

MATERIÁL PRO RADU MĚSTA č. 88

DNE: 23. 4. 2018

JEDNACÍ ČÍSLO: 1520/2018/OS

NÁZEV:

Sociální bydlení ve Žďáře nad Sázavou

ANOTACE:

Město Žďár nad Sázavou má možnost získat finanční podporu na pořízení sociálních bytů v rámci výzvy č. 80 Integrovaného regionálního operačního programu. Jedná se o investiční dotaci, díky které dojde k naplňování Strategického plánu sociálního začleňování.

NÁVRH USNESENÍ:

Rada města po projednání **ukládá:**

Varianta A: uložit Odboru rozvoje a územního plánování vytvoření záměru celkového využití objektu Hotelu FIT vč. stanovení rozpočtu projektu;

Varianta B: uložit odboru majetkoprávnímu a odboru sociálnímu připravit podmínky pro uskutečnění nákupu bytů pro projekt sociálního bydlení.

Starosta města:	Místostarosta města:	Tajemník MěÚ:
Odbor majetkoprávní:	Odbor komunálních služeb:	Odbor finanční:
Odbor dopravy:	Odbor rozvoje a územního plánování:	Odbor stavební:
Odbor školství, kultury a sportu:	Odbor sociální:	Odbor občansko-správní a OŽÚ:
Odbor životního prostředí:	Úsek tajemníka a správu MěÚ:	Oddělení informatiky:
Odd. fin. kontroly a inter. auditu:	Odd. projektů a marketingu:	Krizové řízení:
Městská policie:	Regionální muzeum:	Technická správa budov města:
Zpracoval: odbor sociální	Předkládá: odbor sociální	

Název materiálu: Sociální bydlení ve Žďáře nad Sázavou

Počet stran: 8

Počet příloh: 0

Popis

Cílem projektu je rozšíření bytového fondu města o min. 5 bytů v režimu sociálního bydlení.

V březnu 2018 byl vyhlášen dotační program Integrovaného regionálního operačního programu (dále jen „IROP“) na podporu sociálního bydlení pro sociálně vyloučené lokality. Příjem žádostí o podporu je stanoven na období od 14. 6. do 18. 9. 2018. Celková alokace výzvy je 1,6 mld. Kč. Je možné žádat o podporu v režimu de minimis. Dle Registru de minimis může město v tomto režimu využít až 14,3 mil. Kč. Realizace projektu musí být ukončena nejpozději k 31. 12. 2021. Realizace však nesmí být dokončena v době před podáním žádosti o podporu.

Celkové náklady na hlavní aktivity projektu nesmí přesáhnout částku 29.979,- Kč za m² včetně pořízení základního vybavení bytu (kuchyňská linka, varná deska, trouba, vana/sprchový kout, umyvadlo a WC) a rekonstrukce společných prostor zahrnutých v projektu. Měsíční nájemné pak nesmí přesáhnout částku 57,50 Kč za m².

Nájemní smlouva může být uzavřena na dobu max. 2 let s možností opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce. To znamená, že pokud nájemce a další osoby užívající domácnost nadále splňují podmínky pro uzavření nájemní smlouvy. Všem nájemcům sociálních bytů musí být dostupná podpora v podobě sociální práce. Udržitelnost projektu je výzvou stanovena na 20 let od vyplacení poslední platby dotace. Akce musí žadatel předfinancovat z vlastních prostředků a po realizaci bude vyplacena dotace ve výši 90%.

Financování projektu:

- EU 85%
- státní rozpočet 5%
- spoluúčast 10%

Cílová skupina „osoby v bytové nouzi“

Osoba, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu nebo nemá ve vlastnictví/spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt apod. a zároveň jeho průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy (dle zákona č. 110/2006 Sb, o životním a existenčním minimu).

- mladé rodiny žijící ve vícegeneračních domácnostech (např. s rodiči),
- osoby či rodiny žijící v azylových domech (popř. v následném bydlení po AD)
- TZP osoby dlouhodobě ubytovaní (žijící) v azylovém domě
- osoby pro opuštění dětské instituce či pěstounské péče

Sociální byt nesmí být obsazen následujícími osobami, i kdyby splňovaly všechny charakteristiky cílové skupiny:

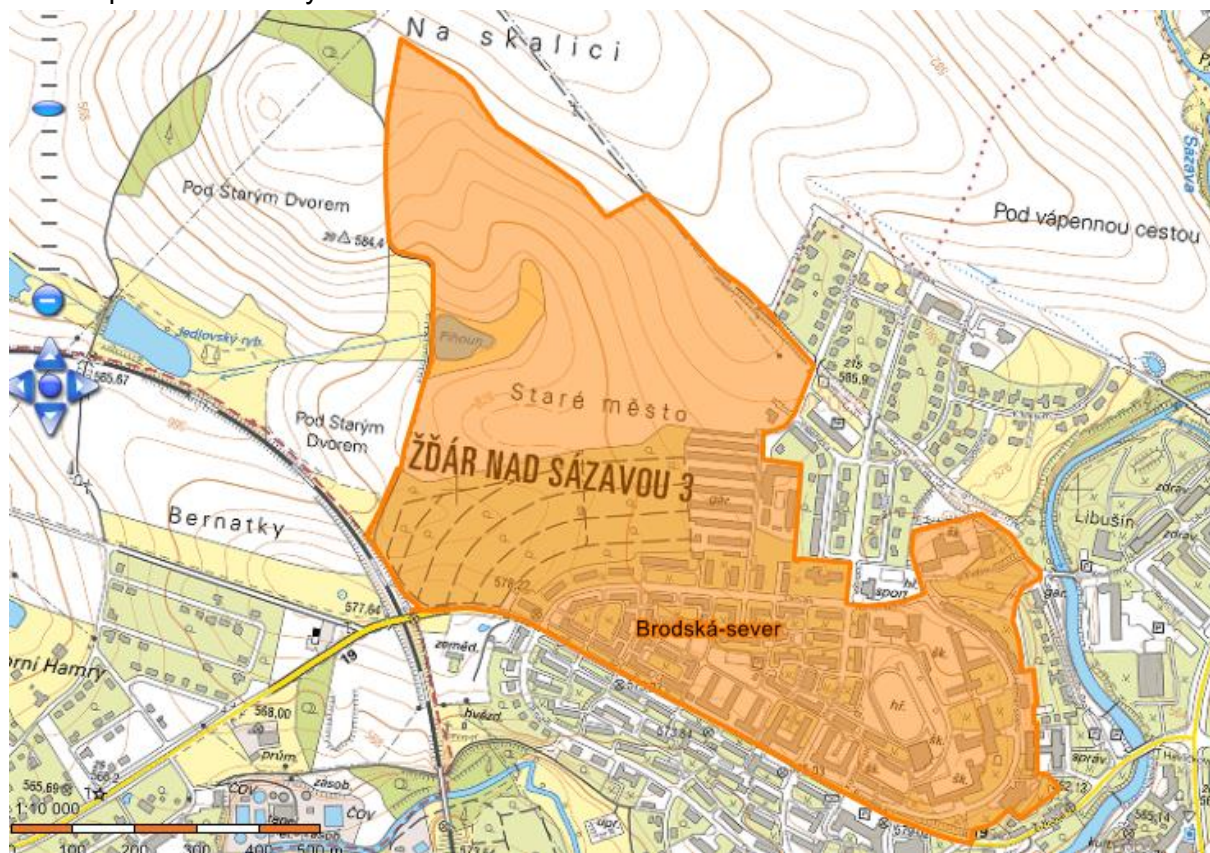
- statuérní orgán příjemce nebo jeho člen,
- osoba blízká výše uvedené fyzické osobě.

Nájemní smlouva může být také uzavřena s osobou z cílové skupiny, která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše), když minimálně dalších 50% členů, užívajících domácnost, je v ekonomicky produktivním věku (tj. 15 – 64 let) a zároveň jsou splněny výše uvedené podmínky a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl:

- a) 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy;
- b) 0,9 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy;
- c) 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy;
- d) 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 5 a více členy.

Podporované aktivity

Nová výstavba a nákup bytů bude povolena pouze mimo základní sídlení jednotky uvedené v Seznamu základních sídelních jednotek s vyloučením podpory nové výstavby nebo nákupu sociálních bytů viz obrázek.



Pokud má objekt, nebo vchod bytového domu se samostatným číslem popisným více než 12 bytových jednotek, počet sociálních bytů v objektu nebo vchodu se samostatným číslem popisným nepřekročí součet sociálních bytů a podílu max. 20% z celkového počtu bytů v objektu nebo vchodu se samostatným číslem popisným nad hranicí 12 bytových jednotek. Tato povinnost se netýká objektů či vchodů bytového domu se samostatným číslem popisným, které mají maximálně 12 bytových jednotek.

Hlavní aktivity (85% celkových nákladů):

- nákup objektů/bytů,
- výstavba nových sociálních bytů,
- nákup a dostavba nedokončených staveb,
- pořízení základního vybavení,
- rekonstrukce a úpravy společných prostor.

Vedlejší aktivity (15% celkových nákladů):

- technický dozor, BOZP, autorský dozor,
- zeleň v okolí budov a na budovách,
- demolice původního objektu,
- projektová dokumentace,
- studie proveditelnosti,
- pořízení služeb bezprostředně souvisejících s realizací projektu (zadávací a výběrová řízení),
- povinná publicita.

Varianty, které byly v souladu s předpokládanými podmínkami a byly v souladu s územním plánem města

1. Přestavba části Hotelu FIT

Podmínka realizace – nákup poloviny budovy za cca 25 mil. Kč a investice pro vybudování bytů. V horních patrech lze zřídit sociální bydlení z dotace a následně další postupná rekonstrukce a naplňování vize. Objekt je dnes z větší části pronajatý a dá se tedy počítat s příjmy z těchto pronájmů. Tyto příjmy by mohly generovat prostředky na postupnou rekonstrukci objektu.

Ukončení realizace projektu by v tomto případě znamenala kolaudace.

V dnešní době je objekt pronajímán více uživatelům vč. ubytovny. V budově by mimo sociální byty mohlo nově sídlit ředitelství příspěvkové organizace Sociální služby města Žďár nad Sázavou, čímž by se uvolnily kapacity pro potřeby Domu klidného stáří, kde ředitelství sídlí. Další prostory by mohly být využívány např. Oblastní charitou Žďár nad Sázavou, která dnes sídlí v budově Hotelového domu Morava, či Klub seniorů sídlící v budově České pojišťovny v Dolní ulici. Uvolněné prostory v těchto objektech města by se mohly pronajmout. Na přilehlém pozemku za objektem Hotelu FIT by mohla vzniknout další parkovací místa pro potřeby objektů na Doležalově náměstí (Městské divadlo, sokolovna, ZUŠ apod.). Vyřešil by se tak letitý problém města.

Ve 4. podlaží objektu by mohlo vzniknout celkem 8 bytů o dispozicích 1+kk o obytné ploše (vycházíme z provedené rekonstrukce Seniorpenzionu)

1x 32,68 m²
2x 33,70 m²
1x 33,39 m²
1x 34,40 m²;
1x 36,28 m²;
1x 33,44 m²;
1x 36,57 m²;

a kolárna/kočárkárna/sklep 53,58 m²

K žádosti o podporu je nutné v tomto případě doložit:

- Doklad o prokázání právních vztahů – k žádosti možné doložit smlouvu o smlouvě budoucí. V tomto případě musí žadatel doložit nejpozději do vydání Rozhodnutí výpis z katastru nemovitostí, kde je zapsán jako vlastník nebo jako subjekt s právem hospodaření.
- Žádost o stavební povolení/ohlášení stavby – pokud projekt počítá se stavebními úpravami, které podléhají povinnosti stavebního povolení nebo ohlášení.
- Projektová dokumentace – pokud by projekt nepodléhal stavebnímu povolení/ohlášení stavby, žadatel dokládá dokumentaci k oznámení o záměru v území.
- Položkový rozpočet stavby

Pro	Proti
<ul style="list-style-type: none"> – v jednom objektu lze po etapách a podle fin. možností města realizovat několik druhů bydlení – minimální stavební úpravy – přesun ředitelství p. o. Sociální služby města Žďár nad Sázavou – uvolnění kapacity Domu klidného stáří – přesun sídla Oblastní charity Žďár – uvolnění kapacity Hotelového domu Morava – pronájem nebytových prostor např. dalším neziskovým organizacím – řešení parkování pro objekty na Doležalově náměstí – uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě s realizací po získání dotace 	<ul style="list-style-type: none"> – vyšší náklady na nákup objektu – nutná rekonstrukce – malometrážní byty o dispozicích 1+kk – riziko nesplnění časového harmonogramu výzvy – objekt v centru města

2. Nákup a rekonstrukce bytů

Nákup stávajících bytů na území města mimo stanovenou základní sídelní jednotku viz obrázek výše.

Nákupem bytů v různých lokalitách bude ztížena jejich správa, a to i z důvodů účasti v různých společenstvích vlastníků bytových jednotek.

Ukončení realizace projektu by v tomto případě znamenalo ukončení prováděné rekonstrukce.

Podmínky dotace:

- Celkové náklady projektu (nákup + rekonstrukce) nesmí přesáhnout 29.979,- Kč/m²
- Doklad o prokázání právních vztahů – k žádosti možné doložit smlouvu o smlouvě budoucí. V tomto případě musí žadatel doložit nejpozději do vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace výpis z katastru nemovitostí, kde je město zapsáno jako vlastník nebo jako subjekt s právem hospodaření.

Pro	Proti
<ul style="list-style-type: none"> – okamžité řešení – minimální stavební úpravy – není potřeba projektová dokumentace – v období mezi podáním žádosti o podporu a rozhodnutím o poskytnutí dotace mohou být byty pronajímány i osobám mimo cílovou skupinu 	<ul style="list-style-type: none"> – limit celkových nákladů 29.979,-/m² – poptávka po bytech ve městě přesahuje nabídku – pokud město dotaci nezíská, bude byty spravovat ve vlastní režii – účast města v několika SVJ – 20letá udržitelnost s nízkým příjmem z nájemného, ze kterého budou prováděny příspěvky do fondu oprav

3. Objekt bývalých jeslí, Okružní 1, ZR 3

Jedná se o objekt částečně využívaný (nizkoprahové zařízení pro mládež Esko a Klub v 9 pro podporu duševního zdraví. Uvolněné prostory jsou po Království loutek. Zvažovala se i nástavba přízemní části objektu. Mohlo by zde vzniknout 5 – 6 bytových jednotek o velikosti 1+1, popř. 2+1. V objektu by bylo vhodné vybudovat bydlení pro klienty Klubu v 9, ve kterých by mohla být poskytována i terénní služba. Mohly by zde být také běžné byty města.

Pro	Proti
<ul style="list-style-type: none">– objekt v majetku města– dnes z velké části nevyužívaný objekt	<ul style="list-style-type: none">– objekt se nachází v základní sídelní jednotce sociálně vyloučené lokality, což je v nesouladu s výzvou– kumulace sociálních služeb - v budově se dnes nachází 2 sociální služby (NZDM Esko a Klub v 9 – Centrum podpory duševního zdraví), se kterými je vznik sociálních bytů neslučitelný

4. Demolice dvou RD na ulici Dr. Drože a výstavba polyfunkčního domu se sociálními byty

Náklady na demolici stávajících objektů mohou být zahrnuty do uznatelných nákladů projektu. V nově vystavěném bytovém domě by mohlo vzniknout 5 – 6 bytů o dispozicích 1+1 a 2+1. V objektu by mohl sídlit také archiv městského úřadu, čímž by byla splněna podmínka ÚZSVM.

Pro	Proti
<ul style="list-style-type: none">– náklady na demolici stávajících objektů mohou být zahrnuty do uznatelných nákladů projektu– možnost umístění archivu MěÚ– nehrozí rozšiřování sociálně vyloučené lokality	<ul style="list-style-type: none">– negativní stanovisko ÚZSVM– objekt v centru města– problém s parkováním– nutné financování nebytových prostorů (archiv) městem

5. Rekonstrukce části prostorů Hotelového domu Morava

Vyčlenění části dnešního hotelového domu, který slouží jako pracovní ubytovna, a vybudování sociálních bytů.

Pro	Proti
<ul style="list-style-type: none">– minimální stavební úpravy– objekt ve vlastnictví města	<ul style="list-style-type: none">– dle Vstupní analýzy Agentury pro sociální začleňování objekt označen jako sociálně vyloučená lokalita– kumulace služeb – v objektu sídlí Oblastní charita Žďár– malometrážní byty o dispozicích 1+kk– nedostatečný počet parkovacích míst– omezení kapacity fungující ubytovny

6. Výstavba nového objektu na Dvořákově ulici

Na pozemku je vytvořena projektová dokumentace pro výstavbu Centra sociálních služeb (přesun azylové ubytovny pro muže mimo SVL), ke kterému by mohlo být přiřazeno i následné bydlení v podobě sociálních bytů. Po přesunu azylové ubytovny by mohly vzniknout nové bytů po vystěhování na svobodárně č. 5.

Pro	Proti
<ul style="list-style-type: none">– pozemek ve vlastnictví města	<ul style="list-style-type: none">– na pozemku je plánována výstavba Centra sociálních služeb, není možné postavit obě aktivity– riziko nesplnění časového harmonogramu výzvy

7. Výstavba nového polyfunkčního domu se sociálními byty na Sázavské ulici

V ulici Sázavská by mohl vzniknout bytový dům se 3 vchody, každý o 12 bytech o dispozicích 1+kk, 1+1, 2+kk a 2+1. Pro sociální bydlení by bylo vyčleněno maximálně 12 bytů. Zbýlých 24 bytů by mohlo sloužit pro ostatní formy bydlení (bezbariérové, startovací, běžné nájemní apod.). Realizace projektu by musela být rozdělena na dílčí etapy. Etapizace projektu s sebou nese vysoké riziko jeho nedokončení. Jednou z možností je realizace projektu developerskou firmou, která by byla ochotná do projektu vstoupit. Existence sociálních bytů by mohla snížit zájem o koupi a výstavbu nemovitostí v lokalitě nebo snížit jejich cenu.

Pro	Proti
<ul style="list-style-type: none">– pozemek ve vlastnictví města– vznik bytového domu o 3 vchodech (nejen sociální byty)	<ul style="list-style-type: none">– náklady na stavbu 60 – 70 mil. Kč.– riziko nesplnění časového harmonogramu výzvy– riziko nedokončení stavby– sociální bydlení by mohlo snížit zájem o koupi/pronájem ostatních bytů nebo snížit jejich cenu

Z výše uvedených variant byly na základě konzultací s odborníky na problematiku bydlení a výzvy IROP na jednání ve Žďáře nad Sázavou dne 31. 10. 2017 vybrány tyto dvě varianty:

1. přestavba části hotelu FIT,
2. nákup a rekonstrukce bytů.

Geneze případu

Město Žďár nad Sázavou mělo zájem řešit složitou situaci ve Žďáře nad Sázavou 3, proto podalo na konci roku 2015 přihlášku ke spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování. Město bylo agenturou vybráno Agenturou ke spolupráci, proto se realizovaly další kroky.

- Zastupitelstvo města dne 25. 2. 2016 schválilo toto usnesení.

Zastupitelstvo města bere na vědomí informaci o výsledcích Monitorovacího výboru Agentury pro sociální začleňování o tom, že město Žďár nad Sázavou bylo vybráno ke spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování do 4. vlny Koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám. Zastupitelstvo města bere na vědomí vyhlášené výběrové řízení na pozici „Manažer Strategického plánu sociálního začleňování města Žďáru nad Sázavou“.

Zastupitelstvo města schvaluje rozpočtovou změnu, a to navýšením položky Místní správa - limit osobních výdajů o částku ve výši 417 tis. Kč a limit věcných výdajů ve výši 61 tis. Kč na pokrytí výdajů tohoto zaměstnance z rezervy rozpočtu

Zastupitelstvo města schvaluje Memorandum o spolupráci s Odborem pro sociální začleňování Úřadu vlády ČR včetně Prointegračních záměrů města Žďáru nad Sázavou.

Tím byla zahájena vzájemná spolupráce mezi městem a Agenturou pro sociální začleňování. Agentura od února do června roku 2016 mapovala město, a zpracovávala Situační analýzu stavu vyloučení a jeho příčin. Tato analýza byla představena v srpnu a výstupy byly poskytnuty členům pracovních skupin, aby s nimi mohli pracovat při tvorbě Strategického plánu sociálního začleňování.

Již od zahájení tvorby Strategického plánu sociálních začleňování bylo rozšíření bytového fondu o sociální byty prioritou pracovní skupiny Bydlení Lokálního partnerství Žďár nad Sázavou.

- Rada města schválila Strategický plán sociálního začleňování a Místní plán inkluze na své 54. schůzi konané 28. 11. 2016, a to usnesením (Usn. 859/2016/OS):

Rada města po projednání doporučuje zastupitelstvu města schválit Strategický plán sociálního začleňování včetně Místního plánu inkluze, který je integrální přílohou dokumentu.

Hlasování: pro: 8, proti: 0, zdržel se: 0

- Strategický plán sociálního začleňování a Místní plán inkluze byl schválen Zastupitelstvem města na svém 18. zasedání konaném 15. 12. 2016, s tímto usnesením (18/2016/OS/3):

Zastupitelstvo města schvaluje Strategický plán sociálního začleňování, včetně Místního plánu inkluze, který je integrální přílohou dokumentu.

Hlasování: pro: 26, proti: 0, zdržel se: 0

Schválením Strategického plánu sociálního začleňování společně s Místním plánem inkluze získalo město Žďár nad Sázavou možnost čerpat finanční prostředky v rámci Koordinovaného přístupu na aktivity v těchto dokumentech uvedené. Díky projektu bude zajištěno naplňování cíle 1.2.1.1 „Do konce roku 2018 vznikne minimálně 8 sociálních městských bytů mimo sociálně vyloučenou lokalitu.“ Získání určitého počtu sociálních bytů je schváleno i v jiných strategických dokumentech města. Jedná se o Komunitní plán sociálních služeb města Žďáru nad Sázavou pro roky 2018 – 2020, kde je toto řešeno v bodech: 3.2. Podpora bydlení především pro sociálně slabé (str. 16) a 4.3. Podpořit zřízení sociálního (dostupného) bydlení (str. 26)

Dále se sociální bydlení objevuje ve Strategii rozvoje města.

Jednání o možnosti podání žádosti o podporu na zajištění sociálního bydlení byla zahájena v druhém pololetí roku 2016, kdy byla vyhlášena výzva IROP č. 35 Sociální bydlení pro SVL zařazené pro předešlou vlnu koordinovaného přístupu k řešení sociálně vyloučených lokalit (vyhlášena 06 – 12/2016).

Postupně byly projednávány možnosti v jednotlivých variantách řešení, kdy ve většině se naráželo na nesoulad s územním plánem města nebo na nutnost jednání s UZSVM a na čekání na jejich stanovisko. Např. využití části horní budovy bývalého okresního úřadu.

Dne 5. 4. 2018 byla vyhlášena výzva IROP č. 80 Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II. Jedná se o poslední možnost získat finanční podporu na pořízení sociálních bytů v rámci Koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám, díky kterému má město Žďár nad Sázavou v této výzvě alokované finanční prostředky.

- záměru pořízení sociálních bytů byla informována Rada města na své 85. schůzi dne 8. 3. 2018.

Návrh řešení

Varianta A: uložit Odboru rozvoje a územního plánování vytvoření záměru celkového využití objektu Hotelu FIT vč. stanovení rozpočtu projektu;

Varianta B: uložit odboru majetkoprávnímu a odboru sociálnímu připravit podmínky pro uskutečnění nákupu bytů pro projekt sociálního bydlení.

Schválit podání žádosti o podporu projektu.

Varianty návrhu usnesení

- Varianta A: uložit odboru rozvoje a územního plánování vytvoření záměru celkového využití objektu Hotelu FIT vč. stanovení rozpočtu projektu;
- Varianta B: uložit odboru majetkoprávnímu a odboru sociálnímu připravit podmínky pro uskutečnění nákupu bytů pro projekt sociálního bydlení.
- Schválit podání žádosti o podporu.

Doporučení předkladatele

viz návrh usnesení

Stanoviska

Odbor sociální návrh podporuje.

Odbor rozvoje a územního plánování návrh podporuje.

Odbor majetkoprávní návrh podporuje.