



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Název projektu: Zvyšování efektivity veřejné správy města Kraslice
Registrační číslo projektu: CZ.03.4.74/0.0/0.0/16_033/0002957

Studie proveditelnosti sociální inkluze

Sociální byty

Sociální služby

PRAHA, 2018

Zpracovatel: M.C.TRITON, spol. s r.o.

Projekt je spolufinancován Evropskou unií z Evropského sociálního fondu
prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost



OBSAH

1	ÚVOD	4
2	VÝCHOZÍ STAV	6
2.1	SOCIÁLNÍ BYTY	6
2.2	SOCIÁLNÍ SLUŽBY PRO SENIORY	6
2.3	VÝCHOZÍ STAV - ZADÁNÍ A DŮVOD PROVĚŘOVÁNÍ VÍCE OBJEKTŮ	7
2.4	ROZBOR, STAV A ZÁMĚR INVESTORA PRO JEDNOTLIVÉ ŘEŠENÉ OBJEKTY	7
3	POPIS PROJEKTU	11
3.1	ZÁMĚR, KONCEPT , ATMOSFÉRA, ZDŮVODNĚNÍ	11
3.2	AKTIVITY V PROJEKTU	12
3.3	ETAPY PROJEKTU	14
4	MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ PROJEKTU	18
4.1	PŘEDPOKLÁDANÉ SLOŽENÍ PROJEKTOVÉHO TÝMU	18
5	TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU	20
5.1	A.1. Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA /SOCIÁLNÍ SLUŽBY / ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY	20
5.2	A.2. Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / SOCIÁLNÍ BYTY	21
5.3	B.1. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / SOCIÁLNÍ SLUŽBY / ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY	23
5.4	B.2. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / NÍZKOPRAHOVÉ CENTRUM PRO DĚTI A MLÁDEŽ	24
5.5	C Č.P.1700 B.SMETANY / SOCIÁLNÍ BYTY / PODKROVÍ	26
6	ZPŮSOB ZAJIŠTĚNÍ PROJEKTU	28
6.1	PŘIPRAVENOST PROJEKTU K REALIZACI	28
6.2	MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ	29
7	HARMONOGRAM	35
7.1	A. 1. Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / SOCIÁLNÍ SLUŽBY / ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY	35
7.2	A. 2. Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / SOCIÁLNÍ BYTY	35
7.3	B.1. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / SOCIÁLNÍ SLUŽBY / ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY/	36
7.4	B.2. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / NÍZKOPRAHOVÉ CENTRUM PRO DĚTI A MLÁDEŽ	36
7.5	C. Č.P.1700 B.SMETANY / SOCIÁLNÍ BYTY V PODKROVÍ	37
8	FINANČNÍ A EKONOMICKÁ ANALÝZA	38



8.1	A. 1 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / SOCIÁLNÍ SLUŽBY ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY	38
8.2	A. 2 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / SOCIÁLNÍ BYTY	40
8.3	B.1. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY	41
8.4	B.2. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / NÍZKOPRAHOVÉ CENTRUM PRO DĚTI A MLÁDEŽ	42
8.5	C. Č.P.1700 B.SMETANY / SOCIÁLNÍ BYTY V PODKROVÍ	44
9	HODNOCENÍ EFEKTIVITY A UDRŽITELNOST PROJEKTU	46
9.1	SOCIOEKONOMICKÉ PŘÍNOSY	46
9.2	EFEKTIVITA PROJEKTU	46
10	ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK	51
11	ZHODNOCENÍ PROJEKTU NA ZÁKLADĚ VÝSLEDKŮ STUDIE UDRŽITELNOSTI	54
12	DALŠÍ UPOZORNĚNÍ A DOPORUČENÍ	56
12.1	A.1 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA - SOCIÁLNÍ SLUŽBY	56
12.2	A.2 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA - SOCIÁLNÍ BYTY	56
12.3	B. 1. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM - SOCIÁLNÍ SLUŽBY/ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY	57
12.4	B.2. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM - NÍZKOPRAHOVÉ CENTRUM PRO DĚTI A MLÁDEŽ ŠKOLNÍHO VĚKU	58
12.5	C. Č.P.1700 B.SMETANY / SOCIÁLNÍ BYTY V PODKROVÍ	58
13	PŘÍLOHY	59
14	PODKLADY	60



1 ÚVOD

Studie proveditelnosti sociální inkluze (sociální byty a sociální služby) je jedním z výstupů projektu „Zvyšování efektivnosti veřejné správy města Kraslice“; registrační číslo projektu: CZ.03.4.74/0.0/0.0/16_033/0002957, který je spolufinancován z Operačního programu zaměstnanost.

Studie proveditelnosti sociální inkluze zahrnuje dva samostatné projekty (ve své podstatě dvě samostatné studie proveditelnosti), které jsou svojí povahou tak úzce provázány, že je nezbytně nutné jejich podobu řešit dohromady.

1. Sociální byty - studie proveditelnosti řeší vybudování sociálních bytů v objektu B. Smetany čp. 1700. Město Kraslice si již delší dobu uvědomuje potřebu mít k dispozici byty pro osoby s nějakým sociálním handicapem. Buď jde o výrazný sociální handicap z hlediska příjmů, nebo nižší příjem doplňuje ještě zdravotní postižení či vysoký věk. Dále město nemá k dispozici ani jeden byt pro případ krizového bydlení např. umístění matky s dítětem, která se najednou ocitla v nouzi apod. Záměrem je vybudovat fungující a odpovídající systém sociálního bydlení.

Dokument přináší představu o tom, zda je možné a účelné vybudovat tyto byty (max. 3 byty) v objektu v majetku města, B. Smetany čp. 1700 včetně vyčíslení předběžných či orientačních nákladů.

2. Sociální služby – v Kraslicích nefunguje žádná pobytová sociální služba pro seniory, takže v případě zájmu musí krasličtí senioři využívat tyto sociální služby, např. domovy pro seniory v okolních městech, např. Královské Poříčí, Sokolov, aj.

Město Kraslice se potýká s naléhavou potřebou centralizovat poskytované služby do jednoho střediska. V současné době se nabízí několik variant vybudování takového centra, kde by bylo soustředěno zázemí pečovatelské služby s veškerými doprovodnými službami, dále pak další sociální služby, např. středisko prevence, poradenská služba apod. Jednou z variant je vybudování tohoto centra v objektu čp. 632, ul. Pod Nádražím. Druhou variantou je vybudování centra v objektu čp. 1 na nám. T. G. Masaryka, který město koupilo.

Studie proveditelnosti poskytuje přehled o možnostech zřízení centra sociálních služeb v jednotlivých objektech s tím, že vyčísluje přibližné náklady na realizaci projektu, dopady a přínosy jednotlivých variant.

Na oba projekty by město Kraslice rádo využilo možnosti podání žádosti o dotaci prostřednictvím Integrovaného regionálního operačního programu a jeho specifického cíle 2.1 Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucích k sociální inkluzi. Pokud by žádost nebyla podpořena, tak se počítá s financováním projektu z vlastních zdrojů.

Při analýze stávajícího stavu vybraných objektů, záměrů města a kontextu celého městského urbanistického potenciálu zpracovatel v rámci studie proveditelnosti řeší pět samostatných projektových záměrů – komentuje varianty předložené ze strany města Kraslice a navrhuje řešení vlastní.

1. Jedná se o 5 variant využití ve 3 objektech.
2. A.1 čp.199 - sociální služby - naše doporučená varianta
3. A.2 čp.199 - sociální byty - naše doporučená varianta
4. B.1 čp.632 - sociální služby - záměr města
5. B.2. čp.632 - nízkoprahové centrum - naše doporučená varianta
6. C. čp.1700 - sociální byty- záměr města



Obchodní jméno, sídlo, IČ a DIČ zpracovatele studie	M.C.TRITON, spol. s r.o. Evropská 846/176a, Praha 160 00 IČO: 49622005 DIČ: CZ49622005
Členové zpracovatelského týmu a kontakty	Projektový manažer: Ing. arch. Mirka Gulbisová (Tůmová), mirka.tumova@homostudio.cz Zpracovatelé: Ing. arch. Jiří Gulbis, jiri.gulbis@homostudio.cz Ing. Jakub Ruml, ruml@mc-triton.cz
Datum vypracování	31. 10. 2018

Obchodní jméno, sídlo, IČO a DIČ realizátora akce	Město Kraslice Náměstí 28. Října 1438, Kraslice 358 01 IČO: 00259438 DIČ: CZ00259438
Jméno, příjmení, kontakt na statutárního zástupce	Roman Kotlínek, starosta města starosta@meu.kraslice.cz
Název projektu	Sociální inkluze • Sociální byty • Sociální služby



2 VÝCHOZÍ STAV

Problematika sociálních služeb a sociálních bytů pro Kraslice představuje palčivý problém, který se snaží řešit ve svých stávajících objektech. Vybrané objekty různou měrou vyhovují nebo nevyhovují zamýšlené sociální funkci.

2.1 SOCIÁLNÍ BYTY

V současné době město poskytuje azylové ubytování pro osoby v nouzi na adrese B. Smetany č.p.1800, jedná se o 8 bytových jednotek typu 1+0 se společným hygienickým zázemím, společnou kuchyňkou a prádelnou. Zde však lze ubytovat pouze jednotlivce. Město postrádá ve své nabídce služeb dostatečný počet bytových jednotek azylového typu, ale většího rozsahu, které budou určeny převážně rodinám s dětmi, samotným matkám s dětmi, nebo pro případ krizového ubytování v náhle nastalé situaci.

„V Kraslicích se nachází několik sociálně vyloučených lokalit. Za sociálně vyloučené lokality považujeme místa, která byla lokálními partnery označena za místa, kde bydlí více osob, které se setkávají s nějakým druhem problému, ať už se jedná o nezaměstnanost, či nevhodné bydlení. Lidé v těchto lokalitách se nacházejí v tíživých situacích, jako je např. zadlužení, exekuce, velká část dluhů bez možnosti oddlužení, dlouhodobé nezaměstnání, bytová tíseň, apod. Obec sama se potýká s nedostatkem pracovních příležitostí, nedostatkem sociálních služeb a s tím související migrací obyvatel. V Kraslicích bydlí 335 obyvatel sociálně vyloučených na území celého města. Celkem 271 příjemců pobírá měsíčně dávky hmotné nouze.“

Vize a cíle SPSZ : Do roku 2019 bude v Kraslicích vybudována kapacita 8 sociálních bytů, denní stacionář pro seniory, nízkoprahový klub pro děti a mládež (pro cílové skupiny 6 – 15 let)

zdroj SPSZ Kraslice 2015-2020

Prověřovaný projekt je zaměřen na všechny osoby v bytové nouzi

2.2 SOCIÁLNÍ SLUŽBY PRO SENIORY

Terénní pečovatelská služba nemá dostatečné zázemí. Aktuálně se senioři schází v pronajatém prostoru v panelovém domě mimo centrum a terénní pečovatelská služba je v případě potřeby obstarává individuálně.

Síť sociálních služeb je v regionu výrazně nedostatečná. Ve městě Kraslice chybí jakékoliv větší zázemí pro seniory typu dům s pečovatelskou službou nebo domov pro seniory. Primární vizí města by mělo být zbudování dostatečně kapacitního zázemí tohoto typu, neboť daná potřeba se vzhledem k prognóze stárnutí obyvatelstva bude neustále prohlubovat. Vzhledem k náročnější přípravě a vyšší finanční investici do projektu obdobného typu se město Kraslice snaží danou problematiku řešit rychlým zbudováním minimálního zázemí terénní pečovatelské služby se společenskou místností, kde se senioři mohou scházet včetně nezbytných doplňkových provozů.

Tato studie prověřuje několik možných variant umístění daných služeb. Tři projekty jsou už zpracované a tato studie je hodnotí po stránce efektivnosti, vhodnosti pro danou lokalitu. Na základě jednoduché finanční analýzy poskytne přehled o výši jednotlivých investičních zásahů a také upozorní na rizika a nebezpečí plynoucích z jednotlivých konkrétních záměrů. Dále navíc z vlastní iniciativy zpracovatele představí i odlišné možnosti využití jednotlivých objektů s ohledem na jejich kvalitu i dispoziční vhodnost a připravenost, zároveň nastíní potenciál řešení i další zmiňované sociální funkce nízkoprahového centra pro děti a mládež 6-15 let (zdroj SPSZ 2015-2020).



2.3 VÝCHOZÍ STAV - ZADÁNÍ A DŮVOD PROVĚŘOVÁNÍ VÍCE OBJEKTŮ

Při zadání prověřovací studie bylo zhotoviteli představeno několik objektů a k nim v různých fázích zpracované projekty. Nejstarší objekt **č.p.1** na náměstí T.G.Masaryka do kterého město uvažuje zřídit zázemí sociálních služeb, ale zároveň také expozici muzea hudebních nástrojů Kraslice. Dalším objektem, který není zmiňovaný v zadání je objekt **č.p.199**, též bez využití a ve vlastnictví města, přímo sousedící s objektem č.p.1. Objekt č.p.199 je v daleko lepším technickém stavu a zpracovateli se za daných okolností jeví jako ideální pro zbudování potřebných sociálních služeb i pro částečné řešení otázky sociálních bytů. Rozhodl se ho tedy do této studie začlenit. Dalším objektem je objekt bývalé manufaktury v ulici Pod Nádražím **č.p.632**, jedná se o vilu se zahradou z počátku 20. století, příprava úpravy tohoto objektu je nyní v nepokročilejší fázi zpracování. Záměrem města je vilu přebudovat na centrum sociálních služeb pro seniory a také zde zbudovat 4 bytové jednotky. Posledním prověřovaným objektem je podkroví domu na adrese **č.p.1700 B. Smetany**, zde je zpracován jednoduchý projekt na zbudování 3 bytových jednotek a součástí této studie bude zhodnocení tohoto záměru.

2.4 ROZBOR, STAV A ZÁMĚR INVESTORA PRO JEDNOTLIVÉ ŘEŠENÉ OBJEKTY

2.4.1 Č.P. 1 NA NÁMĚSTÍ T.G.MASARYKA

Historie

Městský dům sloužil v minulosti po přestavbě ze staršího objektu jako budova radnice v posledních zhruba 30 let chátrá.

Širší vztahy

Objekt, do něhož je v zadání vkládán provoz sociálního centra pro seniory se nachází v absolutním středu města a to jak po stránce stavební struktury, tak i ve smyslu vnímání prestiže adresy/ vlivem spleťtých okolností nedávné historie se celý městský blok postupně proměnil v nehostinnou vnitřní periferii sídla/ jedná se o klasický případ nezodpovědné diletantské snahy o vytěžení snadno dostupných nemovitostí umožněné vlivem celospolečenských změn devadesátých let dvacátého století.

Zhodnocení stávajícího stavu

Klady

- v rámci městské struktury výjimečná poloha v samém jádru města
- snadná pěší dostupnost z obytných čtvrtí
- absence zásadně nevratných zásahů vzniklých v minulosti
- občany obecně přijímaný do obrazu města trvale vrostlý objekt se specifickým charakterem
- silný orientační bod v rámci struktury města
- objekt se zřetelným kulturním nábojem schopný obstát i v budoucnosti

Zápory

- chybí celková koncepce využívání objektu
- snaha o využití za každou cenu vedoucí k nesourodosti náplní
- technicky i morálně zastaralé technické vybavení celého objektu



- údržba je omezena na nezbytné minimum, což vede k dalšímu chátrání objektu s potenciálem vandalismu a sdružování problematických osob
- značně degradované či chybějící prvky původních interiérů
- již od vzniku stavby prostorově podceněné vstupní prostory (jedná se o historickou adaptaci menšího měšťanského domu na reprezentativní budovu radnice)
- absence klasického městského parteru
- silně určující prostorová omezení daná historickými konstrukcemi
- nulový potenciál pro dopravu v klidu (pro zázemí sociálních služeb může být vzhledem k často snížené mobilitě uživatelů komplikací)

Záměr města - Sociální služby

Umístěním funkce zázemí pečovatelské služby by sice pravděpodobně byly naplněny prostorové požadavky, nicméně technický stav objektu č.p.1.vyžaduje speciální posouzení. Díky havarijnímu technickému stavu vyžaduje buď režim udržovací (akutní sanace poruch stavby a zakonzervování stavu) nebo zásadní a celkovou rekonstrukci. Tato rekonstrukce bude svým rozsahem a hlavně časovou náročností daleko přesahovat lhůty jiných prověřovaných variant. Provozy zázemí sociální služby nelze umístit do objektu č.p.1. ve stavu, ve kterém je. Neřeší to tedy akutní potřeby města Kraslice.

Dalším důvodem proč nelze doporučit umístění prověřované služby je nedostatečný přístup z ulice a problematické zásobování.

Primárně však samotná poloha domu je tak exkluzivní, že si vyžaduje jinou funkční náplň, které bude schopna více těžit z výjimečnosti této urbanistické polohy. Pro město je zásadní nastavení společensko-kulturního programu, které celý střed města oživí a také bude provozně odpovídat složitou historií determinovanému objektu.

Doporučené využití - Multifunkční objekt s hlavní funkcí vlastivědného Muzea Kraslicka

Jedná se o klíčový městotvorný objekt nasměrovaný do hlavního náměstí, avšak svou historicky předurčenou konstrukční povahou představuje pro tento drobný, ryze funkční záměr spíše hrozbu ve smyslu nízké míry prostorové vhodnosti. Zároveň umístěním této funkce se objekt č.p. 1. dočasně blokuje pro kulturní funkce, které jsou mu daleko bližší. Zpracovatel se tématu vhodné funkce do objektu č.p.1 podrobně věnuje v jiné prověřovací studii a jako nejvhodnější využití považuje kombinaci kulturně společenských funkcí pro obyvatele města i celý region. V této studii je objekt č.p.1 dále zkoumán a je mu přisouzena jiná, neméně důležitá kombinace funkcí, lépe zapadající do komplikované romantizující historické konstrukce. Kumulace funkcí vzhledem k exkluzivní poloze v čele náměstí představuje možnost, jak na plochu momentálně spíše skomírajícího veřejného prostranství znovu přivést přirozený městský ruch. Vzhledem k absenci vlastivědného muzea v celém kraslickém regionu s jeho spleťou často v mnoha směrech neobyčejně slavnou minulostí se toto funkční využití přímo nabízí.

Prověřovací studie se dále nebude zabývat otázkou zbudování sociálního centra na adrese čp. 1., protože tuto myšlenku shledává jako naprosto nevhodnou po stránce architektonické, tedy: funkční, významové, časové a zejména finanční a to realizačně i provozně. Předkládaná studie nabízí alternativní místa, kam lze uvažovanou funkci umístit racionálněji.

2.4.2 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA

Historie

Městský dům ze začátku dvacátého století s jednoduchou vnitřní dispozicí.

Širší vztahy



Jedná se o objekt tvořící spolu s objektem čp.1 a čp.2 torzo bývalého městského bloku v absolutním centru Kraslic.

Zhodnocení stávajícího stavu

- dům v dobrém stavebně-technickém stavu
- dům byl průběžně využíván pro bydlení a jako vzorkovna podniku Krajka
- přístupný pouze z dvorní části městského bloku
- jasná a přehledná dispozice s vysokými stropy
- dostatečně prosvětlený i prosluněný
- problematické řešení dopravy v klidu, lze dále pracovat s přilehlými pozemky, které jsou ve vlastnictví města

Záměr města

V době zadání prověřovací studie nebyl záměr s tímto objektem zřejmý, v průběhu zpracování této prověřovací studie byli městem zvažovány možnosti umístění seniorského klubu a kancelářských provozů.

Doporučené využití - sociální služby, sociální byty

Objekt se vzhledem ke své pozici a také technickému stavu jeví jako naprosto nejvhodnější ke zřízení prověřovaných funkcí, rekonstrukce nemusí být finančně nákladná, zbudováním záměru nedojde k poškození architektonického vzhledu objektu, po vybudování (obnovení) přístupu z ulice lze využít logicky oddělených vstupů do obou zamýšlených provozů.

2.4.3 Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM

Historie

Vila s manufakturou na výrobu hudebních nástrojů postavená na počátku 20.století, od padesátých let sloužila jako dílenské zázemí střední odborné školy pro výrobu hudebních nástrojů, výrazná architektura zejména v technických prvcích a interiéru, schodiště, střešní konstrukce, dílenské prostory.

Širší vztahy

Objekt se nachází v širším centru, v docházkové vzdálenosti 5 minut od radnice - v obytné zástavbě, jeden ze zachovalých původních objektů dnes na hraně panelového sídliště; zahrada bezprostředně sousedí s objektem a pozemky střední školy a z druhé strany s plynovou stanicí.

Zhodnocení stávajícího stavu

- jedná se o objekt na své stáří v relativně dobrém technickém stavu s výjimečnými originálními detaily v interiéru
- výhodou jsou velkorysé prostory pavilonu původních dílen
- velká zahrada chráněná vzrostlou vegetací pokrytým svahem
- pohodlné vjezdy na pozemek

Záměr města - Sociální služby, sociální byty

Pro objekt je zpracována kompletní dokumentace na zbudování 4 sociálních bytů v prvním a druhém patře a na provoz sociálního centra se zázemím pečovatelské služby v přízemí, projekt je v pokročilé fázi, bylo vydáno platné stavební povolení a na část se sociálními byty byly už uvolněny dotace z evropských fondů na realizaci.



Doporučené využití - Návrh nízkoprahového centra

Tato studie se zamýšlí nad potenciálem architektonicky hodnotného objektu jako celku; snaží se nabídnout alternativní využití sociálního typu a to v podobě nízkoprahového centra pro mládež od 6-15 let a zároveň však zhodnotí již zpracovaný projekt jako celek a posoudí zřízení sociální služby zázemí pečovatelského centra v přízemí objektu, případně stanoví doporučení na úpravu již zhotoveného projektu.

2.4.4 C. Č.P.1700 B.SMETANY - sociální byty v podkroví

Historie

Jedná se o bytový dům z poloviny dvacátého století. Dům slouží jako městská azylová ubytovna se sociálními byty typu 1+0 se společným hygienickým i sociálním zázemím.

Širší vztahy

Objekt se nachází v širším centru města v cca patnáctiminutové docházkové vzdálenosti od hlavního náměstí. Dům je zasazený v jižním svahu, odsazený od hlavní ulice se samostatnou příjezdovou komunikací - dva vstupy ze dvou výškových úrovní.

Zhodnocení stávajícího stavu

- jedná se o bodový bytový dům cihelného typu se třemi podlažími a podkrovím s dostatečnou podchodnou výškou
- celý objekt prošel průběžnou rekonstrukcí, zateplením fasády a střešního pláště, výměnou okenních výplní
- jedná se o objekt dlouhodobě dobře plnící funkci městské ubytovny
- v současnosti je v objektu 8 bytových jednotky typu 1+0
- objekt má volné podkroví, které je v současnosti využíváno jako sklady a sušárna, byla již započata stavební příprava pro zbudování bytových jednotek v podkroví

Záměr města - Sociální byty

Předkládaný záměr řeší zbudování 3 bytových jednotek v podkroví objektu č.p.1700 v ulici B.Smetany - jedná se o 2 bytové jednotky 2+1 a jednu bytovou jednotku 1+0.

Doporučené využití - Sociální byty

Předkládaný záměr je logický, přičleňuje k obytným patřům ještě plné využití dosud nevyužitého podkrovního prostoru, již byly započaty některé stavební práce, které vedou k realizaci záměru. Prověřovací studie popíše výhody i případné problémy předkládaného záměru a doporučí drobné úpravy.



3 POPIS PROJEKTU

3.1 ZÁMĚR, KONCEPT, ATMOSFÉRA, ZDŮVODNĚNÍ

3.1.1 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA

Prověřovací studie řeší alternativní umístění záměru zadavatelem určeného pro objekt č.p. 632 v ulici Pod Nádražím, snaží se představit umístění prověřovaných funkcí do vhodnějšího objektu s větším prostorovým potenciálem. Těží z možnosti zbudování dvou nezávislých vstupů z dvorního traktu ze severní strany a z náměstí T.G.Masaryka z jižní strany. Objekt není nutné výrazně upravovat a opravovat, jedná se pouze o změny ve vnitřní dispozici objektu. Nejnáročnějším elementem celého záměru je vestavba bezbariérové plošiny alternativně výtahu. Jedná se o výrazný blokový dům, který umístěním těchto funkcí nebude degradován, naopak vytvořením komunitního seniorského zázemí dojde k zapojení objektu do veřejného parteru, které teď objekt postrádá (především jej ale postrádá plocha Onáměstí). Zřízením této funkce v samotném centru dojde k žádoucímu oživení hlavního městského společenského prostoru.

- **A.1. Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA - sociální služby**

Do přízemí a polosuterénu je vkládána funkce sociálního centra pro seniory se zázemím pečovatelské služby, prostorově je návrh rovnocenný se záměrem pro objekt do čp.632 - čistá užitná plocha je 193m².

- **A.2 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA - sociální byty, startovní byty, byty pro mladé, azylové byty např.pro matky s dětmi**

Vybraná lokalita by měla rozšířit portfolio bytového fondu města, nepředpokládá se primární využití pro nepřizpůsobivé obyvatele, vybudování 10 bytových jednotek v rozsahu od 1+0, 1+KK až po 2+KK v 3 horních podlažích řešeného domu, stávající dispoziční schéma je velmi univerzální, umožňuje tedy jednoduchou vestavbu bytových jednotek včetně společného hygienického a sociálního zázemí.

3.1.2 B.Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM

B.1 ZÁMĚR MĚSTA - sociální služby, zázemí terénní pečovatelské služby a sociální byty

Umístění jednotlivých funkcí do objektu vily je odděleno po patrech. Bytová část má stávající samostatný vstup z boku objektu přímo na schodiště. Vstup pro zaměstnance sociální služby je z průčelí objektu z ul. Pod Nádražím, stávající vstup pro klienty sociální služby je navržen nový vstup z boku objektu, jedná se o venkovní schodiště s přísazenou vertikální nůžkovou plošinou. Jedná se o zbudování zázemí pečovatelské služby s nezbytným zázemím a pobytovou místností pro seniory, v prvním a druhém patře vily budou zbudovány 4 bytové jednotky 1+KK a 2+KK.

Navržená náplň jde proti podstatě specifické vily, ničí její architektonický potenciál a zejména absolutně nevyužívá potenciál přilehlé zahrady, který umístěním parkování a dopravně-obslužné smyčky vyloženě devastuje. Prověřovací studie se bude dále zabývat celým projektem (oběma částmi) v celkovém dopadu na přestavbu samotného domu. Dílčím podrobnějším způsobem bude hodnotit pouze přízemní část projektu sociálních služeb dle zadání.

B.2 DOPORUČENÉ VYUŽITÍ - návrh nízkoprahového centra

Na základě terénního průzkumu, po debatě se zástupci odboru sociálních věcí a také na základě studia strategického plánu pro sociální začleňování, došlo k vytipování vhodnější funkce pro tento objekt. Jedná se o v místě postrádanou sociální službu nízkoprahového centra pro děti a mládež ve věkovém rozpětí 6 – 15 let. Objekt by se vhodně doplňoval s přilehlým objektem školy. Doplňkové prostory



nízkoprahového centra výukové místnosti by mimo odpolední provoz nízkoprahového centra mohli sloužit jako speciální učebny přilehlé školy. Nízkoprahové centrum by mělo skvělé zázemí v podobě velké společenské místnosti a přilehlé zahrady. Provozy nízkoprahového centra by objekt vily vyčistily a uvedly víceméně do původní podoby. Při citlivé rekonstrukci by nedošlo k devastaci cenných interiérových prvků.

3.1.3 C. Č.P.1700 B.SMETANY

Sociální byty

Základem návrhu je přiřazení stávajícího podkroví ke stávajícím ubytovacím jednotkám. Jedná se o zbudování 3 podkrovních bytových jednotek - dvě z nich budou mít vlastní kuchyňku a koupelnu, jeden pokoj zůstane v režimu stávajících bytových jednotek se společným zázemím. Jedná se o logické využití prázdných dobře přístupných prostor v již existující a fungující městské „ubytovně“.

3.2 AKTIVITY V PROJEKTU

3.2.1 A. 1 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA, sociální služby, zázemí pečovatelské služby

Stavební úprava objektu

- rekonstrukce objektu, bourání vnitřních konstrukcí, nové konstrukce včetně drobných statických zajištění v přízemí a polosuterénu, úprava a rekonstrukce poškozených povrchů, doplnění výplní vnitřních otvorů, demontáž nevhodného zateplovacího pláště a následná rekonstrukce severní fasády
- technická a technologická část, nové rozvody vodovodu, kanalizace, doplnění elektroinstalace, vytápění, větrání, zabezpečení, bezbariérová plošina v centru sociálních služeb
- zbudování interiérů objektu, vybavení specifického interiéru sociálního zázemí pro seniory
- parkování, součástí návrhu je koncepční úvaha o dopravním zásobování služby a řešení dopravy v klidu /zbudování zálivu pro podélné parkování typu K+R, parkování na přilehlých městských pozemcích, buď jako součást potenciální dostavby městského bloku nebo jako pozemní parkoviště pod zbudovaným hledištěm muzejního okrsku, předpokládaná nezbytná kapacita parkovacích míst je 6 stání, pro vybudování podzemních garáží se jako efektivní jeví parkovací kapacita min. 10 stání, řešení parkování v souvislosti s ostatní výstavbou na pozemcích 7074 a 546/5, při prověřování možností vyhrazeného stání je nutné zvážit možnosti parkování v docházkové vzdálenosti cca 10minut

Programová a funkční náplň celého objektu

- sociální služby a sociální byty, jedná se o kombinaci dvou funkcí podobného zaměření, které se mohou doplňovat a jejich koexistence je možné, ale ne nezbytná
- centrum pro seniory a sídlo terénní pečovatelské služby, v přízemí a polosuterénu je navrhováno zázemí pro terénní pečovatelskou službu, bezbariérový přístup z ulice do obou podlaží centra, společenská místnost pro 20 osob s kuchyňkou, kancelář vedení pečovatelské služby, zázemí zaměstnanců, místnost pro doplňkové služby pro seniory, prádelna, koupelna, záchody

3.2.2 A. 2 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA, sociální byty

Stavební úprava objektu

- rekonstrukce objektu, bourání vnitřních konstrukcí, nové konstrukce úprava a rekonstrukce poškozených povrchů, doplnění výplní vnitřních otvorů, zateplení střešního pláště, demontáž nevhodného zateplovacího pláště a následná rekonstrukce severní fasády



- technická a technologická část, nové rozvody vodovodu, kanalizace, doplnění elektroinstalace, vytápění, větrání, zabezpečení
- zbudování interiérů objektu, vybavení 8 bytových jednotek včetně vestavných kuchyněk a základního vybavení nábytkem postele, skříně, stoly, vybavení společného zázemí kuchyňky a hygienického zázemí
- parkování, součástí návrhu je koncepční úvaha řešení parkování na přilehlých městských pozemcích, buď jako součást potenciální dostavby městského bloku nebo jako pozemní parkoviště pod zbudovaným hledištěm muzejního okrsku, předpokládaná nezbytná kapacita parkovacích míst je 6 stání, pro vybudování podzemních kapacit se jako efektivní jeví parkovací kapacita min.10 stání, řešení parkování v souvislosti s ostatní výstavbou na pozemcích 7074 a 546/5, při prověřování možností vyhrazeného stání je nutné zvážit možnosti parkování v docházkové vzdálenosti cca 10minut

Programová a funkční náplň objektu

- sociální služby a sociální byty, jedná se o kombinaci dvou funkcí stejného zaměření, které se mohou doplňovat a jejich koexistence je možné, ale ne nezbytná
- sociální byty, celková ubytovací kapacita 10 bytových jednotek pro 18 dospělých osob + 10 dětí, 3 x bytová jednotka pro 2 osoby (+ dítě) 1+0, 2 x bytová jednotky pro 1 osobu 1+0, 3x bytová jednotka 1+KK pro 2 osoby (+ dítě), 2x bytová jednotka 2+KK pro 2-4 osoby, společné zázemí 3 x toaleta, 2 x koupelna, 1 x kuchyňka s jídelnou, úklidová místnost, byty nejsou řešeny jako bezbariérové, lze je však v případě potřeby jako bezbariérové zřídit v případě přisazení výtahu k severní fasádě

3.2.3 B.1. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM, sociální služby , zázemí pečovatelské služby

Stavební úprava objektu

- rekonstrukce objektu, sanace objektu proti vlhkosti, bourání vnitřních konstrukcí, nové konstrukce včetně drobných statických zajištění v přízemí a suterénu, úprava a rekonstrukce poškozených povrchů, doplnění výplní vnitřních otvorů, zateplení fasády a střešního pláště, podhledy
- technická a technologická část, nové rozvody vodovodu, kanalizace, doplnění elektroinstalace, vytápění, větrání, zabezpečení, bezbariérová plošina u vstupu do objektu
- dopravní stavby na pozemku, vybudování objízdné komunikace kolem celého objektu a 5 podélných krytých parkovacích stání v severozápadní části pozemku
- zbudování interiérů objektu, vybavení specifického interiéru sociálního zázemí pro pečovatelskou službu a centra pro seniory

Programová a funkční náplň objektu

- sociální služby, zázemí pro terénní sociální službu je umístěno v přízemí řešeného objektu, zázemí pro personál, šatna, sociální zařízení, denní místnost, kancelář, provoz sociální služby, hygienické zařízení pro klienty, prostory pro ošetření prádla klientů, úklidová místnost, společenská místnost 50m² pro klienty s možností rozdělení na dvě části, záchod pro uživatele
- sociální byty, celková ubytovací kapacita 4 ubytovací jednotky pro 6 dospělých + 4 děti, 2x bytová jednotka 2+KK pro 2 osoby (+dítě), 2x bytová jednotka 1+KK pro 1 osobu (+ dítě), byty nejsou řešeny jako bezbariérové

3.2.4 B.2. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM, nízkoprahové centrum pro děti a mládež

Stavební úprava objektu



- rekonstrukce objektu, sanace objektu proti vlhkosti, bourání vnitřních konstrukcí, nové konstrukce včetně drobných statických zajištění v přízemí a suterénu, úprava a rekonstrukce poškozených povrchů, doplnění výplní vnitřních otvorů, částečná výměna výplní okenních otvorů pro vytvoření přímého propojení se zahradou
- technická a technologická část, nové rozvody vodovodu, kanalizace, doplnění elektroinstalace, vytápění, větrání, zabezpečení
- zbudování interiérů nízkoprahového centra, vybavení specifického interiéru určeného pro děti a mládež od 6 do 15 let

Programová a funkční náplň objektu

- nízkoprahové centrum, v přízemí objektu je kontaktní centrum, velká společenská místnost 100m² s kuchyňkou a hygienickým zázemím, v prvním patře se nacházejí dvě výukové místnosti cca 40m² a hygienické zázemí, v druhém patře zbudování 4 kanceláří pro zaměstnance nízkoprahového centra a terénní sociální pracovníky, hygienické zázemí
- zahrada, venkovní sportovní hřiště, záhony pro komunitní pěstování, venkovní experimentální jeviště s hledištěm, zahradní domek

3.2.5 C. Č.P.1700 B.SMETANY /sociální byty, podkroví

Stavební úprava podkroví objektu

- půdní vestavba, zabudování střešních oken, dokončení zateplení střešního pláště, nové konstrukce vnitřních příček, SDK podhledy, nové povrchy, výplně vnitřních otvorů
- technická a technologická část, rozvody vodovodu, kanalizace, doplnění elektroinstalace, vytápění, větrání
- zbudování interiérů objektu, vybavení 3 bytových jednotek včetně 2 vestavných kuchyněk a základního vybavení postelemi, skříněmi, stoly

Programová a funkční náplň objektu

- sociální byty, celková ubytovací kapacita 3 ubytovací jednotky pro 6 dospělých + 4 děti, 2x bytová jednotka 2+KK pro 2 osoby (+dítě), 2x bytová jednotka 1+0 pro 2 osoby, byty nejsou řešeny jako bezbariérové

3.3 ETAPY PROJEKTU

3.3.1 A.1 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA - sociální služby, zázemí pečovatelské služby

Příprava projektu

1. Předprojektová příprava, prověření všech dostupných možností financování.
2. Projektová příprava, architektonická studie, projekt pro územní řízení, projekt pro stavební povolení, povolení projektu, projekt pro výběr dodavatele, projekt pro realizaci stavby, výkaz výměr, rozpočet.
3. Plán financování projektu, vyčlenění položky v rozpočtu, průzkum možností čerpání dotačního titulu.

Realizace

1. Výběr zhotovitele stavby, autorský a technický dozor stavby.
2. Realizace díla.



Etapizace realizace

Při zohlednění klimatických podmínek v harmonogramu výstavby lze celou realizaci provádět celoročně, je nutné zohlednit technologické postupy jednotlivých prací.

Při nutnosti rozdělit realizaci zejména s ohledem na rozsah náročnosti financování jsou možné následující oddělené etapy.

Posloupnost etap je na sobě závislá.

1. stavební úprava objektu pro funkce sociálních služeb (odhadovaná doba realizace - 3 měsíce)
2. realizace interiérů, zázemí pečovatelské služby (odhadovaná doba realizace - 2 měsíce)

3.3.2 A.2 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA -sociální byty

Příprava projektu

1. Předprojektová příprava, prověření všech dostupných možností financování.
2. Projektová příprava, architektonická studie, projekt pro územní řízení, projekt pro stavební povolení, povolení projektu, projekt pro výběr dodavatele, projekt pro realizaci stavby, výkaz výměr, rozpočet.
3. Plán financování projektu, vyčlenění položky v rozpočtu, průzkum možností čerpání dotačního titulu.

Realizace

1. Výběr zhotovitele stavby, autorský a technický dozor stavby.
2. Realizace díla.

Etapizace realizace

Při zohlednění klimatických podmínek v harmonogramu výstavby lze celou realizaci provádět celoročně, je nutné zohlednit technologické postupy jednotlivých prací.

Při nutnosti rozdělit realizaci zejména s ohledem na rozsah náročnosti financování jsou možné následující oddělené etapy.

Posloupnost etap je na sobě závislá.

1. stavební úprava objektu pro funkce sociálního ubytování (odhadovaná doba realizace - 5 měsíců)
2. realizace interiérů, vybavení bytových jednotek (odhadovaná doba realizace - 2 měsíce)

3.3.3 B.1. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM - sociální služba, zázemí pečovatelské služby

Příprava projektu

1. Projektová příprava byla dokončena.
2. Plán financování projektu, vyčlenění položky v rozpočtu, průzkum možností čerpání dotačního titulu.

Realizace

1. Výběr zhotovitele stavby, autorský a technický dozor stavby
2. Realizace díla.

Etapizace realizace



Při zohlednění klimatických podmínek v harmonogramu výstavby lze celou realizaci provádět celoročně, je nutné zohlednit technologické postupy jednotlivých prací.

Při nutnosti rozdělit realizaci zejména s ohledem na rozsah náročnosti financování jsou možné následující oddělené etapy.

Posloupnost etap je na sobě závislá.

1. stavební úprava objektu pro funkci sociálních služeb a zázemí pečovatelské služby (odhadovaná doba realizace - 1 rok)
2. realizace interiérů, zázemí pečovatelské služby (odhadovaná doba realizace - 2 měsíce)

3.3.4 B.2. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM - nízkoprahové centrum pro děti a mládež

Příprava projektu

1. Předprojektová příprava, zastavení všech úředních procesů směřujících k realizaci již schváleného záměru, prověření všech dostupných možností financování.
2. Projektová příprava, architektonická studie, projekt pro územní řízení, projekt pro stavební povolení, povolení projektu, projekt pro výběr dodavatele, projekt pro realizaci stavby, výkaz výměr, rozpočet.
3. Plán financování projektu, vyčlenění položky v rozpočtu, průzkum možností čerpání dotačního titulu.

Realizace

1. Výběr zhotovitele stavby, autorský a technický dozor stavby.
2. Realizace díla.

Etapizace realizace

Při zohlednění klimatických podmínek v harmonogramu výstavby lze celou realizaci provádět celoročně, je nutné zohlednit technologické postupy jednotlivých prací.

Při nutnosti rozdělit realizaci zejména s ohledem na rozsah náročnosti financování jsou možné následující oddělené etapy.

Posloupnost etap je na sobě závislá.

1. stavební úprava objektu pro funkci sociálních služeb nízkoprahového centra (odhadovaná doba realizace - 1 rok)
2. realizace interiérů, zázemí nízkoprahového centra (odhadovaná doba realizace - 2 měsíce)

3.3.5 C. Č.P.1700 B.SMETANY - sociální byty v podkroví

Příprava projektu

1. Projektová příprava, projekt pro provedení stavby včetně rozpočtu.
2. Plán financování projektu, vyčlenění položky v rozpočtu, průzkum možností čerpání dotačního titulu.

Realizace

1. Výběr zhotovitele stavby, autorský a technický dozor stavby.
2. Realizace díla.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Etapizace realizace

Celou realizaci lze provádět celoročně, je nutné zohlednit technologických postupy jednotlivých prací.

Posloupnost etap je na sobě závislá.

1. půdní vestavba (odhadovaná doba realizace - 3 měsíce)
2. realizace interiérů, 3 bytové jednotky (odhadovaná doba realizace – 1 měsíc)



4 MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ PROJEKTU

Projektový tým, sestavený realizátorem (město Kraslice potažmo MěÚ Kraslice) se bude podílet na přípravě projektu, bude se podílet na jeho realizaci a zároveň bude zodpovědný i v provozní fázi projektu, v tzv. období udržitelnosti projektu.

Projektový tým bude sestaven tak, aby všichni členové projektového týmu měli dostatečné zkušenosti s přípravou, realizací a administrativou obdobných projektů a s činností, která je přímo vázaná na výsledek realizace projektu.

Většinová část projektového týmu bude sestavena z řad městského úřadu Kraslice, lze tedy očekávat, že neporoste finanční zátěž úřadu, neboť činnost projektového týmu bude probíhat v rámci nákladů na výkon agendy městského úřadu (režijních nákladů a mzdových nákladů).

Jednorázové náklady se nepředpokládají, jelikož nebude potřeba pořizovat hmotný či nehmotný majetek, neboť městský úřad je plně vybaven potřebnými prostředky pro výkon agendy. V rámci zajištění provozu pro řízení projektu budou využity stávající kapacity úřadu a náklady spojené s tím budou v rámci režijních nákladů, které nelze přiřadit pouze ke stávajícímu projektu. Jedná se tedy o náklady spojené s paušální sazbou. Náklady na zajištění provozu pro řízení projektu budou stanoveny jako hospodárné, účelné a efektivní.

Náklady na externí dodavatele jsou součástí rozpočtu projektu.

4.1 PŘEDPOKLÁDANÉ SLOŽENÍ PROJEKTOVÉHO TÝMU

Zástupce politického vedení města

Starosta, místostarosta, případně nominovaný zastupitel /vedoucí týmu v přípravné i realizační fázi

- koordinace finančního plánu pro realizaci
- koordinace přípravy žádosti o případnou dotaci
- projednání projektu v zastupitelstvu
- výběr zhotovitele

Zástupce městského úřadu

např. vedoucí rozvoje města a správy města, odborný pracovník v přípravné a realizační fázi

- Koordinace jednotlivých dodavatelů
- Zajištění a koordinace architektonické a projektové dokumentace
- získání příslušných povolení
- koordinace výběru zhotovitele, technického a autorského dozoru stavby
- zástupce investora v průběhu realizace
- organizace kontrolních dnů

Projektový manažer

např. technický dozor investora, externí specialista, zástupce městského úřadu



- Odborný pracovník v přípravné a realizační fázi
- Koordinace jednotlivých dodavatelů
- Zajištění a koordinace architektonické a projektové dokumentace
- získání příslušných povolení
- koordinace výběru zhotovitele, technického a autorského dozoru stavby
- zástupce investora v průběhu realizace
- organizace kontrolních dnů
- kontrola financování projektu, fakturace

Konzultant projektu

externí poradce v oblasti získání dotace

- financování, administrace dotace

Zástupce městského úřadu

např. vedoucí odboru sociálních služeb / odborný pracovník v přípravné a realizační fázi

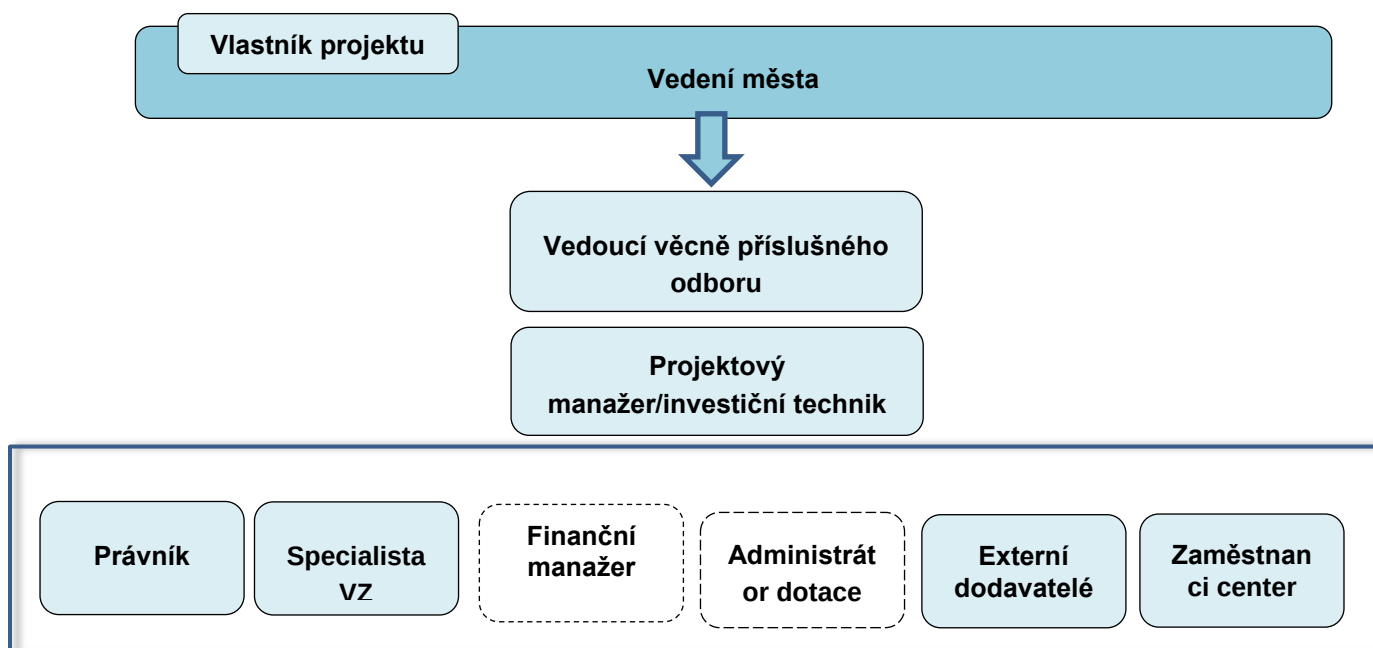
- provozní technolog
- konzultace provozní náplně zařízení

Architekt

externí dodavatel

- autor celkové koncepce rekonstrukce stavby
- zhotovitel projektové dokumentace ve všech fázích
- spolupráce při výběru zhotovitele
- autorský dozor při realizaci
- konzultace jednotlivých kroků při realizaci

Organizační struktura projektu:





5 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU

5.1 A.1. Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA /SOCIÁLNÍ SLUŽBY / ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY

V daném stupni prověření a koncepčního návrhu lze o jednotlivých elementech návrhu uvažovat pouze v základní koncepční rovině s rámcovou představou o technickém řešení následně navržených prvků.

Obecně veškeré navržené prvky, skladby, konstrukce a elementy musí splňovat stavebně technické parametry dané příslušnými stavebními předpisy a normami, zároveň musí být zohledněno, že se jedná o občanské budovy a veřejný prostor užívaný veřejností.

Požárně bezpečnostní zajištění objektů bude řešit samostatná kapitola následné projektové dokumentace

5.1.1 Stavební úprava objektu

Bourání konstrukcí

- sklep
 - o odstranění nenosných konstrukcí dle zpracovaného projektu
 - o očištění nosných konstrukcí od degradovaných omítek
- přízemí
 - o odstranění převážné většiny nenosných zděných konstrukcí
 - o odstranění nesoudržných omítek, odstranění svrchních povrchů podlah
 - o vytvoření otvoru pro vstup z ulice, vytvoření prostupů pro osazení bezbariérové plošiny

Nové konstrukce

- sklep
 - o vyspravení nosných konstrukcí, nové příčky plynosilikát nebo SDK
 - o provedení nových instalací
 - o rekonstrukce a následná úprava všech povrchů
 - o vybavení zázemí pečovatelské služby, zbudování hygienického zázemí
- přízemí
 - o vyspravení nosných konstrukcí, nové příčky plynosilikát nebo SDK
 - o provedení nových instalací
 - o rekonstrukce a následná úprava všech povrchů
 - o vybavení zázemí pečovatelské služby, zbudování hygienického zázemí, osazení bezbariérové plošiny
- dvůr a parkování
 - o zemní práce pro zřízení podzemních parkovacích míst (řešení parkování v souvislosti s ostatní výstavbou na pozemcích 7074, 546/5) zbudování objektu garáže a venkovního



podlaží pro muzeum č.2) položení nových ležatých svodů srážkových vod, položení nových povrchových souvrství ideálně v návaznosti na sousední pozemek domu č.p.1 a č.p.2

- nové instalace pro celý objekt
 - o vodovod, kanalizace, elektroinstalace, slaboproud, zabezpečení, vytápění, vzduchotechnika, bezbariérová plošina nebo alternativně výtah pro celý objekt

5.1.2 Stavební připravenost (pokud je relevantní)

Objekt je v dobrém technickém stavu, bylo provedeno zaměření a pasport současného stavu včetně výkresové dokumentace.

5.1.3 Ovlivnitelná a neovlivnitelná technická rizika

Budoucí projekt musí splňovat veškeré závazné normy a použité konstrukce a technologie by měly odpovídat obvyklým standardům. Technická rizika mohou vyplynout z neodborného provedení, zanedbáním údržby, servisu a neodbornou manipulací.

5.1.4 Nároky na údržbu a opravy

V případě potřeby musí majitel zajistit údržbu a opravy vlastními silami, případně externím dodavatelem. Po vybudování zázemí sociálního centra se nepředpokládá roční náklad na drobné opravy a údržbu vyšší než 12 000,- Kč.

5.2 A.2. Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / SOCIÁLNÍ BYTY

V daném stupni prověření a koncepčního návrhu lze o jednotlivých elementech návrhu uvažovat pouze v základní koncepční rovině s rámcovou představou o technickém řešení následně navržených prvků.

Obecně veškeré navržené prvky, skladby, konstrukce a elementy musí splňovat stavebně technické parametry dané příslušnými stavebními předpisy a normami, zároveň musí být zohledněno, že se jedná o občanské budovy a veřejný prostor užívaný veřejností.

Požárně bezpečnostní zajištění objektů bude řešit samostatná kapitola následné projektové dokumentace

5.2.1 Stavební úprava objektu

Bourání konstrukcí

- patro
 - o odstranění svrchních vrstev podlah, odstranění nesoudržných omítek, vytvoření otvorů pro nové pozice dveří
- 2.patro
 - o odstranění svrchních vrstev podlah, odstranění nesoudržných omítek, vytvoření otvorů pro nové pozice dveří
- 3.patro
 - o odstranění svrchních vrstev podlah, odstranění nesoudržných omítek, vytvoření otvorů pro nové pozice dveří
- fasáda
 - o vytvoření otvoru pro vstup z ulice
 - o odstranění nesoudržných částí, odstranění opláštění dvorní fasády, odstranění dožilých okapových svodů



- dvůr
 - odstranění náletové zeleně, odstranění povrchů nádvoří, odstranění původních ležatých svodů srážkových vod

Nové konstrukce

- patro
 - vyspravení nosných konstrukcí, nové příčky plynosilikát nebo SDK
 - provedení nových instalací
 - provedení nových podlah včetně akustických výplní, provedení nových povrchů stěn a stropů, zabudování nových výplní otvorů, úprava všech povrchů
 - vybavení interiéru 3 bytových jednotek včetně základního vybavení nábytkem, interiér společné kuchyně a hygienického zázemí
- 2.patro
 - vyspravení nosných konstrukcí, nové příčky plynosilikát nebo SDK
 - provedení nových instalací
 - provedení nových podlah včetně akustických výplní, provedení nových povrchů stěn a stropů, zabudování nových výplní otvorů, úprava všech povrchů
 - vybavení interiéru 2 bytových jednotek včetně základního vybavení nábytkem, vybavení interiéru 2 bytových jednotek včetně vestavných kuchyní, vybavení koupelen a základního vybavení nábytkem
- 3.patro
 - vyspravení nosných konstrukcí, nové příčky plynosilikát nebo SDK
 - provedení nových instalací, provedení nových podlah včetně akustických výplní, provedení nových povrchů stěn a stropů, zabudování nových výplní otvorů, úprava všech povrchů
 - vybavení interiéru 3 bytových jednotek včetně vestavných kuchyní, vybavení koupelen a základního vybavení nábytkem
- půda a střešní plášť
 - zevrubná kontrola a oprava střešního pláště případně výměna degradovaných částí krovu
 - oprava dešťových svodů
- fasáda
 - doplnění chybějících částí, instalace nových okapových svodů a nových instalací
 - lokální provedení nových omítek, povrchové úpravy všech částí fasády
- dvůr a parkování
 - zemní práce pro zřízení podzemních parkovacích míst (řešení parkování v souvislosti s ostatní výstavbou na pozemcích 7074 a 546/5)
 - zbudování objektu garáže a venkovního podia pro muzeum č.p.2) položení nových ležatých svodů srážkových vod, položení nových povrchových souvrství ideálně v návaznosti na sousední pozemek domu č.p.1 a č.p.2,



- nové instalace pro celý objekt
 - o vodovod, kanalizace, elektroinstalace, slaboproud, zabezpečení, vytápění, vzduchotechnika

5.2.2 Stavební připravenost (pokud je relevantní) /

Objekt je v dobrém technickém stavu, bylo provedeno zaměření a pasport současného stavu včetně výkresové dokumentace.

5.2.3 Ovlivnitelná a neovlivnitelná technická rizika

Budoucí projekt musí splňovat veškeré závazné normy a použité konstrukce a technologie by měli odpovídat obvyklým standardům. Technická rizika mohou vyplynout z neodborného provedení, zanedbáním údržby, servisu a neodbornou manipulací.

5.2.4 Nároky na údržbu a opravy

V případě potřeby musí město zajistit údržbu a opravy vlastními silami, případně externím dodavatelem. Po vybudování zázemí sociálních bytů se nepředpokládá roční náklad na drobné opravy a údržbu vyšší než 3 500,- Kč na jednu bytovou jednotku a společné zázemí. Nároky na údržbu jsou tedy předpokládány v celkové výši 38.500,00 Kč.

5.3 B.1. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / SOCIÁLNÍ SLUŽBY / ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY

Podrobná specifikace všech stavebních úprav, technologických řešení a postupů je podrobně popsána v projektu „STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU – POD NÁDRAŽÍM 632, KRASLICE - NA SOCIÁLNÍ SLUŽBY / zpracovatel Ing.Helena Michálková PPP“, který sloužil jako podklad pro tento dokument. Technický popis vychází z doložené zprávy.

Obecně veškeré navržené prvky, skladby, konstrukce a elementy musí splňovat stavebně technické parametry dané příslušnými stavebními předpisy a normami, zároveň musí být zohledněno, že se jedná o občanskou budovu s přístupem veřejností.

5.3.1 Stavební úprava objektu

Exteriér - jedná se o stavební úpravy stávajícího objektu s obnovením a rozšířením zpevněných ploch (objízdná komunikace s parkovacím pásem) Tvarové řešení objektu zůstane zachováno (výška objektu, tvar střechy, umístění a velikost oken a vstupních dveří). Přístavba bočního schodiště a zvedací plošiny je navržena zastřešená. Zastřešení bude navazovat na stávající střechu přízemní části objektu. 2 parkovací stání budou zastřešena jednoduchou ocelovou konstrukcí (krakorce). Sloupy budou kotveny do betonových patek. V rámci stavby dojde k posunutí a výměně stávajícího oplocení, které je dožilé. Obálka celé budovy bude zateplena. Sokl a parapety budou obloženy keramickými pásky. Krytina střechy bude z falcovaného hliníkového plechu, rovněž i ostatní klempířské prvky. Komunikace budou dlážděné v kombinaci betonových dlažeb. Bezbariérový přístup do 1.NP, kde je navržen provoz sociální služby, bude zajištěn nůžkovou zvedací plošinou.

5.3.2 Stavební řešení

Jedná se o stavební úpravy stávajícího objektu, jejichž výsledkem je požadované využití prostor. Současně je řešeno i zateplení budovy (obvodové stěny, zavěšený podhled v 1.NP). Prostor 1.NP je novými příčkami rozdělen na jednotlivé provozní místnosti a místnosti sociálního zařízení. Na základě stavebního průzkumu a provedených sond bude provedena nová vodorovná izolace zdí v přízemní části objektu, která naváže na vodorovnou izolaci nových podlah.

Konstrukční a materiálové řešení



Pro stavební úpravy budou použity standardní stavební materiály s požadovanými vlastnostmi dle ČSN, nebo specifikované v příslušném výpočtu jednotlivých konstrukcí.

- instalace - stávající přípojky zůstanou zachovány, vodovod, kanalizace, elektroinstalace, slaboproud, zabezpečení, vytápění, vzduchotechnika, bezbariérová plošina

5.3.3 Stavební připravenost (pokud je relevantní)

Je vydané platné a pravomocné stavební povolení.

5.3.4 Ovlivnitelná a neovlivnitelná technická rizika

Zpracovaný projekt splňuje veškeré závazné normy a navržené konstrukce a technologie odpovídají obvyklým standardům. Technická rizika mohou vyplynout z neodborného provedení, zanedbáním údržby, servisu a neodbornou manipulací.

5.3.5 Nároky na údržbu a opravy

V případě potřeby musí město zajistit údržbu a opravy vlastními silami, případně externím dodavatelem. Po vybudování zázemí sociálního centra se nepředpokládá roční náklad na drobné opravy a údržbu vyšší než 15 000,- Kč.

5.4 B.2. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / NÍZKOPRAHOVÉ CENTRUM PRO DĚTI A MLÁDEŽ

V daném stupni prověření a koncepčního návrhu lze o jednotlivých elementech návrhu uvažovat pouze v základní koncepční rovině s rámcovou představou o technickém řešení následně navržených prvků.

Obecně veškeré navržené prvky, skladby, konstrukce a elementy musí splňovat stavebně technické parametry dané příslušnými stavebními předpisy a normami, zároveň musí být zohledněno, že se jedná o občanskou budovu s přístupem veřejnosti.

Požárně bezpečnostní zajištění objektů bude řešit samostatná kapitola následné projektové dokumentace.

5.4.1 Stavební úprava objektu

Bourání konstrukcí

- sklep
 - o sanace poškozených konstrukcí
- přízemí
 - o odstranění převážné většiny nenosných zděných konstrukcí
 - o odstranění nesoudržných omítek
 - o odstranění svrchních povrchů podlah
- patro
 - o odstranění svrchních vrstev podlah
 - o odstranění nenosných příček pro vytvoření požadované dispozice
 - o odstranění nesoudržných omítek, vytvoření otvorů pro nové pozice dveří
- 2.patro
 - o odstranění svrchních vrstev podlah,



- odstranění nesoudržných omítek, vytvoření otvorů pro nové pozice dveří
- fasáda
 - odstranění nesoudržných částí, odstranění opláštění dvorní fasády
 - odstranění dožilých okapových svodů
- zahrada
 - odstranění náletové zeleně, odstranění povrchů nádvoří, odstranění původních ležatých svodů srážkových vod

5.4.2 Nové konstrukce

- sklep
 - vyspravení nosných konstrukcí
 - provedení nových instalací
 - rekonstrukce a následná úprava všech povrchů
- přízemí
 - vyspravení nosných konstrukcí, nové příčky SDK
 - provedení nových instalací, rekonstrukce a následná úprava všech povrchů
 - provedení dodatečné vodorovné hydroizolace podříznutím obvodového a nosného zdiva objektu
 - napojení nové hydroizolace v úrovni hydroizolace podlah
 - vybavení interiéru nízkoprahového centra
 - výměna okenních otvorů v prostoru původní manufaktury
 - vytvoření výstupů na venkovní terasu a do zahrady, interiér společné kuchyně a hygienického zázemí
- patro
 - vyspravení nosných konstrukcí, nové příčky SDK
 - provedení nových instalací
 - rekonstrukce a následná úprava všech povrchů
 - vybavení interiéru nízkoprahového centra, interiér hygienického zázemí
- 2.patro
 - vyspravení nosných konstrukcí, nové příčky SDK
 - provedení nových instalací
 - rekonstrukce a následná úprava všech povrchů
 - vybavení interiéru nízkoprahového centra, interiér hygienického zázemí
- půda a střešní plášť
 - zevrubná kontrola a oprava střešního pláště případně výměna degradovaných částí krovu, oprava dešťových svodů
 - zateplení střešního pláště (zvážení v úrovni stropu 2.NP, kvůli zachování unikátní



balonové konstrukce

- fasáda
 - o doplnění chybějících částí, instalace nových okapových svodů a nových instalací
 - o lokální provedení nových omítek, povrchové úpravy všech částí fasády
- zahrada
 - o úprava pozemku na pobytovou zahradu
 - o zřízení rekreačního sportovního hřiště pro volejbal
 - o venkovní schodiště terasa u domu
 - o terénní úprava svahu
 - o zahradní domek, venkovní jeviště ve svahu
- nové instalace pro celý objekt
 - o vodovod, kanalizace, elektroinstalace, slaboproud, vytápění, vzduchotechnika, zabezpečení

5.4.3 Stavební připravenost (pokud je relevantní)

Objekt je ve zhoršeném technickém stavu, bylo provedeno zaměření, pasport současného stavu včetně výkresové dokumentace, stavebně technický průzkum navrhl sadu sanačních opatření, je zpracován paralelní stavební projekt na alternativní funkci objektu.

5.4.4 Ovlivnitelná a neovlivnitelná technická rizika

Budoucí projekt musí splňovat veškeré závazné normy a použité konstrukce a technologie by měly odpovídat obvyklým standardům. Technická rizika mohou vyplynout z neodborného provedení, zanedbáním údržby, servisu a neodbornou manipulací.

5.4.5 Nároky na údržbu a opravy

V případě potřeby musí město zajistit údržbu a opravy vlastními silami, případně externím dodavatelem. Po vybudování zázemí sociálního centra se nepředpokládá roční náklad na drobné opravy a údržbu vyšší než 25.000,00 Kč.

5.5 C Č.P.1700 B.SMETANY / SOCIÁLNÍ BYTY / PODKROVÍ

Podrobná specifikace všech stavebních úprav, technologických řešení a postupů je podrobně popsána v projektu „VESTAVBA 2 BYTOVÝCH JEDNOTEK – KRASLICE, B.SMETANY 1700 / zpracovatel Ing.Helena Michálková PPP“, který sloužil jako podklad pro tento dokument. Technický popis vychází z doložené zprávy.

Obecně veškeré navržené prvky, skladby, konstrukce a elementy musí splňovat stavebně technické parametry dané příslušnými stavebními předpisy a normami.

5.5.1 Stavební úprava objektu

Bourání/demontáže

- vybourány části příček a dveřní otvory, demontáž stávajících požárních dveří a jejich opětovné použití
- likvidace dožilých omítek
- vytvoření otvorů střechou pro osazení nových střešních oken



- příprava pro nové rozvody sítí
- prostupy střešní konstrukcí pro VZT a ZTI
- demontáž skladby podlahy, lokálně rozebrán podhled
- demontáž stávající sanity ZTI

Nové konstrukce / půdní vestavba

- statické zajištění nosných konstrukcí krovu v místech propojených místností dle PD
- nové povrchy stěn, omítek a podhledů, dokončení střešního pláště, funkční parozábrana!!!, požární SDK podhled, nové příčky budou z desek SDK na ocelové konstrukci, pro příčky SDK v sociálním zařízení budou použity SDK desky do vlhkého prostředí, konstrukce krovu (sloupky, pásky, vzpěra plné vazby), plné vazby) budou obloženy deskami tl. 15 mm s předepsanou požární odolností, izolace proti vodě
- nové skladby podlah, nové výplně dveřních otvorů v rámci vnitřní dispozice bytů, vstupní dveře do bytů osazeny původní, okna do stávajících pokojů jsou plastová s izolačním dvojsklem, zůstanou zachována, v nových pokojích, kuchyních a koupelnách budou osazena střešní okna výklopně – kyvné střešní okno 66x140 cm bílé bezúdržbové, lemování pro hladkou krytinu + zateplovací sada
- vybavení interiérů kuchyňská linka, vestavěný nábytek, hygienické zázemí obklady keramické a podlahy z dlaždic, podlahy povlakové, základní vybavení nábytkem 3 bytových jednotek

5.5.2 Stavební připravenost (pokud je relevantní)

Je zpracována projektová dokumentace na úrovni dokumentace pro stavební povolení.

5.5.3 Ovlivnitelná a neovlivnitelná technická rizika

Zpracovaný projekt splňuje veškeré závazné normy a navržené konstrukce a technologie odpovídají obvyklým standardům. Technická rizika mohou vyplynout z neodborného provedení, zanedbáním údržby, servisu a neodbornou manipulací.

5.5.4 Nároky na údržbu a opravy

V případě potřeby musí město zajistit údržbu a opravy vlastními silami, případně externím dodavatelem. Po vybudování sociálních bytů se nepředpokládá roční náklad na drobné opravy a údržbu vyšší než 3 500,- Kč na jednu bytovou jednotku. Nároky na údržbu jsou tedy předpokládány v celkové výši 10.500,00 Kč za rok.



6 ZPŮSOB ZAJIŠTĚNÍ PROJEKTU

6.1 PŘIPRAVENOST PROJEKTU K REALIZACI

6.1.1 Majetkoprávní vztahy

Realizací projektu budou dotčeny pozemky a stavby v katastrálním území města Kraslice, s následnou identifikací:

A.1 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / sociální služby / zázemí pečovatelské služby

Vlastník: Město Kraslice, pozemek je ve vlastnictví města Kraslice, tudíž se v rámci majetkoprávních vztahů nepředpokládá žádná komplikace.

Stavební/pozemková parcela: parcelní číslo st. 111 Kraslice [560472], Katastrální území: Kraslice [673293], číslo LV: 1

Výměra/m²: 148

A.2 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / sociální byty

Vlastník: Město Kraslice, pozemek je ve vlastnictví města Kraslice, tudíž se v rámci majetkoprávních vztahů nepředpokládá žádná komplikace.

Stavební/pozemková parcela: parcelní číslo st. 111, Kraslice [560472], Katastrální území: Kraslice [673293], číslo LV: 1

Výměra/m²: 148

B.1 Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / sociální služby / zázemí pečovatelské služby

Vlastník: Město Kraslice, pozemek je ve vlastnictví města Kraslice, tudíž se v rámci majetkoprávních vztahů nepředpokládá žádná komplikace.

Stavební/pozemková parcela: parcelní číslo st 1720, Kraslice [560472], Katastrální území: Kraslice [673293], číslo LV: 1

Výměra/m²: 428

B.2 Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / sociální služby / nízkoprahové centrum pro děti a mládež

Vlastník: Město Kraslice, pozemek je ve vlastnictví města Kraslice, tudíž se v rámci majetkoprávních vztahů nepředpokládá žádná komplikace.

Stavební/pozemková parcela: parcelní číslo st.1720, Kraslice [560472], Katastrální území: Kraslice [673293], číslo LV: 1

Výměra/m²: 428

C Č.P.1700 B.SMETANY / SOCIÁLNÍ BYTY / PODKROVÍ

Vlastník: Město Kraslice, pozemek je ve vlastnictví města Kraslice, tudíž se v rámci majetkoprávních vztahů nepředpokládá žádná komplikace.

Stavební/pozemková parcela: parcelní číslo st.1985, Kraslice [560472], Katastrální území: Kraslice [673293], číslo LV: 1

Výměra/m²: 1445



6.1.2 Přípravenost projektové dokumentace

Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA - Objekt je v dobrém technickém stavu, bylo provedeno zaměření a pasport současného stavu včetně výkresové dokumentace.

B.1 Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM - Je vydané platné a pravomocné stavební povolení. Podrobná specifikace všech stavebních úprav, technologických řešení a postupů je podrobně popsána v projektu „STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU – POD NÁDRAŽÍM 632, KRASLICE - NA SOCIÁLNÍ SLUŽBY / zpracovatel Ing. Helena Michálková PPP“, který sloužil jako podklad pro tento dokument. Technický popis vychází z doložené zprávy.

Č.P.1700 B.SMETANY - Podrobná specifikace všech stavebních úprav, technologických řešení a postupů je podrobně popsána v projektu „VESTAVBA 2 BYTOVÝCH JEDNOTEK – KRASLICE, B.SMETANY 1700 / zpracovatel Ing. Helena Michálková PPP“, který sloužil jako podklad pro tento dokument. Technický popis vychází z doložené zprávy.

Projektová dokumentace na navrhované varianty zpracovatelem studie zatím není připravena. Zpracování projektové dokumentace bude probíhat v úzké komunikaci s případným investorem. Projektant, který bude zpracovávat stupně projektové dokumentace, bude mít zkušenosti s obdobnými investičními projekty.

6.1.3 Přípravenost dokumentace k zadávacím a výběrovým řízením, údaje o proběhlých řízeních

Dokumentace k zadávacímu a výběrovému řízení není připravena.

Investor bude při výběrovém řízení klást důraz na zkušenosti dodavatelů. V souladu se zákonem o veřejných zakázkách bude zpracována zadávací dokumentace tak, aby byl vybrán dodavatel, který má zkušenosti s obdobnými investičními akcemi (jak obsahem, tak rozsahem) – což bude dokládáno v rámci VŘ předložením referenčních listin.

V rámci výběrového řízení bude požadováno předložení podrobného harmonogramu prací včetně uzlových bodů etapizace projektu, který bude přílohou smlouvy o dílo.

6.1.4 Finanční připravenost

Projekt bude financován z rozpočtu města, případně za pomoci externích zdrojů financování (úvěr, dotace). Bližší informace k možnostem řešení viz kapitola 6.2 Možnosti financování.

6.2 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ

6.2.1 Vlastní zdroje

V rámci stávajícího rozpočtového výhledu je finanční potenciál Kraslic je zmapován na období 2019 až 2023 (5 let).

V rozpočtovém výhledu je počítáno se základními zdroji financování, které může město přímo ovlivnit, a jsou předvídatelné. Těmito zdroji jsou:

1. Přebytek provozního rozpočtu včetně oprav (provozní saldo + opravy)
2. Vlastní finanční rezervy
3. Investiční úvěrový rámec

Naopak není počítáno s nejistými, či těžko předpověditelnými zdroji s vysokou nejistotou, které nelze predikovat s dostatečnou přesností nebo vůbec, jako jsou:

4. Dotace investiční povahy (případně nahodilé neinvestiční dotace)



5. Kapitálové příjmy (prodeje majetku, bytů)

Dle těchto předpokladů bude město moci využít v období 2019 až 2023 celkem až 235 mil. Kč, a to z těchto zdrojů:

- A. 79 mil. Kč (průměrně cca 16 mil. Kč ročně) provozní saldo včetně financí na opravy po úhradě splátek dluhů, s tím, že:
- Celkem je provozní saldo po přičtení oprav počítáno cca 89 mil. Kč, ale cca 10 mil. Kč bude použito na úmor současného čerpaného dluhu);
 - Alespoň 25 mil. Kč (5 mil. Kč ročně) bude město potřebovat na reprodukci svého majetku.
- B. cca 36 mil. Kč, byl předpoklad v rámci rozpočet 2018 k likvidní finanční rezervě na účtech. K polovině roku 2018 ke tato finanční rezerva 2x vyšší (naplňuje se předpoklad z rozpočtového výhledu).
- C. až 120 mil. Kč čerpání Investičního úvěrového rámce do limitu bezpečné zadluženosti 150 mil. Kč. Podle zákona o rozpočtové odpovědnosti je třeba zajistit meziroční splátky (nikoliv snížení) každého dluhu nad 91 mil. Kč (ve výši 5 % z rozdílu výše dluhu nad 60 % průměru příjmů za poslední 4 roky). Z uvedené částky může samospráva realizovat splátky dluhů, opravy, investice, ale také vytvářet rezervy. Při docílení stropu zadluženosti by směřovalo na splátky cca 7,5 mil. Kč bez úroků (úrok při 3 % p. a. cca 4,5 mil. Kč), tj. max. cca 12 mil. Kč s úroky a nadále by se značnou rezervou cca 15 až 25 mil. Kč ročně městu zbývalo na další investice a výdaje

Investiční kapacita města Kraslice stručný přehled:

Položka rozpočtu	2017	2018	RV 2019	RV 2020	RV 2021
Daňové příjmy	106 302	105 049	116 800	121 250	124 400
Nedaňové příjmy	20 976	16 229	15 000	15 000	15 000
Přijaté transfery	26 014	31 074	20 000	20 000	20 000
Celkové příjmy	153 292	152 352	151 800	156 250	159 400
Celkové výdaje	159 477	167 687	133 800	138 250	141 400
Provozní výsledek	-5 267	-33 922	18 000	18 000	18 000
Kapitálové příjmy (bez investičních dotací)	917	800	0	0	0
Mandatorní kapitálové výdaje (obnova majetku)	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Čerpání úvěru	18 983	29 589	27 441	25 293	23 145
Splátka úvěru	2 813	2 148	2 148	2 148	2 148
Investiční kapacita	-	-	13 000	13 000	13 000

Kraslice mají v období 2019 až 2023 (5 let) finanční potenciál z vlastních zdrojů po zajištění provozu, splátek dosavadních dluhů a po připočtení oprav minimálně cca 115 mil. Kč (provozní saldo – splátky



dluhů + opravy + rezervy na účtech) + až 120 mil. Kč může zajistit nové využití Investičního úvěrového rámce do stropu bezpečného zadlužení 150 mil. Kč = 235 mil. Kč

6.2.2 Rámcový rozpočet navrhovaných variant řešení

Projektový záměr	Náklady na přípravu v Kč bez DPH	Náklady na realizaci v Kč bez DPH	Náklady celkem v Kč bez DPH
A.1 čp.199 - sociální služby - doporučená varianta	525.600,00	3.840.000,00	4.365.600,00
A.2 čp.199 - sociální byty – doporučená varianta	Viz výše	8.454.000,00	8.454.000,00 ¹
B.1 čp.632 - sociální služby - záměr města	122.000,00	9.217.493,00	9.339.493,00
B.2. čp.632 – nízkoprahové centrum - doporučená varianta	2.379.500,00	9.378.300,00	11.757.800,00 ²
C. čp.1700 - sociální byty- záměr města	154.000,00	2.140.000,00	2.294.000,00

V případě realizace záměrů města se náklady pohybují okolo 11,5 mil. Kč.

V případě využití všech doporučených variant se jedná o cca o 24,5 mil. Kč.

V obou případech by financování pouze z prostředků městského rozpočtu bylo zcela reálné. Varianta č. 1 (stávající záměr města) je v obvyklé výši investičních nákladů města na rozvoj (ne na obnovu majetku). Doporučená varianta je dvojnásobně vyšší, nicméně i tak není nemožné ji zvládnout v rámci stávajícího rozpočtu a jeho výhledu. Budou-li jednotlivé etapy projektu rozumně naplánovány v čase.

Záměrem města je projekty financovat z prostředků Integrovaného regionálního operačního programu, což se v současné době přímo nabízí (mírou otevřených výzev směřující právě do sociální oblasti).

V kontextu 5letého období pro komplexní realizaci projektu by průběžné financování bylo reálné. V případě fyzické realizace projektu (realizační fáze) by mohl být využit stávající úvěrový rámec (před proplacením způsobilých nákladů projektu ze strany dotačního orgánu).

Podrobnější CBA (analýza nákladů a přínosů) bude součástí případné projektové žádosti.

6.2.3 Dotační tituly ESF

Integrovaný regionální operační program v rámci svého specifického cíle 2.1 Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi se přímo zaměřuje na financování vybraných opatření ze strany města Kraslice. Jedná se konkrétně o následující aktuální výzvy:

Výzva č. 79 - Sociální bydlení II.

Cílem je pořízení bytů, bytových domů, nebytových prostor a jejich adaptace pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení.

Míra spolufinancování pokud je žadatelem obec – 5%.

Indikátory k naplnění:

- 5 53 20 – Průměrný počet osob využívajících sociální bydlení

¹ Vícenáklady – zařízení parkovacího objektu pod tribunou muzejní zahrady – 3.250.000,00 Kč bez DPH

² Vícenáklady - úprava přilehlého pozemku včetně zřízení hřiště a venkovního jeviště – 2.000.000,00 Kč bez DP



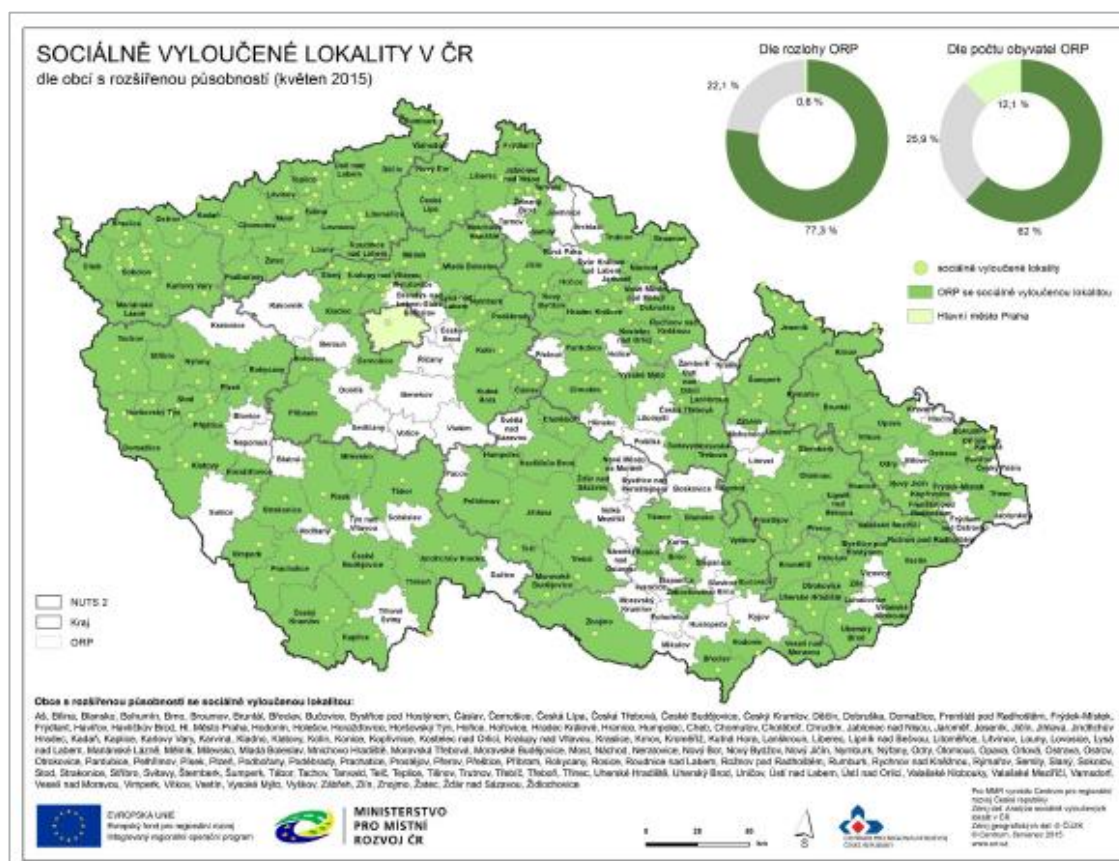
- 5 53 10 – Nárůst kapacity sociálních bytů
- 5 53 01 – Počet podpořených bytů pro sociální bydlení

Termín pro předložení žádostí byl stanoven na září 2018. Pro tento rok je tedy podání žádosti již nereálné. Lze ovšem očekávat vypsání stejné výzvy v roce 2019 nebo 2020.

Výzva č. 80 - Sociální bydlení (SVL) II.

Vzhledem k faktu, že území města Kraslic patří dle Ministerstva pro místní rozvoj ČR do tzv. sociálně vyloučených lokalit, je vhodnější dotační pozornost směřovat právě na výzvy pro tyto oblasti (SVL).

Mapa sociálně vyloučených lokalit v ČR.



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Parametry jsou stejné jako u výzvy č. 79

Cílem je pořízení bytů, bytových domů, nebytových prostor a jejich adaptace pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení.

Míra spolufinancování pokud je žadatelem obec – 5%.

Indikátory k naplnění:

- 5 53 20 – Průměrný počet osob využívajících sociální bydlení
- 5 53 10 – Nárůst kapacity sociálních bytů
- 5 53 01 – Počet podpořených bytů pro sociální bydlení

Termín pro předložení žádostí byl stanoven na září 2018. Pro tento rok je tedy podání žádosti již nereálné. Lze ovšem očekávat vypsání stejné výzvy v roce 2019 nebo 2020.



Výzva č. 81 - Rozvoj sociálních služeb II.

Cílem výzvy je rozvoj infrastruktury pro dostupnost a rozvoj sociální služby

Podporován bude nákup objektů, zařízení a vybavení, výstavba a stavební úpravy, které vytvoří podmínky pro kvalitní poskytování sociálních služeb, obnovu a zkvalitnění materiálně technické základny stávajících služeb sociální práce s cílovými skupinami. Sociální služby jsou definovány zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů.

Projekty se zaměří na podporu infrastruktury níže uvedených služeb dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách:

- domovy se zvláštním režimem
- domovy pro osoby se zdravotním postižením
- chráněné bydlení
- osobní asistence
- denní stacionáře
- týdenní stacionáře
- azylové domy

Míra spolufinancování pokud je žadatelem obec – 5%.

Indikátory k naplnění:

- 75 10 Kapacita služeb a sociální péče
- 5 54 01 Počet podpořených zázemí pro služby a sociální péči
- 5 54 02 Počet poskytovaných druhů sociálních služeb

Termín pro předložení žádostí je stanoven na 29. 11 2018. Pro tento rok je tedy podání žádosti nejspíš nereálné. Lze ovšem očekávat vypsání stejné výzvy v roce 2019 nebo 2020. Prozatím je předloženo 7 žádostí, které pokrývají 98% alokace výzvy. Zbývá cca 3 mil. Kč (samozřejmě nejde o sumu, na kterou město Kraslice může dosáhnout, projekty budou hodnoceny).

Celková alokace činí 150 mil. Kč.

Výzva č. 82 – Rozvoj sociálních služeb (SVL) II.

Viz výzva č. 81 a komentář k sociálně vyloučeným lokalitám v rámci výzvy č. 80.

Termín pro předložení žádostí je stanoven na 29. 11 2018. Pro tento rok je tedy podání žádosti nejspíš nereálné. Lze ovšem očekávat vypsání stejné výzvy v roce 2019 nebo 2020. Prozatím je předloženo 43 žádostí, které pokrývají 100% alokace výzvy.

Celková alokace činí přes 1 miliardu Kč.

Obvyklé přílohy žádosti o dotaci (může se lišit v detailech)

- Plná moc
- Zadávací a výběrová řízení
- Doklady o právní subjektivitě žadatele
- Studie proveditelnosti
- Doklad o prokázání právních vztahů k majetku, který je předmětem projektu



- Žádost o stavební povolení nebo ohlášení, případně stavební povolení nebo souhlas s provedením
- ohlášeného stavebního záměru nebo veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení
- Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení nebo pro ohlášení stavby
- Položkový rozpočet stavby
- Čestné prohlášení o skutečném majiteli
- Potvrzení o podání žádosti o pověření výkonem služby obecného hospodářského zájmu sociální bydlení
- Souhlasné stanovisko obce s realizací projektu



7 HARMONOGRAM

7.1 A. 1. Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / SOCIÁLNÍ SLUŽBY / ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY

Název	Datum / lhůta / termíny	Popis etapy
Příprava projektu	Říjen 2018	Prověřovací studie
	Listopad - prosinec 2018	Projednání a schválení projektu v zastupitelstvu
	Prosinec 2018 - únor 2019	Zadávací řízení na zpracovatele architektonické studie a zpracování architektonické studie
	Únor 2019	Projednání architektonické studie
	Březen – květen 2019	Zadávací řízení na zhotovitele projektové dokumentace, zhotovení dokumentace pro stavební povolení
	Květen - červen 2019	Zpracování žádosti o dotaci Zpracování projektu pro provedení stavby
Realizace projektu	Červenec 2019	Získání stavebního povolení Zadávací řízení na zhotovitele, TDI
	Srpen 2019 – prosinec 2019	Realizace stavby a interiéru
	Leden 2020	Dokončení projektu, vyhodnocení projektu

7.2 A. 2. Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / SOCIÁLNÍ BYTY

Název	Datum / lhůta / termíny	Popis etapy
Příprava projektu	Říjen 2018	Prověřovací studie
	listopad - prosinec 2018	Projednání a schválení projektu v zastupitelstvu
	prosinec 2018 - únor 2019	Zadávací řízení na zpracovatele architektonické studie a zpracování architektonické studie
	březen 2019	Projednání architektonické studie
	Duben – červen 2019	Zadávací řízení na zhotovitele projektové dokumentace, zhotovení dokumentace pro stavební povolení
	červen -červenec 2019	Zpracování žádosti o dotaci



		Zpracování projektu pro provedení stavby
Realizace projektu	srpen 2019	Získání stavebního povolení
	září 2019	Zadávací řízení na zhotovitele, TDI
	Podzim – jaro 2020 (cca 8 měsíců)	Realizace stavby a interiéru
	Léto 2020	Dokončení projektu, vyhodnocení projektu

7.3 B.1. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / SOCIÁLNÍ SLUŽBY / ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY/

Projekt má vydané platné stavební povolení, čeká se na vypsání vhodného dotačního titulu.

Název	Datum / lhůta / termíny	Popis etapy
Příprava projektu	Říjen 2018	Prověřovací studie
	Listopad 2018	Schválení projektu v zastupitelstvu – odsouhlasení rozpočtu a zadání žádosti o dotační titul
	Listopad 2018	Zadávací řízení na zhotovitele, TDI Zpracování žádosti o dotaci
Realizace projektu	Jaro - podzim 2019 Odhadovaná lhůta 8 měsíců	Realizace
	Podzim 2020	Dokončení projektu, vyhodnocení projektu

7.4 B.2. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / NÍZKOPRAHOVÉ CENTRUM PRO DĚTI A MLÁDEŽ

Jedná se o alternativní záměr pro objekt č.p. 632, který je zpracován na úrovni prověřovací studie.

Název	Datum / lhůta / termíny	Popis etapy
Příprava projektu	Říjen 2018	Prověřovací studie
	Listopad - prosinec 2018	projednání a schválení projektu v zastupitelstvu
	leden – březen 2019	Zadávací řízení na zpracovatele architektonické studie a zpracování architektonické studie
	duben 2019	Projednání architektonické studie



	Červen – srpen 2019	Zadávací řízení na zhotovitele projektové dokumentace, zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení Zpracování žádosti o dotaci
	říjen 2019	Získání stavebního povolení Zpracování dokumentace pro provedení stavby
	listopad 2019	Zadávací řízení na zhotovitele, TDI
Realizace projektu	Jaro - podzim 2020	Realizace
	Podzim 2020	Dokončení projektu, vyhodnocení projektu

7.5 C. Č.P.1700 B.SMETANY / SOCIÁLNÍ BYTY V PODKROVÍ

Projekt má zpracovaný projekt na úrovni dokumentace pro stavební povolení.

Název	Datum / lhůta / termíny	Popis etapy
Příprava projektu	Říjen 2018	Prověřovací studie
	listopad - prosinec 2018	Projednání a schválení projektu v zastupitelstvu
	leden - únor 2019	Zpracování žádosti o dotaci, dopracování projektu pro stavební povolení Zpracování projektu pro provedení stavby
	duben 2019	Získání stavebního povolení
	Duben – červen 2019	Zadávací řízení na zhotovitele, TDI
Realizace projektu	červen - srpen 2019	Realizace stavby a interiéru
	září 2019	Dokončení projektu, vyhodnocení projektu



8 FINANČNÍ A EKONOMICKÁ ANALÝZA

8.1 A. 1 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / SOCIÁLNÍ SLUŽBY ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY

Náklady na realizaci - cenový odhad na základě objemu řešené stavby, koncepční architektonické studie, průměrných cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2018, honorářového řádu ČKA a odborného odhadu pro obdobný typ projektu

Projektová příprava		
FS	Název fáze služby architekta /inženýra	Cena za FS
1FS	Příprava projektu	5 000,00
2FS	Návrh stavby / architektonická studie	61 500,00
3FS	Projekt pro umístění stavby	70 500,00
4FS	Projekt pro povolení stavby	103 500,00
5FS	Projekt pro provádění stavby	150 500,00
6FS	Soupis prací a dodávek	23 500,00
7FS	Autorský dozor	23 500,00
vypracování úplné projektové dokumentace		438 000,00
navýšení při rekonstrukci 20%		87 600,00
celkem bez DPH		525 600,00
DPH 21%		110 376,00
celkem včetně DPH		635 976,00

Soupis prací realizace						
položka	specifikace	m.j.	počet	cena (Kč)	m.j.	celkem (Kč)
OBJEKT Č.P.199. zázemí pečovatelské služby						
Celková rekonstrukce stavební hmoty / suterén a přízemí	bourací práce, statické podchycení konstrukcí, nové schodiště, nové konstrukce, výplně otvorů - repase oken, nové dveře, úprava a nové povrchy, nové sítě ZTI, elektro, vytápění a větrání, izolace, dokončovací práce, bezbariérová plošina	m3	640,00	3 500,00		2 240 000,00



Interiér - zázemí pečovatelské služby a seniorské centrum	200m2 plochy - seniorský klub s kuchyňkou, kanceláře vedení, zázemí pečovatelské služby, prádelna, hygienické zázemí	kpl	1,00	800 000,00	800 000,00
Parkování	zřízení parkoviště K+R na komunikaci před vstupem do objektu	kpl	1,00	800 000,00	800 000,00
celkem bez DPH					3 840 000,00
DPH 21%					806 400,00
celkem včetně DPH					4 646 400,00

8.1.1 Náklady na lidské zdroje

Realizace rekonstrukce objektu

- dodavatel (externí stavební firma) - součást kompletní dodávky
- realizace interiérů zázemí pečovatelské služby

Provoz terénní pečovatelské služby

- stálé pracoviště vedení 2x
- stálé pracoviště pečovatel 2x
- zázemí pečovatel terénní služba 4x
- externí uklízečka 1x



8.2 A. 2 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / SOCIÁLNÍ BYTY

Náklady na realizaci - cenový odhad na základě objemu řešené stavby, koncepční architektonické studie, průměrných cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2018, honorářového řádu ČKA a odborného odhadu pro obdobný typ projektu.

Soupis prací realizace						
	položka	specifikace	m.j.	počet	cena m.j. (Kč)	celkem (Kč)
OBJEKT Č.P.199. sociální byty						
	CELKOVÁ REKONSTRUKCE STAVEBNÍ HMOTY /1, 2, 3 patro	Bourací práce, nové schodiště, nové konstrukce, výplně otvorů - repase oken, nové dveře, úprava a nové povrchy, nové sítě ZTI, elektro, vytápění a větrání, izolace, dokončovací práce	M3	2 835,00	2 400,00	6 804 000,00
	INTERIÉR - 10 bytových jednotek včetně zázemí	3 x bytová jednotka pro 2 osoby (+ dítě) 1+0 / 2 x bytová jednotky pro 1 osobu 1+0 / 3x bytová jednotka 1+KK pro 2 osoby (+ dítě) / 2x bytová jednotka 2+KK pro 2-4 osoby / společné zázemí 3 x toaleta, 2 x koupelna, 1 x kuchyňka s jídelnou, úklidová místnost	Kpl	11,00	150 000,00	1 650 000,00
Celkem bez DPH						8 454 000,00
Dph 21%						1 775 340,00
Celkem včetně DPH						10 229 340,00
Objekt č.p.199. Sociální byty / parkování ve vnitrobloku						
	Parkování	Zřízení parkovacího objektu pod tribunou muzejní zahrady / cca 10 parkovacích míst	M3	500,00	6 500,00	3 250 000,00
celkem bez DPH						3 250 000,00
DPH 21%						682 500,00
celkem včetně DPH						3 932 500,00

8.2.1 Náklady na lidské zdroje

Realizace rekonstrukce objektu

- dodavatel (externí stavební firma) - součást kompletní dodávky
- realizace interiérů vybavení sociálních bytů

Provoz terénní pečovatelské služby

- stálé pracoviště domovník 1x
- externí uklízečka 1x



8.3 B.1. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY

Náklady na realizaci - cena převzata ze zpracovaného rozpočtu z projektu: Stavební úpravy objektu – pod nádražím 632, kraslice - na sociální služby / zpracovatel Ing. Helena Michálková PPP a honorářového řádu ČKA a na základě stavu rozpracovanosti projektu.

Projektová příprava			
	FS	Název fáze služby architekta /inženýra	Cena za FS
	7FS	Autorský a technický dozor	122 000,00
celkem bez DPH			122 000,00
DPH 21%			25 620,00
celkem včetně DPH			147 620,00

Soupis prací realizace							
	položka	specifikace	m.j.	počet	cena m.j. (Kč)	celkem (Kč)	
OBJEKT Č.P.632 sociální služby							
	CELKOVÁ REKONSTRUKCE STAVEBNÍ HMOTY / PŘÍZEMÍ	vybavení, stavební úpravy objektu na sociální služby, zdravotně technické instalace, silnoproud, slaboproud, ÚT a VZT, VRN, parkoviště a zpevněné plochy	kpl	1,00	9 217 493,01	9 217 493,01	
celkem bez DPH						9 217 493,01	
DPH 21%						1 935 673,53	
celkem včetně DPH						11 153 166,54	

8.3.1 Náklady na lidské zdroje

Realizace rekonstrukce objektu

- dodavatel (externí stavební firma) - součást kompletní dodávky
- realizace interiérů zázemí pečovatelské služby

Provoz terénní pečovatelské služby

- stálé pracoviště vedení 2x
- stálé pracoviště pečovatel 2x
- zázemí pečovatel terénní služba 4x
- externí uklízečka 1x



8.4 B.2. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / NÍZKOPRAHOVÉ CENTRUM PRO DĚTI A MLÁDEŽ

Náklady na realizaci - cenový odhad na základě objemu řešené stavby, koncepční architektonické studie, průměrných cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2018, honorářového řádu ČKA a odborného odhadu pro obdobný typ projektu.

Projektová příprava			
	FS	Název fáze služby architekta /inženýra	Cena za FS
	1FS	Příprava projektu	10 500,00
	2FS	Návrh stavby / architektonická studie	134 500,00
	3FS	Projekt pro umístění stavby	155 500,00
	4FS	Projekt pro povolení stavby	228 000,00
	5FS	Projekt pro provádění stavby	331 500,00
	6FS	Soupis prací a dodávek	52 000,00
	7FS	Autorský dozor	124 500,00
vypracování úplné projektové dokumentace			1 036 500,00
navýšení při rekonstrukci 20%			1 343 000,00
celkem bez DPH			2 379 500,00
DPH 21%			499 695,00
celkem včetně DPH			2 879 195,00

Soupis prací realizace							
položka		specifikace	m.j.	počet	cena m.j. (Kč)		celkem (Kč)
OBJEKT Č.P.632. nízkoprahové centrum							
CELKOVÁ REKONSTRUKCE STAVEBNÍ HMOTY	sanace konstrukcí,odvlhčovací práce, bourací práce, nové konstrukce, výplně otvorů - repase oken, nové dveře, úprava a nové povrchy, nové sítě ZTI, elektro, vytápění a větrání, izolace, dokončovací práce	m3	2 097,00	3 900,00	8 178 300,00		



INTERIÉR - vybavení nizkoprahového centra	<i>kontaktní centrum / velká společenská místnost 100m2 s kuchyňkou / 2 výukové místnosti cca 40m2/ 4 kanceláře pro zaměstnance / hygienické zázemí</i>	kpl	1,00	1 200 000,00	1 200 000,00
celkem bez DPH					9 378 300,00
DPH 21%					1 969 443,00
celkem včetně DPH					11 347 743,00
OBJEKT Č.P.632 / nizkoprahové centrum / zahrada					
Zahrada	<i>úprava přilehlého pozemku včetně zřízení hřiště a venkovního jeviště</i>	kpl	1,00	2 000 000,00	2 000 000,00
celkem bez DPH					2 000 000,00
DPH 21%					420 000,00
celkem včetně DPH					2 420 000,00

8.4.1 Náklady na lidské zdroje

Realizace rekonstrukce objektu

- dodavatel (externí stavební firma) - součást kompletní dodávky
- realizace interiérů zázemí nizkoprahového centra

Provoz terénní pečovatelské služby

- stálé pracoviště vedení 2x
- stálé pracoviště pečovatel 2x
- zázemí pečovatel terénní služba 4x
- zázemí externí lektor 6x
- externí uklízečka 1x



8.5 C. Č.P.1700 B.SMETANY / SOCIÁLNÍ BYTY V PODKROVÍ

Náklady na realizaci - cena zpracována na základě projektu: Půdní vestavba 2 bytových jednotek B. Smetany 1700, kraslice / zpracovatel Ing. Helena Michálková PPP, na základě průměrných cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2018, honorářového řádu ČKA a odborného odhadu pro obdobný typ projektu.

Projektová příprava			
FS	Název fáze služby architekta /inženýra	Cena za FS	
4FS	Projekt pro povolení stavby	48 000,00	
5FS	Projekt pro provádění stavby	70 000,00	
6FS	Soupis prací a dodávek	11 000,00	
7FS	Autorský dozor	25 000,00	
dopracování projektové dokumentace			154 000,00
DPH 21%			32 340,00
celkem včetně DPH			186 340,00

Soupis prací realizace						
	položka	specifikace	m.j.	počet	cena m.j. (Kč)	celkem (Kč)
OBJEKT Č.P.1700 podkroví / sociální byty						
	PŮDNÍ VESTAVBA 1 BYTOVÉ JEDNOTKY cca 80m2	<i>bourací práce a demontáže, nové konstrukce, nová střešní okna, dokončení podhledů, nové dveře, úprava a nové povrchy, nové sítě ZTI, elektro, vytápění a větrání, izolace</i>	kpl	2,00	900 000,00	1 800 000,00
	INTERIÉR - vybavení bytové jednotky - byt 2+KK	<i>standartní vybavení bytové jednotky, vestavěná kuchňka, vestavěný nábytek, volný nábytek</i>	kpl	2,00	170 000,00	340 000,00
	INTERIÉR - vybavení bytové jednotky - pokoj	<i>vestavěný nábytek, volný nábytek</i>	kpl	3,00	40 000,00	120 000,00
celkem bez DPH						2 140 000,00
DPH 21%						449 400,00
celkem včetně DPH						2 589 400,00



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

8.5.1 Náklady na lidské zdroje

Realizace rekonstrukce objektu

- dodavatel (externí stavební firma) - součást kompletní dodávky



9 HODNOCENÍ EFEKTIVITY UDRŽITELNOST PROJEKTU

A

9.1 SOCIOEKONOMICKÉ PŘÍNOSY

Investice do rekonstrukce/revitalizace veřejných budov (sociálních prostor) nelze z čistě ekonomického hlediska považovat za atraktivní, rentabilní a návratnou. Investorovi se nemusí vrátit do projektu vložené prostředky z cash flow generovaného v průběhu provozní fáze. Jelikož však nejsou realizací projektu sledovány primárně ekonomické cíle, nelze výše uvedený fakt označit za rozhodující a hlavní.

Hlavní přínosy této investice spočívají ve zkvalitnění sociálních služeb pro širokou skupinu obyvatelstva. Jedná se o prioritu stávajícího strategického plánu města.

V Kraslicích nefunguje žádná pobytová sociální služba pro seniory, takže v případě zájmu musí krasličtí senioři využívat tyto sociální služby, např. domovy pro seniory v okolních městech, např. Královské Poříčí, Sokolov, aj., stejně tak zcela chybí sociální byty.

Město Kraslice předloženými projekty může vyřešit naléhavou potřebou centralizovat poskytované sociální služby do jednoho střediska a vyřešit problematiku sociálního bydlení. V současné době se nabízí několik variant vybudování takového centra, kde by bylo soustředěno zázemí pečovatelské služby s veškerými doprovodnými službami, dále pak další sociální služby, např. středisko prevence, poradenská služba apod.

9.2 EFEKTIVITA PROJEKTU

9.2.1 A.1 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / sociální služby / zázemí pečovatelské služby

Bilance

- 200m² užitné plochy / 1280m³

Rámcové počty uživatelů

- Všichni klienti využívající služeb terénní pečovatelské služby - maximální počet klientů do 25 ve stejný čas.

Frekvence využívání zařízení

- Zařízení fungující na denní bázi.

Minimalizace energetické náročnosti

- Jedná se o rekonstrukci historické budovy, nelze dosáhnout hodnot novostavby, primárním úkolem daného objektu není úspora energie.
- Závisí na jednoduchosti a efektivnosti zvolených technických řešení.

Nároky na údržbu

- Jedná se o minimalizovaný efektivní provoz s nezbytně nutným zázemím.
- Pravidelná a častá základní údržba (např. pravidelné revize s bezprostředně návazným servisem v počátcích nedostatků) zajistí předcházení vysokých investic do následné údržby stavby.
- Pravidelné školení personálu.



- Předpokládaná roční investice do údržby a drobných oprav cca 12 000 Kč.

Předpokládaná životnost

- Maximální životnost interiéru zázemí pečovatelského centra je 15 let.
- Jedná se však o vhodně přestavěný nebytový prostor, po vymístění pečovatelské služby (například z důvodů centralizace těchto služeb v rámci nového objektu) zůstane z náměstí samostatně přístupná nebytová jednotka v parteru, jednoduše pronajimatelná ke komerčním účelům.

9.2.2 A.2 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / sociální byty

Bilance

- Bytových jednotek 1+0 až 2+KK se společným zázemím o celkové výměře užitné plochy cca 300m².
- Příjemem bude roční nájemné minimálně 55 Kč/m² - o skutečné výši nájemného rozhodne rada města.

Rámcové počty uživatelů

Podlaží. označení bytu	Typ bytové jednotky	Výměra / m ²	Předpokládaný počet obyvatel	Počet bytových jednotek daného typu
2.01	1+0	30	2 dospělí + (2 děti)	1
2.02	1+0	20	2 dospělí + (1 dítě)	1
2.03	1+0	16	2 dospělí (1 dospělí + dítě)	1
3.01	1+KK	30	2 dospělí + (1 dítě)	1
3.01,3.02	1+0	12	1 dospělý	2
3.03	2+KK	37	2 dospělí + (2 děti)	1
4.01	1+KK	30	2 dospělí + (1 dítě)	1
4.02	1+KK	26	2 dospělí + (1 dítě)	1
4.03	2+KK	37	2 dospělí + (2 děti)	1

Minimalizace energetické náročnosti

- Jedná se o rekonstrukci historické budovy, nelze dosáhnout hodnot novostavby, objekt je funkční i bez dodatečného zateplení, nicméně celkové zateplení objektu architektonicky výrazně neuškodí, je nutné vypracovat podrobnou analýzu spotřeby energií nezatepleného objektu a porovnat ji s hodnotami po zateplení, po prověření efektivnosti zateplení lze uvažovat o čerpání státní podpory pro energetické zefektivňování provozu bytového fondu
- Závisí na jednoduchosti a efektivnosti zvolených technických řešení.

Nároky na údržbu

- Pravidelná a častá základní údržba (např. pravidelné revize s bezprostředně návazným servisem



v počátcích nedostatků) zajistí předcházení vysokých investic do následné údržby stavby.

- Pravidelné školení personálu.
- Předpokládaná roční investice do údržby a drobných oprav cca 38 500 Kč.

Předpokládaná životnost

- Životnost jednotlivých bytů se předpokládá 25 let se středně významnou reinvesticí po 15 letech.

9.2.3 B.1. Č.P. 632 POD NÁDRAŽÍM / zázemí pečovatelské služby

Bilance

- 200 m² užitné plochy - 800m³

Rámcové počty uživatelů

- Všichni klienti využívající služeb terénní pečovatelské služby maximální počet klientů 20 v jeden čas.

Frekvence využívání zařízení

- Zařízení fungující na denní bázi.

Minimalizace energetické náročnosti

- Jedná se o rekonstrukci historické budovy, nelze dosáhnout hodnot novostavby, nicméně plánovaný projekt výrazně zvýší tepelně technické vlastnosti objektu / dodatečná hydroizolace / kompletní zateplení fasády i střešního pláště.

Nároky na údržbu

- Pravidelná a častá základní údržba (např. pravidelné revize s bezprostředně návazným servisem v počátcích nedostatků) zajistí předcházení vysokých investic do následné údržby stavby.
- Pravidelné školení personálu.
- předpokládaná roční investice do údržby a drobných oprav cca 15 000 Kč.

Předpokládaná životnost

- Maximální životnost interiéru zázemí pečovatelského centra je 15 let

9.2.4 B.2. Č.P. 632 POD NÁDRAŽÍM / nízkoprahové centrum pro děti a mládež

Bilance

- 400m² užitné plochy 1200m³

Rámcové počty uživatelů

- Maximální počet dětí 50
- Trvalí zaměstnanci 2 osoby - zázemí sociální služby
- Terénní pracovníci 4 osoby, lektori 6 osob

Frekvence využívání zařízení

- Zařízení fungující na denní bázi.

Minimalizace energetické náročnosti

- Jedná se o rekonstrukci historické budovy, nelze dosáhnout hodnot novostavby, je nutné odborně zvážit adekvátnost investice celkového zateplení ve srovnání s předpokládanými náklady na provoz stavby ve stavu bez zateplení.



Nároky na údržbu

- Pravidelná a častá základní údržba (např. pravidelné revize s bezprostředně návazným servisem v počátcích nedostatků) zajistí předcházení vysokých investic do následné údržby stavby.
- Pravidelné školení personálu.
- Předpokládaná roční investice do údržby a drobných oprav cca 25 000 Kč.

Předpokládaná životnost

- Životnost pobytových místností pro děti 10 let, kancelářských provozů 15 let.

9.2.5 Č.P.1700 B.SMETANY - sociální byty v podkroví

Bilance:

- 10 bytových jednotek 1+0 až 2+KK se společným zázemím o celkové výměře užitné plochy cca 300m²
- Příjemem bude roční nájemné minimálně 55 Kč/m² / o skutečné výši nájemného rozhodne rada města.

Rámcové počty uživatelů:

podlaží. označení bytu	typ bytové jednotky	výměra / m ²	předpokládaný počet obyvatel	počet bytových jednotek daného typu
01	1+0	26,06	2 dospělí	1
1	2+1	78,81	2 dospělí + (2 děti)	1
2	2+1	85,14	2 dospělí + (2 děti)	1

Minimalizace energetické náročnosti

- V objektu bylo zrealizováno kompletní zateplení střešního pláště, musí být správně technologicky dokončeno, následná půdní vestavba bude mít snížené provozní náklady.

Nároky na údržbu

- Pravidelná a častá základní údržba (např. pravidelné revize s bezprostředně návazným servisem v počátcích nedostatků) zajistí předcházení vysokých investic do následné údržby stavby.
- Předpokládaná roční investice do údržby a drobných oprav cca 10 500 Kč.

Předpokládaná životnost

- Životnost jednotlivých bytů se předpokládá 25 let se středně významnou reinvesticí po 15 letech

9.2.6 Udržitelnost projektu

Finanční udržitelnost projektu znamená, že zejména v jeho provozní fázi bude zajištěno finanční krytí nutných provozních výdajů, tedy že bude zabezpečena schopnost města Kraslice udržet výsledky projektu po požadovanou dobu. V případě nesplnění povinnosti udržitelnosti může být město v krajním případě i požádáno o vrácení dotace nebo její části.

Provozní část projektu bude město zajišťovat v rámci svého rozpočtu, stávající pečovatelskou službou popř. založením nové příspěvkové organizace „Sociální služby města Kraslice“.



9.2.7 Zajištění investičního majetku

Pozemek a majetek umístěný na pozemcích, které vstupují do realizace projektu, je ve vlastnictví města Kraslice. Provozovatele bude město Kraslice, příspěvková organizace, nebo organizace vlastněná městem, tj. investor.

9.2.8 Využití cílovou skupinou

Obyvatelé města Kraslice

V současné době (k dubnu 2018) má město Kraslice 6 802 obyvatel. Realizací záměru dojde ke zlepšení a zkvalitnění služeb a veřejného prostoru ve městě.

Projekt řeší především bytovou situaci osob v bytové nouzi ve městě s mnoha sociálně vyloučenými osobami nebo osobami ohroženými sociálním vyloučením. V návaznosti na silnou koncentraci těchto osob ve městě se Kraslice potýkají s různými patologickými jevy. Problematika je považována za prioritní, protože Kraslice doposud žádné nájemní sociální bydlení nemá a mnohdy dochází na území města k pronajímání bytů za extrémně vysoké částky.

V oblasti sociálních služeb je tento problém prakticky totožný. Město nemá vlastní zázemí pro poskytování široké palety sociálních služeb. Realizací projektu tak výrazně naroste kvalita života ve městě především pro nejstarší generaci.



10 ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK

Analýza rizik projektu je provedena standardním způsobem. V první fázi musí být možná rizika identifikována pro všechny fáze projektu, v druhé fázi je nutné analyzovat opatření, která vedou k eliminaci těchto rizik.

Rizika návrhu – A. 1 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / sociální služby

- prostorově omezená kapacita neumožňující růst zařízení
 - Opatření: Diskuze nad využitím objektu. Nejde o ovlivnitelné riziko, jako spíše o předpoklad a zápor daného řešení.

Rizika návrhu – A. 2 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / sociální byty

- řešení parkování v klidu
 - Opatření: Realizovat opatření definovaná ve strategickém plánu rozvoje města – oblast B1.1 Zkvalitnění statické dopravy na území města – parkování.

Rizika návrhu – B. 1. Č.P. 632 POD NÁDRAŽÍM / zázemí pečovatelské služby

- prostorově omezená kapacita neumožňující růst zařízení
 - Opatření: Diskuze nad využitím objektu. Nejde o ovlivnitelné riziko, jako spíše o předpoklad a zápor daného řešení.

Rizika návrhu – B. 2. Č.P. 632 POD NÁDRAŽÍM / nízkoprahové centrum pro děti a mládež školního věku

- prostorově omezená kapacita neumožňující růst zařízení/nedostatečná podpora záměru
 - Opatření: Diskuze nad využitím objektu. Nejde o ovlivnitelné riziko, jako spíše o předpoklad a zápor daného řešení a jde o nalezení nevhodnějšího využití daného objektu.

Rizika návrhu – C. Č.P.1700 B.SMETANY / sociální byty v podkroví

- sociální byty vyšší prostorové kvality mohou nabídnout zázemí jiné skladbě nájemníků, než kteří obývají celý dům, může docházet ke konfliktním situacím
 - Opatření: Diskuze nad fungováním „smíšeného“ modelu soužití – strategie výběru nájemníků.

Technická rizika

- nedostatečná příprava projektu – vznik nekvalitního projektu/podcenění technického stavu objektu
 - Opatření: Zpracování projektové dokumentace bude probíhat v úzké komunikaci s investorem/zhotovitelem. Projektant, který bude zpracovávat projektovou dokumentaci, bude mít zkušenost s obdobnými projekty.
- výběr nekvalitního dodavatele
 - Opatření: Toto riziko lze eliminovat pouze kvalitně připraveným a provedeným výběrovým řízením. Jak je uvedeno výše investor bude při výběrovém řízení klást důraz na zkušenosti dodavatelů. V souladu se zákonem o veřejných zakázkách bude zpracována zadávací dokumentace tak, aby byl vybrán dodavatel, který má zkušenosti se stavbami obdobného charakteru – což bude dokládáno v rámci VŘ předložením referenčních listin.



- nedodržení termínu realizace
 - Opatření: Jak je již napsáno výše, v rámci výběrového řízení bude požadováno předložení harmonogramu prací, který bude přílohou smlouvy o dílo. V harmonogramu budou zhotovitelem vyznačeny uzlové body, které budou navázány na sankce ve smlouvě o dílo. Nebude stanoven pouze konečný termín dokončení, ale průběžné sledování postupu prací dle uzlových bodů a kritické cesty. Navázání sankcí na uzlové body projektu je motivací zhotovitele, aby bylo dílo prováděno dle harmonogramu prací a byl dodržen termín realizace projektu.
- živelné pohromy
 - Opatření: Pojištění majetku.
- nekvalitní projektový tým
 - Projektový tým města Kraslice bude tvořen z odborníků, kteří mají dlouholeté zkušenosti s realizací obdobných investičních projektů (jak z hlediska případné dotace, tak technického řešení).

Finanční rizika

- navýšení investičních nákladů
 - Opatření: Detailní zpracování projektové dokumentace včetně položkových cen rozpočtu, prohlídka místa realizace, nastavení smluvních vztahů.
- nedostatek financí na profinancování celého projektu
 - Dostatečné finanční rezervy na běžných účtech města Kraslice. Výběr vhodného dotačního nástroje. Popř. využití stávajícího úvěrového rámce pro zajištění cash-flow projektu.

Právní rizika

- nedodržení smluvních vztahů
 - Opatření: Výběrové řízení bude koordinovat administrátor se zkušeností se zadáváním veřejných zakázek, včetně veřejných zakázek dotačně podpořených.
- nedodržení podmínek dotačního programu (v případě žádosti o dotaci)
 - Opatření: Realizátor bude spolupracovat s odbornými firmami, které mají s dotačním managementem zkušenosti (ať se jedná o administrátora žádosti o dotaci, či o administrátora výběrového řízení). Projektový tým bude tvořen lidmi s bohatými zkušenostmi v oblasti dotací.

Provozní rizika – A. 1 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / sociální služby

- provoz v patrech, při poruše bezbariérové plošiny jsou klienti odkázáni na schody
 - Opatření: Příprava pečovatelského týmu na tyto situace, nutná účast při pomoci.

Provozní rizika – A. 2 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / sociální byty

- řešení parkování v klidu
 - Opatření: Realizovat opatření definovaná ve strategickém plánu rozvoje města – oblast B1.1 Zkvalitnění statické dopravy na území města – parkování.
- bez zbudování výtahu neumožňuje bezbariérový provoz
 - Opatření: Zbudování výtahu, plošiny (počítat s tím v rámci projektové dokumentace).



Provozní rizika – B. 1. Č.P. 632 POD NÁDRAŽÍM / zázemí pečovatelské služby

- provoz ve zvýšeném přízemí, při poruše bezbariérové plošiny jsou klienti odkázáni na schody
 - Opatření: Příprava pečovatelského týmu na tyto situace, nutná účast při pomoci.
- potenciální kolize s provozem sociálních bytů, záleží na skladbě nájemníků
 - Opatření: viz výše (důraz na výběr klientů)

Provozní rizika – B. 2. Č.P. 632 POD NÁDRAŽÍM / nízkoprahové centrum pro děti a mládež školního věku

- vysoká zátěž pro celkové vybavení centra může způsobit rychlé stárnutí celého interiéru
 - Opatření: Využití kvalitních materiálů a odolných „pomůcek“. Dohled týmu při provozu centra.

Provozní rizika – C. Č.P.1700 B.SMETANY / sociální byty v podkroví

- absence výtahu v domě neumožňuje bezbariérový provoz
 - Opatření: Revize rozhodnutí o využití budovy. Výběr ubytovaných (bez potřeby výtahu).
- nájemník bez základních sociálních návyků
 - Opatření: Diskuze nad fungováním „smíšeného“ modelu soužití – strategie výběru nájemníků.



11 ZHODNOCENÍ PROJEKTU NA ZÁKLADĚ VÝSLEDKŮ STUDIE UDRŽITELNOSTI

Tento projekt splňuje podmínky pro svou úspěšnou realizaci jak v případě vlastního financování, tak spolufinancování z externích rozpočtů (státní rozpočet, evropské fondy). Svým zaměřením je v souladu s prioritami, opatřeními a preferovanými aktivitami vybraných operačních programů, ale taktéž s rozvojovými dokumenty města Kraslice.

Studie ve své úvodní fázi popisuje výchozí stav a zdůvodňuje realizaci projektů. V této části se projekt zaměřuje na popis dotčených budov a představení konkrétních stávajících záměrů města.

V dalších částech studie pravidelnosti je představen konkrétní návrhy na realizaci obou projektů – sociální byty a sociální služby. Je porovnáváno 5 variant řešení.

Projekt má velký přínos pro zvýšení kvality života ve městě pro konkrétní skupinu obyvatel (senioři, sociálně vyloučené skupiny, děti a mládež).

Jedná se o prioritní projekty města! Některé jsou již ve fázi rozpracovanosti.

A.1. Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA / sociální služby

Zpočátku se bude možná jednat o stavebně složitější řešení, které však umožní rozběhnout postrádaný provoz centra sociálních služeb včetně klubu seniorů v dočasně zamýšleném, ale i tak důstojném sídle.

Doporučený návrh dlouhodobě řeší několik problematických vlastností objektu, které po případném budoucím přesunutí zamýšlené městské služby do velkorysejších prostor ponechá nebytový prostor v přízemí a suterénu v, pro další například komerční využívání, mnohem příznivějším stavu univerzální nebytové jednotky s nyní neexistujícím vlastním vstupem přímo v městském parteru, počáteční investice už nebude zmařena.

A.2. Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA /sociální byty startovního typu

Vzhledem k stavebnímu standardu a současné technické kondici objektu, se jedná o využití přiměřené jak z pohledu investičního, tak i z pohledu společenského.

B.1. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / zázemí pečovatelské služby

Výsledná podoba zařízení bude vzhledem k nezbytné výši počáteční investice zcela neefektivní, neschopná dalšího rozvoje, po následném budoucím zjištění, že zařízení je objemově nedostačující a musí hledat nové sídlo, zbude městu ve správě nevhodně bohužel i nevratně přestavěný objekt, neschopný jednoduché úpravy pro jiný, ne tak specifický provoz.

Počáteční investice cca 14000 Kč/m³ do tak utilitárně nastaveného zařízení, bez ambice na vnesení, či jen zachování jakékoliv přidané hodnoty, se jeví jako nepřijatelná, ve srovnání s běžnou stavební produkcí tohoto druhu v případě od počátku vhodně nastavených novostaveb s přihlédnutím k v místě nízkým tržním cenám pozemků je výše nákladů odhadem dvojnásobná.

Doporučujeme obecné zamyšlení nad výrazem navrhovaného zařízení, jak bude na klienty v nelehkých životních situacích působit v čistě emocionální úrovni, navrhujeme velkou obezřetnost v nastavení konečného výrazu celého provozu.

B.2. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM / nízkoprahové centrum pro děti a mládež školního věku

Milé a trvanlivé využití specificky předdefinované nemovitosti nekolidující se zjevně omezenými možnostmi objektu, určitě se nejedná o jedinou možnost využití, toto zacházení s polyfunkční historickou vilou je však určitě před místní komunitou snadno obhajitelné.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

C. Č.P.1700 B.SMETANY / sociální byty v podkroví

Smysluplný projekt, pochopitelně vycházející z podstaty i provozní povahy stávajícího objektu.



12 DALŠÍ UPOZORNĚNÍ A DOPORUČENÍ

12.1A.1 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA - SOCIÁLNÍ SLUŽBY

Pokud Kraslice hledají dočasné řešení centra služeb pro seniory, nabízí tento objekt jak svou polohou ve městě, tak i svou typologií vcelku rozumné řešení, hlavní nevýhodou je nemožnost případného budoucího rozšiřování provozu, dle sledovatelné populační tendence lze předpokládat, že neblahý vývoj není ukončen.

12.2A.2 Č.P. 199 NA NÁM. T.G.MASARYKA - SOCIÁLNÍ BYTY

Zadavatelem nastíněná varianta využití pater objektu jako kancelářských ploch nepřináší do místa nijak zvlášť prozíravé řešení, spíše se dá hovořit o aplikaci nebezpečného trendu, jehož neblahé účinky na jakkoliv velký městský organizmus jsou dávno prozkoumány a zavrženy, vede ke vzniku monofunkčních zón s časově jasně omezeným provozem, lidé ráno přijdou na pracoviště a odpoledne z něj odejdou, to není městotvorný přístup, zvažované řešení by v sobě neskrývalo takové nebezpečí, pokud bychom ve dvou přilehlých objektech nenavrhovali zřízení ryze kulturních provozů, které mají provozně zdánlivě podobný dopad na atraktivitu náměstí v časech mimo otevírací hodiny, jejich dlouhodobý přínos pro rozvoj místní komunity je však na rozdíl od administrativního objektu nezpochybnitelný.

Zpracovatelem nabídnutá vize zřízení objektu pro sociální bydlení v č.p.199 na Masarykově náměstí s cílem udržet mladé lidi po dokončení vzdělávacího procesu v rodném městě, jeden ze způsobů jak účinně bojovat s neblahým vývojem v oblasti lokálního stárnutí obyvatel, pokud mladí lidé pocházející z domácností s omezenými prostorovými možnostmi bydlení, nemohou z kapacitních důvodů nadále sdílet domácnost se svými rodiči, pro snadnost řešení odcházejí do větších měst s širší nabídkou možností okamžitého uplatnění se na pracovním trhu, je málo pravděpodobné, že se do Kraslic ještě na trvalo vrátí.

Jestliže se městu podaří nabídnout těmto mladým lidem počáteční podporu alespoň v řešení tak základní podmínky pro start do života, jako je byt zcela utilitární bydlení, lze doufat, že alespoň nějaké procento těch, kteří by jinak zvažovali odstěhování se z Kraslic, bude například v rozmezí pětadvacátého až třicátého roku života ve svém rodném městě už tak sociálně zakotveno, že budou spíše připraveni vyhledávat v místě dostupnou možnost komfortního bydlení.

Tato forma využití pater objektu má hned několik výhod, nepřivede do objektu snadno adaptovatelného na sociální byty ve středu města nepřizpůsobivé občany, kteří si této významné lokality nebudou náležitě cenit, mladým lidem, kteří budou ochotni s rodným městem dále počítat jako se svým domovem nabídne v rámci sídla skvělou adresu, tito lidé budou přirozeně naplňovat centrum města zdravým ruchem.

Přízemí a polosuterén objektu při svém nepříliš vhodném prostorovém, především pak výškovém uspořádání ve vztahu k úrovni přilehlé plochy náměstí, doporučujeme k využití pro provozovnu sociálních služeb pro seniory, nutnost zbudování bezbariérového přístupu do obou podlaží je v místě neúměrně nákladná pro například běžné obchodní plochy, pro předpokládaný projekt a jeho počty uživatelů se však jeví jako vcelku elegantní řešení, které zajistí, že plocha náměstí bude naplněna životem i v jinak slabších například dopoledních časech, i to je velmi důležité, pokud má město rozvinout svou přitažlivost na poli turistického průmyslu.

Z práce na započatí oživovacího procesu jednotlivých domů v nejužším centru Kraslic, logicky po prozkoumání celé v současnosti neblahé situace vyplývá, že kvalita prověřovaných objektů není prvotně estetická, či utilitární a z těchto pohledů se nelze divit části obyvatel města, že vážně uvažují o odstranění zpustlých budov a o jejich případném nahrazení novými, toto jsou však pohledy velmi zúžené zaměřené na krátkodobý výkon, pokud od tohoto nazírání poodstoupíme a podíváme se na Kraslice jako



na celek, pochopíme, že hodnota těchto jednotlivých vlastně průměrných staveb se skrývá v jejich nezpochybnitelné úloze urbanistické, jedná se o jedny ze základních stavebních kamenů Kraslic, okolo nichž se postupně odvíjí zbylá o řád níže postavená, mnohem méně sebejistá městská struktura často vzniklá překotným vývojem daného celku.

To, že česká (i když zde vlastně německá) města mají svá historická centra, k nimž se následné stavební přírůstky po staletí s důvěrou přimykají, není po celém světě stejnou samozřejmostí, pracujeme zde s citlivým materiálem.

Následné dostavění celého původního městského bloku, by mělo být prvním logickým odvážným krokem v započetí po všech stránkách náročného procesu zacelování kraslických urbánních ran, proto na volných plochách ve východní stopě původního bloku, nyní ve vlastnictví města doporučujeme výstavbu nového objektu s malometrážními byty pro seniory podpořenou v delším časovém výhledu pro celé Kraslicko funkčním provozem sociálních služeb.

Jednou z nesporných výhod tohoto typu funkční náplně je fakt, že výrazně nezhorší již nyní dopravou v klidu přetíženou situaci lokality, což by se například u výstavby čistě bytových domů nedalo předpokládat, naopak suterénní prostory pod novým objektem mohou sloužit jako, za uživatelsky příznivě nastavených podmínek, pronajimatelná parkovací stání, jejichž kapacita umožní stavět menší bytové objekty v četných prolukách v nejbližším okolí, kde by jinak nevyhnutelná podmínka parkování na vlastním pozemku mohla způsobit jejich obtížnou zastavitelnost, neméně nežádoucí je i obraz města utvářený nesčetnými garážovými vjezdy zabírajícími zásadní plošná procenta fasád přiléhajících k uliční čáře.

12.3B. 1. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM - SOCIÁLNÍ SLUŽBY/ZÁZEMÍ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY

Diskutabilní plánované využití tohoto stavebně velmi vyhraněného objektu na zázemí pečovatelské služby se sociálními byty ve vyšších podlažích lze hodnotit jako nerozumné, povaha stávajícího objektu, ani přilehlého pozemku naprosto neodpovídá uvažovanému využití, taková adaptace povede k neúměrným finančním výdajům a výsledkem bude zcela poddimenzovaný provoz s velkým množstvím provozních kolizí, navíc neschopný případných úprav vzešlých ze zkušeností, které se dostaví až s dlouhodobějším používáním.

Pokud je již v současnosti zřejmé, že Kraslicko stárne a hledá možnost jak centralizovat svůj nynější, prostorovou roztříštěností ekonomicky neudržitelný provoz sociálních služeb, naprosto postrádá logiku takovou funkci vnést do objektu, který svými dimenzemi nic takového očividně neunes, nehledě na řemeslnou úroveň samotného zpracování provozní části projektu, která kromě toho, že nijak netěží z potenciálu nemovitosti, je ve své ideové rovině pro svou neschopnost přispět ke vzniku kvalitního prostředí pro pobyt jak budoucích klientů, tak i pracovníků výrazně pokleslá.

Tento způsob využití objektu nemůžeme doporučit a předkládáme k úvaze vlastní návrh, jehož naléhavá potřeba vzešla z diskuzí s pracovníky místního odboru sociálních věcí a jehož realizace by nenásilně využila stavební připravenosti stávajícího objektu včetně ochranným pásmem sousední plynové regulační stanice značně provozně determinovaného pozemku, historická rodinná vila bezprostředně spojená s dílnou manufaktury je ve svém téměř neporušeném stavu vzácným svědkem nejslavnějších časů Kraslicka a budoucí generace by jistě neměly být ochuzeny o možnost ji bezprostředně poznat.

Pokud je městem preferovaný projekt v nezvratitelném stádiu vývoje, doporučujeme alespoň revizi a výraznou redukci zpevněných pro srážkové vody nepropustných ploch v rámci celého pozemku.



12.4B.2. Č.P. 632 UL.POD NÁDRAŽÍM - NÍZKOPRAHOVÉ CENTRUM PRO DĚTI A MLÁDEŽ ŠKOLNÍHO VĚKU

Stávající objekt v sousedství školního objektu, svým stavebním typem a velkorysým zasazením do bezpečného prostředí přilehlé zahrady v bezprostředním sousedství centra města, sám naznačuje jak jej přirozeně využít, vznik takového zařízení na odpovídající úrovni, by svými parametry zcela vyhovoval měřítku Kraslic a nejbližšího okolí a svou jemnou noblesou by na děti jednoznačně působil přívětivým dojmem, věříme, že všichni uživatelé by jej brzy přijali za svůj.

Toto využití by bylo trvale smysluplné a pro celou Kraslickou komunitu povznášející.

12.5C. Č.P.1700 B.SMETANY / SOCIÁLNÍ BYTY V PODKROVÍ

Pokročilé stádium z větší části již realizovaného projektu, je možno zhodnotit jako víceméně banální tvorbu nezbytného přístřeší pro potřebné, bez jakýchkoli ambicí na tvorbu prostředí, která by si kladla za cíl svým uživatelům dlouhodobě do života přinášet pozitivní podněty, pohled architekta, aniž by ve svém zkoumání sklouzl k posuzování stavařské stránky věci, musí vzhledem.

K minimalizované jak investiční tak i ideové úrovni této formy sociální výstavby, zůstat taktně řečeno, přimhouřen.

K hlubšímu obecnému zamyšlení zde vede podivně nastavené profinancování projektu, které postrádá oporu v konstrukční logice stavby, konkrétně zateplení střešního obvodového pláště prořezaného výrazně poddimenzovanými okenními otvory a až následné zvětšování těchto oken na rozměry odpovídající platným normám povede minimálně k velkému nebezpečí zabudování fatálních stavebnětechnických poruch při složitém napojování citlivých vrstev konstrukce, jejichž zpracování je složité i při běžném přístupu.

Ve vhodné fázi realizace doporučujeme provést kontrolní blower-door test.

Při případné příští investiční akci podobného druhu bychom doporučovali hlubší zamyšlení nad vnitřní strukturou vícepodlažního obytného objektu bez výtahu, umisťovat byty o větších podlahových plochách, ve kterých se dá předpokládat pobyt rodin s dětmi do nejvyšších poschodí je pro užívání domu zbytečným hendikepem, jemuž se dá předejít.

Samotná myšlenka využití podkrovních ploch je vzhledem k povaze stávajícího domu logická a nepůsobí na objekt nijak destruktivně, otázkou je jak nastavovat dlouhodobě únosnou míru kumulace osob se sociálním hendikepem v jednoúčelově využívaných objektech a zda tak vůbec činit.



13 PŘÍLOHY

1. ARCHITEKTONICKÁ STUDIE / NÁVRH HOMOSTUDIO S.R.O.

1. Analýza širších vztahů / pozice jednotlivých prověřovaných objektů v rámci města
2. Analýza a rozbor jednotlivých objektů / funkční záměry a doporučená funkční využití jednotlivých objektů
3. Návrh / A. Objekt č.p.199 nám. TGM / sociální služby / půdorysy
4. Návrh / A. Objekt č.p.199 nám. TGM / sociální byty / půdorysy
5. Analýza / B.1 objekt č.p.632 pod nádražím / sociální služby / situace a půdorys / rozbor hotového záměru
6. Návrh / B.2 objekt č.p.632 Pod nádražím / nízkoprahové centrum / půdorysy
7. Analýza / C. Objekt č.p.1700 B. Smetany / sociální byty / půdorys / rozbor hotového záměru



14 PODKLADY

1. Projekt – stavební úpravy objektu – pod nádražím 632, Kraslice - na bydlení / zpracovatel Ing. Helena Michálková PPP
2. Projekt – vestavba 2 bytových jednotek – Kraslice, B.Smetany 1700 / zpracovatel Ing. Helena Michálková PPP
3. Projekt – stavební úpravy objektu – pod nádražím 632, Kraslice - na SOCIÁLNÍ SLUŽBY / zpracovatel Ing. Helena Michálková PPP