**Technicko – ekonomické zdůvodnění stavby**

# Popis stávajícího využití území

Předmět projektu bude situován v katastrálním území Kateřinky u Opavy. Pozemek,   
na kterém bude stavební objekt bytového domu (par.č.: 185/1), se nachází na rozhraní dvou stávajících městských struktur, kdy zástavba rodinných domů východně od řešeného území je zde konfrontována s panelovou výstavbou na severozápadně. Ze severozápadní strany pozemek navazuje na stávající zpevněnou městskou komunikaci, z jihovýchodní strany k pozemku přiléhá zpevněná plocha parkoviště ve dvoře.

Předmětný pozemek výstavby je v současné době zatravněnou plochou (viz obrázek č. 1.1) a nemá žádné zvláštní využití.

**Obrázek č. 1.1:** Současné využití pozemků



**Plánovaná výstavba**

**Zdroj:** mapy.cz, vlastní úprava autora

Předmětný projekt se bude realizovat v katastrálním území Kateřinky u Opavy, na pozemku st. p. 186/1, 958, parc. č. 185/1, 183/3, 2420, 191, 2432/1, 205/25, 205/39, 205/42, 205/44, 205/46. Dle vyjádření vodoprávní úřadu se malá část pozemku parc. č. 2420 nachází v záplavovém území řeky Opavy a to Q100, avšak tato část pozemku není dotčena projektem, což je v předmětném vyjádření doloženo zákresem (viz příloha H žádosti o dotaci „Sdělení“ vodoprávního úřadu ze dne 15.11.2017, Č.j. MMOP 130063/2017. Ostatní pozemky se nacházejí mimo stanovené záplavové území vodního toku Opava.

# Postup a technologie výstavby vč. nákladů a přínosů pro obec a obyvatele obce

## Technologie výstavby

V rámci projektu dojde k novostavbě bytového domu s 52 malometrážními byty:

* **16 malometrážních bezbariérových bytů** - splňují podmínky programu 117D0640 „Podporované byty“ pro rok 2018, dotační titul č. 1 Pečovatelský byt, Ministerstva pro místní rozvoj ČR – pečovatelský byt určený k sociálnímu bydlení osob v nepříznivé sociální situaci způsobené věkem nebo zdravotním stavem a splňují stavebně technické parametry upravitelného bytu dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bariérové užívání staveb. Tyto byty   
  se nacházejí v 1 nadzemním podlaží (4 byty) a 2 nadzemním podlaží (12 bytů). Jedná se o bytové jednotky 1+KK. Těchto 16 malometrážních bezbariérových pečovatelských bytů je předmětem dotační žádosti.
* **36 malometrážních bytů** – nejsou předmětem dotace a nacházejí se v 3, 4 a 5 nadzemním podlaží. Jedná se o bytové jednotky 1+KK (19 bytů) a 1+1 (17 bytů).   
  Tyto bytové jednotky budou taktéž sloužit jako nájemní bydlení, primárně určené seniorům.

V 1. nadzemním podlaží se kromě 4 bezbariérových pečovatelských bytů nachází také další prostory, které nejsou přímým zázemím těchto bytů, ale budoucími nájemci budou využívány:

* vstupní hala s poštovními schránkami
* společenská místnost s kuchyňskou linkou,
* sociální zařízení

Dále se v 1. nadzemním podlaží nachází vyšetřovna s šatnou a sociálním zařízením. Tento prostor bude jako jediný využit komerčně **→** pronajímám pro zajištění lékařské péče.

Objekt jako celek je bytový a není v něm umístěn žádný provoz ani výrobní zařízení.

Projektová dokumentace pro stavební povolení je zpracována v souladu s vyhláškou   
č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Přílohou žádosti o dotaci je výběr z projektové dokumentace pro provádění stavby.

Byty jsou navrženy ve třech variantách:

* s kuchyňským koutem v obytném prostoru bezbariérového bytu (tj. pečovatelský byt, který je předmětem dotace)
* s odděleným kuchyňským koutem (není předmětem dotace)
* s kuchyňským koutem v obytném prostoru (není předmětem dotace)

Byty mají velká francouzská okna na jihovýchod do dvora, kterými jsou přístupné balkóny v 2. – 5. nadzemním podlaží a předzahrádky v 1. nadzemním podlaží.

Stručné zdůvodnění navrženého technického řešení v souvislosti s náklady stavby   
je uvedeno v tabulce č. 2.1.1 níže.

**Tabulka č. 2.1.1** Technické a technologické řešení projektu (červeně označené varianty jsou použity v projektu)

## Náklady stavby

Dle položkového rozpočtu stavby, který je součástí přílohy I 2 žádosti o dotaci (zpracovatel: TECHNICO Opava s.r.o.), jsou celkové náklady vyčísleny na 80.485.032 Kč vč. DPH

**Tabulka č. 2.2.1** Stavební rozpočet



Součástí projektu je výstavba bytového domu s 16-ti malometrážními bezbariérovými pečovatelskými byty (splňujících podmínky dotačního titulu) a 36-ti malometrážními byty, které nejsou předmětem dotace. Položkový rozpočet stavby (projektu) z tohoto důvodu nelze rozčlenit zvlášť na byty bezbariérové (tzv. pečovatelské) a ostatní.

**Dle podmínek dotace je výše způsobilých nákladů stanovena poměrem ploch bezbariérových (tzv. pečovatelských) bytů ku bariérovým bytům a komerčnímu prostoru → 636,9 m2 /1.412,2 m2 = 45,10%,** (výpočetviz tabulka č. 2.2.2 uvedená níže).

Podlahová plocha bytů a komerčního prostoru byla stanovena dle podmínek dotace tzn. že do podlahové plochy jsou započítány m2 podlahové plochy samotného bytu a jeho příslušenství a komerčního prostoru. Podlahová plocha balkónů, předzahrádek a sklepů byla započítána pouze jednou polovinou.

**Tabulka č. 2.2.2** Poměr podlahových ploch bezbariérových bytů ku bariérovým bytům   
a komerčnímu prostoru



Barevné vyznačení podlahových ploch pečovatelských bytů a ostatních bytů vč. komerčního prostoru a ostatních společných prostor je uvedeno v příloze č. 1 tohoto dokumentu. Pečovatelské byty se nacházejí v 1. a 2. nadzemním podlaží (plocha samotného bytu   
je označena modrou barvou a plocha balkónů a předzahrádek modrou tečkovanou barvou). Ostatní byty, které nejsou předmětem dotace, se nacházejí v 3., 4. a 5. nadzemním podlaží (plocha samotného bytu je označena červenou barvou, plocha balkónů a sklepů je označena červenou tečkovanou barvou). V 1. nadzemním podlaží se nachází také komerční prostor ošetřovny (plocha je označena červenou barvou). Ostatní společné prostory (chodby, společenská místnost, sociální zařízení, výtah, aj.) jsou označeny šedou barvou.

Dle podmínek dotace jsou žadatelem stanoveny níže uvedené objekty jako způsobilé:

* SO 01 Budova
* IO 13 Trafostanice

Na základě poměru ploch dotovaných bytů ku nedotovaným bytům a komerčnímu prostoru **→ 45,10 %,** byly vyčísleny **způsobilé náklady** ve výši 32.804.646 Kč za SO 01 Budova   
a 395.782 Kč za IO 13 Trafostanice, tj. **celkem 33.200.428 Kč** (viz tabulka 2.2.3)

**Tabulka č. 2.2.3** Stanovení způsobilých nákladů projektu



**Zdroj:** položkový stavební rozpočet (zpracovatel: TECHNICO Opava, s.r.o.), vlastní úprava autora

**Maximální možná dotace** dle podmínek poskytovatel dotace je 600.000 Kč / pečovatelský byt → 16x 600.000,- Kč → **9.600.000,- Kč**

## Přínosy pro obec a její obyvatele

Prostřednictvím výstavby bytového domu s 52 malometrážními bytovými jednotkami (z toho 16-ti tzv. pečovatelskými byty) dojde k:

* Zvýšení kvality života obyvatel města seniorského věku **→** prostřednictvím zajištění dostatečné nabídky zvýhodněného nájemního malometrážního bydlení v tzv. domácím prostředí, za doprovodu terénních sociálních služeb, konkrétně pečovatelské služby.
* Rozvoji terénních služeb, které umožní co nejdéle setrvat seniorům v jejich přirozeném prostředí.
* Obnovení schopnosti sociálního fungování seniorů v jejich přirozeném prostředí, podpoře vazeb na okolní společnost, podpoře soběstačnosti a zachování lidské důstojnosti.
* Zvýšení objemu poskytovaných sociálních služeb (pečovatelská služba) na území města **→** dobré jméno obce.
* Zvýšení bytového fondu určeného pro obyvatele města v seniorském věku v majetku města (16 pečovatelských bytů, které jsou předmětem dotace a 36 bytů, které nejsou předmětem dotace) **→** uspokojení poptávky ze strany seniorů, která je v současné době neuspokojená a dle budoucího demografického vývoje se tento stav bude nadále prohlubovat.

Výstavba malometrážních bytů s dostupnou pečovatelskou službou bude mít celkově pozitivní dopad na obyvatele města Opavy a obec jako takovou a na dotvoření uceleného systému sociálního bydlení ve městě.