

Z9/22. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.12.2024

60. Projekt "Dům pro seniory Bystrc" - posouzení projektu

Anotace

Posouzení projektu novostavby bytového domu - objektu veřejné vybavenosti s podílem služeb sociálního charakteru s byty zvláštního určení a podzemním parkováním. Součástí projektu jsou veřejné i areálové sítě technické infrastruktury (přeložky a přípojky) a úpravy venkovních zpevněných i nezpevněných ploch včetně parkoviště a výsadby dřevin. Celkové náklady projektu se předpokládají ve výši 258,5 mil. Kč, z toho způsobilé výdaje jsou odhadovány ve výši 200 mil. Kč. Nezpůsobilé výdaje tak prozatím činí 58,5 mil. Kč. Dotace se předpokládá ve výši 19,34 % z celkových výdajů projektu, což je 50 mil. Kč. Projekt počítá se zapojením úvěru ve výši 19,34 % z celkových výdajů projektu, což je 50 mil. Kč. Realizace projektu bude probíhat v letech 2025–2026.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** posouzení projektu "Dům pro seniory Bystrc", které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu
- 2. souhlasí** s přípravou žádosti o podporu ze Státního fondu podpory investic, programu Dostupné nájemní bydlení na projekt "Dům pro seniory Bystrc" v rámci parametrů uvedených v posouzení projektu
- 3. ukládá** Radě města Brna zajistit přípravu žádosti ze Státního fondu podpory investic, programu Dostupné nájemní bydlení na projekt "Dům pro seniory Bystrc" v rámci parametrů uvedených v posouzení projektu.

T: do 30. 4. 2025

Stanoviska

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi č. R9/110. konané dne 4. 12. 2024 a stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Ivan Hloušek

vedoucí odboru - Odbor implementace evropských fondů

3.12.2024 v 09:20

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

2.12.2024 v 15:10

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 4
Příloha k usnesení (Posouzení.pdf)	5 - 10

Důvodová zpráva

V souladu s Metodikou implementace projektů (spolu)financovatelných z evropských fondů a národních programů je kolektivním orgánům města Brna předloženo ke schválení posouzení projektu "Dům pro seniory Bystrc".

Cílem projektu je výstavba bytového domu - objektu veřejné vybavenosti s podílem služeb sociálního charakteru s byty zvláštního určení a podzemním parkováním. Novostavba bude umístěna na pozemku mezi ulicemi Vejrostova, Kachlíkova a Čihadla v katastrálním území Bystrc.

Stavbou vznikne dům s 1.PP až 5.NP. 1.PP je určeno pro parkování a technické zázemí objektu. V 1.NP jsou řešeny prostory pro odlehčovací službu s 13 pokoji a společenský sál – klubovna. Ve 2.NP – 5.NP vznikne celkem 67 dostupných nájemních bytů. Součet zastavěných ploch bude cca 1392 m² a obestavěných prostorů cca 25170 m³. Součástí stavby budou také objekty přípojek inženýrských sítí vč. horkovodu, zpevněných ploch vč. venkovních parkovacích míst, retenčních nádrží dešťových vod, přeložka vodovodu, posílení (přeložka) dešťové kanalizace, opěrné zdi, altán, přístřešek na odpad, venkovní úpravy a oplocení.

Celkové náklady projektu se předpokládají ve výši 258,5 mil. Kč, z toho způsobilé výdaje jsou odhadovány ve výši 200 mil. Kč. Nezpůsobilé výdaje tak prozatím činí 58,5 mil. Kč. Dotace se předpokládá ve výši 19,34 % z celkových výdajů projektu, což je 50 mil. Kč. Projekt počítá se zapojením úvěru ve výši 19,34 % z celkových výdajů projektu, což je 50 mil. Kč. Požadavek na finanční spoluúčast žadatele lze předpokládat ve výši 158 500 000,- Kč (z Fondu bytové výstavby SMB).

Realizace projektu bude probíhat v letech 2025–2026.

Předpokládaná struktura výdajů projektu DPS Bystrc – novostavba, (v Kč včetně DPH)		
Celkové výdaje projektu	258 500 000,00 Kč	100,00 %
Nezpůsobilé výdaje	58 500 000,00 Kč	22,63 %
Způsobilé výdaje	200 000 000,00 Kč	77,37 %
Výše podpory, z toho:	100 000 000,00 Kč	38,68 %
– dotace	50 000 000,00 Kč	19,34 %
– úvěr	50 000 000,00 Kč	19,34 %
Kofinancování města Brna (FBV)	158 500 000,00 Kč	61,32 %

Podpora je v rámci tohoto programu poskytována formou úvěru nebo dotace a úvěru; tj. dotace může být poskytnuta pouze v kombinaci s úvěrem a to až do výše 25 % celkových způsobilých nákladů. Úvěr pak musí dosahovat vždy minimálně výše dotace. Úroková sazba je ve výši základní sazby EU pro ČR snížené až o 3 procentní body, fixní po celou dobu splácení úvěru. Splatnost úvěru je maximálně 30 let.

Nositel projektu v souladu s Metodikou implementace projektů (spolu)financovatelných z evropských fondů a národních programů je **Bytový odbor MMB**.

Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v Komisi bydlení RMB.

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi č. R9/110. konané dne 4. 12. 2024 a stanovisko bude sděleno.

Posouzení projektu se skládá z těchto částí:

1. Záměr projektu

a) Obecné údaje

b) Legislativní a strategický průmět, popis projektu

~~2.~~ Financování projektu

ZÁMĚR PROJEKTU – část A.	
A.1. PŘEDKLADATEL	
1. Plný název předkladatele projektu:	statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno
2. Právní statut:	statutární město (dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích)
A. 2. KONTAKTNÍ OSOBA A PARTNEŘI PROJEKTU	
1. Nositel projektu:	Statutární město Brno, Bytový odbor
2. Jméno kontaktní osoby (nositele projektu):	JUDr. Iva Marešová, vedoucí bytového odboru
3. Adresa, telefon, mobil, e-mail, webová stránka kontaktní osoby:	Dominikánské náměstí 3, 602 00 Brno, tel.: 542 173 220, maresova.iva@brno.cz
4. Přehled partnerů participujících na projektu:	
5. Adresa, telefon, mobil, e-mail, webová stránka partnerů na projektu:	
6. Způsob spolupráce partnerů na projektu:	
A. 3. VŠEOBECNÉ INFORMACE O PROJEKTU	
1. Název projektu:	Dům pro seniory Bystrc
2. Umístění projektu:	Brno - Bystrc, mezi ulicemi Vejrostova, Kachlíkova, Čihadla, p. č. 2632/3, 3094/3, 3144/35, 339/8, 339/9, 2632/5, 2633/3, 3094/2, 3144/8, 3144/9, 3144/36, 3144/37, 3145/2, 3145/14, 7378/1, 7379/1, 7379/18, 7379/19, 7380/1, 7380/2, 7381/3, 7382/1, 7383, 7384/3, 7384/2, 7384/1, 7385, 7388, 7403, 7404/1, 7406/1, 7406/2, 7406/4 vše v k.ú. Bystrc
3. Cíle projektu, jeho účel:	Jedná se o bytový dům - objekt veřejné vybavenosti s podílem služeb sociálního charakteru s byty zvláštního určení a podzemním parkováním, veřejné i areálové sítě technické infrastruktury (přeložky a přípojky) a úpravy venkovních zpevněných i nezpevněných ploch včetně parkoviště a výsadby dřevin.
4. Výchozí stav:	Realizace projektu bude mít pozitivní dopad na území MČ Brno-Bystrc, protože se zvýší počet míst sociálního charakteru v rámci městské části. V případě volných míst bude možno uspokojit i zájemce z brněnské metropolitní oblasti.
5. Předpokládané výsledky/výstupy projektu:	Novostavba bude umístěna na pozemku s mírným příčným sklonem mezi ulicemi Vejrostova, Kachlíkova a Čihadla v katastrálním území Bystrc. Součet zastavěných ploch bude cca 1392 m ² a obestavěných prostorů cca 25170 m ³ . Stavbou vznikne dům s 1.PP až 5.NP. 1.PP je určeno pro parkování a technické zázemí objektu. V 1.NP jsou řešeny prostory pro odlehčovací službu s 13 pokoji a společenský sál – klubovna. Ve 2.NP – 5.NP vznikne celkem 67 dostupných nájemních bytů. Součástí stavby budou také objekty přípojek inženýrských sítí vč. horkovodu, zpevněných ploch vč. venkovních parkovacích míst, retenčních nádrží dešťových vod, přeložka vodovodu, posílení (přeložka) dešťové kanalizace, opěrné zdi, altán, přístřešek na odpad, venkovní úpravy a oplocení.
6. Předpokládané dopady projektu:	Realizace projektu bude mít pozitivní dopad na území MČ Brno-Bystrc, protože se zvýší počet míst sociálního charakteru v rámci městské části. V případě volných míst bude možno uspokojit i zájemce z brněnské metropolitní oblasti. Moderní prostředí bude mít přitom pozitivní vliv na psychiku obyvatel domu, jejich další život a tím pádem na společnost jako takovou. Zlepší se také atraktivita bydlení v uvedené lokalitě.
7. Cílové skupiny:	Cílovou skupinou jsou senioři a osoby s těžkým pohybovým postižením.

ZÁMĚR PROJEKTU – část B.

B. 1. POPIS PROJEKTU

1. Jednotlivé aktivity projektu:

Přípravná fáze

- zpracování projektové dokumentace (březen 2021– duben 2024)
- vydání stavebního povolení (září 2023)
- zpracování příloh a podání žádosti o podporu (duben 2025)

Realizační fáze

- výběrové řízení na zhotovitele stavebních prací (duben 2024–listopad 2024),
- samotná realizace projektu: stavební práce (2025 – 2026),
- kolaudační řízení proběhne souhrnně po dokončení domu a veškeré technické infrastruktury
- zpracování závěrečné zprávy o realizaci a žádosti o platbu (2027)

Udržitelnost projektu

- je stanovena na dobu splácení úvěru (tzn. 20-30 let), min. však 20 let od kolaudace bytů nebo bytového domu či od obdobného aktu

2. Časová náročnost projektu:

Doba výstavby: leden 2025 – listopad 2026, 22 měsíců,

3. Indikátory:

Počet dostupných bytů: 67

4. Hrubý rozpočet na celou dobu trvání projektu:

Celkové výdaje na realizaci projektu se předpokládají ve výši 258 500 000,- Kč.

B. 2. STRATEGICKÝ A LEGISLATIVNÍ PRŮMĚT

1. Soulad se Strategií Brno 2050:

Projekt je v souladu se strategií #brno2050, a to s hodnotou Město s dostupným bydlením, s primárním cílem „Rozvíjet variabilní nabídku bydlení dostupnou všem obyvatelům“, s dílčím cílem C „Podporovat bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami“, prioritou C2 „Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení“, opatřením C2.2 „Zajistit výstavbu bytových domů s pečovatelskou službou, bytových domů pro seniory a zřizovat jednotky sdíleného bydlení pro seniory“ a C2.5. „Zajistit dostatečný počet bezbariérových bytů“.

2. Soulad s odvětvovými koncepčními dokumenty MMB:

Projekt je v souladu se Strategií bydlení města Brna 2018-2030, a to s Prioritní oblastí B: Rozvoj všech forem bytové výstavby, s Cílem B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně a Opatřením B2.2 - Podpora nové výstavby obecních bytů pro vybrané skupiny obyvatel se specifickými potřebami. Současně je v souladu s Prioritní oblastí C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami, s cílem C2-Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení, s Opatřením C2.2 - Výstavba bytových domů s pečovatelskou službou, bytových domů pro seniory a zřizování jednotek sdíleného bydlení pro seniory, Opatřením C2.5 - Zajištění dostatečného počtu bezbariérových bytů.

3. Soulad s územním plánem města Brna:

Projekt je v souladu s platným územním plánem a konceptem nového územního plánu města Brna.

4. Legislativní audit:

Veškeré aktivity plánované v rámci tohoto projektu jsou zcela v souladu s platnou legislativou ČR i EU. Realizací tohoto projektu nevznikají žádná právní rizika pro žádný subjekt. Neočekávaná rizika mohou přijít se změnami z legislativní úrovně. Projektový cyklus na statutárním městě Brně počítá s řadou metodik, aby nebylo možné realizaci projektu nějakým způsobem poškodit. Existence metodik dostatečně eliminuje vnitřní legislativní riziko. Vnější legislativní riziko lze jen těžko úplně odstranit, legislativa přijatá na národní úrovni může neočekávaně změnit parametry projektů (daňové reformy apod.).

B. 3. OSTATNÍ INFORMACE

1. Majetkové poměry:

Majetkoprávní vztahy jsou vyřešeny. Stavbou dotčené parcely jsou ve vlastnictví předkladatele projektu - statutárního města Brna. Projekt bude realizován v městské části Brno - Bystrc, v k. ú. Bystrc.

2. Synergie:

Projektové aktivity jsou v souladu s ostatními projekty a realizacemi již dříve uskutečněnými na území MČ Brno-Bystrc.

3. Zajištění udržitelnosti projektu:

Po provozní stránce bude udržitelnost zajištěna z úrovně Magistrátu města Brna. Ten bude dbát o plnění indikátorů projektu a pečovat o budovu a celý areál DPS.

Financování projektu

Projekt "Dům pro seniory Bystrc" je svým zaměřením v souladu s Výzvou SFPI č.1/DB/2024, a jejím věcným zaměřením na financování výstavby a nákup dostupných nájemních bytů, které budou pronajímány v souladu s podmínkami Programu. Účelem podpory je podpořit zvýšení kapacit dostupného nájemního bydlení v České republice.

Státní fond podpory investic (dále jen „SFPI“) vyhlásil dne 19. 9. 2024 výzvu k podávání žádostí o poskytnutí podpory (dále jen „Výzva“) do programu Dostupné nájemní bydlení.

Výzva je zaměřena na financování výstavby a nákup dostupných nájemních bytů, které budou pronajímány v souladu s podmínkami Programu, který je přílohou této výzvy. Program je spolufinancován z prostředků Evropské unie (dále jen „EU“), konkrétně z nástroje Recovery and Resilience Facility (RRF) neboli Nástroje pro oživení a odolnost zřízeného nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/241 ze dne 12. února 2021. Za účelem využití těchto prostředků vznikl v České republice Národní plán obnovy (dále jen „NPO“). Součástí NPO je složka 2.10, jejíž cílem je zvýšit nabídku cenově dostupného nájemního bydlení. Celková předpokládaná alokace: 7 000 000 000 Kč.

Žádosti lze podávat od 1.10.2024. Příjem žádostí bude pozastaven v případě, že celkové požadované prostředky klientů převyšují alokaci výzvy o 50 % nebo pokud SFPI oznámí ukončení výzvy.

Tabulka původních předpokládaných orientačních nákladů investiční akce schválená Radou města Brna R9/089 dne 26.6.2024:

Předpokládané orientační náklady (vč.DPH):

Stavební náklady	306 500 000 Kč
PD (příprava, DUR, DSP,DPS, AD)	10 900 000 Kč
Archeol. průzkum	2 400 000 Kč
Ostatní náklady - TDS, BOZP,EGD, MT Legal ..	3 000 000 Kč
Finanční rezerva	2 200 000 Kč
Předběžné náklady včetně DPH celkem	325 000 000 Kč

Dle výsledků zadávacího řízení na zhotovitele stavby ze dne 16.10.2024 byly upraveny **předpokládané orientační náklady stavby na 258 500 000,- Kč včetně DPH**, z toho byly výdaje ve výši 58 500 000 Kč identifikovány jako nezpůsobilé a výdaje ve výši 200 000 000 Kč jako způsobilé. Dotace se předpokládá ve výši 50 000 000 Kč (25 % z celkových způsobilých výdajů) a úvěr ve výši 50 000 000,- Kč. Požadavek na finanční spoluúčast žadatele lze předpokládat ve výši 158 500 000,- Kč (z Fondu bytové výstavby SMB).

Rozpočet na celou dobu trvání projektu (v Kč včetně DPH)			
Fáze	Výdaje na projekt		Příjmy z projektu
	investiční	neinvestiční	
Přípravná	18 500 000,- Kč		
Realizační	240 000 000,- Kč		
Provozní			
Celkem	258 500 000,- Kč	0,- Kč	

Předpokládaná struktura výdajů projektu DPS Bystrc – novostavba, (v Kč včetně DPH)		
Celkové výdaje projektu	258 500 000,00 Kč	100,00 %
Nezpůsobilé výdaje	58 500 000,00 Kč	22,63 %
Způsobilé výdaje	200 000 000,00 Kč	77,37 %
Výše podpory, z toho:	100 000 000,00 Kč	38,68 %
– dotace	50 000 000,00 Kč	19,34 %
– úvěr	50 000 000,00 Kč	19,34 %
Kofinancování města Brna (FBV)	158 500 000,00 Kč	61,32 %

Podpora je v rámci tohoto programu poskytována formou úvěru nebo dotace a úvěru; tj. dotace může být poskytnuta pouze v kombinaci s úvěrem a to až do výše 25 % celkových způsobilých nákladů. Úvěr

pak musí dosahovat vždy minimálně výše dotace. Úroková sazba je ve výši základní sazby EU pro ČR snížené až o 3 procentní body, fixní po celou dobu splácení úvěru. Splatnost úvěru je maximálně 30 let.

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