



ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

DĚTSKÁ SKUPINA | SOCIÁLNÍ BYTY

OBJEDNATEL: OBEC KOSTOMLÁTKY

ZHOTOVITEL: TRUEVESTMENT s.r.o.



TrueVestment, s.r.o.
U Průhonu 1516/32
Praha 7, PSČ 170 00
IČO: 050 01 749
Email: info@truev.cz



Tomáš Velíšek, HIP
TrueVestment s.r.o.



MÍSTO: Obec Kostomlátky, katastrální území Kostomlátky

[670600] PARCELA: par. č. 39, 40

Výměra:	par. č. 39 o celkové výměře	570 m²
	par. č. 40 o celkové výměře	132 m²
	celková výměra par. č. 39, 40	702 m²

Adresa stavby: ulice Ke Křížku

Investor: Obec Kostomlátky

Zastoupená: Martinem Králem, starostou

Zpracovatel studie: TrueVestment s.r.o.

U průhonu 1516/

32 Praha 7,

Holešovice

Zastoupená: Tomášem Velíškem, jednatelem



1. POPIS PŮVODNÍHO OBJEKTU, DŮVOD ROZHODNUTÍ O ODSTRANĚNÍ

V současné době se na parcele č. 39 nachází stavba občanské vybavenosti, která je využívána jako posilovna pro místní obyvatele. Na pozemku č. 40 se nachází dětské hřiště.

Jedná se o dvoupodlažní stavbu přičemž 1.NP je využívána a 2. NP je nevyužívané podkroví. Stavba svojí kapacitou a dispozičním řešením nevyhovuje potřebám budoucí dětské skupiny a sociálním bytům. Technický stav budovy neodpovídá dnešním standardům a rekonstrukce objektu a její přístavba by byla finančně náročná, a proto byla zvolena možnost celkového odstranění stavby a vybudování stavby nové.

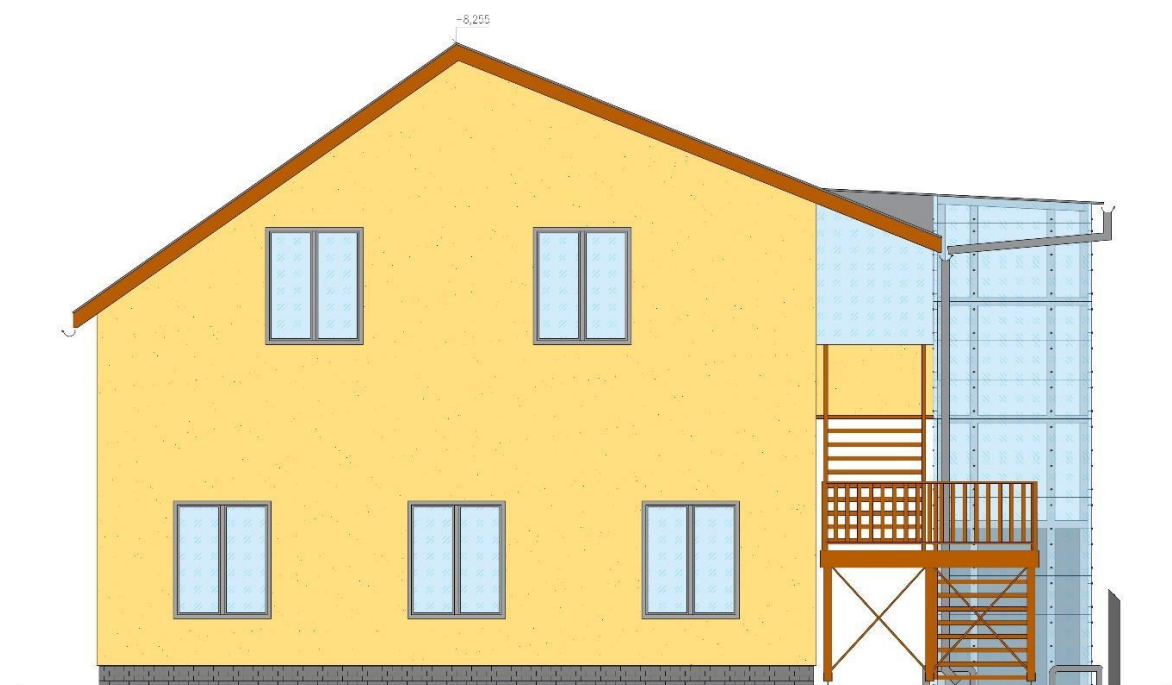


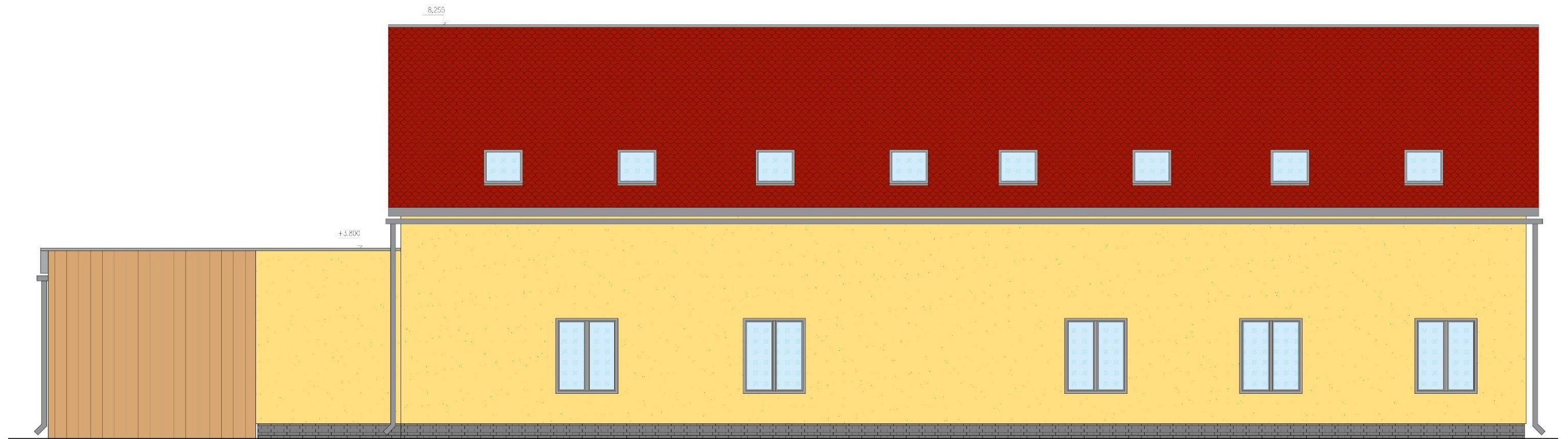
1. POPIS NOVĚ NAVRŽENÉHO OBJEKTU

Jako podklady pro návrh studie sloužily technické požadavky dané vyhláškami, požadavky zástupců obce a geodetické zaměření stávajícího objektu. Dále také územní plán obce a statická zpráva vytvořená Ing. Ivanem Blažkem – ib - projekt.cz.

EXTERIÉR

Byla navržena dvoupodlažní zděná stavba o půdorysných rozměrech 22,5 x 9,2 m, zastavěná plocha činí tedy 207 m², celkově přibližně 29 % plochy parcely č. 39, 40. Dle územního plánu byla navržena sedlová střecha krytá keramickými taškami se sklonem 35° a orientací střešních oken severovýchod-jihozápad. Výška v hřebeni činí 9,5 m. Horní patro bude mít samostatný přístup pomocí venkovního výtahu a společné zasklené pavlače. Výtah bude zároveň sloužit jako evakuační.





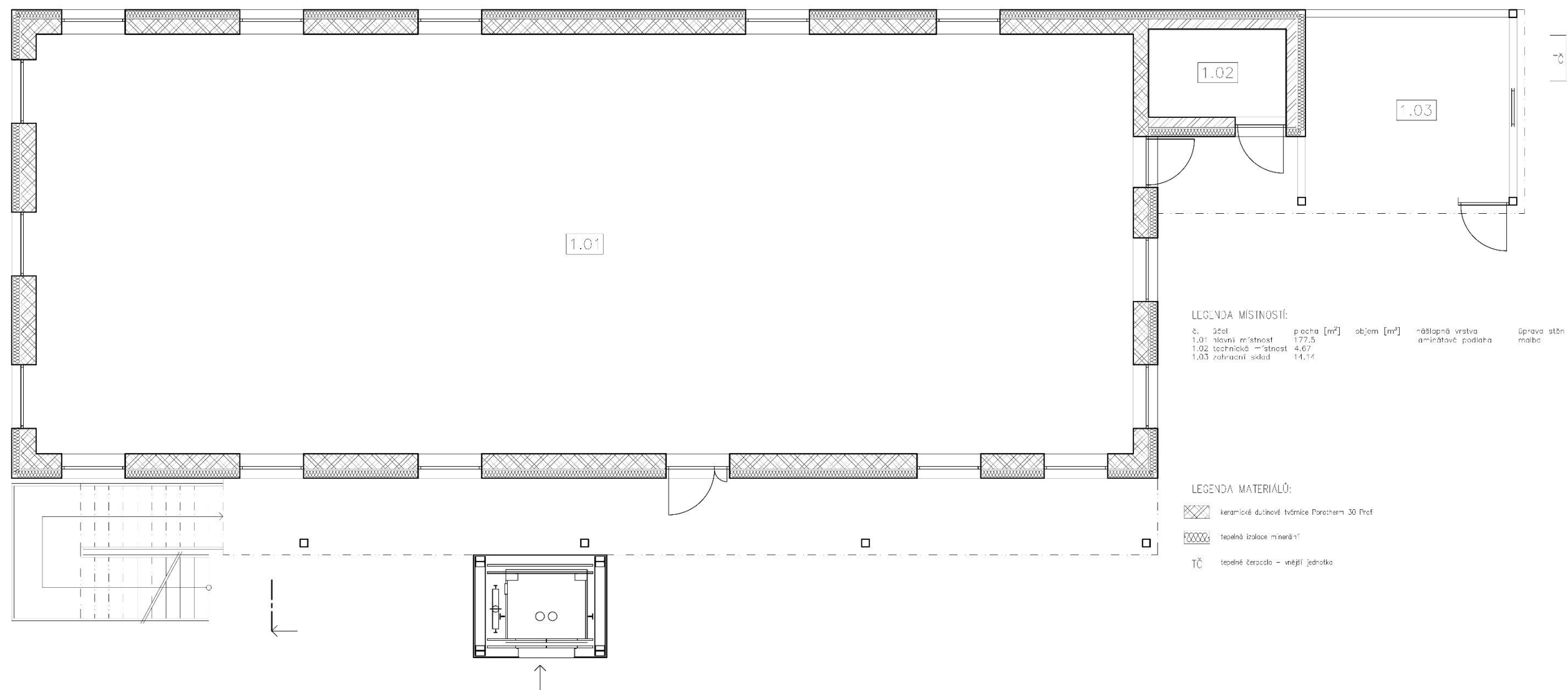
INTERIÉR

Sporní patru bude připraveno pro další výstavbu. Mimo obvodových konstrukcí, výplní otvorů a kontaktního zateplovacího systému budou vyvedeny jednotlivé inženýrské sítě, připraveny na další využití.

Osvětlení pobytových místností denním světlem zajišťují okenní otvory, ke kterým budou provedeny příslušné studie a výpočty.

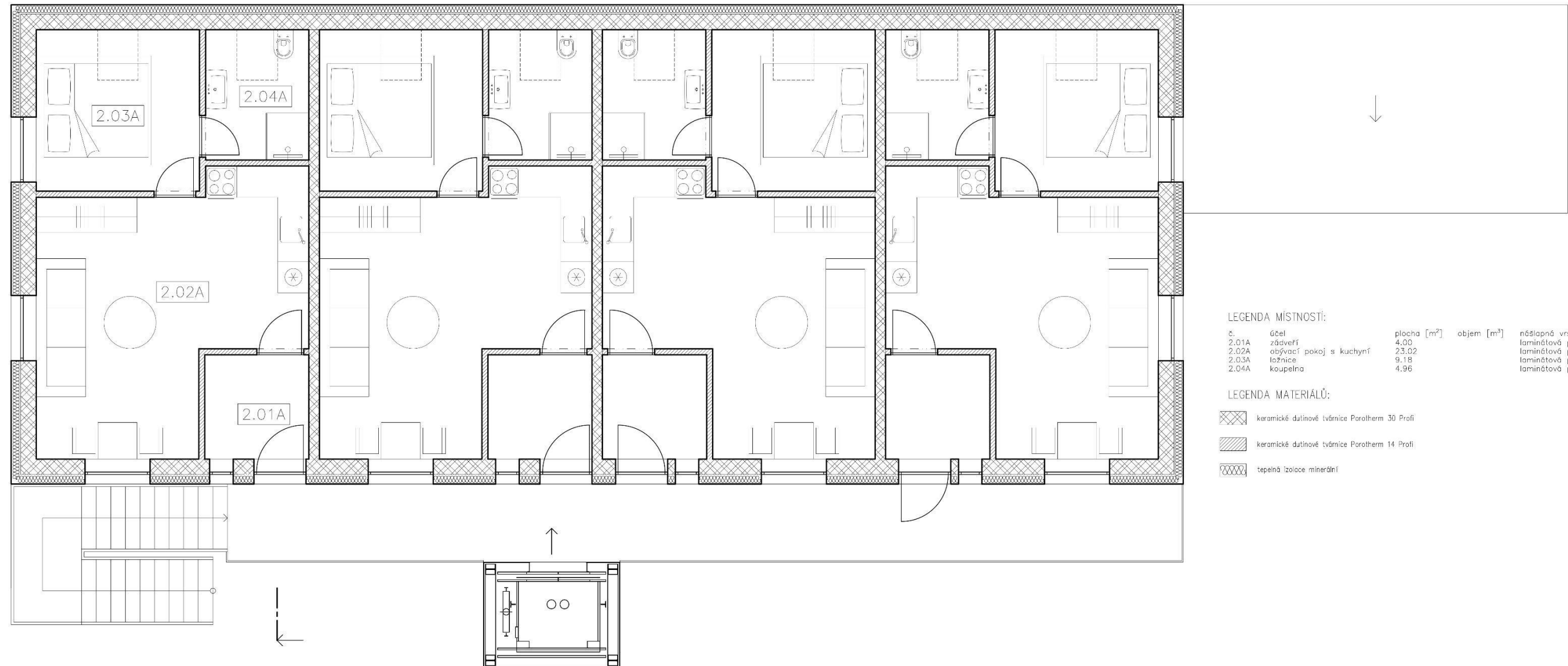
Větrání je zajištěno okny. Nevětrané místnosti budou odvětrány pomocí ventilátoru s výkonem dle dodaného výpočtu tak, aby byla zajištěna dostatečná výměna vzduchu.

Objekt bude rozdělen do požárních úseků dle konzultace s HZS Nymburk. V rámci projektové dokumentace bude vypracováno detailní PBR. Jednotlivé úseky budou odděleny požárně odolnými konstrukcemi, požárními dveřmi. Úseky budou vyznačeny na přiloženém výkresu později vypracovaného PBR.



Druhé patro bude sloužit jako čtyři samostatné bytové jednotky se samostatnými vstupy ze společné pavlače. Bytové jednotky jsou uvažovány jako 2KK o výměře cca 41,16 m².

Únik z 2. NP bude zajištěn evakuačním schodištěm na jihovýchodní straně objektu.



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

č.	účel	plocha [m ²]	objem [m ³]	náslapná vrstva
2.01A	zádveří	4,00		laminátová podlaha
2.02A	obývací pokoj s kuchyní	23,02		laminátová podlaha
2.03A	ložnice	9,18		laminátová podlaha
2.04A	koupelna	4,96		laminátová podlaha

LEGENDA MATERIÁLŮ:

-  keramické dutinové tvárnice Porotherm 30 Profi
-  keramické dutinové tvárnice Porotherm 14 Profi
-  tepelná izolace minerální

2. POPIS ÚPRAV EXTERIÉRU

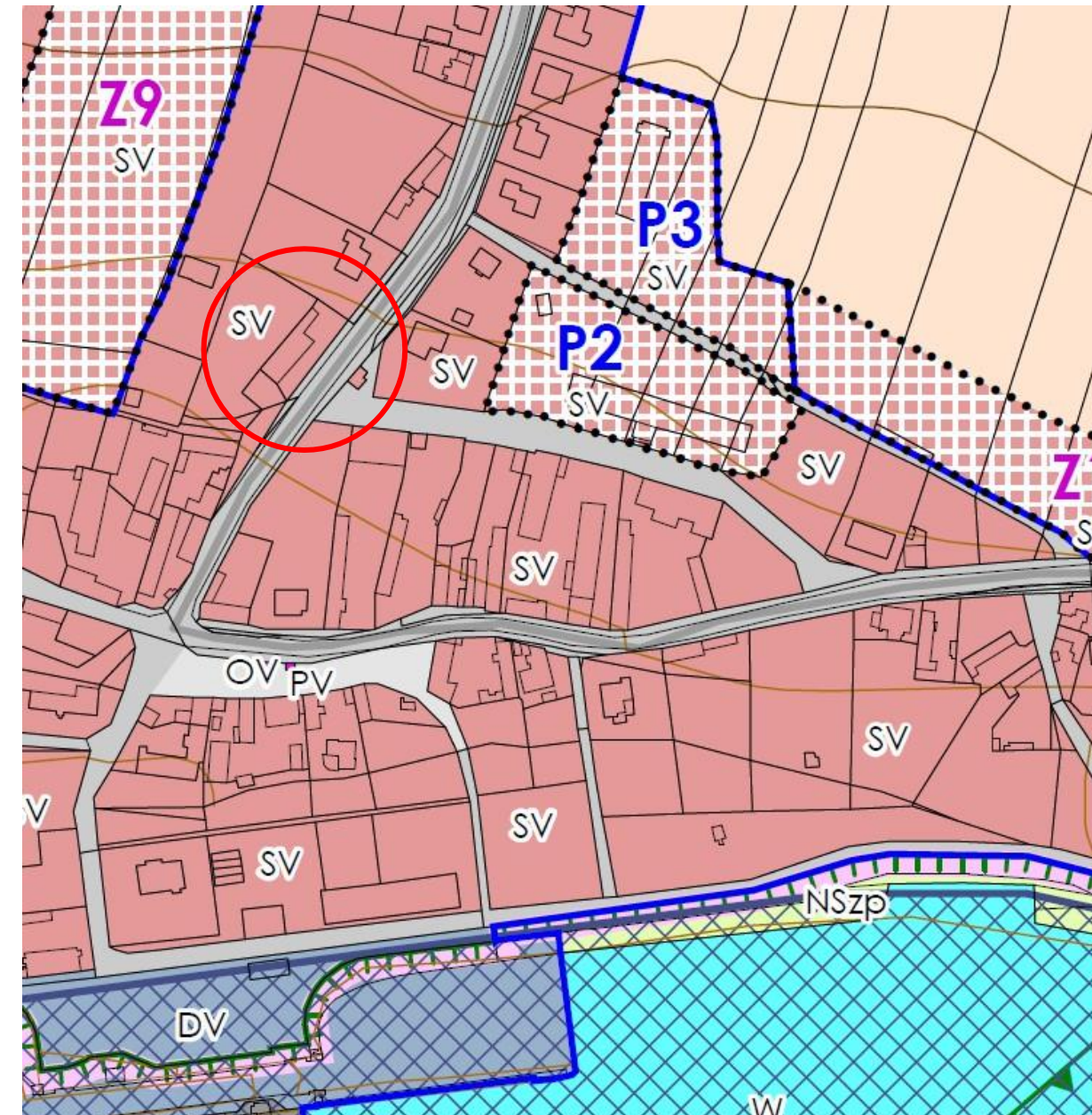
VYZNAČENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU:

Plocha pro budoucí venkovní pobyt dětí se uvažuje na pozemku 39 a 40, kdy celková nezastavěná plocha těchto pozemků činí bezmála 477 m². Na parcele číslo 39 se uvažuje s vybudováním altánu, na parcele 40 je v současné době dětské hřiště, které bude upraveno pro pozdější užívání.

Dále bude zřízeno 9 parkovacích stání (5 pro budoucí dětskou skupinu, 4 pro bytové jednotky), z toho jedno vyhrazené ZTP. Navrhovaná parkovací stání se nenachází na pozemku investora, ale Středočeského kraje. Je proto nutno jednat se správcem, kterým je Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje.

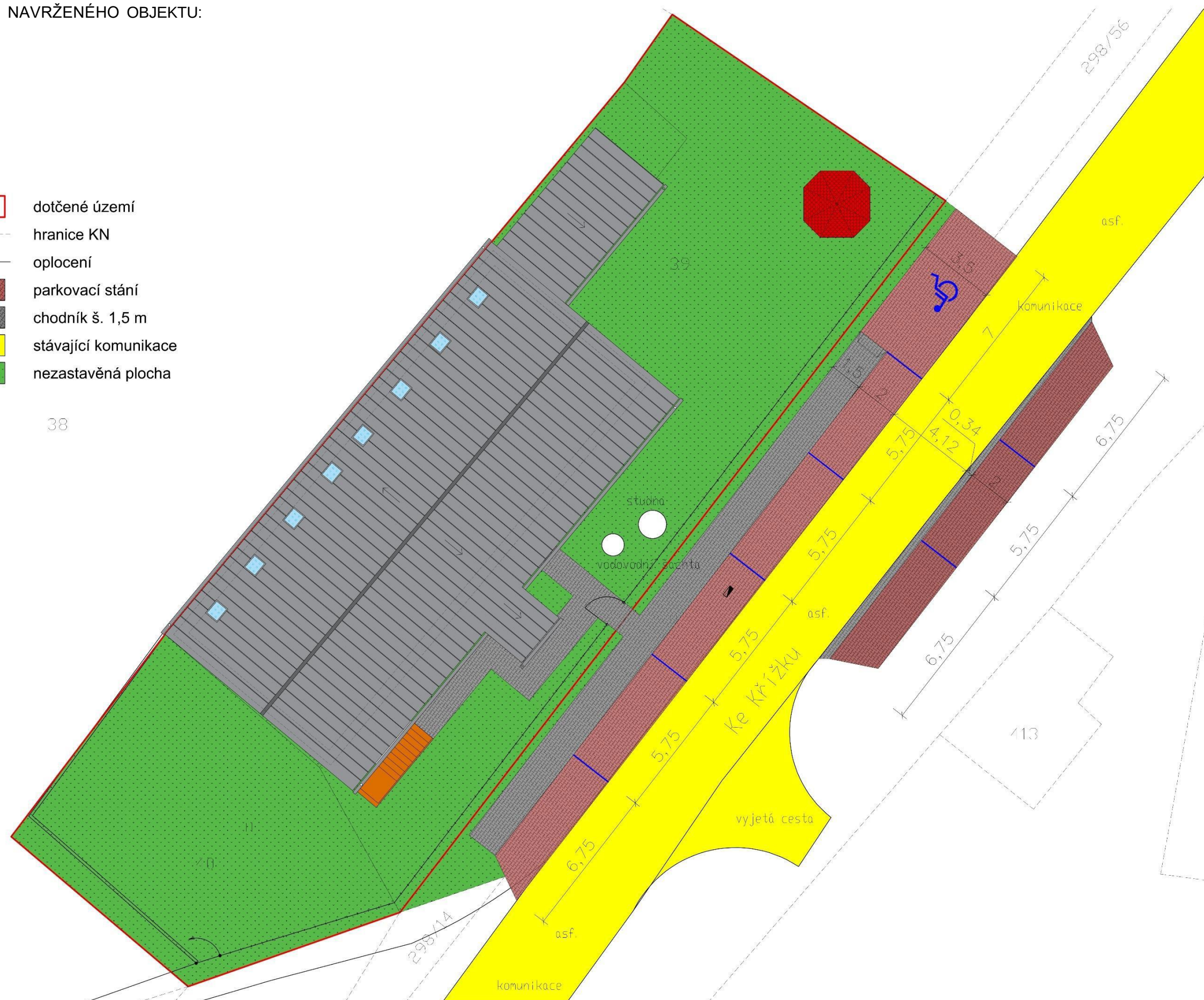
V rámci exteriérových úprav je navržena nová dlážděná plocha, která umožní hladký přístup z parkovacích stání jak do dětské skupiny, tak do výtahu vedoucího k bytům, případně schodišti.

Dle územního plánu se jedná o plochy smíšené obytné (venkovské), které nemají přímo stanovené hlavní využití, avšak funkce občanské vybavenosti je v plánu stanovena jako podmíněná, a to především za předpokladu, že nebude narušovat přípustné využití (především bydlení).



SITUAČNÍ VÝKRES NOVĚ NAVRŽENÉHO OBJEKTU:

-  dotčené území
-  hranice KN
-  oplocení
-  parkovací stání
-  chodník š. 1,5 m
-  stávající komunikace
-  nezastavěná plocha



3. FINANCOVÁNÍ A DOTAČNÍ TITULY

Financování bude zajištěno kombinací výzev:

- 1. NPO Budování kapacit dětských skupin dle zákona č. 247/2014 Sb., o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a o změně souvisejících zákonů – veřejný sektor**
V týdnu od 7. 10. 2024 byla vyhlášena nová výzva, v níž již ale vzhledem k omezeným finančním prostředkům ze státního rozpočtu **není DPH způsobilým** výdajem projektu.
Pro podání žádosti o dotaci je potřeba mít podanou žádost o sloučené územní a stavební řízení (bude ještě upřesněno novou výzvou, která zatím není zveřejněna).
- 2. IROP Sociální bydlení – 102. výzva**
Výzva vyhlášena aktuálně do
21.2.2025. Alokace vyčerpána jen z
8 %.
Pro podání žádosti je potřeba mít vysoutěženo metodou **Design & Build** (výběr zhotovitele stavby bez projektové dokumentace), pokud není k dispozici stavební povolení, je to jediná cesta.

Detaily výzvy NPO – dětské skupiny:

Výzva je zaměřena na budování nových dětských skupin, ať už zcela novou výstavbou, nákupem či rekonstrukcí budov, a to za účelem zvýšení kapacity dětských skupin na území ČR, což má následně umožnit lepší zapojení rodičů s dětmi předškolního věku na trh práce. Za novou dětskou skupinu se nepovažuje situace, kdy byla na daném místě v době 6 měsíců před podáním žádosti o podporu dětská skupina již evidována a evidence byla zrušena, a to bez ohledu na subjekt provozovatele.

Minimální výše dotace je 1 mil. Kč. V případě, že celková kapacita dětské skupiny / dětských skupin v jednom objektu nepřesáhne 24 dětí, je maximální možná výše podpory 25 mil. Kč. Za každé další kapacitní místo nad 24 dětí vytvořené v rámci jednoho objektu si může žadatel navýšit maximální výši podpory o dalších 900 tis. Kč s DPH.

V případě výstavby a rekonstrukce infrastruktury za účelem zřízení dětské skupiny je udržitelnost stanovena celkem na 10 let, přičemž prvních 5 let je povinnost provozovat nově vybudovanou dětskou skupinu a v následujících 5 letech je možné tento provoz změnit na jiný typ služby sloužící občanům (např. oblast sociálních služeb, vzdělávání apod.). V případě vybavení, které není součástí nemovitosti řešené projektem, je doba udržitelnosti 5 let. Další informace k udržitelnosti jsou uvedeny v Obecných a Specifických pravidlech pro žadatele a příjemce.

Indikátory, pro které jsou stanoveny cílové hodnoty jako závazek příjemce:

- a) Počet nově vytvořených míst v dětských skupinách
- b) Počet nových staveb dětských skupin, jejichž potřeba primární energie je alespoň o 20 % nižší než požadavek na budovy s téměř nulovou spotřebou energie

ENVI Indikátory, které musí příjemce vykazovat⁴.

Kód indikátoru	Název	Měrná jednotka	Typ indikátoru
32300	Snížení konečné spotřeby energie	[GJ/rok]	Výsledek (Snížení konečné spotřeby energie v souvislosti s realizací projektu v GJ za rok.)
36113	Snížení emisí CO ₂	[t CO ₂ /rok]	Výsledek (Snížení emisí CO ₂ v souvislosti s realizací projektu v tunách oxidu uhličitého.)
32601	Úspora primární energie	[GJ/rok]	Výsledek (Úspora primární energie z neobnovitelných zdrojů v souvislosti s realizací projektu v GJ za rok)

Způsobilé výdaje se dělí na:

- Hlavní způsobilé výdaje; tyto výdaje se týkají výstavby či rekonstrukce infrastruktury a musí je obsahovat nezbytně každý projekt.
- Vedlejší způsobilé výdaje; tyto výdaje jsou způsobilé pouze za předpokladu realizace aktivit vymezených v hlavních způsobilých výdajích, nesmí přesáhnout 20 % výše celkových způsobilých výdajů.

Hlavními způsobilými výdaji jsou:

- výstavba nové budovy sloužící pro provoz dětské skupiny
- nákup nezastavěného pozemku potřebného pro umístění nové budovy pro provoz dětské skupiny, nákup pozemku přiléhajícího k budově nebo pozemku v docházkové vzdálenosti od budovy, která bude v projektu rekonstruována pro provoz dětské skupiny
- nákup stávající budovy, která neslouží pro provoz dětské skupiny, za účelem přestavby na provoz dětské skupiny. Způsobilým výdajem může ve výjimečných případech být i nákup stávající budovy za účelem demolice, pokud na pozemku bude v rámci projektu postavena nová budova pro provoz dětské skupiny,

rekonstrukce budovy za účelem její přestavby na provoz nově zřízené dětské skupiny dle požadavků zákona č. 247/2014 Sb., legislativních požadavků pro daný druh provozu a standardům kvality poskytovaných služeb

- přístavby a nástavby objektů, ve kterých je provozována dětská skupina, za účelem vybudování nových prostor pro vznik nové (další) dětské skupiny, která zatím nebyla zaevidována v evidenci dětských skupin
 - úprava nezastavěných venkovních ploch určená pro pobyt a hry dětí předškolního věku, včetně travnaté plochy a oplocení za předpokladu zachování 3E výdaje
 - budování a modernizace související inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plyn, elektrické vedení) v rámci stavby, která je hlavním způsobitelným výdajem projektu a projektové dokumentace stavby (způsobitelným výdajem je přípojka realizovaná i mimo pozemek hlavní stavby, pokud je tato přípojka součástí projektové dokumentace a souvisí s realizovaným projektem)
 - demolice původního objektu a budov na pozemku objektu, jejichž odstranění souvisí s realizací projektu; demolice nemůže být jedinou aktivitou projektu a předchází výstavbě
 - pořízení systémů protipožární ochrany; pořízení bezpečnostních prvků a zařízení, osvětlení, elektronického a mechanického zabezpečení (např. elektronické zabezpečení vstupu do budovy)
 - výdaje vázané na energetické úspory: • stavební práce, dodávky a služby spojené se zlepšováním energetických vlastností obálky budov, • stavební práce, dodávky a služby spojené s dalšími opatřeními majícími prokazatelně vliv na energetickou náročnost budovy nebo zlepšení kvality vnitřního prostředí, • stavební práce, dodávky a služby spojené s realizací systémů nuceného větrání s rekuperací odpadního tepla, • stavební práce, dodávky a služby spojené s realizací fotovoltaických systémů, • stavební práce, dodávky a služby spojené s výměnou zdroje využívajícího fosilní paliva nebo elektrickou energii za účinné zdroje využívající: o biomasu o tepelná čerpadla o kondenzační kotle na zemní plyn o zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla nebo chladu využívající obnovitelné zdroje nebo zemní plyn o fototerminické solární systémy • stavební práce, dodávky a služby spojené s realizací systémů využívajících odpadní teplo, • stavební práce, dodávky a služby spojené s výstavbou a rekonstrukcí teplovodní otopné soustavy
- Vedlejšími způsobilými výdaji jsou (max. 20 %):
- pořízení služeb bezprostředně souvisejících s realizací projektu (příprava a zpracování žádosti o podporu a poradenství s tím spojené, výdaje na realizaci a řízení projektu po dobu realizace, příprava a realizace zadávacích a výběrových řízení, zpracování studie proveditelnosti)
 - projektová dokumentace stavby, EIA (kde je relevantní), posudek energetické náročnosti, energetický audit, výdaje na vyhotovení znaleckého posudku
 - zabezpečení výstavby (technický dozor investora, BOZP, autorský dozor) + výdaje na publicitu

- pořízení alternativních výukových prostor např. jurty, zahradní domky, pergoly, které budou umístěny v areálu zařízení
- pořízení základního vybavení dětské skupiny, pořízení herních prvků, pořízení vybavení pro zajištění provozu zařízení s odůvodněnou vazbou na aktivity sloužící pro dětské skupiny (dlouhodobý a krátkodobý hmotný a nehmotný majetek, např. kuchyň)
- úpravy venkovního prostranství v areálu (např. chodníky, bezbariérový vstup do objektu, přístupové cesty v areálu zařízení), související s realizací projektu a přístřešky nevyžadující stavební povolení
- veškeré další výdaje, které jsou nezbytné k naplnění cíle projektu a které nespadají do kategorie nezpůsobilých výdajů
- vybudování parkovacích stání v rámci areálu nezbytných pro provoz zařízení

Nezpůsobilým výdajem je DPH!!!

Detaily výzvy IROP – sociální bydlení:

Min/max rozpočet: 500 tis. Kč/90 mil. Kč

Výše dotace: 70 %

Projekt musí být ukončen do 31. 12. 2028.

Co je to dostupné/startovací bydlení?

Byt o doporučené velikosti 23–82 m² (bez nábytku, pouze varná deska, trouba, kuchyň). Min. velikost bytu je 16 m², obytná místnost min. 8 m².

Byt je FUNKČNÍ.

Bydlí v něm „cílová skupina“, která dostává sociální práci.

Platí regulovaný nájem bez kauce.

Aktuálně je sazba 84,7 Kč/m² bytu.

Což odpovídá cca 5 000,-/měsíčně za 60 m² byt.

Kdo je cílová skupina?

= méně příjmoví bez vlastního bydlení a platné nájemní smlouvy



Starobní či invalidní důchodce nemusí prokazovat příjmy.

Příjemci dávky v hmotné nouzi neprokazují příjmy.

Lidé, kteří dostali výpověď z nájemního bytu, bydlící u příbuzných či přátel, lidé bez domova, lidé žijící v noclehárně, azylovém domě, ubytovně, žadatelé o azyl, osoby ohrožené domácím násilím, po propuštění věznice, opouštějící ústavní péči apod.

Příklady typových projektů:

Nákup bytů, domů, pozemků – způsobilým výdajem je cena ze znaleckého posudku.

Stavba na zelené louce, přístavba, nástavba bytů.

Rekonstrukce bytových či nebytových prostor. Výdaje na stavební práce jsou limitovány na 68 000,- Kč za m² bytu.

Pokud má jedno číslo popisné více než 12 jednotek, pak v režimu „podporovaného bydlení“ může být pouze 12 bytů + 20 % ze zbytku.

Podmínky:

Bezbariérový přístup.

Byt obsadit do 4 měsíců po jeho uvolnění.

Nájemní smlouva musí být uzavřena min. na 12 měsíců, max. na 5

let. Byt nesmí být obsazen osobou blízkou.

Udržitelnost je 20 let od vydání Právního aktu.

4. HARMONOGRAM

Výběrové řízení generálního dodavatele D&B:	2 měsíce
Podání žádosti o dotace na sociální bydlení:	2 měsíce
Schválení žádosti o dotační titul:	5 měsíců
Projektová dokumentace pro odstranění stavby:	1 měsíc
Vyjádření DOSS:	1 měsíc
Povolení k odstranění stavby:	3 měsíců
Projektová dokumentace pro povolení záměru:	3 měsíce
Vyjádření DOSS:	2 měsíce
Povolení záměru stavby:	5 měsíců
Doba realizace:	18 měsíců
CELKEM:	37 měsíců
(V průběhu realizace sociálního řízení bude vyřízena dotace na dětskou skupinu a následně zrealizována)	

5. ZÁVĚR

Pro získání konečného kladného stanoviska od KHS Nymburk je třeba zpracovat následující studie: studie hlukového zasažení okolních dotčených staveb, studie osvětlení a oslunění, výpočet vzduchových výkonů ventilátorů apod., dále je podmínkou získání kladného stanoviska od HZS Nymburk zpracování PBR.

Dále bude potřeba získat kladná stanoviska od následujících DOSS: Policie ČR, odbor životního prostředí, odbor územního plánování, správa sítí, HZS.

Záměrem studie je provedení předběžného návrhu podoby nové dětské skupiny a sociálních bytů v obci Kostomlátky.

Vzhledem k požadavku IROPU pro úspěšné podání dotace, je nezbytné mít stavební povolení, tak doporučujeme, provést na základě této studie soutěž na generálního dodavatele formou Design & Build. Toto lze použít dle výzvy jako adekvátní řešení v případě, že není v den žádosti podána žádost o schválení záměru.

Metoda Design & Build je určena pro zadavatele veřejných zakázek, přičemž je možné ji přiměřeně použít i při přípravě a realizaci projektů v privátní sféře. Oproti stávající praxi přináší řadu změn a výhod, a to zejména v podobě přenesení odpovědnosti za přípravu projektové dokumentace a její naplnění částečně či zcela na zhotovitele. Díky tomu mají objednatelé mimo jiné vyšší jistotu zachování nabídkové ceny a dodržení stanoveného termínu dokončení stavby. Napomáhá tak k zefektivnění procesu i k jeho větší přehlednosti. „Zadávání zakázek formou Design & Build představuje komplexní přístup k výstavbě šetrných budov či jejich kompletní rekonstrukci a modernizaci, v rámci, níž se počítá s celkovou renovací energetického hospodářství daného objektu. Vzhledem ke své obsáhlosti je zpracovaná metodika vítaným pomocníkem, jenž pomůže zadavatelům se v této problematice rychleji a snadněji zorientovat. A pomůže jim vybrat vhodnou firmu, která bude schopna zakázku realizovat kvalitně a ve vztahu k technologickým úsporným řešením nést i potřebnou odpovědnost za následný provoz

Případné technicko – stavební kompromisy mezi ideovým návrhem a realizací budou zohledněny po zpracování projektové dokumentace.