

Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 21.6.2022

## 124. Projekt "Rekonstrukce společenského centra Stará hasička a přilehlého veřejného prostoru" - posouzení projektu

### Anotace

Posouzení projektu "Rekonstrukce společenského centra Stará hasička a přilehlého veřejného prostoru" zaměřené na rekonstrukci a přístavbu objektu Staré hasičky v městské části Brno-Komín a revitalizaci veřejného prostranství v okolí objektu Staré hasičky. Celkové náklady projektu se předpokládají ve výši 62 786 267 Kč, z toho způsobilé výdaje činí 53 037 220 Kč a celková dotace se předpokládá ve výši 40 % z celkových výdajů projektu, což činí 25 114 507 Kč. Projekt je svým zaměřením v souladu se Státním fondem podpory investic, programem Brownfieldy pro rok 2022 a výzvou zaměřenou na revitalizace území se starou stavební zátěží na park nebo občanské vybavení. Realizace projektu se plánuje v letech 2023 - 2024.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** posouzení projektu "Rekonstrukce společenského centra Stará hasička a přilehlého veřejného prostoru", které tvoří přílohu č....tohoto zápisu
- 2. souhlasí** s přípravou žádosti o dotaci ze Státního fondu podpory investic na projekt "Rekonstrukce společenského centra Stará hasička a přilehlého veřejného prostoru" v rámci parametrů uvedených v posouzení projektu
- 3. ukládá** Radě města Brna zajistit přípravu žádosti o dotaci ze Státního fondu podpory investic na projekt "Rekonstrukce společenského centra Stará hasička a přilehlého veřejného prostoru" v rámci parametrů uvedených v posouzení projektu

T: do 31. 10. 2022

### Stanoviska

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi č. R8/224, konané dne 15. 6. 2022.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Ing. Ivan Hloušek**

vedoucí odboru - Odbor implementace evropských fondů

14.6.2022 v 09:17

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Milada Blatná**

starostka - MČ Brno-Komín

14.6.2022 v 09:22

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Radek Řeřicha**

vedoucí Úseku 4. náměstka primátorky - Úsek 4.  
náměstka primátorky

14.6.2022 v 11:34

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha k usnesení (Posouzení projektu - Stará hasička - Komín.pdf)	6 - 11

## Důvodová zpráva

Kolektivním orgánům města Brna je v souladu s Metodikou implementace projektů (spolu)financovatelných z evropských fondů a národních programů předkládáno posouzení projektu "Rekonstrukce společenského centra Stará hasička a přilehlého veřejného prostoru". Předkládaný materiál je zaměřený na přípravu možnosti podání žádosti o dotaci do výzvy vyhlášené Státním fondem podpory investic.

Cílem projektu je rekonstrukce komunitního centra Stará hasička v městské části Brno-Komín a přilehlého okolí. Předmětem revitalizace lokality je rekonstrukce objektu Staré hasičky. Provede se odstranění původní budovy s tím, že zůstanou zachovány částečně dvě obvodové stěny. K těmto stěnám, které zachovávají architektonický ráz historické budovy, je provedena přístavba budovy nové. Budova je nově řešena tak, že obsahuje velký a malý sál pro konání společenských akcí, sociální zázemí a klubovny s bezbariérovým přístupem. Současně je řešen předprostor Staré hasičky, kde dochází k stavební úpravě stávajících komunikačních ploch a místní komunikace včetně přesunu zastávky MHD, vybudování veřejného a slavnostního osvětlení, přeložek inženýrských sítí (el. rozvody, plyn, voda). Nová budova je vytápěna ekologicky tepelným čerpadlem země vzduch. V předprostoru objektu je řešena modrozelená infrastruktura (hospodaření s dešťovými vodami, podzemní vsakovací rýhy, výsadbové jámy, včetně výsady stromů a nových vodních prvků).

V rámci realizace projektu budou provedeny bourací práce, jejichž předmětem je odstranění stávajícího objektu mimo dvou obvodových stěn. Objekt je vyřešen na úrovni současných tepelných požadavků a energetické náročnosti, má vlastní klimatizaci včetně vzduchotechnického zařízení umístěného na střeše objektu. V zadní části je řešena klidová zóna zakomponovanou zelenou střechou. Celý objekt je řešen s nízkou energetickou náročností a ekologicky šetrně k přilehlému veřejnému komunikačnímu prostoru.

Projekt je svým zaměřením v souladu se Státním fondem podpory investic, programem Brownfieldy dle nařízení vlády č. 496/2020 Sb., v platném znění, pro rok 2022 a výzvou č. 2/496/2022 zaměřenou na revitalizaci území se starou stavební zátěží na park nebo občanské vybavení. Výzva byla vyhlášena dne 1. 6. 2022 a příjem žádostí bude probíhat od 1. 8. 2022 do 31. 10. 2022. Je zaměřena na revitalizaci území se starou stavební zátěží prostřednictvím dotace nebo úvěru. Cílem programu je revitalizace nevyužívaných a zanedbaných Brownfieldů, které dlouhodobě chátrají tak, aby je bylo možno znovu plnohodnotně využít v dalším rozvoji. Následné využití Brownfieldů bude převážně nepodnikatelského charakteru a bude sloužit široké veřejnosti. Dotaci lze poskytnout ve výši 40 % celkových nákladů na revitalizaci.

Městská část Brno-Komín v rámci projektové přípravy uhradila, případně ještě bude hradit, náklady ve výši **4 780 657 Kč**. Tyto náklady tvoří zejména: architektonická soutěž, průzkumy stavby, smlouva o vytvoření projektové dokumentace a autorský dozor, náklady na odstrojení stavby v 0. etapě a jiné.

**Celkové výdaje** na realizaci projektu se předpokládají ve výši **62 786 267 Kč**. Celkové **způsobilé výdaje** činí **53 037 220 Kč**. **Nezpůsobilé výdaje** činí celkem **9 749 047 Kč**. Do nezpůsobilých výdajů patří náklady zpracování projektové dokumentace, finanční rezerva ve výši 10 % ceny stavby, **Dotace** se odhaduje na **25 114 507 Kč**, což je **40 %** z celkových výdajů projektu.

Městská část Brno-Komín se bude na spolufinancování projektu podílet ve výši 3 000 000 Kč. Výše spoluúčasti bude schválena ve volených orgánech městské části Brno-Komín.

Struktura výdajů se může změnit v souvislosti s dopracováním projektové dokumentace, realizační cenou a níže uvedená tabulka nákladů je pouze předpokládaná. Prováděcí projektová dokumentace včetně položkového rozpočtu by měla být dokončena do 30. 6. 2022.

Předpokládaná struktura výdajů projektu "Rekonstrukce společenského centra Stará hasička a přilehlého veřejného prostoru" (včetně DPH)		
Celkové výdaje projektu	62 786 267 Kč	100,0 %
Nezpůsobilé výdaje	9 749 047 Kč	15,5 %
Způsobilé výdaje	53 037 220 Kč	84,5 %
Dotace	25 114 507 Kč	40,0 %
Kofinancování města Brna	34 671 760 Kč	55,2 %
Podíl MČ Brno-Komín	3 000 000 Kč	4,8 %

**Nositelem projektu** v souladu s Metodikou implementace projektů (spolu)financovatelných z evropských fondů a národních programů je **městská část Brno-Komín**.

**Stanoviska dotčených orgánů:**

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi č. R8/224, konané dne 15. 6. 2022.

Z časových důvodů nebylo možné materiál projednat v příslušné komisi 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**

<b>PROJEKTOVÝ ZÁMĚR – část A.</b>	
<b>A.1. PŘEDKLADATEL</b>	
<b>1. Plný název předkladatele projektu:</b>	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
<b>2. Právní statut:</b>	statutární město (dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích)
<b>A. 2. KONTAKTNÍ OSOBA A PARTNEŘI PROJEKTU</b>	
<b>1. Nositel projektu:</b>	Statutární město Brno, městská část Brno-Komín
<b>2. Jméno kontaktní osoby (nositele):</b>	Mgr. Milada Blatná, starostka městské části Brno-Komín
<b>3. Adresa, telefon, mobil, e-mail, webová stránka kontaktní osoby:</b>	Vavřínecká 15, Brno-Komín, 624 00 Brno Tel.: 541 428 187 E-mail: blatna@komin.brno.cz
<b>4. Přehled partnerů participujících na projektu:</b>	
<b>5. Adresa, telefon, mobil, e-mail, webová stránka partnerů na projektu:</b>	
<b>6. Způsob spolupráce partnerů na projektu:</b>	
<b>A. 3. VŠEOBECNÉ INFORMACE O PROJEKTU</b>	
<b>1. Název projektu:</b>	Rekonstrukce společenského centra Stará hasička a přilehlého veřejného prostoru
<b>2. Umístění projektu:</b>	Objekt Stará hasička, Hlavní 120/125, 624 00 Brno-Komín
<b>3. Cíle projektu, jeho účel:</b>	Cílem projektu je zajistit komplexní revitalizaci objektu Staré hasičky a jejího přilehlého okolí. Objekt Stará hasička bude sloužit jako společenské a komunitní centrum pro kulturní, společenské, zájmové a sportovní potřeby občanů městské části Brno-Komín, které v městské části chybí. Po revitalizaci objektu Staré hasičky vznikne pět místností s odpovídajícím hygienickým zázemím a umožňující pojmout současně až 150 lidí.  Objekt Staré hasičky bude sloužit zejména: <ul style="list-style-type: none"> <li>- pro vzdělávací a zájmové činnosti pro seniory - výuka jazyků, šití, kognitivní trénink paměti, klub seniorů,</li> <li>- pro kulturní a společenské účely – např. akce pro širokou veřejnost jako Vítání jara, Rozsvícení vánočního stromu, Jarmark rukodělných výrobků, výstavy, dílničky pro děti,</li> <li>- jako zázemí pro větší kulturní a společenské akce pořádané MČ Brno-Komín na přilehlém veřejném prostranství - Hody, Vinobraní, Ostatky, Ples,</li> <li>- pro sportovní účely – rehabilitační cvičení, jóga, aj..</li> </ul> Objekt Staré hasičky bude příležitostně využíván pro účely plnění úkolů v rámci veřejné správy, zejména pro zasedání zastupitelstva městské části, pro projednávání připomínek k územněplánovacím dokumentacím a dalších setkání s veřejností.
<b>4. Výchozí stav:</b>	Objekt Staré hasičky je součástí zástavby při ulici Hlavní. Objekt lze rozdělit na starší dolní částečně podsklepenou část a na horní dostavbu jednopodlažních nepodsklepených garáží. Budova pochází z konce 18. století. Celý objekt je lichoběžníkového půdorysného tvaru. Základy a suterén jsou provedeny z plných pálených cihel a mají dostatečnou únosnost pro případnou rekonstrukci. Zdivo v 1.NP má velmi malou únosnost, zachovány mohou být pouze obvodové stěny do ulice Hlavní

respektive do náměstí. Zbytek stěn musí být vybourán a nahrazen zdívkou novým. Krov a strop nad 1NP má omezenou únosnost a je pro potřeby rekonstrukce prakticky nepoužitelný. Ze znaleckého posudku ze dne 17. 1. 2022 vyplývá, že: „Objekt Hlavní 120/125, č. p. 120, na pozemku p.č. 312 v k.ú. Komín, obec Brno je přestárým objektem nesplňující technické požadavky na využívání za účelem společenského centra se spolkovou činností. Nejsou splněny technické požadavky na bezpečnost a hospodárnost budovy. Přístup k budově je omezen z důvodu nebezpečí zranění chodců při pádu konstrukcí.“

S ohledem na závěry znaleckého posudku není objekt od začátku roku 2022 užíván, je vyklizen a uzavřen.

#### **5. Předpokládané výsledky projektu:**

- První celek je objekt samotné Staré hasičky obsahující malý a velký společenský sál
- Druhý celek je třípodlažní přístavba obsahující sociální zázemí a klubovny
- Snížení energetické náročnosti budovy vlivem instalace tepelného čerpadla, výměny VZT, zateplení podlah, fasády, střechy, výměny výplní otvorů, instalace zelené střechy na přístavbě
- Zrevitalizovaný předprostor Staré hasičky – pěší zóna, propojení jednotlivých částí řešeného území tak, aby se na náměstí nacházelo co nejméně bariér
- odvodnění zájmových ploch s důrazem na hospodaření se srážkovou vodou,
- závlaha nově navržených výsadbových jam stromů,
- zapojení vodního prvku v okolí objektu Stará hasička.

#### **6. Předpokládané dopady projektu:**

- atraktivnější lokality přilehlého okolí
- zachování objektu Staré hasičky a významu hasičky jako lokální dominanty dolní části obce
- zlepšení hospodaření s dešťovou vodou v souvislosti s aktivitami v rámci modrozelené infrastruktury
- možnosti využívání společenského centra širší veřejností

#### **7. Cílové skupiny:**

Obyvatelé MČ Brno-Komín a návštěvníci dotčené lokality.



## PROJEKTOVÝ ZÁMĚR – část B.

### B. 1. POPIS PROJEKTU

#### 1. Jednotlivé aktivity projektu:

Přípravná fáze – výběr projektanta na zpracování projektové dokumentace, zpracování projektové dokumentace pro územní řízení a stavební povolení, žádost o stavební povolení, zpracování projektové dokumentace pro realizaci stavby, podání žádosti o dotaci

Realizační fáze – výběrová řízení na zhotovitele stavebních prací a dodávku vybavení

Udržitelnost projektu – doba udržitelnosti není v tuto chvíli v žádném dokumentu stanovena, od ukončení realizace projektu musí být zachovány všechny výstupy projektu a musí sloužit k účelu popsánému v žádosti o dotaci.

#### 2. Časová náročnost projektu:

- |                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| 1. Výběrové řízení na dodavatele stavby | 6 měsíců  |
| 2. Vlastní realizace                    | 12 měsíců |

Předpokládané zahájení samotné realizace projektu (stavebních prací) je v dubnu 2023. Ukončení projektu se předpokládá v dubnu 2024.

#### 3. Indikátory:

- Budou upřesněny poskytovatelem dotace

#### 4. Hrubý rozpočet na celou dobu trvání projektu:

Odhad celkových výdajů:	62 786 267 Kč
Z toho:	
Stavební úpravy:	57 136 490 Kč
TDI, BOZP:	1 999 777 Kč
Projektová dokumentace, autorský dozor:	3 650 000 Kč

Všechny ceny jsou včetně DPH.

### B. 2. STRATEGICKÝ A LEGISLATIVNÍ PRŮMĚT

#### 1. Soulad se Strategií Brno 2050:

Projekt je v souladu se Strategií #brno2050, a to s hodnotou **Soudržné a respektující město**, s prioritou E3 „Podporovat vznik, fungování a udržování komunit“, s opatřeními E3.3 „Posílit spolupráci komunit s lokálními centry (úřady městských částí, „family pointy“ a jinými) a celoměstskými institucemi (příspěvkové organizace, městské firmy) ve formě poskytování prostor, vzájemné propagace, společných projektů apod“. Dále je projekt v souladu s hodnotou **Architektonická tvář města**, s dílčím cílem A „Vytvářet atraktivní, kvalitní a inspirativní veřejná prostranství jako nedílnou součást stabilizovaných i rozvojových oblastí města“, prioritou A2 „Zajistit kvalitní realizace veřejných prostranství“.

#### 2. Soulad s odvětvovými koncepčními dokumenty MMB:

Zásady pro rozvoj adaptací na změnu klimatu ve městě Brně – s využitím ekosystémově založených přístupů: Kategorie opatření: Zelená a modrá; Hlavní cíle adaptací: Snížit rizika spojená s vlnami horka; Příklady konkrétních aktivit: Revitalizace existujících ploch veřejné zeleně, brownfieldů apod.

#### 3. Soulad s územním plánem města Brna:

Projekt je v souladu s Územním plánem 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.).

**PROJEKTOVÝ ZÁMĚR – část C.**

**C. 1. FINANCOVÁNÍ**

**1. Rozpočet na celou dobu trvání projektu:**

fáze	v Kč	Výdaje na projekt		Příjmy z projektu
		investiční	provozní	
Přípravná Projektová dokumentace		3 600 000		
Realizační Stavební úpravy TDI, BOZP, AD		57 136 490 2 049 777		
<b>Celkem</b>		<b>62 786 267</b>		

Provozní fáze:

- Odhad provozních výdajů – 300 000 Kč/rok
- Provozní náklady budou kryty z rozpočtu městské části Brno-Komín

**2. Možnosti financování**

v Kč	Částka	%	Upřesnění
Vlastní zdroje			
Rozpočet města	34 671 760	55	Fond kofinancování projektů
Spoluúčast MČ Brno-Komín	3 000 000	5	Rozpočet MČ Brno-Komín
Národní zdroje	25 114 507	40	Státní fond podpory investic
Privátní zdroje			
Jiné			
<b>Celkem</b>	<b>62 786 267</b>	<b>100</b>	

**C. 2. OSTATNÍ INFORMACE**

**1. Majetkové poměry:**

- k. ú. Komín
- budova Staré hasičky, Hlavní 120/125 parc. č. 312 – vlastník statutární město Brno

**2. Synergie:**

Projekt navazuje na předešlé projekty uskutečněné v MČ Brno-Komín.

**3. Zajištění udržitelnosti projektu:**

Udržitelnost projektu bude po provozní stránce zajištěna prostřednictvím městské části Brno-Komín. Občanské vybavení vzniklé revitalizací musí být využíváno v souladu s jeho plánovaným využitím podle § 7 odst. 1 písm. f) NV jinak než hospodářsky, s výjimkou podle § 13 odst. 1 a 2 NV (viz kapitola 2.6), alespoň po dobu 10 let od uvedení posledního občanského vybavení vzniklého revitalizací do provozu nebo do doby splacení úvěru, bude-li splacen později. Po tuto dobu musí být občanské vybavení provozováno výhradně příjemcem podpory, Českou republikou nebo jimi zřízenou příspěvkovou organizací nebo školskou právní osobou nebo složkou integrovaného záchranného systému; Po dobu 10 let od uvedení posledního občanského vybavení vzniklého revitalizací do provozu nebo do doby splacení úvěru, bude-li splacen později, nepřevéde příjemce podpory vlastnické právo k revitalizovanému území ani jeho části na jinou osobu; Po dobu 10 let nezatíží příjemce podpory revitalizované území ani jeho část zástavním právem, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu.

## Analýza dotačních příležitostí

Projekt "Rekonstrukce společenského centra Stará hasička a přilehlého veřejného prostoru" je svým zaměřením v souladu se Státním fondem podpory investic, programem Brownfieldy dle nařízení vlády č. 496/2020 Sb., v platném znění, pro rok 2022 a výzvou č. 2/496/2022 zaměřenou na revitalizaci území se starou stavební zátěží na park nebo občanské vybavení. Výzva byla vyhlášena dne 1. 6. 2022 a příjem žádostí bude probíhat od 1. 8. 2022 do 31. 10. 2022. Je zaměřena na revitalizaci území se starou stavební zátěží prostřednictvím dotace nebo úvěru. Cílem programu je revitalizace nevyužívaných a zanedbaných Brownfieldů, které dlouhodobě chátrají tak, aby je bylo možno znovu plnohodnotně využít v dalším rozvoji. Následné využití Brownfieldů bude převážně nepodnikatelského charakteru a bude sloužit široké veřejnosti. Dotaci lze poskytnout ve výši 40 % celkových nákladů na revitalizaci.

### Rozpočet projektu

Rozpočet projektu ve výši 62 786 267 Kč zahrnuje tyto náklady:

- Stavební úpravy: 57 136 490 Kč
- Projektová dokumentace: 3 600 000 Kč
- TDI, BOZP, AD: 2 049 777 Kč

### Zdroje krytí projektu

**Celkové výdaje** na realizaci projektu se předpokládají ve výši **62 786 267 Kč**. Celkové **způsobilé výdaje** činí **53 037 220 Kč**. **Nezpůsobilé výdaje** činí celkem **9 749 047 Kč**. Do nezpůsobilých výdajů patří náklady zpracování projektové dokumentace, finanční rezerva ve výši 10 % ceny stavby, **Dotace** se odhaduje na **25 114 507 Kč**, což je **40 %** z celkových výdajů projektu.

Městská část Brno-Komín se bude na spolufinancování projektu podílet ve výši 3 000 000 Kč. Výše spoluúčasti bude schválena ve volených orgánech městské části Brno-Komín.

Struktura výdajů se může změnit v souvislosti s dopracováním projektové dokumentace, níže uvedená tabulka nákladů je pouze předpokládaná.

Předpokládaná struktura výdajů projektu "Rekonstrukce společenského centra Stará hasička a přilehlého veřejného prostoru" (včetně DPH)		
Celkové výdaje projektu	62 786 267 Kč	100,0 %
Nezpůsobilé výdaje	9 749 047 Kč	15,5 %
Způsobilé výdaje	53 037 220 Kč	84,5 %
Dotace	25 114 507 Kč	40,0 %
Kofinancování města Brna	34 671 760 Kč	55,2 %
Podíl MČ Brno-Komín	3 000 000 Kč	4,8 %