

Podkladový materiál pro 5. jednání ZM dne 17. 5. 2023

Číslo bodu:	6
Název bodu:	Rekonstrukce BD Hvězdovská a změna rozpočtu č. Z17
Předkládá:	Petr Král, Starosta
Zodpovídá:	Ing. Petr Tadlík, Vedoucí ORM
Zpracoval/a/i:	Ing. Petr Tadlík, Vedoucí ORM
Soulad s právními a vnitřními předpisy:	ano
Soulad s rozpočtem města:	předmět tohoto materiálu

Návrh usnesení:

usnesení č. Z23/..

Zastupitelstvo města Mimoň schvaluje 1. Podání žádosti o podporu z Integrovaného regionálního operačního programu, 25. výzva – sociální bydlení – SC 4.2 (MMR) na investiční akci „Rekonstrukce bytových domů Hvězdovská 141, 142 a 374“.

2. Změnu rozpočtu č. Z17 – snížení běžných výdajů o 980 tis. Kč, navýšení příjmů o 900 tis. Kč a navýšení kapitálových výdajů o 1.880 tis. Kč na akci „Rekonstrukce bytových domů Hvězdovská 141, 142 a 374“, dle důvodové zprávy a přílohy č.1.

Důvodová zpráva:

Rada města projednala tento materiál dne 3.5.2023 a usnesením číslo R23/243 doporučila zastupitelstvu schválit uvedený návrh usnesení.

Po zateplení bytových domů na sídlišti Pod Ralskem a na sídlišti Letná ORM připravuje zateplení a s tím spojenou případnou rekonstrukci dalších bytových domů ve vlastnictví města nacházející se mimo uvedená sídliště vesměs ve starší řadové zástavbě jiných bytových domů. Tyto domy byly ve velké většině postaveny před 80 a více lety a za svoji dobu existence neprošly žádnou větší rekonstrukcí a v řadě případů jsou proto v horším stavebně-technickém stavu než bytové domy na sídlištích, a navíc vykazují i vyšší tepelné ztráty a tím mají i vyšší náklady na vytápění.

Tento materiál navrhuje provést rekonstrukci a zateplení 3 zděných řadových domů v ulici Hvězdovská č.p. 141, 142 a 374, které spolu bezprostředně sousedí. Všechny byly postaveny dokonce ještě před 1. světovou válkou a vykazují již poměrně velké stavební závady, které není možné řešit v rámci drobných oprav a údržby prováděné OSM, ale je třeba je řešit v rámci připravovaných investic v souladu s požadavky stavebního zákona a současných předpisů a norem. Byty v přízemí všech domů z důvodu neexistence či nefunkčnosti hydroizolace trpí ve velkém rozsahu vlivem vztlínající vlhkosti, většina bytů vykazuje plísň, stropní konstrukce bytu v č.p. 141 nad 1.NP je uhníla a propadá, do střech lokálně zatéká, vnitřní rozvody instalací jsou ve špatném stavu atd. Z výše uvedeného důvodu je v současné době polovina bytů v těchto domech neobsazena nájemníky a ti co v nich bydlí si opakovaně stěžují na různé závady.

V současné době se nabízí řešit potřebnou zásadní rekonstrukci objektů z dotačních titulů, a to za podpory prostředků z evropských fondů v rámci Integrovaného regionálního operačního programu (IROP), konkrétně z výzvy č. 25 IROP – sociální bydlení – SC 4.2 (MRR). Výzva je zaměřena na podporu socioekonomického začlenění marginalizovaných komunit, domácností s nízkými příjmy a znevýhodněných skupin včetně osob se zvláštními potřebami, přičemž podíl sociálních bytů pořízených z IROP v bytovém domě může činit max. cca 1/2 ze všech bytů. Výzva dále definuje další parametry sociálního bydlení, když např. požaduje, aby výše nájemného nepřekročila 78,2 Kč/m2

podlahové plochy bytu, stanovuje max. velikost bytu vzhledem jeho obsazenosti nájemníky, min. a max. délku nájemní smlouvy atd. Výše dotace činí 85 % způsobilých výdajů. Mezi způsobilé výdaje patří náklady na rekonstrukci (přímé stavební náklady), náklady na zpracování projektové dokumentace, provedení průzkumů, pořízení posudků, technický dozor investora, autorský dozor projektanta, příprava a zpracování žádosti o dotaci (nepřímé náklady). Udržitelnost projektu je 20. let. Kompletní specifická pravidla pro žadatele a příjemce dotace jsou přílohou tohoto materiálu.

Ke všem třem bytovým domům, byla v roce 2017 zpracována projektová dokumentace, kterou je třeba nyní přepracovat podle platných předpisů a norem a současně upravit velikosti bytů podle podmínek dotace. Takže oproti stávajícímu stavu, kdy v č.p. 141 je 6 b.j., v č.p. 142 jsou 3 b.j. a č.p. 374 jsou 2 b.j., pravděpodobně dojde k navýšení počtu bytových jednotek i vzhledem k tomu, že je současně záměrem provést nové 2 b.j. v podkroví č.p. 141. Projektovým pracím budou předcházet průzkumné práce, ke zjištění skutečného stavu jednotlivých konstrukcí. Všechny objekty budou v rámci projektu zatepleny.

Jelikož ve schváleném rozpočtu města nejsou k výše uvedenému účelu vymezeny žádné finanční prostředky navrhujeme navýšit kapitálové výdaje o 1.880 tis. Kč na § 3612 Bytové hospodářství, pol. 6121 Budovy, haly a stavby, ORJ 012, ORG 986 Rekonstrukce bytových domů Hvězdovská 141, 142 a 374, snížit běžné výdaje o 480 tis. Kč na § 2115 Úspora energie a obnovitelné zdroje, ORJ 012, o 200 tis. Kč na § 2212 Silnice pol. 5169 Nákup ostatních služeb, ORJ 011 a o 300 tis. Kč na § 3612 Bytové hospodářství, pol. 5166 Konzultační, poradenské a právní služby, ORJ 011, a o 900 tis. Kč zvýšit financování (snížit volné finanční prostředky města) z odvodu z investičního fondu p.o. Kultura Mimoň. Po zateplení bytových domů na sídlišti Pod Ralskem a na sídlišti Letná ORM připravuje zateplení a s tím spojenou případnou rekonstrukci dalších bytových domů ve vlastnictví města nacházející se mimo uvedená sídliště vesměs ve starší řadové zástavbě jiných bytových domů. Tyto domy byly ve velké většině postaveny před 80 a více lety a za svoji dobu existence neprošly žádnou větší rekonstrukcí a v řadě případů jsou proto v horším stavebně-technickém stavu než bytové domy na sídlištích, a navíc vykazují i vyšší tepelné ztráty a tím mají i vyšší náklady na vytápění.

Tento materiál navrhuje provést rekonstrukci a zateplení 3 zděných řadových domů v ulici Hvězdovská č.p. 141, 142 a 374, které spolu bezprostředně sousedí. Všechny byly postaveny dokonce ještě před 1. světovou válkou a vykazují již poměrně velké stavební závady, které není možné řešit v rámci drobných oprav a údržby prováděné OSM, ale je třeba je řešit v rámci připravovaných investic v souladu s požadavky stavebního zákona a současných předpisů a norem. Byty v přízemí všech domů z důvodu neexistence či nefunkčnosti hydroizolace trpí ve velkém rozsahu vlivem vztlínající vlhkosti, většina bytů vykazuje plísně, stropní konstrukce bytu v č.p. 141 nad 1.NP je uhníla a propadá, do střech lokálně zatéká, vnitřní rozvody instalací jsou ve špatném stavu atd. Z výše uvedeného důvodu je v současné době polovina bytů v těchto domech neobsazena nájemníky a ti co v nich bydlí si opakovaně stěžují na různé závady.

V současné době se nabízí řešit potřebnou zásadní rekonstrukci objektů z dotačních titulů, a to za podpory prostředků z evropských fondů v rámci Integrovaného regionálního operačního programu (IROP), konkrétně z výzvy č. 25 IROP – sociální bydlení – SC 4.2 (MRR). Výzva je zaměřena na podporu socioekonomického začlenění marginalizovaných komunit, domácností s nízkými příjmy a znevýhodněných skupin včetně osob se zvláštními potřebami, přičemž podíl sociálních bytů pořízených z IROP v bytovém domě může činit max. cca ½ ze všech bytů. Výzva dále definuje další parametry sociálního bydlení, když např. požaduje, aby výše nájemného nepřekročila 78,2 Kč/m² podlahové plochy bytu, stanovuje max. velikost bytu vzhledem jeho obsazenosti nájemníky, min. a max. délku nájemní smlouvy atd. Výše dotace činí 85 % způsobilých výdajů. Mezi způsobilé výdaje patří náklady na rekonstrukci (přímé stavební náklady), náklady na zpracování projektové dokumentace, provedení průzkumů, pořízení posudků, technický dozor investora, autorský dozor projektanta, příprava a zpracování žádosti o dotaci (nepřímé náklady). Udržitelnost projektu je 20. let. Kompletní specifická pravidla pro žadatele a příjemce dotace jsou přílohou tohoto materiálu.

Ke všem třem bytovým domům, byla v roce 2017 zpracována projektová dokumentace, kterou je třeba nyní přepracovat podle platných předpisů a norem a současně upravit velikosti bytů podle

podmínek dotace. Takže oproti stávajícímu stavu, kdy v č.p. 141 je 6 b.j., v č.p. 142 jsou 3 b.j. a č.p. 374 jsou 2 b.j., pravděpodobně dojde k navýšení počtu bytových jednotek i vzhledem k tomu, že je současně záměrem provést nové 2 b.j. v podkroví č.p. 141. Projektovým pracím budou předcházet průzkumné práce, ke zjištění skutečného stavu jednotlivých konstrukcí. Všechny objekty budou v rámci projektu zatepleny.

Jelikož ve schváleném rozpočtu města nejsou k výše uvedenému účelu vymezeny žádné finanční prostředky navrhujeme navýšit kapitálové výdaje o 1.880 tis. Kč na § 3612 Bytové hospodářství, pol. 6121 Budovy, haly a stavby, ORJ 012, ORG 986 Rekonstrukce bytových domů Hvězdovská 141, 142 a 374, snížit běžné výdaje o 480 tis. Kč na § 2115 Úspora energie a obnovitelné zdroje, ORJ 012, o 200 tis. Kč na § 2212 Silnice pol. 5169 Nákup ostatních služeb, ORJ 011 a o 300 tis. Kč na § 3612 Bytové hospodářství, pol. 5166 Konzultační, poradenské a právní služby, ORJ 011, a o 900 tis. Kč navýšit příjmy - příjem z nařízeného odvodu z investičního fondu p.o. Kultura Mimoň.

Příloha č. 1: [ZR_Z17_Hvezdovska.xlsx](#)

Příloha č. 2: [IROP_Specificka_pravidla_Socialni_bydleni.pdf](#)

V Mimoňi 10.05.2023