



jihom**oravský kraj**

„Obnova a modernizace S-centra Hodonín, p.o.“

Investiční záměr

pro jednání R JMK 11. 8. 2021

Zpracovatel: Plus projekt, s.r.o.,

Brno 9.8.2021

Obsah

1 Základní informace	4
2 Základní popis podstaty projektu	5
2.1 Popis cílových skupin akce	7
2.2 Úvodní informace	7
2.3 Soulad se strategiemi JMK	8
2.4 Legislativní rámec projektu	9
2.5 Mapping sociálních služeb v okolí města Hodonín	10
2.6 Zdůvodnění záměru	11
2.7 Nulová varianta	12
3 Návrhová část	13
3.1 Popis předešlého stavu	13
3.2. Popis aktuálního stavu	14
3.3 Popis poškození objektu	17
3.4 Kalkulace škod a nákladů na obnovu	20
3.4.1 Hlavní budova	21
3.4.2 Vnitřní vybavení hlavní budovy	21
3.4.3 Gastrotechnologie	22
3.4.4 Garáže s technologiemi	22
3.4.5 Venkovní plochy a veřejná prostranství	23
4 Požadovaný cílový stav projektu, dispoziční změny a technicko-materiální standardy	24
5 Možnosti dotačního financování	25
5.1 OPŽP – Energetické úspory	25
5.2 OPŽP – Zlepšování kvality vod a snižování rizika povodní – „Velká dešťovka“	27
5.3 Program obnova obecního a krajského majetku po živelních pohromách	30
5.4 IROP 21+	31
5.5 Národní program životní prostředí – Obnova zeleně	31
5.6 Doporučení k dotačnímu financování	32
6 Časový rámec projektu	34
7 Finanční plán	36
7.1 Celkové náklady projektu	36
7.2 Celkové uvažované dotační příjmy	38
7.3 Rekapitulace zdrojů	40

7.4 Hodnocení finanční efektivity projektu.....	41
7.5 Cash flow investice	42
8 Popis aktivit projektu.....	43
9 Analýza rizik.....	45
10 Závěrečné shrnutí a doporučení dalšího postupu realizace investice pro investora	49
10.1 Úkoly plynoucí z Investičního záměru - přípravná fáze	49
11 Přílohy	50

Seznam příloh

Příloha č. 1: Kap. 4 Požadovaný cílový stav projektu a technicko-materiální standardy

Příloha č. 2 Požadavky na dispoziční změny v objektu

Příloha č. 3 Požadavky na zpracovatele projektové dokumentace

1 Základní informace

Zřizovatel	Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno
Organizace	S – centrum Hodonín, příspěvková organizace
Adresa organizace	Na Pískách 4037/11, 695 01, Hodonín
IČO	46937102
Statutární zástupce	Bc. Václav Polách, MBA, ředitel
Datum zpracování	06. 08. 2021
Zpracovatel	Plus Projekt, s.r.o., Třída Kapitána Jaroše 1932/13, 602 00 Brno

2 Základní popis podstaty projektu

Název akce

Obnova a modernizace S-centra Hodonín, p.o.

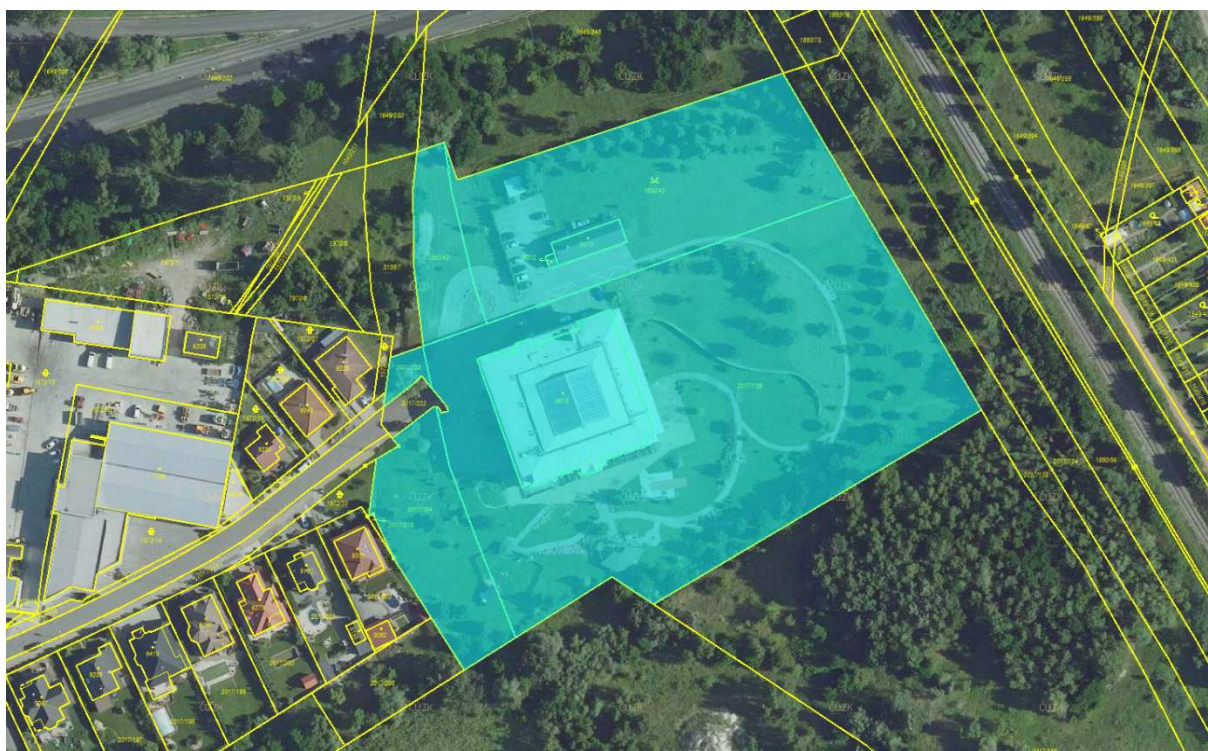
Místo realizace

S – centrum Hodonín, příspěvková organizace,
Na Pískách 4037/11, 695 01, Hodonín

Dotčené pozemky

- Parcelní číslo: st. 9015, st. 9013, st. 9012, 1880/43, 1880/42, 2017/223, 2017/154, 2017/136,
- Katastrální území: Hodonín [640417],
- Vlastnictví: Jihomoravský kraj, Hospodaření se svěřeným majetkem kraje: S – centrum Hodonín, příspěvková organizace.

Obr. 1: Katastrální mapa s dotčenými parcelami

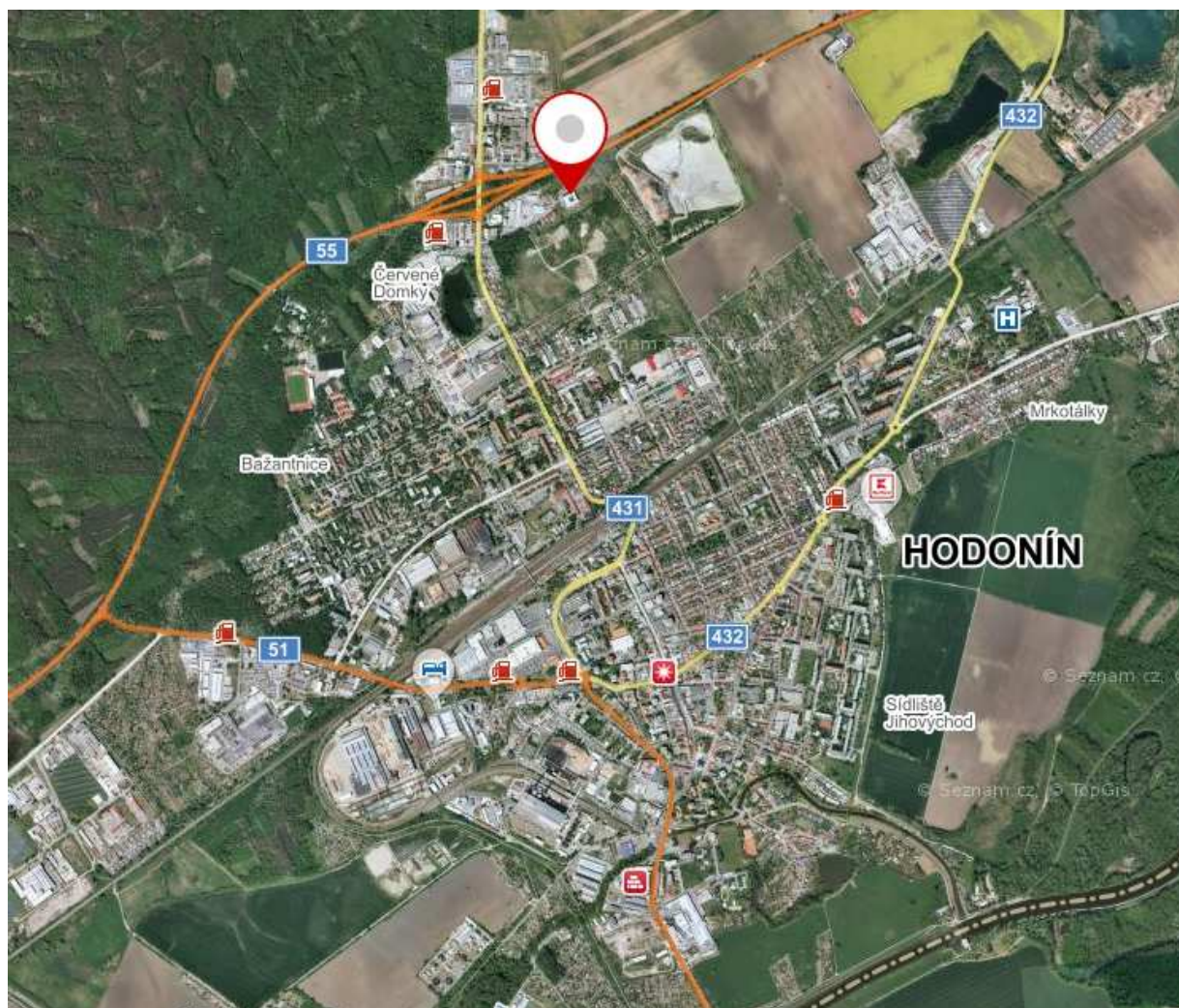


Zdroj: Zjišťovací protokol (STAVEBNÍ FIRMA PLUS s.r.o.)

S – centrum Hodonín je nástupnickou organizací Domova důchodců Hodonín, příspěvkové organizace, jejímž zřizovatelem byl do 31. 12. 2002 Okresní úřad Hodonín. Po zrušení

okresních úřadů přebral zřizovatelskou funkci Jihomoravský kraj. Stávající budova, jež je předmětem tohoto Investičního záměru, byla slavnostně otevřena dne 16. 12. 2002.

Obr. 2: Katastrální mapa s vyznačením pozice stávajícího objektu



Zdroj: mapy.cz

Dotčený objekt s přílehlým pozemkem se nachází v okrajové části města Hodonín v blízkosti páteřní komunikace 55 ve směru na Rohatec. Jedná se o vícepodlažní, bezbariérovou budovu, jejíž dominantou je vnitřní, stavebně uzavřené atrium. K budově přiléhá rozlehlá zahrada, jež byla vybavena odpočinkovým mobiliářem a u budovy je zřízena zastávka městské hromadné dopravy a parkoviště. Samotný objekt je na pozemku umístěn tak, aby byla respektována jak ochranná pásma blízké železnice (60 m od osy koleje), tak silniční komunikace (80 m od osy bočního pruhu). Hlavní kompoziční osa objektu je orientována ve směru sever – jih.

2.1 Popis cílových skupin akce

Cílovou skupinou této akce jsou klienti S-centra Hodonín, kteří doposud služeb centra využívali, potencionální noví klienti čekající na volnou kapacitu centra a také jeho zaměstnanci. Centrum napomáhá seniorům zajistit jejich fyzickou a psychickou soběstačnost a důsledně se snaží zajišťovat dodržování lidských práv a základních svobod. Pomoc seniorům vychází z jejich individuálně určených potřeb, působí na ně aktivně a motivuje je, aby v rámci svých schopností a možností v souladu s možnostmi centra mohli i v zařízení pokračovat ve svých dosavadních zvyklostech a udržovat, příp. rozvíjet své sociální kontakty, zejména s rodinou a zapojovat je do dění v okolí.

Centrum nabízí dva typy služeb a to „Domov pro seniory“ a „Domov se zvláštním režimem“. Již v samém úvodu záměru je nutné podotknout, že aktuálně objekt poskytuje až z 80 % služby klientům, kteří jsou prakticky plně upoutáni na lůžko a vyžadují službu „Domova se zvláštním režimem“. Lůžka vyhrazená pro službu „Domova pro seniory“ jsou dlouhodobě neobsazena a hlavní cílovou skupinu tak proto tvoří právě klienti „Domova se zvláštním režimem“, čemuž by také měl odpovídat charakter obnovy a modernizace objektu.

2.2 Úvodní informace

Dne 24.6.2021 zasáhlo tornádo na Břeclavsku a Hodonínsku sedm obcí, poničilo na 1 200 staveb a nevyhlo se ani S-centru, pro které měl tento přírodní živel fatální následky. Tento materiál navazuje na vzniklou situaci a úvodní materiál, jež byl zřizovateli předložen. Tento Investiční záměr poslouží jako podklad pro další rozhodování investora akce v rámci budoucího rozvoje objektu, a především jako výstupní materiál pro přípravu zadávacího řízení na výběr zpracovatele projektové dokumentace obnovy a modernizace objektu S-centra, které bude realizováno odborem Investic (OI) Jihomoravského kraje. Záměr bude zpracován dle obecných pravidel při zpracování strategických a rozvojových dokumentů a dle požadavků investora.

Primárním cílem záměru bude především sumarizovat různé možnosti obnovy a modernizace objektu S-centra Hodonín a jednotlivé funkce popsat tak, aby při konečném rozhodování o jeho dalším osudu bylo možné rozdělit přípravnou a realizační fázi na jednotlivé samostatné etapy a konečnou podobu realizace detailněji přizpůsobit dlouhodobým rozvojovým záměrům investora.

Úkolem Investičního záměru je posoudit předkládaný projekt zejména z hlediska technického, institucionálního, marketingového, ekonomického, z hlediska vlivu na životní prostředí a z hlediska potenciálních rizik. Podstata a význam Investičního záměru je právě v komplexnosti posouzení a zhodnocení předkládaného projektu.

Tento materiál je zpracován v návaznosti na Informativní zprávu zpracovanou spol Plus Projekt pro jednání RJMK 21.7.2020 a navazujícího pokynu OSV JMK k dopracování materiálu Investičního záměru pouze ve variantě Obnovy stávající budovy. IZ byl zpracováván na základě podkladových materiálů a předaných podkladů. Jedná se zejména o tyto podklady:

- Zjišťovací protokol – technická analýza budovy – STAVEBNÍ FIRMA PLUS s.r.o.
- Odhad nákladů na opravu po poškození klimatickou událostí ze dne 24.6.2021 - Ing. Jiří Ilčík.
- Návrh řešení gastroprovozu, zpracovatel Viewegh Gastro team, na základě samostatné objednávky organizace.
- Interní kalkulace, kvalifikované odhady a cenová rozvaha technického poradce LT Projekt, s.r.o.
- Interní kalkulace a kvalifikované odhady technického poradce LIVINGSTAV s.r.o.

Dále byly aktuálně použity údaje z těchto materiálů:

- Program rozvoje Jihomoravského kraje 2018-2021,
- Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v JMK na období 2021-2023.
- Doporučený postup 4/2018, který nahrazuje doporučený postup č. 5/2017 - Materiálně-technický standard pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou – pro účely výzev IROP č. 81 a 82,
- Příručka dobré praxe v oblasti standardů kvality sociálních služeb – JMK.
- Analýza sociálních a zdravotních služeb dlouhodobé péče v ČR – Institut pro sociální politiku a výzkum, z. s., Praha 2019.

2.3 Soulad se strategiemi JMK

Soulad byl zjištěn s Programem rozvoje Jihomoravského kraje pro období 2018-2021, který je hlavním realizačním dokumentem Strategie rozvoje Jihomoravského kraje. Zde byly

stanoveny konkrétní priority a z nich vycházející opatření. Jednou z priorit je „Priorita 2: Zajištění kvality života obyvatel“, ze které vychází celkem 6 opatření, kdy jedním z nich je také „Opatření 2.2: Zkvalitňování sociálního prostředí kraje“. Následně z tohoto opatření pak vychází jednotlivé aktivity. Ve vztahu k předkládanému Investičnímu záměru můžeme zmínit aktivitu 2.2.2 „Realizace Střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb v JMK 2018-2020 a souvisejících dokumentů“, potažmo aktuálně již Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v JMK na období 2021-2023.

Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v Jihomoravském kraji je přitom strategickým dokumentem Jihomoravského kraje, který formuluje dlouhodobou politiku a směr Jihomoravského kraje v oblasti podpory a řízení rozvoje sociálních služeb na svém území. Plán je rozdělen na jednotlivé systémové priority, ze kterých poté vychází opatření. V souvislosti s předkládaným Investičním záměrem můžeme zmínit např. prioritu C = podpora zvyšování kvality sociálních služeb.

2.4 Legislativní rámec projektu

Problematika a způsob zadávání veřejných zakázek jsou definovány jednak legislativou Zákona č. 134/2016 sb. o zadávání veřejných zakázek a jednak podzákonými prováděcími předpisy tohoto zákona, dále zřizovatele a poskytovatelů jednotlivých zdrojů dotačního financování. Proto je nutné vždy před zahájením přípravy konkrétní veřejné zakázky aktualizovat proces přípravy, obsahu a dále pak kontroly a schválení konkrétní veřejné zakázky, a to jak před jejím vyhlášením, tak i před podpisem příslušné smlouvy s dodavatelem/zhotovitelem, dle aktuálního znění legislativy a prováděcích předpisů.

Plánovaná investice se nachází na parcelách, které jsou v době zpracování záměru ve vlastnictví Jihomoravského kraje, kdy právo hospodařit s tímto majetkem má S – centrum Hodonín, příspěvková organizace. V rámci této investice tak nebude nutné řešit majetkoprávní vztahy. Projekt bude řešen dle platné legislativy, stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění. Projektová dokumentace bude vypracována podle ČSN, vyhlášek a zákonů platných v době zpracování projektové dokumentace. Bude postupováno podle vyhlášky o technických požadavcích na stavby – vyhláška č. 268/2009 Sb (OTP), vyhlášky o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb – vyhláška 398/2009 a dalších závazných vyhlášek, norem a předpisů (především pak hygienické a požární). Projektová dokumentace je uvažována jako jednostupňová v rámci

jednoho výběrového řízení jako nadlimitní veřejná zakázka na služby. U stavby předpokládáme z hlediska výběrového řízení na jejího zhotovitele nadlimitní výběrové řízení na stavební práce. Co se výběrového řízení na dodavatele vybavení týče, zde uvažujeme taktéž nadlimitní výběrové řízení na dodávky. Plánovaná investice respektuje platný územní plán města Hodonín za dodržení jeho podmínek. Objekt S-centra a přilehlá zahrada leží na ploše, jež je definována jako plocha občanského vybavení = OV-veřejná infrastruktura. Hlavním využitím této plochy jsou činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením, které jsou nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejichž existence je v zájmu státní správy a samosprávy.

2.5 Mapping sociálních služeb v okolí města Hodonín

Níže umístěná mapa poskytuje náhled na několik nejbližších obdobných objektů poskytujících sociální služby v okolí S-centra. Nejbližším zařízením je Domov pro seniory Bažantice, který je taktéž příspěvkovou organizací Jihomoravského kraje. Co se poskytování služby domova se zvláštním režimem, jež je poskytována i S-centrem týče, nachází se nejbližší obdobná organizace ve Strážnici, tedy zhruba 18 km od Hodonína. Stejně portfolio služeb je pak poskytováno i v Centru služeb pro seniory Kyjov, které je taktéž zřizováno Jihomoravským krajem anebo v Břeclavi v Domově důchodců, který je naopak zřizován přímo Městem Břeclav.

Obr. 3: Maping sociálních služeb



Zdroj: zpracovatel záměru

2.6 Zdůvodnění záměru

Vzhledem ke společenskému trendu stárnutí populace a důsledku technologického a zdravotnického pokroku ve společnosti roste význam oblasti dlouhodobé péče. Prognóza vývoje obyvatelstva ve všech evropských státech přepokládá růst tohoto trendu i v následujících letech. Dle Institutu pro sociální politiku a výzkum, z.s. (2019) má Česká republika podprůměrné a nedostatečné kapacity sociálních služeb v porovnání s většinou evropských zemí.

Dle Analýzy sociálních a zdravotních služeb dlouhodobé péče v České republice, zpracované Institutem pro sociální politiku a výzkum, z. s. v roce 2019, u nás žilo na konci roku 2017 2 040 tisíc obyvatel starších 65 let, což je o 527,3 tisíce více než před deseti lety a o 51,3 tisíce více než na konci roku 2016. Historicky poprvé tak u nás překročil počet seniorů hranici 2 milionů (ČSÚ 2019). Podle nejaktuálnější demografické projekce ČSÚ by se měl absolutní počet osob ve věku 65 a více let významně navyšovat až do konce 50. let a v roce 2061 by v České republice mělo žít necelých 3,18 milionu osob náležejících do této věkové skupiny, což je přibližně o 57 % více oproti současnosti.

Důvod realizace tohoto Investičního záměru tak tkví právě v nutnosti neohrozit kapacitu, kterou S-centrum doposud nabízelo a podpořit rozvoj jeho služeb směrem ke standardu, jež je v dnešní době v této oblasti služeb vyžadován. Cílem dlouhodobé péče je přeci „... zachování co nejvyšší možné kvality života v souladu s individuálními preferencemi a co nejvyšší míry nezávislosti, autonomie, participace, osobního naplnění a důstojnosti“ (WHO, 2002).

2.7 Nulová varianta

Nulová varianta by v tomto případě znamenala situaci, kdy by k obnově a modernizaci S-centra nedošlo. Klienti by tak museli být na trvalo přemístěni do jiných zařízení, zaměstnanci propuštěni a osoby, které jsou zapsány na poradníku centra odřeknutí. Zřizovatel organizace by tak přišel o významnou příspěvkovou organizaci, která za roky své existence poskytovala svým klientům opravdu kvalitní služby a důstojné zázemí.

3 Návrhová část

Předmětem tohoto materiálu je, jak již bylo řečeno, obnova a modernizace S-centra Hodonín, p.o. po tornádu ze dne 24.6.2021. Všechny klienty centra se podařilo úspěšně přemístit do okolních zařízení.

3.1 Popis předešlého stavu

Historie Domova důchodců Hodonín se datuje od 7. 3. 1926. Původně byl na místě dnešního Domova na Jarošce, na Jarošově ulici v Hodoníně. Samotné S – centrum Hodonín je, jak již bylo řečeno výše, nástupnickou organizací Domova důchodců Hodonín, p.o., jejímž zřizovatelem byl do 31. 12. 2002 Okresní úřad Hodonín. Po zrušení okresních úřadů přebral zřizovatelskou funkci právě Jihomoravský kraj.

Do doby před samotným tornádem byl řešený objekt vícepodlažní, bezbariérovou budovou, jejíž dominantou bylo vnitřní, stavebně uzavřené atrium. Zařízení disponovalo jednolůžkovými a dvoulůžkovými pokoji s vlastním sociálním zařízením. Většina pokojů měla i balkon. V budově bylo umístěno nezbytné zázemí pro poskytování služeb, zejména rehabilitační a terapeutický provoz, kuchyně s jídelnou nebo cukrárna. Pro věřící seniory pak byla k dispozici kaple. K budově přiléhá rozlehlá zahrada, jež byla vybavena odpočinkovým mobiliářem.

Obr. 4: Budova S-centra Hodonín, p.o. před tornádem



Zdroj: s-centrum-hodonin.eu

Centrum nabízí dva typy služeb. První je „Domov pro seniory“, kde cílovou skupinou jsou osoby, které dosáhly věku 60 let, mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku a zdravotního stavu a ocitly se v nepříznivé sociální situaci, kterou nejsou schopny překonat ve vlastním prostředí ani za pomoci jiných typů sociálních služeb nebo rodiny, a potřebují pravidelnou pomoc při zajištění svých potřeb. Kapacita Domova pro seniory byla celkem 35 míst. Druhou z nabízených služeb je „Domov se zvláštním režimem“, kde jsou cílovou skupinou osoby starší 55 let se sníženou soběstačností zejména z důvodu Alzheimerovy demence a ostatních typů demencí a ocitly se v nepříznivé sociální situaci, kterou nejsou schopny překonat ve vlastním prostředí ani za pomoci jiných typů sociálních služeb nebo rodiny, a potřebují pravidelnou pomoc při zajišťování svých potřeb. Kapacita Domova se zvláštním režimem byla celkem 106 míst.

3.2. Popis aktuálního stavu

Stávající dispoziční řešení a kvalita standardů sice splňují základní požadavky na péči o klienty, jsou však z dnešního pohledu již morálně zastaralé a nenabízí klientům potřebný komfort, především s ohledem na zvyšující se věk a s tím spojenou nižší mobilitu. Architektonické řešení vícepatrového atria se naopak jeví velmi nadčasové, poskytuje klientům S – centra společný prostor k setkávání a aktivitám, které přispívají k udržování sociálního kontaktu.

Poškození po živelné katastrofě bohužel nezasáhlo jen obálku budovy, ale došlo i k zatečení a poškození vnitřních prostor, povrchů i technologií. V rámci navrhovaných úprav bude nutné veškeré vnější a vnitřní povrchy řešit znovu, zůstane zachována v podstatě jen hrubá stavba.

Níže přiložené fotografie shrnují stav objektu po živelné pohromě, před jeho zabezpečením, které bylo provedeno prakticky ihned.

Obr. 5: Budova S-centra Hodonín, p.o. po tornádu



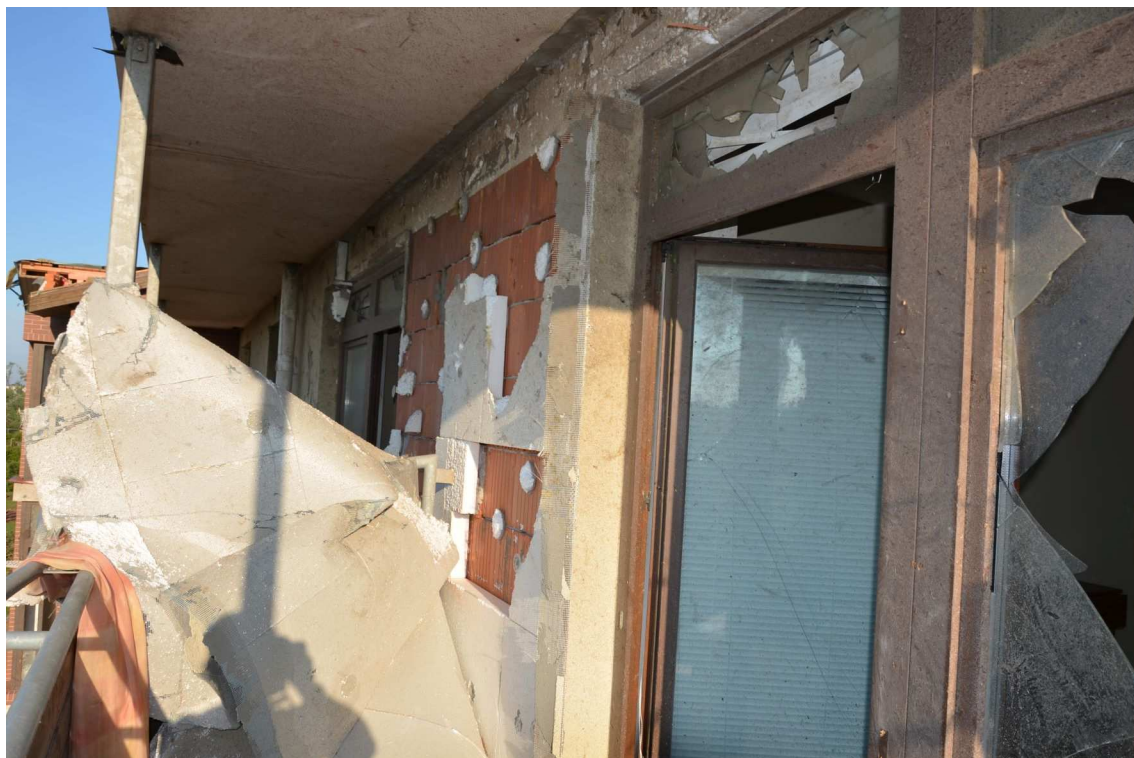
Zdroj: archiv organizace

Obr. 6: Budova S-centra Hodonín, p.o. po tornádu



Zdroj: archiv organizace

Obr. 7: Budova S-centra Hodonín, p.o. po tornádu



Zdroj: archiv organizace

Obr. 8: Budova S-centra Hodonín, p.o. po tornádu



Zdroj: archiv organizace

3.3 Popis poškození objektu

Následující text sumarizuje poškození, ke kterým v objektu S-centra, přilehlé zahradě a garážích s technologiemi došlo.

1. Hlavní budova

Charakteristický zjednodušený popis objektu:

- stávající objekt hlavní budovy,
- šestipodlažní objekt; půdorysný tvar čtverec – s umístěním v přední uliční části areálu,
- kombinovaný systém zděných nosných prvků s ŽB monolitickými konstrukcemi – materiálová báze zděná / železobetonová,
- horizontální konstrukce – monolitické stropní konstrukce; zastřešení - plechová střešní krytina na primární ocelové konstrukci se sekundárními dřevěnými příhradovými vazníky a celoplošným záklopem, atrium bylo zastřešeno transparentním dutinkovým polykarbonátem na ocelové konstrukci; opláštění – zateplovací kontaktní systém,
- základová konstrukce – hlubinné zakládání – ŽB piloty s ŽB pasy.

Obr. 9: Konkretizace objektu hlavní budovy



Zdroj: Zjišťovací protokol (STAVEBNÍ FIRMA PLUS s.r.o.)

Zhodnocení míry poškození bylo stanoveno vizuální venkovní i vnitřní obhlídkou procentuálně dle poškození jednotlivých stavebních konstrukcí. Konstrukce vykazují mimo mechanické poškození i poškození vlivem zatečení dešťové vody.

Tab. 1: Procentuální zhodnocení míry poškození objektu hlavní budovy

Typ konstrukce	Míra poškození
Základové konstrukce	0 %
Svislá nosná konstrukce	5 %
Výplňová konstrukce – zděná	10 %
Horizontální nosná konstrukce – stropy	5 %
Opláštění – fasáda	70 %
Výplně otvorů – fasáda – okna, dveře	100 %
Střecha – plášť	100 %
Povrchové úpravy – SDK, zděné přčky	40 %
Povrchové úpravy – omítky	60 %
Podlahy – nášlapní vrstvy	70 %
Podhledy	100 %
Výplně otvorů – interiér	60 %
NN, slaboproudé rozvody; osvětlení	40 %
ZTI – komplexně	30 %
Topení, kotelna	20 %
VZT	20 %
Technologie kuchyně	100 %
Technologie prádelna	100 %

Zdroj: Zjišťovací protokol (STAVEBNÍ FIRMA PLUS s.r.o.)

Stavební konstrukce nebo části stavby splňují normové hodnoty dle OTP. Bude potřeba řešit i komplexní optimalizaci požárního řešení s výhledem na vyšší počet imobilních klientů a klientů na lůžku. V rámci projektu bude vypracován podrobný průkaz energetické náročnosti budovy, ve kterém bude dbáno na ekonomiku provozu a minimalizaci energetických nároků. Veškeré nově navržené konstrukce a výplně otvorů obvodových plášťů budou minimálně splňovat doporučené hodnoty součinitele prostupu tepla dle ČSN 73 05 40 – 2. V rámci průkazu budou stanoveny možnosti využití alternativních zdrojů energií pro přiblížení objektu nízkoenergetickému až pasivnímu standardu.

2. Garáže s technologiemi

Charakteristický zjednodušený opis objektu:

- stávající objekt bloku garáží – součástí bloku jsou technologie kogenerace,
- jednopodlažní objekt; půdorysný tvar obdélník – s umístěním ve vnitroareálové části areálu S-centrum,

- zděný podélný konstrukční systém – jednotrakt, materiálová báze zděná / železobetonová,
- podélný nosný systém - zděný z keramických bloků; ztužení příčné – ztužující zdi,
- horizontální konstrukce – prefabrikované stropní konstrukce; zastřešení - skládaná střešní krytina na dřevěném krovu; opláštění – zateplovací kontaktní systém,
- základová konstrukce – předpoklad – plošné zakládání – pásové (není ověřeno).

Obr. 10: Konkretizace objektu garáží s technologiemi



Zdroj: Zjišťovací protokol (STAVEBNÍ FIRMA PLUS s.r.o.)

Zhodnocení míry poškození bylo opět stanoveno vizuální venkovní i vnitřní obhlídkou procentuálně dle poškození jednotlivých stavebních konstrukcí.

Tab. 2: Procentuální zhodnocení míry poškození objektu hlavní budovy

Typ konstrukce	Míra poškození
Základové konstrukce	0 %
Svislá nosná konstrukce – zděná	5 %
Horizontální nosná konstrukce – stropy	5 %
Opláštění – fasáda	100 %
Výplně otvorů – fasáda – okna, dveře	100 %
Střeška – plášť	100 %
Příčky	20 %
Povrchové úpravy – omítky	30 %

Podlahy – nášlapní vrstvy	50 %
Podhledy SDK	100 %
Výplně otvorů – interiér	100 %
NN, slaboproudé rozvody; osvětlení	50 %
ZTI – komplexně	20 %
topení	20 %

Zdroj: Zjišťovací protokol (STAVEBNÍ FIRMA PLUS s.r.o.)

3. Zahrada s drobnými stavbami

Charakteristický zjednodušený opis objektu:

- zahradní altán, dřevěná konstrukce,
- přístřešky v zahradě,
- zeleň,
- zpevněné plochy, zámková dlažba,
- oplocení,
- mobiliář.

I zde bylo zhodnocení míry poškození stanoveno vizuální venkovní i vnitřní obhlídkou procentuálně dle poškození jednotlivých stavebních konstrukcí.

Tab. 3: Procentuální zhodnocení míry poškození objektu hlavní budovy

Typ konstrukce	Míra poškození
Zahradní altán	100 %
Přístřešky v zahradě	100 %
Zeleň	80 %
Zpevněné plochy, opěrné stěny	60 %
Oplocení	100 %
Mobiliář	100 %

Zdroj: Zjišťovací protokol (STAVEBNÍ FIRMA PLUS s.r.o.)

3.4 Kalkulace škod a nákladů na obnovu

Posouzení škody na objektech hlavní budovy a garáží s technologiemi bylo stanoveno na základě prohlídky objektů ze dne 26.6.2021, které vypracoval Ing. Jiří Ilčík, aut. Ing. pro pozemní stavby, statiku a dynamiku staveb. Kvalifikovaný odhad vycházející z nákladů na m² realizace obdobných projektů nebyl v případě stavebních nákladů na hlavní budovu, garáže s technologiemi a venkovní plochy dalším doplněním informací a podkladů vyvrácen a je s ním proto uvažováno i nadále. Aktualizace nákladů je zaznamenána v případě gastrotechnologií a vnitřního vybavení hlavní budovy.

3.4.1 Hlavní budova

- Obestavěný prostor je 52 315 m³.
- Náklady na opravu – odhad dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2021: Cena 8 860 Kč/m³ OP. Po události je nepoškozeno 40,8 % z rozpočtových dílů stavby. Zbývá opravit 59,2 %.
- Rozpočtové náklady na novou budovu v CÚ 1. pol. 2021 jsou 463,5 mil. Kč. Z toho je 60 % = 278 mil. Kč + přírážka na rekonstrukci 15 %.
- Celkem náklady na opravu, odhad 320 mil. Kč. Ceny bez DPH.

3.4.2 Vnitřní vybavení hlavní budovy

V cenové rozvaze je uvažováno se standardním zdravotnickým vybavením a vychází se ze stávajícího provozního uspořádání a členění:

- zastavěná plocha 2076 m²,
- počet nadzemních podlaží 5,
- počet podzemních podlaží 1,
- maximální kapacita ubytovaných klientů 141 osob (29x jednolůžkový pokoj + 56x dvoulůžkový pokoj),
- počet zaměstnanců celkem 72 osob (z toho administrativní část 10 osob, stravovací úsek 8 osob, zdravotní personál 39 osob, ostatní 15 osob).

V rozvaze je dále uvažováno následující členění stávajícího provozu:

- horní čtyři patra rozdělena pro klienty,
- suterén technický + šatny a zázemí,
- na každém patře úklidová komora, čistící místnost, shoz prádla, sklad špinavého prádla, sklad čistého prádla, čajová kuchyňka, klubovna, denní místnost zaměstnanců, ošetřovna, staniční sestra,
- v objektu dále recepce, šatna pro zaměstnance, prostory pro vedení domova (sekretariát, zasedací místnost, kancelář ředitele, kancelář zástupce, kancelář sociální pracovnice + 2x kancelář, archiv), hobby dílna, rehabilitace, tělocvična, elektroterapie, ergoterapie, vodoléčba).

Není započítán gastro provoz a komerční prostory, vybavení atria s ohledem na možné zastavení části podlaží. Není uvažováno s žádným specializovaným přístrojem případně systémem. Dále není uvažováno osazení koncovými prvky medicinálních plynů apod.

Kalkulace vycházela z běžného vybavení lůžkových pokojů, ve kterých je elektrické polohovatelné lůžko vhodné do pečovatelských provozů s nočním stolem a ostatním nábytkem jako jsou skříň na osobní věci, stolek, židle a televizor. Zázemí pro personál je uvažováno standardní – kuchyňské a pracovní linky z běžného materiálu, pracovní stoly PC. Mobiliář jako jsou vizitové, nástrojové vozíky a podobný mobiliář je napočítán do místností jako je vyšetřovna a sesterna. Kanceláře jsou vybaveny standardním nábytkem a administrativním pracovištěm s PC. Čistící místnosti jsou vybaveny nerezovým nábytkem (mycí stůl + pracovní stůl), mycí dezinfektor podlahových mis, nerezové skříň na materiál. Ve vyšetřovnách je počítáno s administrativním pracovištěm, pracovní linkou, vyšetřovacím lehátkem a mobiliářem. V prostorách fyzioterapie jsou uvažovány elektroléčebné přístroje, terapeutické ultrazvuky, magnety, chodítka, rotopedy apod.

Odhad cenových nákladů dle výše popsané výchozí situace: 45 150 000 Kč bez DPH + stropní systém Guldmann (ve dvou patrech): 4 800 000 Kč bez DPH.

3.4.3 Gastrotechnologie

Odhad cenových nákladů na část gastrotechnologií vychází z požadavků na tento úsek, které byly součástí úvodního materiálu, jež předcházela Investičnímu záměru a jsou zde součástí přílohy č. 1. Kvalifikovaný odhad nákladů na obnovu a modernizaci gastroprovozu je evidován na částku 11,5 mil. Kč bez DPH.

3.4.4 Garáže s technologiemi

- Obestavěný prostor je 950 m³.
- Náklady na opravu – odhad dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2021: Cena 5 350 Kč/m³ OP. Po události je nepoškozeno 40,8 % z rozpočtových dílů stavby. Zbývá opravit 59,2 %.
- Rozpočtové náklady na novou budovu v ČÚ 1. pol. 2021 jsou 5,1 mil. Kč. Z toho je 60 % = 3,1 mil. Kč + přírážka na rekonstrukci 15 %.
- Celkem náklady na opravu, odhad 3,5 mil. Kč. Ceny bez DPH.

3.4.5 Venkovní plochy a veřejná prostranství

Plocha areálu S-centra Hodonín, p.o. činí přibližně 20 000 m² z toho zastavěná plocha dotčenými budovami a zpevněnými plochami, které jsou řešeny předchozími nákladovými položkami činí cca 5 000 m². Plocha, která není zahrnuta v předchozích nákladových položkách je zejména plocha zelení, travnatých ploch, venkovního mobiliáře, altánů atd. a činí tedy cca 15 000 m². Rozsah poškození je odhadován na 90-100 %. Průměrná nákladová cena za opravu 1 m² těchto venkovních ploch byla stanovena na 1 000 Kč/m² bez DPH. Odhadovaný náklad na opravu těchto ploch tedy činí 15 mil. Kč bez DPH.

4 Požadovaný cílový stav projektu, dispoziční změny a technicko-materiální standardy

Z výše popsaných škod, již vyřčených požadavků organizace a z aktuálního provozu objektu vyplývá, že není možné uvažovat tento projekt jako prostou obnovu, nýbrž na něj pohlížet jako na rekonstrukci a modernizaci, kdy bude zásadní věnovat se požadavkům na současný standard zařízení tohoto typu, normám a legislativě. Takové úkony si vyžádají zásahy i do konstrukcí, povrchů a technologií, které se jeví jako nepoškozené a je tak třeba celý projekt vnímat jako komplexní investici.

Požadavky organizace na cílový stav objektu jsou vzhledem k jejich rozsahu definovány v rámci příloh tohoto dokumentu (**viz příloha č. 1**). Požadavky organizace do doby zpracování Investičního záměru doznaly další konkretizace a úprav, a to včetně požadavků na dispoziční změny. Tyto změny a požadavky shrnuje příloha č. 2 tohoto Investičního záměru.

5 Možnosti dotačního financování

V rámci předkládaného Investičního záměru připadají v úvahu následující dotační možnosti. Kapitola je dělena dle jednotlivých dotačních titulů. Jedná se jak o speciální dotační výzvy vyhlášené pro účel likvidace škod po tornádu, tak dotační tituly, které jsou/budou vyhlášeny dlouhodobě.

V době finalizace tohoto Investičního záměru nebylo možné, vzhledem k probíhajícím jednáním Jihomoravského kraje o individuálním financování obnovy s MPSV a MMR, doporučit a nastavit přesnou strukturu dotačních příjmů. Obecně lze stanovit některá doporučení pro přípravu projektové dokumentace a její strukturu, tak aby bylo možné čerpat dotační podporu z více zdrojů a optimalizovat/minimalizovat tak požadavky na vlastní zdroje Jihomoravského kraje, jakožto zřizovatele.

Technické parametry níže popsaných dotačních titulů jsou vztaženy k aktuálním výzvám a informacím v době zpracování Investičního záměru, které se mohou v čase měnit a je nutné tak vždy uvažovat s aktuálním zněním každé jedné výzvy a programu dotačního titulu.

5.1 OPŽP – Energetické úspory

Ministerstvo životního prostředí z Operačního programu Životní prostředí podporuje opatření, která povedou k energetickým úsporám. V rámci uvedeného programu jsou mezi podporované aktivity zařazeny realizace opatření majících prokazatelně vliv na energetickou náročnost budovy nebo zlepšení kvality vnitřního prostředí.

Podpora bude poskytována zejména na opatření s delší ekonomickou návratností, a to formou dotace s maximální procentuální hranicí z celkových způsobilých výdajů projektu včetně projektů podléhajících veřejné podpoře nebo podpoře de minimis. Základní výše podpory je odstupňována 35–50 % ze způsobilých výdajů projektu v závislosti na dosažených úsporách. Minimální způsobilé přímé realizační výdaje na projekt v rámci SC 5.1 jsou stanoveny na 100 000 Kč (bez DPH).

Za věcně způsobilé výdaje jsou obecně považovány stavební práce, dodávky a služby bezprostředně související s předmětem podpory, zejména pak:

- zateplení obvodového pláště budovy,

- výměna a renovace (repare) otvorových výplní,
- realizace opatření majících prokazatelně vliv na energetickou náročnost budovy nebo zlepšení kvality vnitřního prostředí (např. rekonstrukce a modernizace vnitřního osvětlení, systémy měření a regulace vytápění a větrání, opatření zlepšující prostorovou akustiku, opatření zabráňující letnímu přehřívání),
- realizace systémů nuceného větrání s rekuperací odpadního tepla, výměna zdroje tepla pro vytápění, chlazení nebo přípravu teplé užitkové vody s výkonem nižším než 5 MW využívajícího fosilní paliva nebo elektrickou energii za účinné zdroje využívající biomasu, tepelná čerpadla, kondenzační kotle na zemní plyn nebo zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla nebo chladu využívající obnovitelné zdroje nebo zemní plyn, instalace fotovoltického systému, instalace solárně-termických kolektorů.

Podpora je žadateli poskytnuta v případě, že žadatel je, případně se po ukončení projektu stane, vlastníkem předmětu podpory. Žadatel o podporu/příjemce podpory je následně povinen ponechat předmět podpory ve svém vlastnictví alespoň po dobu 5 let. Pokud to nevylučuje charakter daného projektu, postačí, je-li žadatel nájemcem předmětu podpory, příp. je na základě jiného písemného dokumentu (souhlasu) oprávněn projekt realizovat a zajistit jeho udržitelnost.

Výzva dále ukládá např. povinnost v rámci realizace projektu zavést a provádět energetický management v souladu s „Metodickým návodem pro splnění požadavku na zavedení energetického managementu“ minimálně po dobu udržitelnosti projektu. Realizované zdroje tepla musí plnit požadavky směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/125/ES ze dne 21. října 2009 o stanovení rámce pro určení požadavků na ekodesign výrobků spojených se spotřebou energie na minimální energetickou účinnost a emisní limity, aplikovatelné na konci roku 2020.

K žádosti o dotaci v tomto dotačním programu bude nutné ze strany žadatele o podporu doložit základní podklady, jako jsou např. doklady o subjektu žadatele, či místu realizace a dále pak především:

- prohlášení žadatele o nemovitostech dotčených realizací projektu a o právním vztahu k nim,

- projektová studie stavebního a/nebo technologického řešení dle zveřejněného vzoru nebo projektová dokumentace v úrovni pro stavební povolení, případně vyšší stupeň projektové dokumentace včetně položkového rozpočtu,
- energetický posudek.

Co se udržitelnosti projektu týče a jejích pravidel, pak příjemce podpory je např. povinen archivovat dokumenty související s projektem po celou dobu udržitelnosti projektu, která se počítá od ukončení realizace projektu a jejíž délka je uvedena v příloze č. 1 k právnímu aktu. Je také nezbytné, aby příjemce podpory vedl průkaznou a jasně oddělenou evidenci pro sledování přijatých a použitých dotací a účtoval způsobem, který zajistí jednoznačné přiřazení příjmů a výdajů ke konkrétnímu projektu. Způsobilé i nezpůsobilé výdaje projektu v případě dodavatelského způsobu realizace projektu i v případě jiných, než dodavatelských způsobů realizace musí být vedeny v účetnictví příjemce podpory v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Žadatel je povinen předkládat průběžné zprávy o udržitelnosti projektu, a to vždy za každý uplynulý rok. V neposlední řadě je žadatel o podporu, jak již bylo řečeno, následně povinen ponechat předmět podpory ve svém vlastnictví alespoň po dobu 5 let (případně po dobu určenou pro daný typ projektu), přičemž příjemce podpory alespoň po tuto dobu zajistí udržitelnost projektu. Pro tento účel se jako vlastník posuzuje i subjekt, který předmět podpory podle zákona spravuje, resp. k němuž má právo hospodaření (např. příspěvkové organizace).

Důležité odkazy: <https://www.opzp.cz/nabidka-dotaci/detail-vyzvy/?id=161>

<https://www.opzp.cz/nabidka-dotaci/>

5.2 OPŽP – Zlepšování kvality vod a snižování rizika povodní – „Velká dešťovka“

Z Operačního programu Životní prostředí jsou podporována i opatření, která v urbanizovaných částech měst a obcí zefektivní vsakování dešťových srážek a podpoří jejich zachytávání pro další využití.

Hospodaření se srážkovými vodami je možné v rámci tohoto dotačního titulu řešit v území se stávající zástavbou a z převážné části se zástavbou nekomerčního (nepodnikatelského) charakteru (např. stávající zástavba rodinnými či bytovými domy, budovami sloužícími veřejné potřebě – školy, úřady, nemocnice apod.) nebo je řešen odtok srážkových vod ze

stávajících veřejných budov a veřejných objektů nevyužívaných ke komerčním účelům s výjimkou projektů podpořených v režimu de minimis nebo veřejné podpory.

Podpora je žadateli poskytnuta v případě, že žadatel je, případně se po ukončení projektu stane, vlastníkem předmětu podpory. Žadatel o podporu/příjemce podpory je následně povinen ponechat předmět podpory ve svém vlastnictví alespoň po dobu 5 let. Pokud to nevylučuje charakter daného projektu, postačí, je-li žadatel nájemcem předmětu podpory, příp. je na základě jiného písemného dokumentu (souhlasu) oprávněn projekt realizovat a zajistit jeho udržitelnost.

V rámci takových výzev patří mezi podporované typy projektů např.:

- povrchová vsakovací a retenční zařízení doplněná zelení (plošný vsak, průleh, průleh s rýhou, vsakovací nádrž),
- dešťové zahrady (kombinace modré a zelené infrastruktury),
- podzemní vsakovací zařízení s retenčním prostorem vyplněným šterkem nebo prefabrikáty,
- povrchové či podzemní retenční prostory s regulací odtoku do povrchových vod nebo kanalizace (suché retenční nádrže, retenční nádrže se zásobním prostorem, podzemní retenční nádrže, umělé mokřady),
- akumulční podzemní nádrže na zachytávání srážkových vod a jejich opětovné využití (např. na zálivku či splachování WC),
- výměna nepropustných zpevněných povrchů za propustné zpevněné a propustné povrchy se součinitelem odtoku každého z nových povrchů do 0,5 včetně (při součiniteli odtoku původního nepropustného zpevněného povrchu 1,0), při součiniteli odtoku původního nepropustného zpevněného povrchu nižšího než 1,0 musí být rozdíl součinitelů odtoku větší nebo roven 0,5,
- budování propustných zpevněných povrchů se součinitelem odtoku každého z povrchů do 0,5 včetně,
- výstavba střech s akumulční schopností (vegetační, retenční) se součinitelem odtoku do 0,7 včetně,
- přestavby konstrukcí střech s okamžitým odtokem srážkové vody (keramické, plechové atd.) na povrchy s akumulční schopností (vegetační, retenční) se součinitelem odtoku do 0,7 včetně.

Podpora byla v doposud zveřejněných výzvách poskytována ve výši max. 85 % celkových způsobilých výdajů, přičemž minimální způsobilé výdaje jsou stanoveny na 200 tis. Kč. Výjimku tvoří budování propustných zpevněných povrchů, kde bude podpora poskytována ve výši max. 30 % celkových způsobilých výdajů a odstranění sedimentů, kde bude podpora poskytována ve výši max. 40 % z celkových způsobilých výdajů. Podpora bude v rámci této aktivity poskytována pouze pro projekty, které budou v souladu se státní politikou plánování v oblasti vod, směrnici Evropského parlamentu a Rady týkající se vod.

Do uznatelných nákladů projektu zde lze zahrnout mimo jiné také projektovou přípravu, autorský a technický dozor, zajištění bezpečnosti práce na stavbě (koordinátor BOZP), studii proveditelnosti nebo třeba žádost včetně vyplnění v IS KP14+ a propagační opatření projektu.

K žádosti o podporu je nutné ze strany žadatele o podporu doložit základní podklady, jako jsou např. doklady o subjektu žadatele, či místu realizace a dále pak především:

- prohlášení žadatele o nemovitostech dotčených realizací projektu a o právním vztahu k nim,
- projektová dokumentace v úrovni pro stavební povolení nebo vyšší stupeň projektové dokumentace včetně položkového rozpočtu (originál dokladu) v takovém stupni přípravy, který umožní posouzení opatření a posouzení možnosti poskytnutí podpory na jeho realizaci, průběžnou a závěrečnou kontrolu z věcného, ekonomického a ekologického hlediska,
- rozhodnutí, závazná stanoviska či vyjádření orgánů státní správy požadovaná pro daný druh opatření příslušnými obecně závaznými právními předpisy a věcně a místně příslušnými orgány státní správy NEBO územní rozhodnutí s vyznačením nabytí právní moci NEBO stavební povolení s vyznačením nabytí právní moci.

Podmínky udržitelnosti jsou totožné s předcházejícím programem.

Důležité odkazy: <https://www.opzp.cz/nabidka-dotaci/detail-vyzvy/?id=151>,

<https://www.opzp.cz/dokumenty/detail/?id=668>

5.3 Program obnova obecního a krajského majetku po živelních pohromách

Jakmile budou mít postižené obce odklizeny největší škody sečteny všechny ztráty, přislíbilo MMR, že vyhlásí výzvu pro obce a kraje na obnovu majetku, který živelní pohroma poškodila. V programu je připraveno 420 milionů korun.

Dotace pro kraje činí až 50 % skutečně vynaložených nákladů. Žadatelé mohou předkládat i neproplacené faktury, nemusí tedy nic financovat předem. Žádat lze na rekonstrukci krajského nebo obecního majetku poškozeného živelní pohromou, popř. na pořízení nového. Program je určen mimo jiné i pro veřejné budovy. **Předmětnou akci ovšem nelze spolufinancovat z jiných programů, podprogramů nebo dotačních titulů veřejných rozpočtů.**

Dle informací zpracovatele Investičního záměru, jež byly získány od poskytovatele dotace, je možné vycházet z podmínek již letos ukončené výzvy, které by se v rámci aktuálně připravované výzvy neměly měnit.

Budeme-li tedy vycházet z předešlé výzvy pak mezi uznatelné náklady patřily náklady související s realizací akce a to:

- Rekonstrukce, modernizace, přestavba.
- Demolice.
- Technický dozor.

Naopak mezi neuznatelné náklady můžeme řadit:

- Nákup a pořízení: nábytku, vybavení, dopravních prostředků, hardware, software, zabezpečovacích systémů atp.
- Dokumentace – projektová, prováděcí, skutečného provedení.
- Monitorovací zprávy, fotodokumentace akce.
- Geodetické práce, archeologický průzkum.
- Finanční rezerva, pojištění, bankovní záruky.
- Revize, zaškolení obsluhy, ubytování zaměstnanců.
- Manažerská činnost (zpracování, podání a administrace žádosti, zpracování zadávací dokumentace) atp.

Mezi povinné přílohy této žádosti patřily v minulosti např.:

- Předpokládaný rozpočet akce,

- Žádost o pojistné plnění, resp. pojistné plnění,
- Vyjádření Českého hydrometeorologického ústavu (nebo jeho pobočky) dokládající živelní pohromu, kterou došlo k poškození majetku, jež je předmětem dotace,
- Projektová dokumentace,
- Pravomocný doklad, který opravňuje stavbu realizovat podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů nebo finální žádost předloženou na stavební úřad (potvrzenou stavebním úřadem).

Žadatel o dotaci musí po dobu 5 let od ukončení akce zabezpečovat podmínky, které jsou nezbytné pro řádné užívání a provozování investice pořízené s přispěním dotace z tohoto podprogramu. Majetek, který bude dotčen poskytnutím dotace z tohoto podprogramu, nesmí žadatel o dotaci, resp. příjemce dotace po dobu 5 let od ukončení akce převést na jinou právnickou nebo fyzickou osobu nebo jiným způsobem omezit volné nakládání s ním, dále nesmí být tento majetek poskytnut jako předmět zástavy s výjimkou umožňující přechod práv a povinností z rozhodnutí o poskytnutí dotace za podmínek ustanovení § 14 a) zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů.

Důležité odkazy: <https://www.mmr.cz/cs/tornado-pomoc-obcim-a-lidem/pomoc-obcim>

[https://www.mmr.cz/cs/narodni-dotace/podpora-a-rozvoj-regionu/obnova-obecniho-a-krajskeho-majetku-po-zivelni-\(1\)](https://www.mmr.cz/cs/narodni-dotace/podpora-a-rozvoj-regionu/obnova-obecniho-a-krajskeho-majetku-po-zivelni-(1))

5.4 IROP 21+

V době zpracování tohoto Investičního záměru pracujeme s informací, že IROP neuvažuje s podporou projektů pro cílovou skupinu, jíž je tento záměr určen. Další vývoj a možnosti použití tohoto programu budou záviset na dalším posunu při jeho schvalování a jednotlivých výzvěch.

5.5 Národní program životní prostředí – Obnova zeleně

Na pomoc obcím a krajům zasaženým živelní pohromou je určena i dotační výzva NPŽP směřující na obnovu veřejné zeleně a doprovodných vodních ploch.

Projekty musí být realizovány na veřejně přístupných místech, případně v uzavřených vnitroblocích bytových domů využívaných ke komunitnímu setkávání jejich obyvatel. Za veřejně přístupné místo je považováno takové místo, které je přístupné každému, tedy slouží obecnému užívání (omezení dané provozní dobou není vyloučeno.). Pro účely tohoto programu se za veřejně přístupné místo nepovažuje oplocená, nebo částečně oplocená plocha a to ani v případě, že je na tuto plochu umožněn volný přístup.

Pro účely uzavřeného areálu S-centra tak není tento dotační program vhodný.

5.6 Doporučení k dotačnímu financování

V době finalizace tohoto Investičního záměru nebylo možné, vzhledem k probíhajícím jednáním Jihomoravského kraje o individuálním financování obnovy s MPSV a MMR, doporučit a nastavit přesnou strukturu dotačních příjmů. Obecně lze ale stanovit některá doporučení pro přípravu projektové dokumentace a její strukturu tak, aby bylo možné čerpat dotační podporu z více zdrojů a optimalizovat/minimalizovat tak požadavky na vlastní zdroje Jihomoravského kraje.

Aby bylo možné využít vícezdrojové financování investice, je nutné pro tento účel nastavit podmínky pro zpracovatele PD do zadávací dokumentace a obchodních podmínek. Jedná se zejména o návrh vymezení jednotlivých stavebních objektů a technologických celků v dělení dle uvažovaných zdrojů financování, vč. odkazu na technické parametry, které je nutné splnit, již jako součást zadávacích podmínek pro zhotovení PD - bude-li již tato struktura v době zadání PD známá v konečné podobě. Předpokládáme však že výše zmíněná jednání nebudou v době finalizace ZD na zhotovitele PD uzavřena, a proto jako součást ZD na zhotovitele PD lze doporučit:

- Zpracovat Informaci o uvažovaných dotačních zdrojích financování
- vymezení povinnosti zpracovatele PD ve fázi zpracování Architektonické studie zpracovat návrh řešení energetických úspor s vyhodnocením všech zásadních konstrukčních i technologických částí budovy, a to ve standardech umožňujících čerpání z Operačního programu Životní prostředí, či obdobných titulů, dle aktuálně známých podmínek.

- vymezení povinnosti zpracovatele PD ve fázi zpracování Architektonické studie zpracovat návrh využití deštivých vod, s vyhodnocením i všech zásadních konstrukčních i technologických částí budovy a to ve standardech umožňujících čerpání z Operačního programu Životní prostředí, či obdobných titulů, dle aktuálně známých podmínek.
- Vyčlenění konstrukčních částí a technologií, s vlivem na energetickou bilanci budovy, v rámci PD tak aby je bylo možné jednoznačně identifikovat a měřit , a to pro uplatnění v rámci programu podpory Energetické úspory OPŽP
- Vyčlenění konstrukčních částí a technologií, využívající dešťové a šedé vody v rámci PD tak aby je bylo možné jednoznačně identifikovat a měřit , a to pro uplatnění v rámci programu Dešťovka.
- vymezení povinnosti zpracovatele PD ve fázi zpracování Architektonické studie zpracovat návrh řešení interiéru a mobiliáře, vč. předběžného rozpočtu a výkazu výměr.

Pro postup JMK při optimalizaci finančních zdrojů lze na základě aktuální situace a informací o jednotlivých titulech doporučit:

- Náklady na mobiliář a vybavení budovy (neuznatelné náklady OPŽP i MMR) primárně uplatnit v rámci Individuálního rámce dojednaného s MPSV, bude – li dojednaný rámec vyšší než náklady na mobiliář a vybavení, vybrat další jednoznačně identifikovatelné stavební nebo technologické celky, které nejsou podporovatelné ze sektoru ŽP a do výše dojednaného rámce.
- Náklady na konstrukční a technologické části s dopadem do energetické bilance budovy uplatnit v rámci programu Energetické úspory OPŽP či obdobném.
- Náklady na konstrukční a technologické části s dopadem do hospodaření s dešťovými a šedými vodami uplatnit v rámci programu Dešťovka OPŽP či obdobném.
- Zbytek konstrukčních částí uplatnit v rámci dotačního titulu MMR Program obnova obecního a krajského majetku po živelních pohromách (vzhledem k předpokládané nejvyšší míře koofinancování ze všech uvažovaných titulů – max. 50%)

6 Časový rámec projektu

V rámci této kapitoly se dále Investiční záměr bude věnovat časovému harmonogramu. Celkový průběh shrnuje níže uvedený Ganttův diagram, ale také harmonogram na následující straně. V rámci uvažované investice a harmonogramu níže již nelze předpokládat možnost zásadního urychlení přípravy a realizace investice. Časový rámec se v tomto případě upíná na co nejpromptnější výběr zpracovatele projektové dokumentace, její zpracování a zahájení samotné realizace. Bude-li projektová dokumentace zpracována po odsouhlasení studie jako jednostupňová realizační PD za dobu 6 měsíců, samotná rekonstrukce a modernizace se včetně vybavení objektu zrealizuje za 15 měsíců, bude po započtení zákonných lhůt na stavebního řízení, DOSS, administraci všech VŘ a kolaudaci, možné uvést objekt opět do provozu nejdříve v dubnu 2024.

Tab. 4: Ganttův diagram

Činnost	07/21	08/21	09/21	10/21	11/21	12/21	01/22	02/22	03/22	04/22	05/22	06/22	07/22	08/22	09/22	10/22	11/22	12/22	01/23	02/23	03/23	04/23	05/23	06/23	07/23	08/23	09/23	10/23	11/23	12/23	01/24	02/24	03/24	04/24
Přípravná fáze																																		
Zpracování úvodního materiálu a jeho projednání																																		
Zpracování Investičního záměru a jeho projednání																																		
Příprava zadávacích podmínek pro výběrové řízení na zhotovitele PD																																		
VŘ zhotovitel PD																																		
Zpracování architektonické studie																																		
Zpracování jednostupňové PD (DUR + DSP + DPS)																																		
Stavební řízení, DOSS, projednání a vydání SP*																																		
Zajištění dotačního financování (žádost o dotaci + hodnocení)																																		
Realizační fáze																																		
VŘ zhotovitel stavby																																		
VŘ dodavatel vybavení																																		
VŘ vykonavatel správce stavby - TDI a BOZP																																		
Stavební práce - hlavní budova**																																		
Vybavení – hlavní budova																																		
Stavební práce – garáže s technologiemi																																		
Stavební práce – venkovní plochy (vč. drobných staveb)																																		
Výkon správce stavby - TDI, BOZP a AD																																		
Realizační management (tzn. žádosti o platbu, zprávy o realizaci, udržitelnosti projektu atd.)																																		
Kolaudace																																		
Uvedení do provozu																																		

Zdroj: Podklady zpracovatele, kvalifikovaný odhad
*V případě veřejnoprávní smlouvy lze tento krok zkrátit na 2 měsíce.
** Včetně technologií.

Tab.5: Časový harmonogram

Činnost	Předpoklad zahájení realizace	Předpoklad dokončení realizace
Přípravná fáze		
Zpracování úvodního materiálu a jeho projednání	červenec 2021	červenec 2021
Zpracování Investičního záměru a jeho projednání	červenec 2021	srpen 2021
Příprava zadávacích podmínek pro výběrové řízení na zhotovitele PD	srpen 2021	srpen 2021
VŘ zhotovitel PD	září 2021	prosinec 2021
Zpracování architektonické studie	prosinec 2021	leden 2022
Zpracování jednostupňové PD (DUR + DSP + DPS)	únor 2022	červenec 2022
Stavební řízení, DOSS, projednání a vydání SP	srpen 2022	říjen 2022
Zajištění dotačního financování (žádost o dotaci + hodnocení)	květen 2022	říjen 2022
Realizační fáze		
VŘ zhotovitel stavby	červenec 2022	prosinec 2022
VŘ dodavatel vybavení	červenec 2022	prosinec 2022
VŘ vykonavatel správce stavby – TDI a BOZP	červenec 2022	prosinec 2022
Stavební práce – hlavní budova	prosinec 2022	prosinec 2023
Vybavení – hlavní budova	listopad 2023	únor 2024
Stavební práce – garáže s technologiemi	prosinec 2022	listopad 2023
Stavební práce – venkovní plochy (vč. drobných staveb)	květen 2023	leden 2024
Výkon správce stavby – TDI, BOZP a AD	prosinec 2022	únor 2024
Realizační management (tzn. žádosti o platbu, zprávy o realizaci, udržitelnosti projektu atd.)	prosinec 2022	x
Kolaudace	březen 2024	duben 2024
Uvedení do provozu	duben 2024	x

Zdroj: Podklady zpracovatele, kvalifikovaný odhad

Jak již bylo řečeno výše, v rámci uvažované investice nelze předpokládat možnost zásadního urychlení přípravy a realizace investice. Uvedení do provozu je uvažováno v dubnu roku 2024. Je ovšem nutné brát v úvahu povahu zjištěných škod a náročnost rekonstrukce a modernizace objektu, které v případě zjištění nutných víceprací mohou znamenat posun v harmonogramu celého projektu.

7 Finanční plán

7.1 Celkové náklady projektu

Dle odhadů, posudků a dostupných materiálů, o které se předložený Investiční záměr opírá, je odhad stavebních nákladů stanoven na 388 mil. Kč bez DPH. Níže přiložená tabulka shrnuje celkové náklady akce a jejich rozčlenění na jednotlivé roky, tedy potřebu finančních prostředků v těchto letech.

Tab. 6: Kvalifikované odhady nákladů na pořízení investice

Činnost	Náklady bez DPH	Náklady s DPH	Financování 2021 s DPH	Financování 2022 s DPH	Financování 2023 s DPH	Financování 2024 s DPH
Přípravná fáze						
Zpracování úvodního materiálu a jeho projednání	x	x	x	x	x	x
Zpracování Investičního záměru a jeho projednání	x	x	x	x	x	x
Příprava zadávacích podmínek pro výběrové řízení na zhotovitele PD*	x	x	x	x	x	x
VŘ zhotovitel PD	100 000,00 Kč	121 000,00 Kč	121 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Zpracování architektonické studie	600 000,00 Kč	726 000,00 Kč	0,00 Kč	726 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Zpracování jednostupňové PD (DUR + DSP + DPS)	9 000 000,00 Kč	10 890 000,00 Kč	0,00 Kč	10 890 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Stavební řízení, DOSS, projednání a vydání SP	x	x	x	x	x	x
Zajištění dotačního financování (žádost o dotaci + hodnocení)	1 100 000,00 Kč	1 331 000,00 Kč	0,00 Kč	1 331 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč

Realizační fáze						
VŘ zhotovitel stavby	100 000,00 Kč	121 000,00 Kč	0,00 Kč	121 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
VŘ dodavatel vybavení	100 000,00 Kč	121 000,00 Kč	0,00 Kč	121 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
VŘ vykonavatel správce stavby – TDI a BOZP	100 000,00 Kč	121 000,00 Kč	0,00 Kč	121 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Stavební práce – hlavní budova	320 000 000,00 Kč	387 200 000,00 Kč	0,00 Kč	29 784 615,38 Kč	357 415 384,62 Kč	0,00 Kč
Vybavení – hlavní budova	49 950 000,00 Kč	60 439 500,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	30 219 750,00 Kč	30 219 750,00 Kč
Stavební práce – garáže s technologiemi	3 500 000,00 Kč	4 235 000,00 Kč	0,00 Kč	352 916,67 Kč	3 882 083,33 Kč	0,00 Kč
Stavební práce – venkovní plochy (vč. drobných staveb)	15 000 000,00 Kč	18 150 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	16 133 333,33 Kč	2 016 666,67 Kč
Výkon správce stavby – TDI, BOZP a AD	5 455 000,00 Kč	6 600 550,00 Kč	0,00 Kč	440 036,67 Kč	5 280 440,00 Kč	880 073,33 Kč
Realizační management (tn. žádosti o platbu, zprávy o realizaci, udržitelnosti projektu atd.)	400 000,00 Kč	484 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	242 000,00 Kč	242 000,00 Kč
Kolaudace	x	x	x	x	x	x
Uvedení do provozu	x	x	x	x	x	x
Celkem	405 405 000,00 Kč	490 540 050,00 Kč	121 000,00 Kč	43 887 568,72 Kč	413 172 991,28 Kč	33 358 490,00 Kč

Zdroj: Podklady zpracovatele, kvalifikovaný odhad

Z výše umístěné tabulky celkových nákladů akce vyplývá, že nejvyšší finanční potřeba projektu vzniká v roce 2023. Z pohledu investora zde tak vzniká nutnost vyčlenit tyto prostředky ze svého rozpočtu a uvažovat je na předfinancování projektu. Na základě těchto dopředných údajů se na tuto skutečnost investor může začít připravovat již nyní a minimalizovat tak potencionální riziko nedostatku finančních prostředků. Naopak nejnižší finanční potřeba vzniká ještě v přípravné fázi projektu v roce 2021, tedy letos.

7.2 Celkové uvažované dotační příjmy

Jak již bylo popsáno výše, v době finalizace tohoto Investičního záměru nebylo možné, vzhledem k probíhajícím jednáním JMK o individuálním financování obnovy s MPSV a MMR, doporučit a nastavit přesnou strukturu dotačních příjmů. Pro potřeby finančního plánu a financování této investice byl proto v tuto chvíli vybrán alespoň Operační program životního prostředí, který poskytuje podporu na energeticky úsporná opatření a na opatření hospodaření se srážkovými vodami. Níže umístěná tabulka shrnuje uvažovanou výši dotace v jednotlivých letech realizace projektu. Z tabulky rovněž vyplývá, že dotační příjmy vznikají v roce 2024.

Tab. 7: Kvalifikované odhady nákladů na pořízení investice

Činnost	Náklady bez DPH	Náklady s DPH	Uvažovaná dotace 2021 s DPH	Uvažovaná dotace 2022 s DPH	Uvažovaná dotace 2023 s DPH	Uvažovaná dotace 2024 s DPH
Přípravná fáze						
Zpracování úvodního materiálu a jeho projednání	x	x	x	x	x	x
Zpracování Investičního záměru a jeho projednání	x	x	x	x	x	x
Příprava zadávacích podmínek pro výběrové řízení na zhotovitele PD	x	x	x	x	x	x
VŘ zhotovitel PD	100 000,00 Kč	121 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	121 000,00 Kč
Zpracování architektonické studie	600 000,00 Kč	726 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	726 000,00 Kč
Zpracování jednostupňové PD (DUR + DSP + DPS)	9 000 000,00 Kč	10 890 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	1 548 800,00 Kč
Stavební řízení, DOSS, projednání a vydání SP	x	x	x	x	x	x
Zajištění dotačního financování (žádost o dotaci + hodnocení)	1 100 000,00 Kč	1 331 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Realizační fáze						
VŘ zhotovitel stavby	100 000,00 Kč	121 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	121 000,00 Kč

VŘ dodavatel vybavení	100 000,00 Kč	121 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	121 000,00 Kč
VŘ vykonavatel správce stavby – TDI a BOZP	100 000,00 Kč	121 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	121 000,00 Kč
Stavební práce – hlavní budova	Stavební práce – bez níže jmenovaných nákladů	308 450 000,00 Kč	373 224 500,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
	Z toho způsobilé náklady na energeticky úsporná opatření	60 000 000,00 Kč	72 600 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	25 410 000,00 Kč
	Z toho způsobilé náklady na opatření využití dešťových vod	20 000 000,00 Kč	24 200 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	20 570 000,00 Kč
Výkon správce stavby – TDI, BOZP a AD	5 455 000,00 Kč	6 600 550,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Realizační management (tzn. žádosti o platbu, zprávy o realizaci, udržitelnosti projektu atd.)	400 000,00 Kč	484 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Kolaudace	x	x	x	x	x	x
Uvedení do provozu	x	x	x	x	x	x
Celkem	405 405 000,00 Kč	490 540 050,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	48 738 800,00 Kč

Zdroj: Podklady zpracovatele, kvalifikovaný odhad

V případě OPŽP jsou výdaje na energeticky úsporná opatření podporována v závislosti na dosažené procentuální úspoře v rozmezí od 35-50 % ze způsobilých výdajů projektu. Pro účely tohoto záměru uvažujeme s podporou 35 % ze způsobilých nákladů projektu. Jedná se o kvalifikovaný odhad, který musí být ověřen energetickým posudkem, jež komplexně posoudí dotčenou budovu a navrhne konkrétní úsporná opatření. Co se výše dotace v rámci opatření na hospodaření se srážkovými vodami týče, zde je podpora poskytována ve výši max. 85 % celkových způsobilých výdajů. I zde se v rámci finančního plánu jedná pouze o kvalifikovaný odhad a vhodná opatření, ze kterých bude dotace vycházet, stanoví až projektová dokumentace. Výdaje na projektovou přípravu zde uvažujeme v obou případech způsobilé do výše 6 % přímých realizačních výdajů projektu. Aby bylo možné nárokovat projektovou přípravu v obou dotačních titulech, bude nutné se zhotovitelem projektové dokumentace, případě s vykonavatelem TDI atd. dohodnout členění fakturace (případně celou situaci zastřešit ve smluvním vztahu) jednotlivých úkonů v závislosti na dotačních titulech tak, aby nedošlo ke dvojímu financování.

7.3 Rekapitulace zdrojů

Níže přiložená tabulka je rekapitulací výše popsaného zdroje financování v souvislosti uvažovaným dotačním příjmem z něho. Investiční záměr, vzhledem k dostupnosti informací v době jeho zpracování, uvažuje pouze s OPŽP. V závislosti na výsledku dohody zřizovatele a MPSV a MMR ovšem budou následně uvažovány i další zdroje financování.

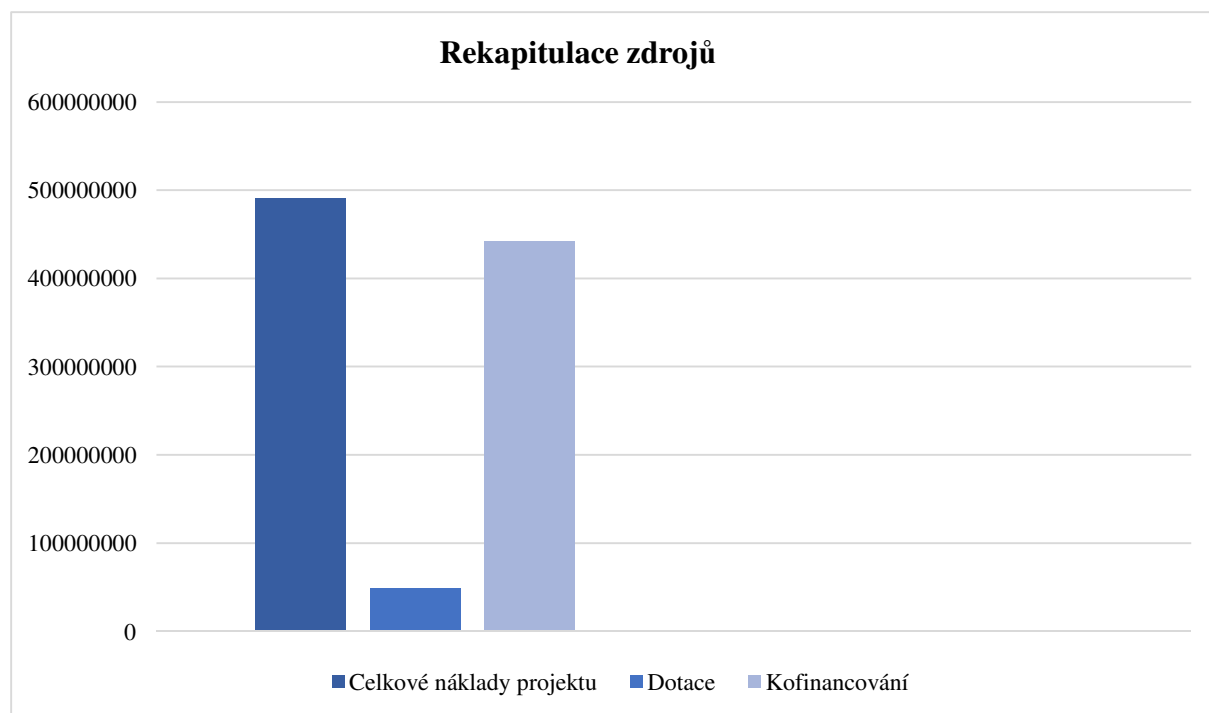
Tab. 6: Souhrnná bilance

Ukazatel		Náklady v Kč bez DPH	Náklady v Kč s DPH	Celkový způsobilé výdaje	Uvažovaný dotační příjem
OPŽP	Z toho energeticky úsporná opatření	405 405 000,00 Kč	490 540 050,00 Kč	76 956 000,00 Kč	26 934 600,00 Kč
	Z toho náklady na opatření využití dešťových vod			25 652 000,00 Kč	21 804 200,00 Kč
Suma	x	x	x	102 608 000,00 Kč	48 738 800,00 Kč

Zdroj: Podklady zpracovatele, kvalifikovaný odhad

Výše umístěnou tabulku dále shrnuje také přiložený graf, ze kterého jasně vyplývá i poměr mezi jednolitými zdroji projektu.

Graf 1: Souhrnná bilance



Zdroj: Podklady zpracovatele, kvalifikovaný odhad

7.4 Hodnocení finanční efektivity projektu

Projekt, jako takový, je zvažován jako dlouhodobá investice, kdy toto navržené řešení je dlouhodobě udržitelné, realizovatelné a investor od něj očekává mimo jiné minimálně zachování situace s kapacitami sociálních služeb v daném území a posílení jejich kvality.

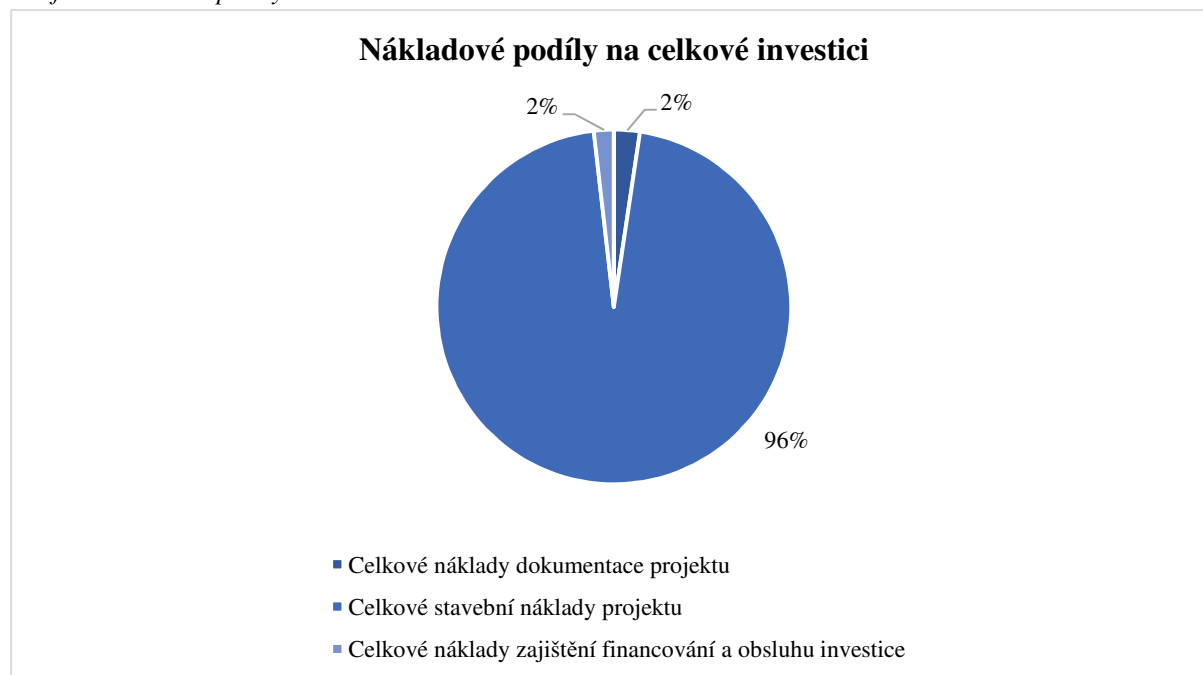
Tab.7: Nákladové podíly na celkové investici

Ukazatel	Náklady v Kč s DPH	% podíl na celkových nákladech
Celkové náklady projektu	490 540 050,00 Kč	100,00 %
Celkové náklady dokumentace projektu	11 616 000,00 Kč	2,37 %
Celkové stavební náklady projektu	470 024 500,00 Kč	95,82 %
Celkové náklady zajištění financování a obsluhu investice	8 899 550,00 Kč	1,81 %

Zdroj: Podklady zpracovatele, kvalifikovaný odhad

Z tabulky nákladových podílů, jakožto i z následujícího grafu je patrné, že nejvyšší procentní podíl na investici mají samotné stavební náklady. Naopak nejnižší pak náklady na zajištění financování a obsluhu investice.

Graf 2: Nákladové podíly na celkové investici



Zdroj: Podklady zpracovatele, kvalifikovaný odhad

Návratnost investice je samozřejmě důležitým ukazatelem každého projektu, kdy jejím hlavním úkolem je zjistit, zda je výhodné danou investici provést. V případě předkládaného

projektu je ovšem nutné odvrátit pohled od pouhých čísel a zaměřit se také na požadavky současné doby a klientely S-centra Hodonín. Z tohoto tedy vyplývá, že hlavním účelem popisované investice není finanční obohacení investora, nýbrž učinění správného kroku směrem k potřebám dnešní doby.

7.5 Cash flow investice

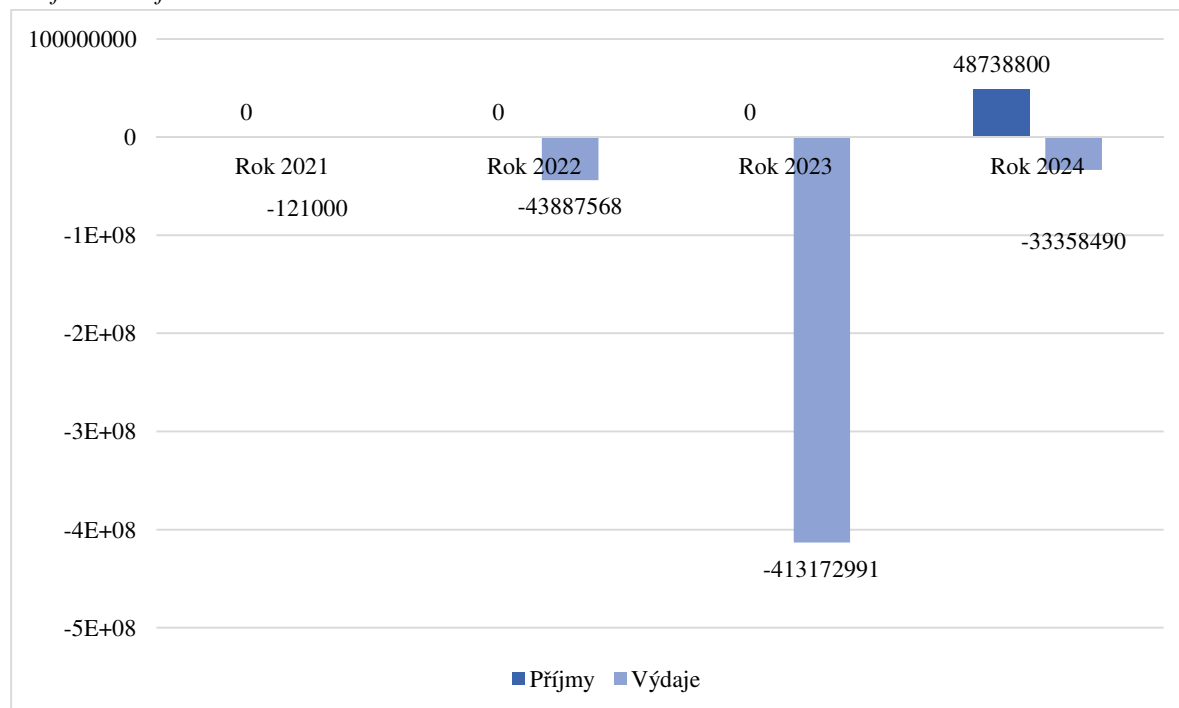
Jak z tabulky, tak z grafu vyplývá, že první tři uvažované roky znamenají pro investora v souvislosti s tímto projektem a informacemi o dotačním financování známými v době zpracování záměru pouze výdaje. V roce následujícím je ovšem již značná část výdajů kryta z dotace OPŽP a do pokladny investora tak již přichází i příjmy.

Tab. 8: Cash flow investice v jednotlivých letech realizace projektu

Ukazatel	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Suma
Příjmy	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	48 738 800,00 Kč	48 738 800,00 Kč
Výdaje	121 000,00 Kč	43 887 568,72 Kč	413 172 991,28 Kč	33 358 490,00 Kč	490 540 050,00 Kč
Roční bilance	-121 000,00 Kč	-43 887 568,72 Kč	-413 172 991,28 Kč	15 380 310,00 Kč	-441 801 250,00 Kč

Zdroj: Podklady zpracovatele, kvalifikovaný odhad

Graf 3: Cash flow investice



Zdroj: Podklady zpracovatele, kvalifikovaný odhad

8 Popis aktivit projektu

Jednotlivé aktivity projektu lze rozdělit na dílčí etapy, které na sebe navazují a tvoří tak jeden komplexní celek. Následující text popisuje tyto jednotlivé fáze a aktivity v nich plánované.

Přípravná fáze

Jednou z nejvýznamnějších částí projektu je právě jeho přípravná fáze. Je tomu tak zejména kvůli velké finanční náročnosti investice, kdy je nutné, aby již v této fázi bylo k projektu přístupováno velmi důsledně. Zde je významnost umocněna i časovým hlediskem, kdy je vyvíjen tlak na co nejrychlejší řešení celého projektu. Hlavní aktivitou této fáze bylo, resp. je:

- seznámení se se vzniklými škodami, jejich mapping a příprava požadavků na modernizaci objektu, které vycházejí zejména ze zkušeností personálu s provozem objektu, požadavků na dnešní standardy a zařízení tohoto typu a přání klientů.
- vypracování Investičního záměru, jež bude podkladem pro výběr zhotovitele projektové dokumentace a který sumarizuje všechny dostupné podklady a poznatky o objektu.
- samotné vypracování projektové dokumentace až do stupně DPS, která zajistí, že bude možné obratem realizovat výběrová řízení na zhotovitele celé akce.
- zajištění dotačního financování projektu využitím specificky vypsanych, ale i klasických výzev jednotlivých dotačních programů, které zajistí rozprostření finanční náročnosti mezi jednotlivé zainteresované subjekty.

Jedná se tedy o období, kdy je vyřizována zejména administrativa s projektem související.

Realizační fáze

Realizační fáze bude zahájena v návaznosti na schválení financování projektu z rozpočtu zřizovatele a případně z dotačních zdrojů. V samotné realizační fázi pak budou:

- provedena výběrová řízení na zhotovitele stavby, vykonavatele správce stavby (TDI a BOZP) a také na dodavatele vybavení objektu.
- v návaznosti na výběrová řízení proběhne stavba samotná, dodání a instalace vybavení, kolaudace stavby a její uvedení do provozu.

Součástí realizační fáze by mělo být také informování klientů a veřejnosti o průběhu realizace, které je stran tohoto projektu považováno za důležité i z hlediska budoucího provozu objektu.

Provozní fáze

Výstupem celého projektu bude jeho provozní fáze, která přímo navazuje na realizační fázi, po jejímž ukončení může plně začít postupné naplňování cílů projektu. Zajištění provozní fáze je zejména úkolem zřizovatele, potažmo příspěvkové organizace, kteří zabezpečí provoz jak finančně, tak organizačně. V provozní fázi bude především zajišťováno naplnění cílů projektu se všemi jeho aspekty jak udává projekt samotný a popřípadě také daný dotační titul.

9 Analýza rizik

Pomocí níže přiložené analýzy rizik definujeme a hodnotíme rizika, která mohou v projektu nastat. Tato rizika je nutné kvantifikovat tak, aby jim bylo zamezeno již v samotné přípravné fázi projektu. Závažnost rizika uvažujeme jako 1 = nízké, 2 = střední, 3 = vysoké, pravděpodobnost výskytu jako 1 = téměř vyloučená až 3 = téměř jistá.

Tab. 9: Matice analýzy rizik projektu

Druh rizika	Závažnost rizika	Pravděpodobnost výskytu	Předcházení/eliminace rizika
Technická rizika			
Nedostatky v projektové dokumentaci.	3	1	Nedostatkům v projektové dokumentaci bude zamezeno právě tímto Investičním záměrem, který požadavky na dokumentaci stanovuje a také dalšími požadavky jak zřizovatele, tak investora, které budou předmětem pravidelných konzultací a budou v dokumentaci zapracovány. Dále je také samozřejmostí výběr kvalitního zpracovatele projektové dokumentace.
Výběr nekvalitního dodavatele/zhotovitele.	3	1	Riziko se minimalizuje pomocí správně nastavených podmínek výběrového řízení a ověření poskytnutých referencí. Problémy, jako nekvalitně odvedená práce, neplnění termínů, špatná komunikace a další, budou ošetřeny ve smlouvě s dodavatelem.
Nedodržení termínu realizace.	2	2	Harmonogram bude sofistikovaně zpracován tak, aby bylo možné jej v případě potřeby optimalizovat v návaznosti na nově vzniklé skutečnosti a případné vícepráce, které nebylo možné předem identifikovat.
Zvýšení cen vstupů.	2	2	Při sestavování rozpočtu bude kladen důraz na precizní a odbornou přípravu. Rozpočet bude sestaven s dostatečným časovým předstihem a samotná realizace bude zahájena co nejdříve, čímž se minimalizuje riziko výrazné změny cenových podmínek.
Nekvalitní projektový tým.	1	1	Tým podílející se na přípravě a realizaci bude sestaven z odborníků, kteří mají bohaté zkušenosti s danou problematikou, územím a mají vysokou odbornou způsobilost.
Dodatečné změny požadavků investora.	1	2	Všechny požadavky investora budou průběžně konzultovány a postupně zapracovávány do

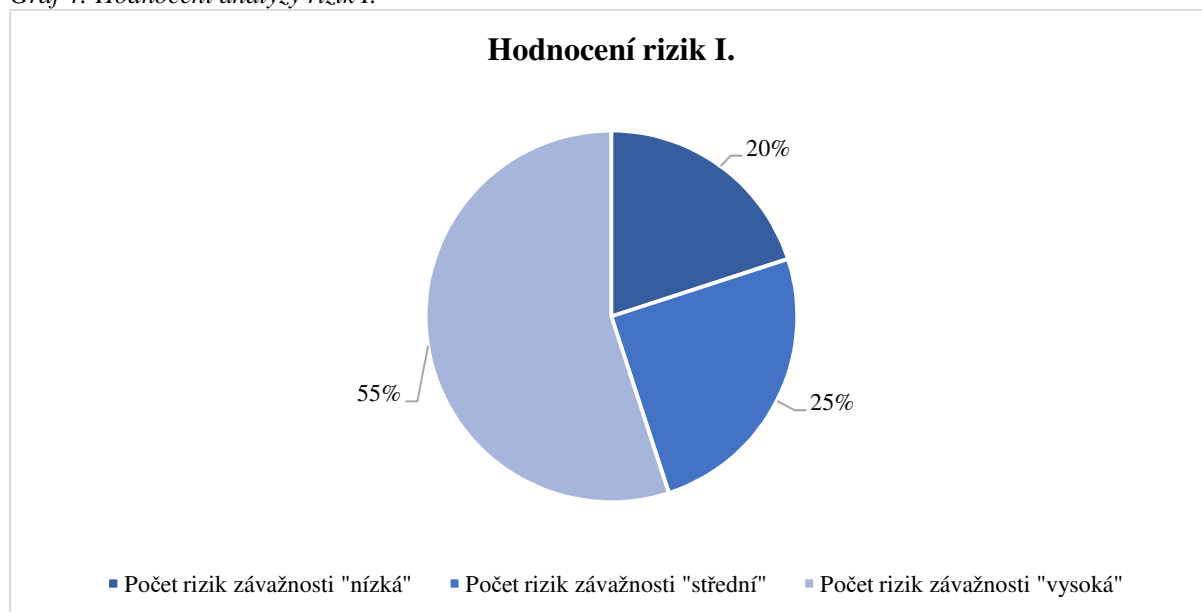
			dokumentace, případně projektu. Díky kvalitní přípravné fázi projektu proto neočekáváme další změny, které by ohrozily další chod projektu jak z hlediska jeho realizace, tak z hlediska případných dotačních pravidel.
Finanční rizika			
Neobdržení dotace.	3	2	Pro maximální snížení rizika bude provedena pečlivá projektová příprava, spojená s konzultací projektového záměru s poskytovatelem dotace.
Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a průběh realizace projektu.	2	1	Předfinancování projektu proběhne na základě předem alokovaných prostředků z rozpočtu zřizovatele, který bude mít připraveny i rezervy pro pokrytí případných vícenákladů a nečekaných výdajů.
Právní rizika			
Nedodržení pokynů pro zadávání VZ.	3	1	Průběh výběrového řízení bude mít na starost samotný zřizovatel příspěvkové organizace, jež má s výběrovými řízeními bohaté zkušenosti, tým odborníků a který za něj také ponese zodpovědnost.
Nedodržení podmínek poskytovatele dotace.	3	1	Projekt bude důkladně porovnán s podmínkami výzvy a jednotlivé parametry případně upraveny. Nejasné a problematické body budou předem konzultovány.
Nedodržení právních norem ČR.	3	1	Zřizovatel, resp. příspěvková organizace je dobře obeznámena s právními normami ČR.
Nevyřešené vlastnické vztahy,	1	1	Veškeré majetkoprávní vztahy jsou v rámci této akce vyřešeny.
Provozní rizika			
Nenaplnění partnerských, dodavatelsko-odběratelských smluv.	1	1	V rámci výběrového řízení proběhne pečlivý výběr dodavatelů a riziko neplnění povinností vyplývajících ze smlouvy, bude smluvně ošetřeno tak, aby dodavatel finančně kompenzoval případné ztráty, či prodlení.
Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi projektu.	2	1	Neočekávané náklady budou hrazeny z rezerv zřizovatele.
Nedodržení indikátorů/parametrů Projektu.	3	1	Indikátory budou stanoveny na základě realistického uvážení. Půjde o kvalifikovaný odhad nastavený tak, aby nedošlo k problémům s jeho plněním.
Porušení pravidel týkajících se doby udržitelnosti.	2	1	Investor bude důkladně seznámen s podmínkami udržitelnosti a výstupy projektu.

Splnění pravidel požární bezpečnosti v souvislosti s požadovanými modernizačními a obnovovacími pracemi (např. zabezpečení balkonů a vnitřního atria). Splnění pravidel KHS.	3	2	Nutno toto riziko dostatečně vyřešit v rámci projektové dokumentace. PBR stavby pro rekonstrukci, tak aby splňovalo dnešní požadavky na délky CHÚC (chráněných únikových cest) a jejich přetlakové větrání atd. Aktuálně využití shozy na prádlo a další již dnes KHS nepovoluje – nutno věnovat se návrhu realizovatelného principu.
Hledisko standardu koupelen a jejich sloučení pro dva pokoje v souvislosti se standardy centrálních koupelen.	3	2	Nutno toto riziko dostatečně vyřešit v rámci projektové dokumentace.
Hledisko celkové statiky objektu – např. při úpravách světlych průchodů vstupními dveřmi na pokoje.	3	2	Nosná část svislá je převážně zděná. Zásah do nosných konstrukcí v rámci realizace zvětšení světlych průchodů vstupními dveřmi na pokoje z 900 na 1100 mm může způsobit velký zásah do statiky v celém objektu. Při podrobnějších statických výpočtech musí být ověřeno, že současné nosné zdivo, které bylo v rámci realizace na několika místech doplněno o ŽB stěny nebo pilíře z důvodů, že by jeho nosnost už nedostačovala, jak popisuje statika skutečného provedení, by vyhovělo.
Hledisko únikových tras.	3	1	Nutno toto riziko dostatečně vyřešit v rámci projektové dokumentace. Únikové schodiště nemají v současnosti dostatečnou šíři pro evakuaci osob. Normový požadavek u novostaveb vyžaduje šířku ramene 1500 mm – stávající 1100 mm.

Zdroj: podklady zpracovatele

Výše provedenou analýzu rizik shrnují a hodnotí přiložené grafy, kdy první z nich dává dohromady četnost závažnosti rizik dle jejich výše, a kterou převádí do procentuálního vyjádření a druhý proti sobě staví právě závažnost a pravděpodobnost výskytu rizik.

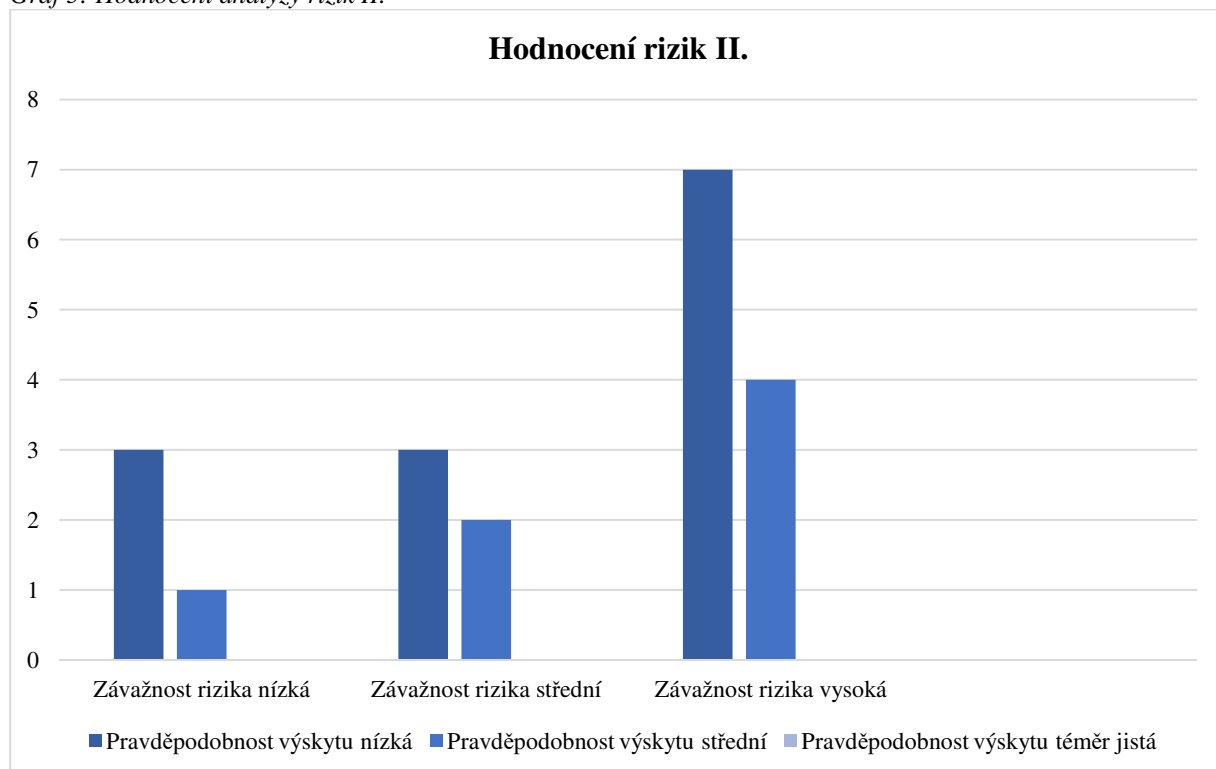
Graf 4: Hodnocení analýzy rizik I.



Zdroj: Podklady zpracovatele

Z výsledků analýzy rizik vyplývá, že všechna definovaná rizika, která jsou pro projekt namodelována, jsou i ve své nejvyšší závažnosti zvládnuta a je k nim vždy znám postup eliminace, či přípravy na ně samotné. Z níže umístěného grafu je taktéž vidět, že se v analýze ani jednou neobjevila pravděpodobnost výskytu s příznakem „téměř jistá“.

Graf 5: Hodnocení analýzy rizik II.



Zdroj: Podklady zpracovatele

10 Závěrečné shrnutí a doporučení dalšího postupu realizace investice pro investora

10.1 Úkoly plynoucí z Investičního záměru - přípravná fáze

Níže Investiční záměr definuje úkoly, které z něj plynou, ale také, které plynou z definovaného harmonogramu a všech s projektem souvisejících činností.

Organizace

- Průběžná revize a provozních požadavků, dílší revize v průběhu lhůty pro podání nabídek, při formulaci architektonické studie, při formulaci zadání DUR/DSP/

Zřizovatel – JMK

- Projednání IZ, rozhodnutí o způsobu realizace investice
- Schválení financování PD z rozpočtu JMK.
- Sestavení projektového týmu – stanovení zodpovědných osob (projektový manažer, osoby za organizaci investora, projektant), průběžná koordinace
- Sestavení zadávacích podmínek pro výběr zhotovitele PD, realizace VŘ.
- Zpracování požadavků a technických podmínek dotačních titulů do ZD na Zhotovitele PD – viz doporučení pro ZD v rámci kap. 5.6 – Doporučení k dotačnímu financování – část Součást ZD na zhotovitele PD.
- Dojednání finančních zdrojů v rámci individuálního financování SR a resortu MPSV.
- Nastavení dotačního mixu – finální rozdělení stavebních celků a členění rozpočtů dle dotačních zdrojů – nejpozději ve fázi architektonické studie.
- Zajištění dotačního financování.
- Vysoutěžení zhotovitele stavby.
- Vysoutěžení vykonavatele správce stavby/TDI, BOZP.
- Vysoutěžení dodavatele vybavení.(nebude-li součástí zhotovení stavby v režimu DnB)

Zpracovatel PD

- Součástí zadávacího řízení na zpracovatele projektové dokumentace by měl být Investiční záměr a jeho přílohy.
- Dodržení technických parametrů a zadání daných IZ, řádné zdůvodnění změn.
- Prověření všech požadavků zadání a jejich řešení ve fázi architektonické studie.

- Dodržení zadání a technických podmínek dotačních titulů – řešení ve fázi architektonické studie – viz doporučení pro ZD v rámci kap. 5.6 – Doporučení k dotačnímu financování – část Součást ZD na zhotovitele PD

11 Přílohy

Příloha č. 1: Kap. 4 Požadovaný cílový stav projektu a technicko-materiální standardy

Příloha č. 2 Požadavky na dispoziční změny v objektu

Příloha č. 3 Možnosti energetického řešení

Příloha č. 4 Doporučení pro výběr zhotovitele Projektové dokumentace