlivům spojených se stavebními pracemi, tzn. zejména zvýšení hluku a prašnosti v blízkosti staveniště.

Další dopady realizace projektu nebyly identifikovány. Projekt zahrnuje standardní stavební úpravy, které budou schváleny v odpovídajícím stupni stavebního řízení. Výběr dodavatelů bude dodržovat zásady transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace. Realizace projektu nebude mít negativní vliv na životní prostředí ani rovné příležitosti.

Návrhy na eliminaci negativních dopadů

Uvedené dopady nelze zcela eliminovat. Budou každopádně dodržovány veškeré právní předpisy související se stavebními pracemi.



6. ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBNOSTI REALIZACE PROJEKTU

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

Jelikož předkládaný projekt plně odpovídá předmětné výzvě IROP, zdůvodnění předkládaného projektu lze nalézt v samotném programovém dokumentu. Kde je oblast bydlení definována jako jeden z klíčových aspektů navázaných na sociální vyloučení. Programový dokument uvádí, že, stát poskytuje finanční příspěvky či doplatky na bydlení přibližně 260 tisíc domácností (cca 6 %). V ubytovnách setrvává 15 tisíc domácností. ČR nedisponuje dostatečným počtem sociálních bytů pro pokrytí potřeb všech domácností v bytové nouzi. Významným problémem v oblasti sociálního bydlení je nedostatek nástrojů prevence ztráty bydlení a podfinancování sociálních služeb působících v této oblasti. Sociální byty pak slouží jako infrastruktura pro sociální začleňování.

V rámci Střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb Zlínského kraje je také několikrát zdůrazněna problematika spojená s bydlením. Konkrétně u rodin s dětmi a osob ohrožených sociálním vyloučením je vyzvednuta potřeba finančně dostupného bydlení:

Definovaná potřeba pro rodiny s dětmi

Jedná se o základní životní potřebu a základní předpoklad pro osobní péči a výchovu dítěte. Sociálně slabě rodiny vzhledem k cenám za byty nedosáhnou na vlastní bydlení nebo v důsledku exekuce o bydlení přichází. Pronájmy se z důvodu vysokých kaucí, i obecních bytů, stávají nedostupné. Překážkou pro získání dlouhodobého pronájmu je často podmínka bezdlužnosti. Obecních bytů je omezený počet a podmínky pro jejich přidělení jsou pro rodiny s dětmi v tíživé situaci obtížně splnitelné nebo nesplnitelné. Neexistuje možnost dlouhodobějšího finančně dostupného bydlení pro rodiny s dětmi. Matky s dětmi využívají služeb azylových domů, které jsou časově omezené a pro početnější rodinné skupiny obtížně dostupné.

Definovaná potřeba pro ohrožené sociálním vyloučením

Dostupné bydlení – finančně dostupné bydlení (i krátkodobého charakteru) pro osoby vyloučené a pro osoby ohrožené vyloučením (např. osoby bez přístřeší, ubytované na ubytovnách, osoby závislé, s nízkým příjmem/bez příjmu, zadlužené, po výkonu trestu).

Potřebnost vybudovávat nové sociální byty samozřejmě zná velmi dobře i žadatel a Oblastní charita Uherský Brod. Při výkonu svých činností se setkávají s řadou případů v oblasti bytové nouze, kde by bylo ideálním řešením poskytnutí sociálního bydlení. Cílová skupina definovaná předkládaným projektem je relativně široká, jelikož v rámci regionu jsou osoby v bytové nouzi z nejrůznějších důvodů. Žadatel bude podporovat ty nejvíce potřebné, kteří zároveň díky poskytování dalších navázaných služeb budou mít velkou šanci na eliminaci svých stávajících problémů a po ukončení tohoto druhu podpory budou schopni nalézt vlastní bydlení a vyhnout se další sociální exkluzi.

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

Jak již bylo několikrát v textu zmíněno, předkládaný projekt řeší problém nedostatku sociálních bytů, ve kterých by osoby v bytové nouzi, našli dočasné odpovídající bydlení. Důvod, proč lze oblast bydlení považovat za prioritní, je zcela zřejmé. Adekvátní bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, které eliminuje řadu faktorů, které vedou k sociálnímu vyloučení a které umožňuje zdravou výchovu dětí, a to jak z pohledu fyzického tak duševního.



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

Obecný přínos projektu tkví ve vytvoření sedmi nových sociálních bytů, které budou pronajímány potřebným osobám v bytové nouzi.

Nejdůležitější přínosy pro cílovou skupinu jsou následující čtyři:

- vyřešení kritické životní situace,
- zajištění odpovídajícího bydlení v lokalitě, která eliminuje negativní sociálního vyloučení,
- komplex podpůrných sociálních služeb povedou k řešení příčin, které způsobily špatnou sociální situaci rodiny,
- vytvoření kvalitního zázemí pro výchovu dětí.

Tyto přínosy na cílovou skupinu se poté promítnou do dalších obecných pozitivních efektů v rámci celé společnosti - např. snížení kriminality, pozitivní motivace pro další nacházející se v obdobných situacích, snížení sociální exkluze, zdravý vývoj dětí, posílení role rodiny atd.

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

V rámci předkládané Studie se argumentace potřebnosti opírá především o:

- Zkušenosti žadatele a spolupracující Charity Uherský Brod
- Střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb Zlínského kraje
- Strategie sociálního začleňování 2014 - 2020



7. MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ

Pro naplnění projektových cílů bylo nezbytné taktéž definovat projektový tým, společně s odpovědnostmi jeho jednotlivých členů. Na základě toho došlo k definici osob, které budou za projekt odpovídat ze strany jeho žadatele. V kapitole jsou shrnuty také důležité aktivity, které budou tyto osoby vykonávat (resp. za které budou odpovídat) v jednotlivých projektových fázích.

Řízením projektu je pověřena skupina zkušených pracovníků žadatele, která je schopna svými činnostmi pokrývat všechny úrovně řízení projektu. Jednotliví členové projektového týmu budou využíváni v oblastech, kde mohou zúročit své letité zkušenosti.

Žadatel si je ovšem vědom potřeby kvalifikace a odbornosti z oblasti přípravy projektových žádostí ze strukturálních fondů EU. Po prozkoumání dostupných možností zvolil variantu spolupráce s projektovým manažerem společnosti INNOVA Int. s.r.o. Tento manažer působil již v přípravné fázi v rámci konzultací ke specifikaci rozsahu projektového záměru. V období realizace projektu je koordinátorem přípravy studie proveditelnosti a samotné žádosti o dotaci. V momentě odevzdání žádosti o dotaci a všech příloh se z externího manažera stane zejména dotační konzultant, který povede jednotlivé členy projektového týmu tak, aby realizace projektu probíhala v souladu s podmínkami stanovenými poskytovatelem dotace.

Antonín Popelka

Funkce v rámci projektového týmu: Hlavní projektový manažer

Název organizace: Obec Strání

Funkce v rámci organizace: Starosta obce Strání

Zapojení člena při přípravné fázi:

Hlavní projektový manažer je odpovědný za celkový dohled nad realizovaným projektem, schvaluje rozhodující záležitosti a kontroluje dosahování plánovaných cílů.

Starosta v rámci svého postavení zajišťuje sestavení a jmenování projektového týmu, organizaci výběr dodavatele projektové dokumentace, zpracovatele studie proveditelnosti atd. Ve spolupráci s poradenskou firmou starosta zajišťuje podklady pro zpracování žádosti do IROP. Nastavil také spolupráci o zajištění sociální práce s Oblastní charitou Uherský Brod.

Zapojení člena při realizační fázi:

V rámci realizační (investiční) fáze projektu se bude hlavní projektový manažer podílet na výběru dodavatele stavebních prací, podílet se na koordinaci všech zapojených subjektů, bude dohlížet na kvalitu prováděných prací (ve spolupráci se stavebním dozorem), bude kontrolovat dodržování finančního rámce (stanoveného rozpočtem projektu) dodržování harmonogramu stavebních prací atd.

Zapojení člena při provozní fázi (udržitelnost):

Starosta má v rámci této fáze projektu odpovědnost za dosažení stanovených cílů, které byly v projektu nastaveny. Jeho úkolem je delegování úkolů na jednotlivé zaměstnance obce a provádění kontroly plnění cílů, a to z pohledu rozvíjení aktivit, které projekt umožňuje.

Popis zkušeností:

Antonín Popelka, starosta obce Strání, má bohaté zkušenosti nejen z oblasti fungování a provozu obce, ale také z oblasti projektového managementu, do kterého byl několikrát zapojen díky realizaci rozvojových projektů v obci jako zastupitel.



Dagmar Nováková

Funkce v rámci projektového týmu: Finanční manažer

Název organizace: Obec Strání

Funkce v rámci organizace: Hlavní účetní obce Strání

Zapojení člena při přípravné fázi:

V rámci svých kompetencí bude finanční manažerka v době přípravy projektové žádosti osobou odpovědnou především za přípravu podkladových materiálů k žádosti. V rámci svých kompetencí bude nápomocná při zpracování finanční a ekonomické analýzy projektu.

Zapojení člena při realizační fázi:

Realizační fáze projektu bude pro finanční manažerku znamenat především kontrolu dodavatelských faktur, přezkoumávání jejich věcné správnosti včetně ostatních údajů v návaznosti na rozpočet projektu. Dále bude v její kompetenci vedení účetnictví projektu (evidence, oběh, řádné vypořádání účetních dokladů apod.).

Zapojení člena při provozní fázi (udržitelnost):

Při zajištění udržitelnosti projektu bude finanční manažerka zajišťovat přípravu pro ekonomické podklady a vedení běžné účetní agendy. Současně bude zajišťovat relevantní podklady pro zpracování monitorovacích hlášení/zpráv včetně žádosti o platbu a bude zodpovědná za archivaci veškerých dokumentů souvisejících s projektem po nezbytně nutnou dobu.

Popis zkušeností s relevantními projekty a aktivitami:

Dagmar Nováková, Finanční manažerka, je u subjektu žadatele projektu (obce Strání) zaměstnána jako hlavní účetní a ekonomický pracovník. Mimo tyto oblasti řeší v rámci obce také aktivity z oblasti rozpočtování, plánování, sjednávání a uzavírání smluv či evidence majetku. V minulosti byla několikrát členem projektového týmu z pozice finančního manažera, kdy se účastnila především finančního řízení a účtování dotačních prostředků, které byly vždy řádně vedeny, účtovány a kategorizovány dle metodik a pravidel příslušných programů.

Ing. Martin Jurčák

Funkce v rámci projektového týmu: Projektový manažer

Název organizace: INNOVA Int. s.r.o.

Zapojení člena při přípravné fázi:

V této fázi projektu bude osoba v rámci svých kompetencí zodpovědná zejména za přípravu žádosti a další povinné dokumentace (průzkumy, analýzy, doklady, apod.) pro dotaci ze strukturálních fondů a její předložení příslušným orgánům.

Zapojení člena při realizační fázi:

Během fáze realizace bude projektový manažer dohlížet na průběh řešení projektu ve vztahu k vyhlášeným podmínkám. Bude řešit kooperaci v rámci projektového řízení a administrace s externím subjektem (sledování naplňování klíčových aktivit a výstupů projektu, indikátorů, koordinace aktivit a sledování harmonogramu, kontrola průběžného čerpání prostředků, podávání zpráv, dodržování metodik a smluvních podmínek – řešení změn v projektu atd.). Bude mít podpůrnou pozici při přípravě a realizaci veřejných zakázek s externím subjektem. V jeho kompetenci také bude komunikace s řídicím a administrativním orgánem a jinými zainteresovanými subjekty a zajištění publicity projektu.

Zapojení člena při provozní fázi (udržitelnost):

Po dobu prokazování udržitelnosti projektu bude projektový manažer zodpovědný za podávání monitorovacích zpráv v rozsahu požadovaném řídicím orgánem.



Popis zkušeností s relevantními projekty a aktivitami:

Ing. Martin Jurčák má ve funkci projektového manažera několikaleté zkušenosti se zpracováním studií proveditelnosti v rámci ROP Střední Morava, IROP, SFDI, Operačního programu Podnikání a inovace, OP Životní prostředí apod. Dále má zkušenosti z oblasti dotačního managementu (administrace získaných dotací, tvorba výběrových řízení, apod.). Mezi jeho další relevantní znalosti patří tvorba podnikatelských záměrů včetně zpracování ekonomické části, tvorba žádostí o platbu, monitorovacích zpráv v rámci ROP Střední Morava, OPPI, OPŽP i konzultace k těmto dotačním titulům.

Z pozice externího subjektu, který má na starosti veškeré náležitosti týkající se formálních náležitostí žádosti a dotačního managementu v rámci realizace projektu, je spolupracováno se společností **INNOVA Int. s.r.o.** (člen v projektovém týmu, společnost s dlouholetými zkušenostmi v dotačním a projektovém poradenství, <http://www.innovuj.cz/>).

Ostatní zapojené subjekty:

V rámci projektu je také nezbytné zajistit řadu odborných činností (vytvoření PD, realizace výběrových řízení, provozovatele sociálních služeb, technický dozor investora atd.), a to skrze externí dodavatele. Vedení žadatele vybíralo tyto další expertní subjekty na základě předchozích zkušeností a referencí.

- *Projektant*
- *Oblastní charita Uherský Brod (konzultace v oblasti sociálních služeb, dohoda o provádění sociální práce)*
- *Firma zajišťující vyhlášení VŘ dle zákona/metodického pokynu*
- *Stavební firma – bude vybrána na základě výběrového řízení.*
- *Dodavatel vybavení*
- *Technický dozor*
- *Koordinátor BOZP*



8. TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU

8.1 Podstatné technické a technologické aspekty realizace projektu

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

Popis splnění stavebně technických parametrů je popsán v rámci projektové dokumentace – viz příloha č. 5.

Splnění technických parametrů daných stavebními předpisy bude potvrzeno vydáním stavebních povolení.

Stavební připravenost projektu (pokud je relevantní)

Objekt, který bude v rámci projektu rekonstruován, nevyžaduje žádné závažnější zásahy před realizaci vlastních stavebních prací. Pro zahájení stavebních prací je tak důležité zajistit zejména stavební povolení a výběr dodavatele stavebních prací.

Technická rizika

V případě realizace projektu v podobě, který předpokládá předložená projektová dokumentace, nejsou identifikována jakákoli technická rizika. Projekt je tak bez jakýchkoli problémů v rámci dané budovy realizovatelný a proveditelný.

Nároky na údržbu a opravy

Nově vybudované prostory (resp. rekonstruovaná budova) nebude dle předpokladu žadatele vyžadovat výrazně vysoké náklady na opravu a údržbu – vstupním předpokladem této úvahy je skutečnost, že nově rekonstruovaná budova bude nejprve podléhat tzv. záruční lhůtě. V rámci ní budou řešeny hlavní nedostatky a opravy, které vznikly v důsledku samotné rekonstrukce budovy; náklady na tyto opravy budou vymáhány po potenciálních dodavatelích právě v rámci záruční lhůty. Z pohledu zajištění běžné údržby objektu a zajištění běžných udržovacích investic tak žadatel přepokládá náklady srovnatelné s provozem v jiných budovách vlastněné žadatelem. Jedná se však o spíše negativní variantu; předpokladem totiž je, že rekonstruovaná budova nebude tyto náklady generovat v plné výši (i tak ovšem žadatel počítá spíše s touto negativní variantou, aby do budoucna předešel negativnímu riziku na příslušný projekt).



9. VÝSTUPY PROJEKTU

9.1 Přehled výstupů projektu a jejich kvantifikace

Výstupy projektu

Výstupy projektu jsou přímým výsledkem činností uskutečněných v rámci projektového života (cyklu). Jedná se ve své podstatě o definici cílového stavu, který bude pozitivně ovlivněn právě projektovou realizací dle tohoto popisu.

Projekt definuje hlavní výstupy projektu takto:

- výstup v podobě zrekonstruované budovy, která vytvoří zázemí pro poskytování sociálního bydlení ze strany žadatele (7 sociálních bytů).

Průkazné doložení a termín splnění výstupů projektu a indikátoru

Výstup v podobě stavebních prací na objektu bude naplněn předáním hotové, dokončené a zkolaudované stavby bez vad a nedodělků bránících v užívání daného díla. Termín předání dokončené a zkolaudované stavby je stanoven do data 31. 12. 2018, tyto úkony budou potvrzeny příslušnými předávacími protokoly – protokolem o předání a převzetí dokončené stavby.

Popis využití výstupů projektu

Výstupy projektu budou bezesbytku sloužit svému poslání – tudíž budou využívány jako sociální bydlení pro osoby v bytové nouzi.

9.2 Indikátory

Projekt svou existencí postihuje tři indikátory, které jsou příslušné projektům dané výzvy (tedy indikátor 55320 „Průměrný počet osob využívající sociální bydlení“, indikátor 55310 „Nárůst kapacity sociálních bytů“ i indikátor 55301 „Počet podpořených bytů pro sociální bydlení“).

Kód	Název	Výchozí hodnota	Cílová hodnota
5 53 20	Průměrný počet osob využívající sociální bydlení	0	8,4
5 53 10	Nárůst kapacity sociálních bytů	0	12
5 53 01	Počet podpořených bytů pro sociální bydlení	0	7

Tab. č. 9 – Nastavení indikátorů

Způsob stanovení cílových hodnot indikátorů

55320 Průměrný počet osob využívající sociální bydlení

Indikátor vyjadřuje průměrný počet osob využívajících kapacity lůžek sociálního bydlení a vychází z míry obloženosti (průměrná obsazenost lůžka) vytvořených kapacit sociálního bydlení osobami z cílových skupin, které jako jediné budou sociální bydlení využívat. Hodnota bude vypočtena tak, že sečte každý den za každé obsazené lůžko osobou z cílových skupin za 365 dní od rozhodného data a vydělí se 365 dny. Vyjde tak průměrná obsazenost lůžka (obloženost) a tím i průměrný počet osob podpořených v daném roce.

Žadatel při stanovení cílové hodnoty počítá s minimálním počtem lůžek v jednotlivých sociálních bytech (viz níže), čili s 12 lůžky. Cílová hodnota indikátoru je kalkulována jako $12 \text{ lůžek} \cdot 0,7 = 8,4$, (koeficient 0,7 je dán Metodickým listem indikátorů daných výzvou). Metoda měření je v rámci tohoto indikátoru zřejmá a bude vycházet z plnění nájemní smlouvy a monitoringu terénních pracovníků.

55310 Nárůst kapacity sociálních bytů

Kapacita sociálního bydlení vychází z počtu lůžek, který je dán součtem všech podpořených osob, které mohou v jednom okamžiku využít bydlení (tj. rovněž sociální bydlení). Sociální bydlení tvoří bytový fond pořízený (popř. provozovaný) s využitím podpory z veřejných prostředků, v rámci kterého dochází k přidělování na základě



posouzení konkrétní sociální situace. Hlavním cílem sociálního bydlení je přispět k sociálnímu začlenění podpořených domácností (tj. přispět k sociální inkluzi) prostřednictvím zajištění kvalitativně standardního a prostorově nesegregovaného bydlení.

Projektová dokumentace plánuje s následujícími počty lůžek (osob) dle jednotlivých bytů:

Byt č.	Kategorie	Umístění v objektu	Počet osob	Užitková plocha
1.	2 + kk	1. NP	2	45,35
2.	2 + kk	2. NP	2	46,0
3.	1+kk	2. NP	1	25,1
4.	2 + kk	2. NP	2	45,8
5.	2 + kk	3. NP	2	46,0
6.	1+kk	3. NP	1	25,1
7.	2 + kk	3. NP	2	45,8

Stanovené počty lůžek odpovídají tabulce dané výzvou. Pouze velikost bytů A1, C2 je o něco málo větší než jsou uvedené standardy, což je dáno dispozičním řešením. **Celkem je tedy cílová hodnota nastavena na 12.** Nutno podotknout, že jde o minimální kapacity a v některých případech lze ji i navýšit, například prostřednictvím patrových postelí, a to samozřejmě z důvodu velikosti rodiny a počtu dětí

55301 Počet podpořených bytů pro sociální bydlení

Byty určené pro sociální bydlení náleží do bytového fondu, který je pořízený (popř. provozovaný) s využitím podpory z veřejných prostředků. Sociální byty jsou přidělovány na základě posouzení sociální situace uchazeče, nikoliv na základě tržních mechanismů. Hlavním cílem sociálního bydlení je zajištění kvalitativně standardního a prostorově nesegregovaného bydlení pro cílovou skupinu.

V rámci projektu dojde k vytvoření nových 7 bytů pro sociální bydlení. **Cílová hodnota v rámci tohoto monitorovacího indikátoru se tedy rovná sedmi.**

Vazba indikátorů na cíle projektu a podporované aktivity

Hlavním cílem předkládaného projektu je zvýšení kapacit a dostupnosti sociálního bydlení v obci Strání, což se promítne do zajištění přístupu stanovených cílových skupin k dlouhodobému nájemnímu bydlení. Uvedené indikátory definují přesný rozsah projektu a měřitelné výstupy.



10. PŘIPRAVENOST PROJEKTU K REALIZACI

10.1 Technická připravenost

Majetkoprávní vztahy

Do projektu vstupuje dlouhodobý investiční majetek v podobě objektu, který je situován na ulici **Ořechová, 68765 Strání** a leží na parcele č. **3026/3 (st. 1307/24)**. Uvedené nemovitosti jsou ve vlastnictví žadatele – Příloha č. 3 Doklad o prokázání vlastnických vztahů.

Připravenost projektové dokumentace

Pro potřeby realizace projektu došlo již v přípravné fázi projektu ke zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení **v realizačním rozsahu**. Případná úprava dokumentace pro potřeby veřejné zakázky a samotné realizace bude provedena dle předpokladu v termínu do června 2017 (včetně). Jelikož však odpovědný projektant disponuje řadou zkušeností, je pravděpodobnost úprav PD minimální. Přípravu projektové dokumentace řeší Ing. Josef Grebík.

Připravenost dokumentace k zadávacím a výběrovým řízením

Dokumentace k výběrovému řízení (tedy především výzva včetně zadávací dokumentace a všech jejích příloh) bude ze strany žadatele připravena v době mezi lednem 2016 a červnem 2017 tak, aby mohla být samotná veřejná zakázka na dodavatele stavebních prací a příslušného vybavení vyhlášena dle předpokladu v plánovaném termínu k počátku měsíce července 2017. Na zpracování této dokumentace bude zajištěna externí poradenská společnost s dostatečným množstvím kladných referencí v oblasti zadávání veřejných zakázek, případně zakázek financovaných z dotačních programů. S ohledem na procentuální výši dotace, s ohledem na znění zákona o zadávání veřejných zakázek, stejně jako s ohledem na velikost celé investice bude kladen důraz na zkušenosti dané poradenské společnosti v oblasti zadávání veřejných zakázek dle příslušného zákona (kterým se bude zadávání v tomto projektu řídit). Důvodem pro tuto volbu je především dosavadní velmi nízká znalost a zkušenost žadatele v oblasti zadávání veřejných zakázek obdobného rozsahu.

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

Proces EIA není ve vztahu k projektu jakkoli relevantní.

Územní rozhodnutí bude připraveno souběžně (sloučeným řízením) **se stavebním povolením**. V době přípravy žádosti o dotaci došlo k přípravě a předložení žádosti o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Předpokladem žadatele (projektu) je vydání patřičného rozhodnutí do doby předpokládaného vyhlášení veřejné zakázky k projektu, tedy do termínu 1. července 2017.

Veškerá **další stanoviska dotčených orgánů státní správy** jsou součástí jednotlivých vyjádření jako příloha stavebně-projektové dokumentace; jiná vyjádření nejsou pro projekt relevantní.

10.2 Plán zdrojů financování

Žadatel projektu si je vědom nutnosti předfinancovat celou investici. V rámci rozpočtu obce bude na předkládaný projekt vyhrazena příslušná částka a bude hrazena z vlastních zdrojů.

Nezpůsobilé výdaje a vlastní podíl způsobilých výdajů bude také hrazen z rozpočtu žadatele.



11. FINANČNÍ ANALÝZA

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

Komplexní finanční analýza projektu, která je sestavena až do konce doby udržitelnosti projektu, je součástí následujících podkapitol této studie. V rámci těchto kapitol je uveden popis nejen investičních výdajů (členěných po jednotlivých letech realizace i provozu projektu), ale také zdrojů krytí, včetně započtení výše provozních výdajů a příjmů.

11.2 Podrobný položkový rozpočet způsobilých výdajů projektu

Následující tabulky přehledně znázorňuje jednotlivé způsobilé položky projektových výdajů, včetně jejich rozdělení do jednotlivých kategorií. První tabulka zachycuje hlavní aktivity projektu, druhá pak aktivity vedlejší.

Způsobilé výdaje na hlavní aktivity projektu							
Náklad	Položka v rozpočtu - MS2014+	Vznik nákladu (cena vč. DPH)			Cena (v Kč)		
		2016	2017	2018	bez DPH	DPH	s DPH
SO 01 Stavební objekt	Stavby	0	0	7 235 886	6 292 076	943 811	7 235 886
Celkové způsobilé náklady na hlavní aktivity		0	0	7 235 886	6 292 076	943 811	7 235 886

Tab. č. 10 – Způsobilé výdaje na hlavní aktivity projektu

Způsobilé výdaje na vedlejší aktivity projektu							
Náklad	Položka v rozpočtu - MS2014+	Vznik nákladu (cena vč. DPH)			Cena (v Kč)		
		2 016	2 017	2 018	bez DPH	DPH	s DPH
Projektová dokumentace*	Projektová dokumentace	34 131	0	0	34 131	0	34 131
Zajištění povinné publicity	Povinná publicita	0	0	12 100	10 000	2 100	12 100
Zabezpečení výstavby - TDI*	Zabezpečení výstavby	0	0	100 457	83 022	17 435	100 457
Zabezpečení výstavby - BOZP*	Zabezpečení výstavby	0	0	22 324	18 449	3 874	22 324
Zabezpečení výstavby - Autorský dozor*	Zabezpečení výstavby	0	0	55 809	46 123	9 686	55 809
Služby - Zadávací a výběrová řízení (stavba)*	Zabezpečení výstavby	0	66 971	0	55 348	11 623	66 971
Služby - Studie proveditelnosti	Studie proveditelnosti	36 300	108 900	0	120 000	25 200	145 200
Celkové způsobilé náklady na vedlejší aktivity		70 431	175 871	190 690	367 074	69 918	436 992

* * komentář: V rámci daných položek je kalkulováno s poměrem způsobilých a nezpůsobilých nákladů projektu na stavební práce. Dané položky totiž mají souvislost s celým "stavebním rozpočtem", jehož součástí jsou i nezpůsobilé náklady na realizaci zpevněných ploch, vnějších komunikací a inženýrských sítí mimo parcelu na, které stojí stavba. Poměr nákladů na způsobilé náklady je vypočten na základě doloženého položkového rozpočtu a činí 92,25% z celkových nákladů na stavební práce - tímto procentem byly celkové náklady na dané vedlejší aktivity pokráceny.

Tab. č. 11 – Způsobilé výdaje na vedlejší aktivity projektu



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

Projektové cash-flow pro realizační fázi projektu lze přehledně znázornit pomocí přehledu plánovaných investic a na ně vyčleněných finančních zdrojů v následující tabulce:

Rok	Způsobilé výdaje	Nezpůsobilé výdaje	Celkové výdaje projektu	Dotace IROP	Vlastní zdroje	Celkové zdroje projektu
2016	70 431	2 869	73 300	0	73 300	73 300
2017	175 871	5 629	181 500	0	181 500	181 500
2018	7 426 575	623 187	8 049 762	0	8 049 762	8 049 762
2019	0	0	0	6 905 590	- 6 905 590	0
CELKEM	7 672 878	631 684	8 304 562	6 905 590	1 398 972	8 304 562

Tab. č. 12 – Plán cash-flow v realizační fázi projektu (v Kč vč. DPH)

Krytí celkových finančních nákladů akce ve výši 8 304 562,- Kč vč. DPH proběhne nejprve zcela ze strany žadatele projektu, s ohledem na nastavené ex-post financování a realizaci pouze jedné projektové etapy jako celku proběhne následně přijetí dotace IROP až v první polovině roku 2019 (vychází z předpokladu ukončení projektu k 31. prosince 2018).

V rámci projektu byly vyčísleny také náklady, které spadají mezi nezpůsobilé (v souladu s pravidly výzvy):

- Přípojka kanalizace (mimo parcelu, kde se nacházejí sociální byty): 252 932 Kč
- Přípojka vody (mimo parcelu, kde se nacházejí sociální byty): 16 047 Kč
- Přípojka elektro (mimo parcelu, kde se nacházejí sociální byty): 68 357 Kč
- Přípojka plyn (mimo parcelu, kde se nacházejí sociální byty): 52 220 Kč
- Vnější komunikace a zpevněné plochy: 218 620 Kč
- Vedlejší náklady (vzniklé k poměru způsobilých a nezpůsobilých stavebních částí): 21 517 Kč

11.4 Plán cash-flow v provozní fázi projektu v členění po letech

Provozní cash-flow je možno znázornit pomocí následující tabulky:

Položka	ROK				
	2019	2020	2021	2022	2023 a dále
Provozní výdaje v Kč					
Mzdové výdaje					
- počítá se s polovičním úvazkem správce objektu	96 480	96 480	96 480	96 480	96 480
- HM = 6000,-/měsíc po dobu 12 měsíců za rok + odvody					
- $6000 * 1,34 * 12 = 96480,-$ Kč					
Výdaje na energie					
- činnost správce nebude generovat žádné náklady na energie	0	0	0	0	0
- energie pro nájemníky bude hrazena přímo nájemníky samotnými					



Výdaje na služby (internet, telefon, odvod odpadu)	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Materiál (úklidové potřeby)	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
- odborný odhad žadatele o					
Reinvestice	0	0	0	0	0
- součástí projektu je technické					
Pojištění majetku	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
- odborný odhad žadatele o					
Výdaje na údržbu a opravy	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
- odborný odhad žadatele o					
Ostatní výdaje (drobné služby, pohonné hmoty apod.)	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Celkové provozní výdaje	141 480	141 480	141 480	141 480	141 480
Provozní příjmy v Kč					
Celkem provozní příjmy	167 460	167 460	167 460	167 460	167 460

Tab. č. 13 – Provozní cash-flow (v Kč vč. DPH)

V rámci provozní fáze projektu budou vznikat pouze běžné provozní náklady. Investiční náklady již vznikat nebudou.

Provozní výdaje projektu stanovené bez zohlednění inflace jsou zřejmé z níže uvedené tabulky. Rok 2019 bude prvním rokem provozní fáze projektu. Objekt bude v provozu od 1. 1. 2019 a s ohledem na poptávku se předpokládá 100% naplněnost sociálních bytů.

Propočet provozních příjmů z nájemného:

50,- Kč/m2/měsíc x 279,1 m2 = 13955,- Kč/měsíc x 12 měsíců = 167460,- Kč/rok

11.5 Vyhodnocení plánu cash-flow

Stejně jako v předchozích případech, i zde je nejvhodnější zobrazit celkové vyhodnocení plánu cash-flow projektu pomocí souhrnné tabulky investiční varianty provozních příjmů a výdajů, resp. investic a finančních zdrojů:

ROK	2016	2017	2018	2019	2020 a dále
Celkové příjmy					
Provozní příjmy				167 460	167 460
Dotace IROP				6 905 590	
Vlastní zdroje na projekt	73 300	181 500	8 049 762	- 6 905 590	
Celkové příjmy	73 300	181 500	8 049 762	167 460	167 460
Celkové výdaje					
Výše investice	73 300	181 500	8 049 762		
Provozní výdaje				141 480	141 480
Celkové výdaje	73 300	181 500	8 049 762	141 480	141 480



Cash-flow	0	0	0	25 980	25 980
Kumulované cash-flow	0	0	0	25 980	51 960

Tab. č. 14 – Vyhodnocení plánu cash-flow (v Kč vč. DPH)

Při pohledu na výše uvedenou tabulku lze konstatovat, že projekt je z finančního hlediska jednoznačně udržitelný, neboť v jakékoli své fázi (resp. roce) nevykazuje záporné cash-flow či záporné kumulované cash-flow.

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

Kapitola je v případě tohoto projektu bezpředmětná, neboť projekt nemá jiné variantní řešení (resp. všechna jiná variantní řešení jsou finančně a ekonomicky zcela nevýhodná a není je tak možno považovat za „přímé“ variantní řešení).

11.7 Výsledky finanční analýzy

Předkládaný projekt je veden v rámci podpory de minimis SOHZ podle nařízení Komise č. 360/2012. Proto se v rámci ekonomiky projektu nesledují příjmy projektu.

Provozní příjmy projektu pokrývají jeho provozní výdaje, což dokazuje, že je projekt ekonomicky a finančně udržitelný v rámci jeho provozní fázi.

S ohledem na požadavky příslušné výzvy IROP je ještě nutno zmínit, že sledované kritérium čisté současné hodnoty v rámci Návratnosti investice pro finanční analýzu je splněno a vyhovuje požadavku výzvy na hodnotu nižší než 0. Vypočtené výsledky analýzy nákladů a výnosů však byly již dopředu předpokladatelné, neboť se nejedná o projekt s cílem jakékoli tvorby zisku, ale o neziskový projekt se silným sociálním dopadem vůči společnosti, resp. cílovým skupinám využívajícím příslušné poskytované sociální bydlení.

Veškeré projektové výdaje uvedené v rámci této i předchozích kapitol jsou odůvodněné a ve všech případech také podložené – ať již pomocí položkového rozpočtu stavby nebo pomocí cenových nabídek či provedených poptávkových řízení ze strany žadatele (zejména finančně obsáhlejší výdaje v podobě zpracování projektové dokumentace nebo zajištění technického dozoru investora).



12. ANALÝZA ŘÍZENÍ RIZIK

Následující kapitola studie proveditelnosti definuje podstatná rizika projektu, která v minulosti mohla nebo v budoucnu mohou potenciálně ohrozit některou z fází projektu (přípravnou, realizační a provozní fázi). Žadatel tímto deklaruje, že si je daných rizik vědom a je plně připraven tato rizika dostatečně eliminovat.

Druh rizika a fáze projektu, ve které je možné riziko očekávat	Závažnost rizika (1 – nejnižší, 5 – nejvyšší)	Pravděpodobnost výskytu rizika (1 – téměř vyloučená až 5 – téměř jistá)	Předcházení/eliminace rizika
Technická rizika			
Nedostatky v projektové dokumentaci	3	2	<ul style="list-style-type: none"> - dostatečný časový prostor pro přípravu kvalitní dokumentace; - výběr zkušeného projektanta a rozpočtáře; - konzultace s dalšími kompetentními osobami (resp. „třetími stranami“) s orientací v dané problematice.
Dodatečné změny požadavků investora	1	2	<ul style="list-style-type: none"> - pečlivé vyspecifikování požadavků již v době před přípravou dokumentace; - kontrola ze strany několika dotčených osob (jak ze strany projekce, tak ze strany investora).
Nedostatečná koordinace stavebních prací	4	1	<ul style="list-style-type: none"> - zajištění kvalitního realizátora TDI s prokazatelnými zkušenostmi z oblasti pozemních staveb.
Výběr nekvalitního dodavatele	3	2	<ul style="list-style-type: none"> - přesná specifikace zadávacích podmínek (zvýšený důraz na sankční a záruční podmínky); - dohled nad kvalitou dodávaného materiálu, prací i vybavení ze strany TDI a investora.
Nedodržení termínu realizace	4	2	<ul style="list-style-type: none"> - definice pružného harmonogramu prací a dodávek s ohledem na konzultaci s odborníky v daných oblastech (zejména stavební práce); - kalkulace termínů včetně potřebných časových rezerv; - důraz na tvorbu kvalitní smlouvy včetně sankčních podmínek za prodlení.
Živelné pohromy	4	3	<ul style="list-style-type: none"> - realizace projektu v oblasti s téměř nulovým rizikem živelných pohrom; - nastavení stavebních prací na dobu hlavní stavební sezóny; - započtení potřebných časových rezerv do harmonogramu stavby; - zajištění smlouvy o pojištění příslušné budovy.
Zvýšení cen vstupů	1	1	<ul style="list-style-type: none"> - definice rozpočtových cen na základě reálných předpokladů a reálné situace na trhu; - co nejkratší prodleva mezi projekcí cen a samotnou stavbou; - zohlednění standardního pohybu cen při přípravě rozpočtu projektu.
Nekvalitní projektový tým	3	1	<ul style="list-style-type: none"> - zařazení osob se zkušenostmi s řízením dotačních a investičních projektů; - zajištění osob s odbornou zkušeností z oblasti sociálních služeb – Oblastní charita Uherský brod; - výběr členů týmu na základě jejich dlouholetých zkušeností v dané oblasti; - zvýšená pozornost i na výběr dodavatelů externích služeb (reference, zkušenosti).
Finanční rizika			
Neobdržení dotace	5	2	<ul style="list-style-type: none"> - kvalitní zpracování studie proveditelnosti a samotné žádosti o dotaci;



			<ul style="list-style-type: none"> - zapojení externích poradců do procesu přípravy projektu; - dostatečný časový předstih pro zajištění všech potřebných dokumentů, vyjádření, apod.
Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a v průběhu realizace projektu	4	1	<ul style="list-style-type: none"> - předjednání a před-schválení finančních prostředků na realizaci zastupitelstvem obce; - vyčlenění vlastních finančních prostředků žadatele na realizaci celého projektu již v době jeho přípravy.
Riziko podvodu a korupčního jednání	5	1	<ul style="list-style-type: none"> - zajištění transparentnosti všech postupů v rámci projektu a procesu kontroly uvnitř subjektu žadatele; - zveřejňování všech důležitých dokumentů na veřejně přístupných místech; - výběr dodavatele v souladu se zněním příslušného zákona o zadávání veřejných zakázek (č. 134/2016 Sb.) a zajištění nezávislého externího TDI.
Právní rizika			
Nedodržení pokynů pro zadávání VZ	4	1	<ul style="list-style-type: none"> - zajištění realizace veřejné zakázky externí společností s dostatkem referencí v oblasti zadávání veřejných zakázek; - zajištění účasti odborně způsobilé osoby (oblast stavebnictví), zejména v procesu přípravy veřejné zakázky.
Nedodržení podmínek IROP	4	1	<ul style="list-style-type: none"> - studium potřebných metodických pokynů a podmínek poskytnutí dotace v době přípravy projektu; - zajištění odborně-způsobilého konzultanta se zkušenostmi s řízením dotačních projektů (resp. projektů financovaných z veřejných prostředků).
Nedodržení právních norem ČR, EU	4	1	<ul style="list-style-type: none"> - předchozí znalost a zkušenost žadatele s realizací projektů v sociální oblasti; - zajištění zkušeného externího poradce pro administraci projektu; - zajištění realizace veřejné zakázky externí společností s dostatkem referencí v oblasti zadávání veřejných zakázek.
Nevyřešené vlastnické vztahy	3	1	<ul style="list-style-type: none"> - dotčené pozemky jsou ve vlastnictví žadatele;
Provozní rizika			
Nedostatek poptávky po službách	5	1	<ul style="list-style-type: none"> - interní data žadatele prokazující výrazný převis poptávky po těchto službách nad jejich nabídkou; - stávající situace v sociálně vyloučené lokalitě; - interní šetření žadatele a zkušenosti s danými aktivitami; - informace z Agentury pro sociální začleňování - jedna z klíčových aktivit Koordinovaného přístupu k SVL - vlastní akvizice žadatele v oblasti zajištění uživatelů poskytovaných služeb.
Nenaplnění partnerských, dodavatelsko-odběratelských smluv	3	1	<ul style="list-style-type: none"> - kvalitní příprava a zpracování textů smluv v rámci příslušných veřejných zakázek (resp. poptávacích řízení) s důrazem na sankční ujednání, záruční podmínky a podmínky spolupráce; - zajištění dostatečného množství finančních prostředků na bezproblémové profinancování celé hodnoty investice.
Nedodržení indikátorů	5	1	<ul style="list-style-type: none"> - jednoznačný popis definice výchozí i cílové hodnoty příslušných indikátorů již v době přípravy žádosti o dotaci – hodnoty jsou dána již projektovou dokumentací; - zajištění podkladů k prokázání hodnot monitorovacích;
Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi	4	2	<ul style="list-style-type: none"> - provozní fáze projektu bude zajištěna skrze nájem, jehož placení je podmínkou k využívání sociálních bytů; - v případě neočekávaných nákladů budou využity prostředky z rozpočtu žadatele, který bude disponovat rezervami.



projektu			
Porušení pravidel výběru cílové skupiny projektu v době udržitelnosti projektu a platnosti pověření SOHZ	5	1	<ul style="list-style-type: none"> - Žadatel disponuje zkušeným projektovým týmem, který si je vědom povinností ze strany poskytovatele dotace - Nečekává se pokles poptávky po sociálních bytech ze strany vymezené cílové skupiny - Žadatel předkládá žádost v režimu de minimis SOHZ, tudíž pověření SOHZ je nerelevantní - Žadatel bude spolupracovat s dlouhodobým a důvěryhodným poskytovatelem sociální služeb (Oblastní charita Uherský Brod)

Tab. č. 15 – Analýza řízení rizik

Analýza rizik prokázala dobrou připravenost projektu k realizaci - v rámci analýzy nebylo definováno jediné riziko, jehož pravděpodobnost naplnění by byla označena jako „vysoce pravděpodobná“. Naopak velká většina z krizových momentů byla označena jako zcela nepravděpodobná či málo pravděpodobná. Tento stav je dán zejména pečlivou přípravou projektové žádosti a výraznou snahou omezit rizika realizace na minimální úroveň.

Velké množství rizik bylo označeno jako závažných až kritických. Určení způsobu jejich eliminace již ve fázi přípravné ale znamená výrazné omezení pravděpodobnosti jejich výskytu. Jako kritická byla, co do významu, označena rizika

Z výše uvedeného vyplývá, že žadatel má jasnou představu o rizicích projektu a při přípravě projektu již řadu z nich eliminoval, případně snížil jejich pravděpodobnost výskytu.



13. VLIV PROJEKTU NA HORIZONTÁLNÍ KRITÉRIA

V rámci připravované žádosti o dotaci nedochází k negativnímu vlivu na jednotlivá horizontální témata, naopak předložený projekt má na daná témata **pozitivní nebo neutrální vliv**.

Podpora rovných příležitostí a nediskriminace

Předkládaný projekt je směřován k cílovým skupinám, jež se nacházejí v bytové nouzi. Tyto osoby jsou většinou ohroženy mnoha dalšími aspekty sociálního vyloučení - nezaměstnaností, dluhy, nízkou nebo žádnou kvalifikací, zdravotními problémy, špatnou školní docházkou (a školní úspěšností) dětí apod.

Těmto lidem projekt nabídne sociální bydlení doplněné komplexní odbornou podporou sociální služby. Konkrétní popis aktivit je uveden v kapitole 5.3. Projekt bude mít **přímý pozitivní vliv** na podporu rovných příležitostí a nediskriminace cílových skupin, které mají v této oblasti řadu problémů.

Podpora rovnosti mezi muži a ženami

Horizontální kritérium **nebude projektem jakkoli ovlivněno (ať již pozitivně či negativně)**, neboť projekt nerozlišuje, zda jsou jeho výstupy a výsledky určeny mužům či ženám (žadatel při poskytování svých služeb navíc nerozlišuje nejen pohlaví daného klienta/uživatele, ale ani např. jeho rasu, etnický původ, náboženské vyznání, světový názor, zdravotní postižení, věk nebo sexuální orientaci).

Udržitelný rozvoj

Horizontální kritérium **nebude projektem jakkoli ovlivněno (ať již pozitivně či negativně)**, neboť projekt neřeší jakékoli aktivity, které by měly na dané horizontální kritérium vliv; projekt nemá za cíl vytvářet výstupy či výsledky s environmentálním dopadem, environmentální aspekt však naopak nebude ovlivněn ani negativně.



14. ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ EFEKTIVITY A UDRŽITELNOSTI PROJEKTU

14.1 Zajištění administrativní kapacity

Žadatel předpokládá, že v rámci provozní fáze budou zajišťovat administrativní chod projektem vytvořené služby dva zaměstnanci v části svého pracovního úvazku. Bude se jednat o vedoucího projektu a finančního manažera:

Pozice (předpoklady)	Úvazek	Hrubá mzda
Vedoucí projektu (VŠ, zkušenosti s řízením projektů)	0,25	30623 Kč*
Finanční manažer (VŠ ekonomického zaměření, zkušenosti s finančním řízením projektů financovaných z fondů EU) –	0,1	35000 Kč*
* Při plném úvazku, včetně odvodů zaměstnavatele		

Tab. č. 16 – Administrativní zajištění projektu

Náklady na administrativní zajištění projektu tak budou činit cca **15000 Kč**. V této částce jsou kromě mzdových nákladů také započítány náklady na kancelář, mobilní telefon a dopravu.

14.2 Zajištění financování – popis zajištění financování v době udržitelnosti

Financování výše uvedených nákladů bude zajištěno z rozpočtu žadatele, který s náklady na provoz sociálního bydlení a navázaných sociálních služeb bude každoročně počítat. Obec Strání je důvěryhodným zřizovatelem řady institucí včetně těch zaměřených sociální služby (Dům s pečovatelskou službou) a riziko problémů související s financováním projektu ve fázi udržitelnosti jsou minimální, a to i vzhledem ke skutečnosti, že projekt bude generovat příjmy z výběru nájemného, které pokryje uvedené náklady.



15. ZPŮSOB STANOVENÍ CEN DO ROZPOČTU PROJEKTU

Náklady na hlavní aktivity mají charakter **stavební práce**, jejichž cena je stanovena v rámci položkového rozpočtu, který byl sestaven dle standardizovaných ceníků a zkušeností projektanta o rozpočtáře. Jiné hlavní aktivity nejsou v rámci projektu řešeny.