

Z8/11. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.11.2019

75. Projekt „Celková rekonstrukce bytového domu Vlhká 179/22 v k.ú. Zábrdovice“ - posouzení projektu

Anotace

Obsahem materiálu je posouzení projektu a žádost o dotaci projektu s názvem „Celková rekonstrukce bytového domu Vlhká 179/22 v k.ú. Zábrdovice“. Projekt řeší provedení celkové rekonstrukce bytového domu Vlhká 179/22 včetně provedení půdní vestavby. V bytovém domě bude celkem 17 bytů, z nichž 8 bude užíváno jako sociální byty se službou, ostatních 9 bytů bude startovacích. Ve dvorní části bude nově vybudován výtah. Sociální bydlení počítá s doprovodnou sociální službou. Sociální pracovník bude reagovat na potřeby klienta a udržitelnost bydlení. Předpokládané celkové náklady projektu jsou 35 400 000 Kč včetně DPH. Dotace se předpokládá ve výši 16 200 000 Kč.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

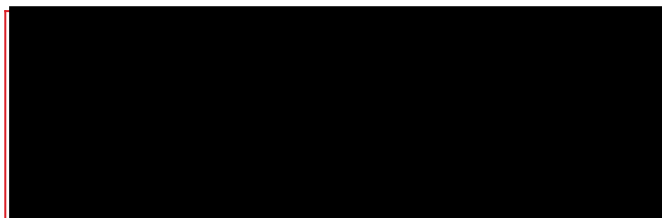
bere na vědomí posouzení projektu „Celková rekonstrukce bytového domu Vlhká 179/22 v k.ú. Zábrdovice“, schválené Radou města Brna na zákl. čl. 3.1.1 Metodiky implementace projektů (spolu)financovatelných z evropských fondů a národních programů, s ohledem na termín pro podání žádosti o dotaci

Stanoviska

Rada města Brna projedná materiál dne 30.10.2019.

Podpis zpracovatele pro archivaci

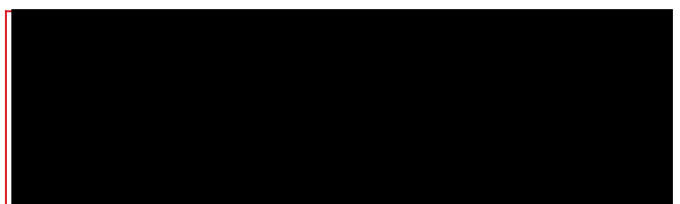
Zpracovatel



Spolupodepisovatel



Spolupodepisovatel



Důvodová zpráva

V souladu s Metodikou implementace projektů (spolu)financovatelných z evropských fondů a národních programů je Zastupitelstvu města Brna předloženo posouzení projektu a žádost o dotaci projektu s názvem „Celková rekonstrukce bytového domu Vlhká 179/22 v k. ú. Zábrdovice“.

Projekt řeší provedení celkové rekonstrukce bytového domu Vlhká 179/22 včetně provedení půdní vestavby. V bytovém domě bude celkem 17 bytů, z nichž 8 bude užíváno jako sociální byty se službou, ostatních 9 bytů bude startovacích. Ve dvorní části bude nově vybudován výtah. Sociální bydlení počítá s doprovodnou sociální službou. Sociální pracovník bude reagovat na potřeby klienta a udržitelnost bydlení. Kombinace kvalitního bydlení a sociální podpory přinese zlepšení života i v dalších oblastech života (snížení sociálního vyloučení, stabilizace financí, vzdělávání, zaměstnanost, lepší přístup ke zdravotní péči apod.).

Podpora bude poskytnuta dle pravidel Rozhodnutí 2012/21/EU ve formě vyrovnávací platby na zajištění činností týkajících se závazku poskytovat služby obecného hospodářského zájmu (SOHZ) sociálního bydlení. Výše podpory na sociální bydlení je vyrovnávací platbou, stanovenou na základě metody čistých nákladů SOHZ jako rozdíl mezi náklady na úhradu SOHZ a souvisejícími příjmy SOHZ. Vyrovnávací platba bude poskytnuta z rozpočtových prostředků Integrovaného regionálního operačního programu. Kompenzační mechanismus představuje rozdíl mezi současnou hodnotou nákladů vynaložených při poskytování SOHZ sociálního bydlení a čistým příjmem SOHZ sociálním bydlení za určené referenční období 20 let. Po tuto dobu musí příjemce podpory plnit podmínky vyplývající z Pověřovacího aktu a Pravidel.

Výše vyrovnávací platby se prověřuje vždy po uplynutí třicetišestiměsíčního cyklu od rozhodného okamžiku během trvání doby pověření a na konci této doby, a to na základě skutečných dat obdržených od příjemce podpory. Způsobilost příjmů a výdajů pro přepočet vyrovnávací platby je 1. 1. 2014.

- Pokud přepočet zjistí, že poskytovatel obdržel vyrovnávací platbu převyšující rozsah nezbytný k pokrytí čistých nákladů SOHZ sociálního bydlení, došlo k překompenzaci (nadměrné vyrovnávací platbě).
- Pokud nadměrně vyplacená vyrovnávací platba nepřesahuje 10 % průměrné vyrovnávací platby poměrné 36 měsícům ku celé době pověření, bude přesah převeden do dalšího období.
- Pokud nadměrně vyplacená vyrovnávací platba přesáhne 10 % průměrné vyrovnávací platby poměrné 36 měsíců ku celé době pověření, poskytovatel vrací neprodleně pověřovateli celou nadměrně vyplacenou částku.
- Pokud přepočet zjistí, že vyrovnávací platba nepokryje čisté náklady SOHZ sociálního bydlení, nemá poskytovatel nárok na dodatečnou kompenzaci. Ztráta se připočítá k dalšímu období.

V případě překompenzace vyzve-li Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) příjemce podpory k navrácení zjištěné nadměrně vyplacené vyrovnávací platby, ten je povinen ve stanovené lhůtě, ne delší než třicet kalendářních dní počínaje následujícím kalendářním měsícem, takto učinit a poukázat platbu na bankovní účet, uvedený MMR ve výzvě.

Předpokládané celkové náklady projektu jsou **35 400 000 Kč** včetně DPH. Celkové způsobilé výdaje se odhadují ve výši **18 000 000 Kč** včetně DPH. Dotace se předpokládá ve výši **16 200 000 Kč** (90 % z celkových způsobilých výdajů). Požadavek na finanční spoluúčast města Brna lze předpokládat ve výši **19 200 000 Kč**. Akce je hrazena z fondu bytové výstavby.

Struktura výdajů projektu „Celková rekonstrukce bytového domu Vlhká 179/22 v k.ú. Zábrdovice“ (včetně DPH)		
Celkové výdaje projektu	35 400 000 Kč	100 %
Nezpůsobilé výdaje	17 400 000 Kč	49 %
Způsobilé výdaje	18 000 000 Kč	51 %
Celková dotace	16 200 000 Kč	46 %
Kofinancování města Brna	19 200 000 Kč	54 %

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

Stanoviska dotčených orgánů:

Výbor implementace projektů EU projedná materiál dne 25. 10. 2019.

Z časových důvodů nebylo možné materiál projednat v Komisi bydlení RMB.

Posouzení projektu se skládá z těchto částí:

1. Záměr projektu

- a) Obecné údaje
- b) Legislativní a strategický průmět, popis projektu
- c) Financování

2. Analýza dotačních příležitostí

PROJEKTOVÁ FICHE – část A.	
A .1. PŘEDKLADATEL	
1. Plný název předkladatele projektu:	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
2. Právní statut:	statutární město (dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích)
A. 2. KONTAKTNÍ OSOBA A PARTNEŘI PROJEKTU	
1. Nositel projektu:	Bytový odbor Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3, 601 57 Brno (dále jen „BO MMB“)
2. Jméno kontaktní osoby (nositele):	JUDr. Iva Marešová
3. Adresa, telefon, mobil, e-mail, webová stránka kontaktní osoby:	BO MMB, [REDACTED] [REDACTED]
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:	Celková rekonstrukce bytového domu Vlhká 179/22 v k.ú. Zábrdovice
2. Umístění projektu:	Brno, městská část Brno- střed, ulice: Vlhká 179/22.
2. Cíle projektu, jeho účel:	Zastupitelstvo města Brna schválilo v březnu roku 2016 Strategický plán sociálního začleňování (SPSZ). Tento projekt reaguje na zvyšující se počet osob sociálně vyloučených či ohrožených sociálním vyloučením. V této souvislosti se rekonstruují a upravují byty pro sociální potřeby projektů zahrnutých do SPSZ.
4. Výchozí stav:	Nedostatek bytů pro sociální potřeby, volné obecní byty ve špatném technickém stavu, vyžadující komplexní rekonstrukci. Na území města Brna se nachází více než 70 ubytoven, které poskytují nedůstojné a často předražené ubytování lidem. Na soukromém trhu s byty jsou lidé často diskriminováni (z hlediska etnicity a pohlaví, kde zejména rodiny s větším počtem dětí mají problém najít adekvátní bydlení) či nemají finanční prostředky na to, aby mohli zaplatit kauci a několik nájmů předem. Mnoho lidí se v nevyhovujícím bydlení nachází dlouhodobě, sčítání rodin bez domova z dubna 2016 odhalilo mimojiné to, že cca 20% rodin bydlí na ubytovnách 20 let a více. Z hlediska dlouhodobosti a závažnosti problému pak pomůže nejen poskytnutí stabilního bydlení, ale též odpovídající návazná sociální služba, s níž se v daných bytech počítá.
5. Předpokládané výsledky projektu:	V bytovém domě bude celkem 17 bytů, z nichž 8 bude užíváno jako sociální byty se službou, ostatních 9 bytů bude startovacích. Navýšení kapacity sociálního bydlení pro sociální začleňování o 8 sociálních bytů se službou.

6. Předpokládané dopady projektu: Naplnění základní potřeby a motivace osob v sociální a bytové nouzi, navýšení kapacity sociálního bydlení, technické zhodnocení obecního bytového fondu, kultivace veřejného mínění v otázce sociálního začleňování.

Celková rekonstrukce vybraných bytů a jejich využití jako sociálních bytů umožní důstojné bydlení lidem, kteří jsou ohroženi sociální vyloučením, v 8 bytových jednotkách, čímž dojde k zásadnímu kroku směrem k překonání sociálního vyloučení, stabilizaci životní situace a k celkovému zlepšení životních podmínek lidí, kteří jsou aktuálně vyloučeni z běžného bydlení či bytovou nouzí ohroženi.

7. Cílové skupiny:

- osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut),
- osoby v nízkoprahové noclehárně,
- osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek,
- muži a ženy v azylovém domě,
- matky nebo otcové s dětmi v azylovém domě,
- úplné rodiny v azylovém domě,
- osoby v domě na půli cesty,
- osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby bez přístřeší po vystěhování z bytu,
- žadatelé o azyl v azylových zařízeních,
- osoby po opuštění věznice,
- osoby před opuštěním zdravotnického zařízení,
- osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče,
- muži a ženy v seniorském věku,
- invalidé dlouhodobě ubytovaní v azylovém domě,
- osoby přechodně bydlicí u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby bydlicí v bytě bez právního důvodu¹,
- osoby v nezákonně obsazené budově,
- osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice),
- osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,
- osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele,
- osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách bez kolaudace pro účely bydlení,
- osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné).

PROJEKTOVÁ FICHE – část B.

B. 1. POPIS PROJEKTU

1. Jednotlivé aktivity projektu:

Hlavní: stavební práce: celková rekonstrukce včetně pořízení základního vybavení bytů a souvisejících nutných stavebních úprav.

Vedlejší: projektová dokumentace, technický a autorský dozor, BOZP, povinná publicita.

Projekt řeší dostupné nájemní sociální bydlení, které umožní sociálně vyloučeným osobám a osobám ohroženým sociálním vyloučením, vstup do nájemního bydlení v ČR. V rámci projektu budou zrekonstruovány stávající volné obecní byty ve špatném technickém stavu, bude provedena půdní vestavba a vybudován výtah.

2. Časová náročnost projektu: Realizace 1/2019 - 5/2021

3. Indikátory:

5 53 10	Nárůst kapacity sociálních bytů	18
5 53 01	Počet podpořených bytů pro sociální bydlení	8
5 53 20	Průměrný počet osob využívající sociální bydlení	12,6

B. 2. STRATEGICKÝ A LEGISLATIVNÍ PRŮMĚT

1. Soulad se Strategií pro Brno: Strategický plán sociálního začleňování

2. Soulad s odvětvovými koncepčními dokumenty MMB:

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku města Brna.

Strategický plán sociálního začleňování města Brna pro období 2016-2019 - Analýza kapitoly bydlení od str. 149 (kapitola 15.1)

MMB (2014): Zjišťování počtu lidí bez domova v Brně. Brno - viz:

http://www.armadaspasy.cz/sites/default/files/projects/brno_sb2014.pdf.

3. Soulad s územním plánem města Brna:

Projekt je v souladu s územním plánem.

4. Legislativní audit: Projekt je v souladu s platnými právními předpisy.

PROJEKTOVÁ FICHE – část C.

C. 1. FINANCOVÁNÍ

1. Rozpočet na celou dobu trvání projektu:

fáze v tis. Kč	Výdaje na projekt		Příjmy z projektu
	investiční	provozní	
přípravná	740		
realizační	34 660		
provozní			
Celkem	35 400		

2. Možnosti financování

v tis. Kč	Částka	%	Upřesnění
Vlastní zdroje			
Rozpočet města	19 200	54	Fond bytové výstavby
Ostatní veřejné zdroje			
EU	16 200	46	Integrovaný regionální operační program
Privátní zdroje			
jiné			
Celkem	35 400	100	

C. 2. OSTATNÍ INFORMACE

1. Majetkové poměry: vše ve vlastnictví předkladatele projektu (list vlastnictví: 10001)

2. Synergie: SPSZ, IPRM, Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady.

3. Zajištění udržitelnosti projektu: BO MMB zajistí projektovou přípravu a realizaci stavebních prací. BO MMB bude uzavírat nájemní smlouvy s vybranými nájemci a OSP MMB bude zajišťovat následnou povinnou sociální péči dle požadavků dotačního programu. Správu bytů bude provádět OSM MMB.

Analýza dotačních příležitostí

Projekt „Celková rekonstrukce bytového domu Vlhká 179/22 v k.ú. Zábrdovice“ je svým zaměřením v souladu s Integrovaným regionálním operačním programem (IROP), specifickým cílem 2.1 „Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi“.

Cílem projektu je dostupné nájemní sociální bydlení, které umožní sociálně vyloučeným osobám a osobám ohroženým sociálním vyloučením, vstup do nájemního bydlení v ČR. Nástrojem dosažení tohoto cíle je rekonstrukce vybraných bytů pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení. Sociální byt se základním vybavením je určen pro osoby, které v důsledku nepříznivých životních okolností nemají přístup k bydlení, a jsou schopné plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu.

Sociální byty musí splňovat parametry sociálního bydlení, stanovené pro IROP, technické parametry, finanční parametry, podmínky předcházení segregace a podmínky nakládání se sociálními byty.

Rozpočet projektu

Rozpočet projektu ve výši **35 400 000 Kč** zahrnuje tyto náklady:

- | | |
|--|-----------------|
| • náklady na projektovou dokumentaci | 740 000,- Kč |
| • náklady stavební části, autorský a technický dozor investora | 34 660 000,- Kč |

Zdroje krytí projektu

Podpora bude poskytnuta dle pravidel Rozhodnutí 2012/21/EU ve formě vyrovnávací platby na zajištění činností týkajících se závazku poskytovat služby obecného hospodářského zájmu (SOHZ) sociálního bydlení. Výše podpory na sociální bydlení je vyrovnávací platbou, stanovenou na základě metody čistých nákladů SOHZ jako rozdíl mezi náklady na úhradu SOHZ a souvisejícími příjmy SOHZ. Vyrovnávací platba bude poskytnuta z rozpočtových prostředků Integrovaného regionálního operačního programu. Kompenzační mechanismus představuje rozdíl mezi současnou hodnotou nákladů vynaložených při poskytování SOHZ sociálního bydlení a čistým příjmem SOHZ sociálním bydlení za určené referenční období 20 let. Po tuto dobu musí příjemce podpory plnit podmínky vyplývající z Pověřovacího aktu a Pravidel. Výše vyrovnávací platby se proěřuje vždy po uplynutí třicetšestiměsíčního cyklu od rozhodného okamžiku během trvání doby pověření a na konci této doby, a to na základě skutečných dat obdržaných od příjemce podpory. Způsobilost příjmů a výdajů pro přepočet vyrovnávací platby je 1. 1. 2014.

- Pokud přepočet zjistí, že poskytovatel obdržel vyrovnávací platbu převyšující rozsah nezbytný k pokrytí čistých nákladů SOHZ sociálního bydlení, došlo k překompenzaci (nadměrné vyrovnávací platbě).
- Pokud nadměrně vyplacená vyrovnávací platba nepřesahuje 10 % průměrné vyrovnávací platby poměrné 36 měsícům ku celé době pověření, bude přesah převeden do dalšího období.
- Pokud nadměrně vyplacená vyrovnávací platba přesáhne 10 % průměrné vyrovnávací platby poměrné 36 měsíců ku celé době pověření, poskytovatel vrací neprodleně pověřovateli celou nadměrně vyplacenou částku.
- Pokud přepočet zjistí, že vyrovnávací platba nepokryje čisté náklady SOHZ sociálního bydlení, nemá poskytovatel nárok na dodatečnou kompenzaci. Ztráta se připočítá k dalšímu období.

V případě překompenzace vyzve-li Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) příjemce podpory k navrácení zjištěné nadměrně vyplacené vyrovnávací platby, ten je povinen ve stanovené

lhůtě, ne delší než třicet kalendářních dní počínaje následujícím kalendářním měsícem, takto učinit a poukázat platbu na bankovní účet, uvedený MMR ve výzvě.

Předpokládané celkové náklady projektu jsou **35 400 000 Kč** včetně DPH. Celkové způsobilé výdaje se odhadují ve výši **18 000 000 Kč** včetně DPH. Dotace se předpokládá ve výši **16 200 000 Kč** (90 % z celkových způsobilých výdajů). Požadavek na finanční spoluúčast města Brna lze předpokládat ve výši **19 200 000 Kč**. Akce je hrazena z fondu bytové výstavby.

Struktura výdajů projektu „Rekonstrukce 30 bytů pro sociální bydlení“ (včetně DPH)		
Celkové výdaje projektu	35 400 000 Kč	100 %
Nezpůsobilé výdaje	17 400 000 Kč	49 %
Způsobilé výdaje	18 000 000 Kč	51 %
Celková dotace	16 200 000 Kč	46 %
Kofinancování města Brna	19 200 000 Kč	54 %

Předpokládanou strukturu zdrojů krytí projektu shrnuje následující přehled:

- **Předpokládané celkové náklady** **35 400 000 Kč** **100 %**
- Fond bytové výstavby 19 200 000 Kč 54 %
- Integrovaný regionální operační program 16 200 000 Kč 46 %