

INVESTIČNÍ ZÁMĚR
k žádosti o dotaci z Fondu rozvoje dostupného bydlení HMP

Žadatel:	Městská část Praha - Zbraslav
IČ:	002 41 857
Statutární zástupce:	Ing. Zuzana Vejvodová, starostka
Název akce:	Bytový dům Elišky Přemyslovny Zbraslav
Stavebně technická připravenosti akce:	Architektonická studie
Harmonogram realizace stavby:	Příprava a projektové práce 2021 Realizace stavby 2022-2023, Kolaudace 6/2023 Detailnější harmonogram – viz příloha
Stavební řízení – povolení stavby:	Není

Základní údaje:

Investiční záměr:	Bytový dům Elišky Přemyslovny č. 437, Praha-Zbraslav
Místo akce	pozemek parc.č. 306, zast.pl. o výměře 710 m ² s č.p. 437
	pozemek parc.č. 307, zahrada o výměře 784 m ²
	k.ú. Zbraslav
Vlastnické vztahy stavby:	Hlavní město Praha svěřená správa Městská část Praha-Zbraslav
Charakter akce:	Novostavba
Zhotovitel stavby:	bude znám po výběrovém řízení
Cílové skupiny:	Obyvatelé hl. m. Prahy a MČ Praha-Zbraslav ohrožení finanční nedostupností bydlení a bytovou nouzí, mladé rodiny s dětmi, senioři, zdravotně a tělesně postižení, osoby vykonávající pro město potřebné profese

Finanční náklady:

Celkové náklady na akci:	<u>65.000.000,00</u>	Kč
- náklady stavby	55.500.000,00	Kč
- ostatní náklady	9.500.000,00	Kč
<i>Nejvýše možná dotace z prostředků Fondu rozvoje dostupného bydlení HMP dle plochy bytů</i>	<i>53.500.000,00</i>	Kč
Požadovaná výše dotace z prostředků Fondu rozvoje dostupného bydlení HMP	50.000.000,00	Kč
Financování celkem = a) + b)	15.000.000,00	Kč
a) Vlastní zdroje příjemce dotace:	5.000.000,00	Kč
b) Další zdroje včetně ostatních veřejných rozpočtů (MMR/SFPI:	10.000.000,00	Kč

A. Zdůvodnění nezbytnosti akce

Věcné:
<p>V rámci bytové politiky je cílem MČ Praha-Zbraslav pomoci svým občanům, kteří si své bydlení z různých důvodů nejsou schopni zajistit sami. Dostupnost bydlení pro určené cílové skupiny je v tuto chvíli nedostatečná nejen na území Zbraslavi, ale celého hlavního města Prahy, jak vyplývá např. z analýzy infrastrukturních potřeb HMP vypracované IPR Praha v roce 2019. V současné době není MČ Praha-Zbraslav schopna uspokojit žadatele v bytové nouzi, vzhledem k tomu, že nedisponuje dostatečným počtem bytů.</p> <p>Jen za poslední dva roky nebyla MČ Praha-Zbraslav schopna pomoci několika desítkám občanů, kteří se na nás obrátili. Nejpočetnější skupinou žadatelů jsou samozivitelé, dále rodiny s dětmi a osoby se zdravotním postižením. Pro seniory MČ provozuje dům s pečovatelskou službou, ale ani zde není kapacita dostačující a evidujeme v současné době 107 žádostí o umístění.</p> <p>MČ Praha-Zbraslav provozuje vlastní registrovanou pečovatelskou službu a další sociální služby má externě nasmlouvané. Tyto služby budou dostupné i pro budoucí nájemníky bytového domu z cílových sociálních skupin.</p> <p>Realizace projektu bude jednoznačným přínosem pro veřejnou vybavenost MČ Praha-Zbraslav v oblasti dostupného bydlení.</p>
Technické:
<p>Bytový dům byl postaven cca před sedmdesáti lety a nachází se v proluce, kdy z jedné strany sousedí s objektem bytového domu a z druhé strany je v současné době prázdná parcela. Díky předcházejícím rekonstrukcím nemá dům zajištěn přístup k bytovým jednotkám přes vlastní pozemek a stávající nájemci bytových jednotek využívají průchod do bytů přes nezastavěnou parcelu jiného vlastníka na základě časově omezené dohody. Vlastník sousední nemovitosti má záměr tuto proluku zastavět a tím nebude již zajištěn přístup k bytovým jednotkám.</p> <p>Ve velmi špatném stavu je kromě některých bytů i kanalizace, stoupačky a sklepní prostory s vysokou vlhkostí.</p>

Městská část během přípravných projektových prací v roce 2019 zjistila, že obnovení průchodu bytovým domem je vzhledem k technickému stavu budovy neekonomické. Podstatnou rekonstrukcí by musely projít i bytové jednotky, domovní části rozvodů vody, kanalizace a elektřiny, bylo by nutné sanovat sklepní prostory. MČ se rozhodla stávající stavbu odstranit a na místě vybudovat nový bytový dům o vyšším počtu bytových jednotek.

B. Popis akce

1. Současný technický stav:

Stávající bytový dům v ulici Elišky Přemyslovny čp. 437 se nachází v proluce, kdy na severní straně sousedí s objektem bytového domu s obchody v přízemí (2NP + podkroví), na jižní straně je v současnosti prázdná parcela. Na východní straně je ulice a na západní straně se nachází dvůr, který bude sloužit částečně jako veřejný prostor a zahrada k bytovému domu.

Bytový dům v ulici E. Přemyslovny čp. 437 byl postaven cca před 70 lety. Dům prošel v průběhu několika let rekonstrukcemi, kdy nejzásadnější bylo zrušení průjezdu do domu v 90. letech a nyní stávající nájemci mají jediný přístup do bytů přes vedlejší pozemek jiného vlastníka. Při zpracování dokumentace na obnovení průchodu k bytovým jednotkám, bylo zjištěno, že náklady na obnovu průchodu jsou vzhledem k technickému stavu budovy neekonomické.

Dům je dvoupodlažní s obytným podkrovím se sedlovou střechou a je kompletně podsklepen. V bytovém domě se v současné době nachází celkem 7 bytových jednotek a součástí bytového domu je v 1.NP umístěna občanská vybavenost – samoobsluha potravin.

Ve velmi špatném stavu je několik bytů a dále stoupačky, kanalizace (navíc vedená přes cizí pozemek) a sklepní prostory z důvodu vysoké vlhkosti.

2. Navrhované řešení:

Návrh bytového domu vychází ze stávající situace, kdy se jedná o zástavbu ve stávající proluce.

Funkčně je objekt rozdělen na část pro bydlení ve 2. 3. a 4. NP a část pro pronajimatelné obchodní prostory v parteru a parkování, kóje a technologie v suterénu. Bytový dům je navržen o 13ti bytových jednotkách o velikosti 1KK, 2KK a 3KK. Několik bytů je řešeno jako upravitelné dle vyhlášky 398/2009 Sb., Vyhláška o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Byty jsou přístupné po společném schodišti a zároveň bezbariérově výtahem. Pronajimatelné plochy v parteru lze dispozičně měnit dle požadavků a potřeb nájemců. Předpokládáme umístění 3 obchodních jednotek. Jejich prostorové oddělení zabrání umístění pouze jednoho obchodu do celého parteru. V suterénu se nachází 16 parkovacích stání, z toho 4 stání jsou bezbariérová. Příjezd do podzemních garáží je navržen pomocí autoplošiny v průjezdu do dvora. Potřeba bytů dle výpočtu je 14 míst vázaných, 1 místo návštěvnické pro byty a 2 návštěvnická místa pro obchody.

Z průjezdu, který je veřejným prostorem, je vstup do prostorů v parteru, kde předpokládáme obchody a služby. Průjezd je hlavní komunikační osou mezi rušnou ulicí Elišky Přemyslovny a klidným dvorem. Jedná se o sdílený prostor, kde chodci, cyklisté i automobily mají stejná práva. Dvůr se stává také veřejným prostorem a je zde umístěna ještě jednopodlažní navazující stavba určená pro komerci a pro služby.

3. Závazné údaje – parametry

Zastavěná plocha celkem: 716,32 m²

Zastavěná plocha v jednotlivých podlažích:

- 1. podzemní podlaží: 482,00 m²
- 1. nadzemní podlaží: 280,60 m²
- 2. nadzemní podlaží: 274,60 m²
- 3. nadzemní podlaží: 275,40 m²
- 4. nadzemní podlaží: 242,20 m²

Z toho plocha: byty vč. příslušenství:	764,80 m ²
ostatní místnosti a komunikační plochy k bytům:	123,50 m ²
komerční prostory:	215,30 m ²
garáže a ostatní prostory:	451,20 m ²

C. Vyhodnocení efektivity akce a hospodárnosti uvažovaných provozních nákladů

Ve stávajícím objektu se nachází 7 bytových jednotek a pronajímatelné komerční prostory v přízemí (prodejna potravin). S ohledem na stáří objektu a špatný technický stav je energetická náročnost objektu velmi vysoká a stejně tak náklady na údržbu objektu. Celková rekonstrukce stávajícího objektu by byla technicky velmi problematická a ekonomicky nevýhodná. MČ Praha-Zbraslav má na základě platné bytové koncepce stanovené nájemné ve většině bytů na úrovni 120 Kč/m²/měsíc s tím, že u sociálních bytů je v odůvodněných případech na doporučení sociálního odboru možné poskytovat slevu ve výši 10-40% a u bytů pro potřebné profese do 20%.

Nový objekt bude vybudovaný s nízkou energetickou náročností a bude tedy představovat zásadní úsporu jak pro nájemníky, tak pro MČ v rámci údržby. Dále dojde k navýšení počtu bytů ze 7 na 13. Očekávané nájemné bude ve výši 120-140 Kč/m²/měsíc s možností slev v odůvodněných případech. Příjmy z pronájmu komerčních prostor (v současné době 35 tis./měs) jsou pak v rámci vedlejší hospodářské činnosti zařazovány do rozpočtu na investice na rekonstrukce, nebo využívány na opravy bytů. Celkové očekávané příjmy z pronájmu bytových a nebytových prostor očekáváme ve výši 1,5 -1,7 mil. Kč ročně. Tyto prostředky budou kromě běžné údržby používány na další investiční akce, zejména na rekonstrukce bytů a bytových domů ve špatném technickém stavu.

Sociální služby pro občany Zbraslavi, a tedy i pro nově vzniklé sociální byty financuje městská část ze svého rozpočtu.

V rámci platné bytové koncepce MČ musí objem investičních prostředků na bytovou oblast pro daný rok dosáhnout minimálně 25% příjmů z nájemného za předcházející rok. Za poslední roky jde ale o daleko vyšší poměr (např. v roce 2020 – 91%, pro rok 2021 předpokládáme 86%).

D. Vliv na životní prostředí

Stavba bytového domu bude navržena tak, aby splnila požadavky stanovené v § 6 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to nízkou energetickou náročností budovy.

Studie řeší dům tak, aby byla co nejvíce zachována plocha zahrady a stávající zeleň. Podzemní parkování snižuje zastavěnou plochu a zátěž dopravou v klidu. Navržena je akumulací nádrž pro využití dešťových vod a část střechy je řešena jako zelená střecha.

E. Pravidla pronájmu bytů, prokázání poptávky

Městská část Praha-Zbraslav se řídí při hospodaření s bytovým fondem podle pravidel daných materiálem „Koncepte hospodaření s bytovými domy ve vlastnictví Hl. města Prahy svěřených do správy MČ Praha-Zbraslav“. Koncepte byla schválena Zastupitelstvem MČ Praha-Zbraslav usnesením č. Z 22 194 18 ze dne 4. 4. 2018.

F. Veřejné zakázky

Realizace veřejné zakázky na stavební práce bude zadána dle pravidel FIDIC – žlutá kniha

Název veřejné zakázky	Způsob zadání	Termíny
Zpracování studie	VZMR dle Pravidel pro zadávání VZMR MČ	Ukončeno
Generální dodavatel dle Žluté knihy FIDIC	Zakázka bude zadána dle zákona č. 134/2016 Sb. o ZZVZ	Připravují se podklady předpoklad zahájení květen 2021
Správce stavby dle Žluté knihy FIDIC	Zakázka bude zadána dle zákona č. 134/2016 Sb. ZZVZ	Připravují se podklady předpoklad zahájení květen 2021

G. Souhlas se strategickými materiály Prahy v oblasti rozvoje města

Městská část Praha-Zbraslav prohlašuje, že investiční záměr je v souladu se všemi strategickými a koncepčními dokumenty hl. m. Prahy v oblasti rozvoje města a MČ Praha-Zbraslav.

H. Přílohy

- Doložení listu vlastnictví – informace z KN
- Studie bytového domu
- Rozpočet stavby
- Harmonogram
- Tabulka podlahových ploch v bytovém domě
- Usnesení RMČ č. R 2 70 21 ze dne 15.2.2021

V Praze-Zbraslavi dne 02.03.2021

Ing. Zuzana Vejvodová
starostka MČ Praha-Zbraslav