

INVESTIČNÍ ZÁMĚR

I. Obecné údaje

Název akce (projektu): Obec Kobylá nad Vidnavkou - Výstavba bytu č.p. 53

Program (podprogram): Program 29822, podprogram 298D2230

Evidenční číslo akce (projektu) EDS:

Přesný název a adresa sídla účastníka programu: Obec Kobylá nad Vidnavkou,
Kobylá nad Vidnavkou 53
790 65 Kobylá nad Vidnavkou
Okres Jeseník Kód území CZ 0711

IČO: 70599971

Charakter akce (projektu): Investiční

Místo realizace akce (projektu):

a) adresa: Kobylá nad Vidnavkou 53, 790 65 Kobylá nad Vidnavkou
b) dotčené pozemky: p.st 126/2 k.ú. Kobylá nad Vidnavkou

Plátce DPH: ~~a) ANO~~
b) NE

DIČ: není relevantní

Kontaktní osoba: Zuzana Jochmannová
Telefon pevná linka: 584 437 604
Mobilní telefon: 724 810 495
E-mail: starosta@oukobyly.cz

Schválil: Zuzana Jochmannová
Funkce: starosta
Telefon pevná linka: 584 437 604
Mobilní telefon: 724 810 495

II. Náklady akce a zdroje financování

(v korunách)

Celkové náklady akce: 608.000,- Kč**z toho:****Náklady dokumentace akce** 25.500,- Kč**Náklady přípravy a zabezpečení výstavby:** 62.500,- Kč**Náklady stavební nebo technologické části stavby:** 545.500,- Kč**Státní dotace žádaná z programu:** 545.500,-Kč**Vlastní zdroje účastníka programu:** 62 500,- Kč**Způsob zabezpečení** rozpočet obce**Podíl vlastních zdrojů k celkovým nákladům akce** 10 %

Náklady přípravy a zabezpečení akce (nelze hradit z dotace)

	Vlastní zdroje	Dotace	Celkem
Projektová činnost	25 500,-	0,-	25 500,-
Celkem	25 500,-	0,-	25 500,-

Náklady přípravy a zabezpečení akce (nelze hradit z dotace)

	Vlastní zdroje	Dotace	Celkem
Administrativa *	17 000,-	0,-	17 000,-
TDI	20 000,-	0,-	20 000,-
Celkem	37 000,-	0,-	37 000,-

*) zpracování dotační žádosti, výběrová řízení

Náklady na stavební technologické části stavby

	Vlastní zdroje	Dotace	Celkem
Výstavba bytu	0,-	545 500,-	545 500,-
Celkem	0,-	545 500,-	545 500,-

Přehled celkových nákladů akce

	Vlastní zdroje	Dotace	Náklady celkem
Projektová činnost	25 500,-	0,-	25 500,-
Náklady přípravy	37 000,-	0,-	37 000,-
Stavební práce	0,-	545 500,-	545 500,-
Celkem	62 500,-	545 500,-	608 000,-

*) částky v tabulkách jsou uvedeny v Kč

III. Předpokládaný časový průběh přípravy a realizace (měsíc/rok)

Termín pořízení projektové dokumentace: březen 2020

Termín povolení stavby stavebním úřadem: duben 2020

Termín uzavření smlouvy na realizaci akce (projektu): květen 2020

Termín ukončení realizace akce (projektu): leden 2021

**) Termín realizace v sobě obsahuje časovou rezervu z důvodu nedostatku přetlaku poptávky po stavebních pracích*

IV. Zdůvodnění akce (projektu)

Zdůvodnění potřeby zařízení (školské, sportovní, kulturní, obecní, apod.):

Obec Kobylá v loňském roce (2019) obdržela celkem 15 žádostí o poskytnutí nájemního bydlení, přičemž byla schopna, vzhledem k velmi omezené kapacitě obecního nájemního bydlení v obci, vyhovět pouze jednomu zájemci. Nedostatkem kapacit nájemního bydlení je problémem většiny regionů Jesenicka. Obec pronajímá obecní byty na základě uzavřených smluv o nájmu v minimální délce 1 roku a preferuje dlouhodobější pronájmy, proti krátkodobým, při splnění předem definovaných podmínek. Při dodržení podmínek uvedených v nájemních smlouvách a metodických pokynech týkajících se pronájmů obecních bytů (celkem 8 bytů), dochází k prodlužování stávajících nájemních smluv. Z výše uvedených skutečností vyplývá, že poptávka po nájemních bytech ve vlastnictví obce značně převyšuje možnou nabídku.

Současné využití prostoru vybraného k výstavbě nového bytu není žádné. Prostor v minulosti sloužil pro uskladnění sena, kdy vstup je ze zahrady obecního úřadu žebříkem.

Vstup do nově zbudovaného jednopokojového bytu s kuchyňským koutem, zádveřím a koupelnou s toaletou bude z 2 NP vnitřních prostor obecního úřadu.

Vybudování nového bytu umožní nájemní bydlení další potřebné osobě z regionu, což předpokládá pozitivní dopad na zvýšení kvality života obyvatel v naší obci i obcích okolních. Dalším zdůvodněním je udržení kvalitní infrastruktury obce.

Popis spádového území

Obecně na Jesenicku chybí dostupné a sociální byty (Strategický plán sociálního začleňování Jesenicko 2019-2022).

Obce (součástí svazku Mikroregionu Žulovsko)	Počet podaných žádostí o byt (v roce 2019)
Černá Voda	1
Kobylá nad Vidnavkou	3
Skorošice	2
Stará Červená Voda	0
Vápenná	1
Velká Kraš	3
Vidnava	1

Žulová	4
Celkem	15

Obec Kobylá nad Vidnavkou v rámci užšího členění součástí Svazku obcí Mikroregionu Žulovsko. Spádové území je definováno na základě žádostí o nájemní byt právě od obyvatel trvale žijících na tomto území.

Demografický vývoj

Demografický vývoj počtu obyvatel v obci Kobylá nad Vidnavkou v letech 2017-2019

	2017	2018	2019
Černá Voda	560	545	532
Kobylá nad Vidnavkou	385	382	365
Skorošice	737	734	722
Stará Červená Voda	633	624	624
Vápenná	1334	1329	1319
Velká Kraš	756	742	734
Vidnava	1273	1291	1282
Žulová	1239	1240	1247
Celkem	6917	6887	6825

Souhrnné údaje o bytovém fondu vybraných obcí svazku Mikroregionu Žulovska

	Počet obecních bytů	% podíl obecních bytů ze všech bytů v obci (v %)	Výše nájemného za m2 (v Kč)
Černá Voda	6	40	40,-
Kobylá nad Vidnavkou	8 (6 vstupních)	6,15	30,-**nebo 57,20
Skorošice	23	20	53,-
Stará Červená Voda	1	0,3	3124,- za byt

Velká Kraš	28	40	29,34
Žulová	100	12,9	***

*) údaje čerpané z "Strategický plán sociálního začleňování Jesenicko 2019-2022"

**) je schválené navýšení na částku 40,- Kč

***) nepodařilo se získat data

Předpoklad demografického vývoje obcí svazku Mikroregionu Žulovska

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Černá Voda	530	520	510	500	510	520	520	520	520	520
Kobylá nad Vidnavkou	390	392	394	396	398	400	400	400	400	400
Skorošice	722	720	718	716	718	720	720	720	720	720
Stará Červená Voda	624	624	624	624	624	624	624	624	624	624
Vápenná	1315	1310	1305	1300	1310	1310	1310	1310	1310	1310
Velká Kraš	734	726	718	710	720	720	720	720	720	720
Vidnava	1282	1273	1264	1255	1260	1260	1260	1260	1260	1260
Žulová	1247	1254	1263	1270	1270	1270	1270	1270	1270	1270

Demografický vývoj obcí na Jesenicku nezaznamenal v posledních pěti letech žádný dramatický výkyv. Nicméně počet obyvatel v dlouhodobé perspektivě mírně klesá. Hlavním faktorem, který se podílí na jejich klesajícím počtu, je stěhování, které (spolu s vyšší mírou úmrtnosti ve srovnání s porodností) mírně převyšuje přírůstek.

Výstavba bytového fondu ve vlastnictví obcí předpokládá z dlouhodobého hlediska nárůst nebo alespoň stabilizaci počtu občanů v jednotlivých obcích.

Dalším předpokladem růstu počtu obyvatel v obci, je současná poptávka po výchově dětí v klidném prostředí a relativně bezpečnějším prostředí, kdy je trend stěhování mladých rodin s dětmi z měst do obcí.

Variantní řešení:

Variantním řešením je vyčkání na jiný vypsaný dotační titul nebo řešení výstavby pomocí úvěru. Obec Kobylá nad Vidnavkou hospodaří se základním ročním rozpočtem ve výši cca 5 milionů korun. Z tohoto důvodu jsou veškeré investiční akce důkladně zváženy.

Stupeň připravenosti akce

Na základě schválení podání žádosti do dotačního titulu zastupitelstvem obce budou obratem byly zahájeny všechny práce ohledně úspěšného vypracování podkladů.

Začátkem měsíce března byla konzultována se stavebním úřadem v Javorníku skutečnost možnosti zrychleného získání stavebního povolení, kdy předpoklad i s nabytím právní moci je duben 2020. V měsíci dubnu budou rovněž zahájeny práce pro získání dodavatele na realizaci stavby.

Případně předpokládané úspory:

Předpokládaná úspora vzniká v souvislosti, kdy by výstavbu řešila obec v rámci získaného úvěru, v tomto případě je tedy úsporou případné zaplacené úroky.

Popis realizace předchozích etap:

V roce 2014 bylo zastupitelstvem obce vyhodnocena situace nedostatečného množství bytů ve vlastnictví obce, kdy jsme reagovali na poptávku našich občanů. Následovalo vypracování stavební dokumentace pro zřízení 6 malometrážních bytů v půdních nevyužívaných prostorách budovy obecního úřadu. Obec Kobylá nad Vidnavkou byla podpořena ze strany MMR a od roku 2016 pronajímá nově vybudované byty.

Stavebně-technické zdůvodnění potřeby stavby:

Zhodnocení technického stavu:

Technický stav budovy Kobylá nad Vidnavkou č.p. 53 je v dobrém stavu, v minulých letech proběhly investice v částce cca 8 mil. korun.

Výstavbou bytu dojde ke stoprocentní možnému využití budovy na č.p.53.

Poslední plánovanou investicí je oprava fasády.

Stáří stavby, zhodnocení současného technického stavu

Budova obecního úřadu pochází z 2. poloviny 19. století.

- ☐ V roce 2010 byly opraveny prostory OÚ v 1.NP
- ☐ V roce 2012 proběhla výstava nízkoprahového zařízení 2.NP
- ☐ V roce 2014 proběhly stavební úpravy prostor knihovny
- ☐ V roce 2016 byl řešen havarijní stav střechy na budově, byla vyměněna krytina a některé konstrukční prvky střechy
- ☐ V roce 2016 došlo k přestavbě nevyužívaného prostoru půdy ve 3. NP. v nové byty.
- ☐ V roce 2016 proběhly komplexní opravy většího rázu - výstavba ČOV, nové rozvody elektřiny, vody, odpadů.
- ☐ V roce 2017 došlo k opravám ve dalším bytě v budově č.p.53
- ☐ V letošním roce (2020) probíhají stavební úpravy společenské místnosti a sociálního zařízení v 1.NP (bylo podpořeno dotačním titulem MMR)

Nedostatky z hlediska hygienických požárních, a bezpečnostních předpisů:

Nedostatky hygienického rázu, požární a bezpečnostní, byly vyřešeny díky opravám prostor v roce 2019.

Ze strany potoka je přístavba, která není svázaná se samotnou budovou popisného čísla 53, po povodních v roce 2009 se objevila prasklina, která se zvětšuje, tato skutečnost je členům zastupitelstva známa, odbourání bude řešeno z vlastních prostředků obce.

Kapacitní nedostatky:

Kapacita využití budovy je přesně dána o omezena, jedná se o využití staré budovy z 2.poloviny 19. století. Po výstavbě bytu budou všechny prostory stavby jsou plně využity.

V rámci výstavby bytu bude muset být řešen pouze kapacitní nedostatek napojení nového bytu do sítě ČEZ.

Snaha o dosažení energetických úspor, zlepšení životního prostředí:

Výstavbou bytu dojde k pomyslnému propojení nevyužívaného prostoru přístavby s hlavní částí budovy, dojde ke snížení energetické náročnosti.

Popis stavebně technického řešení

Vzhled objektu zůstává po navrhovaných stavebních úpravách v zásadě nezměněn. Část stavby, kde bude vybudován nový byt je v současné době skladovací prostor nad toaletami v 1.NP. Skladovací prostor je zastřešen pultovou střechou s plechovou krytinou.

Jedinou venkovní změnou bude doplnění oken s využitím stávajících otvorů ve zdivu. Při vestavbě bytu do stávajícího prostoru nedojde ke zvýšení stavby a ani k její půdorysné změně. Byt bude řešen jako jednopokojový s kuchyňským koutem, zádveřím a koupelnou s toaletou. Plocha bytu i jeho dispozice je v souladu s vyhláškou 268/2009 Sb.

Objekt je stávající zděný, s dřevěným krovem s pultovou s plechovou krytinou. Na podlaze bude postavena dělicí příčka mezi pokojem, koupelnou a zádveřím. Šikmé i rovné podhledy jsou také navrženy z opláštění SDK s tepelnou izolací. Vnitřní dispoziční řešení vychází ze stávající dispozice skladu a střešní roviny. Cílem řešení je co nejmenší zásah do stávající nosných konstrukcí a celková funkčnost návrhu.

Kapacita stavby nebo zařízení před zahájením akce (projektu) a současný rozsah jejího využití:

Ve využití budovy v současnosti převládá občanská vybavenost, v budově se dále nacházejí byty:

Obecní úřad	1
Obecní knihovna	1
Společenská místnost včetně sociálního zařízení	1
Skladovací prostory obce	1
Byty	8

Kapacita po dokončení akce (projektu):

obestavěný prostor zrekonstruovaný nebo vykupovaný	61,58 m ³
zastavěná plocha rekonstrukce, výkup	24,63 m ²
užitková plocha bytů, na které se čerpá dotace (podl. plocha všech místností ve všech podlažích)	24,03 m ²
čistá užitková plocha bytů, na které se čerpá dotace (podlahová plocha místností ve všech podlažích bez podlahové plochy komunikací a podl. plochy technického vybavení)	24,03 m ²
počet bytů, na které se čerpá dotace	1 objekt
průměrná podlahová plocha bytů, na které se čerpá dotace	24,03 m ²
celková podlahová plocha bytů, na které se čerpá dotace	24,03 m ²

V. Věcný obsah investičního záměru**Přehled objektů a provozních souborů v členění dle projektové dokumentace**

	Objekt nebo provozní soubor	Cena (bez DPH)	Cena (včetně DPH)
1.	Svislé a kompletní konstrukce	124 632,78	143 327,70
2.	Vodorovné konstrukce	946,80	1 088,82
3.	Úpravy povrchů, omítky	11 614,36	13 356,51
4.	Úpravy povrchů vnitřní	28 354,17	32 607,30
5.	Podlahy a podlahové konstrukce	4 972,80	5 718,72
6.	Výplně otvorů	48 864,00	56 193,60
7.	Lešení a stavební výtahy	9 840,00	11 316,00
8.	Prorážení otvorů	20 346,67	23 398,67
9.	Staveništní přesun hmot	2 317,50	2 665,13
10.	Izolace proti vodě	4 935,68	5 676,03
11.	Izolace tepelné	23 523,61	27 052,15
12.	Zdravotechnická instalace	9 000,00	10 350,00
13.	Vnitřní kanalizace	12 000,00	13 800,00
14.	Vnitřní vodovod	15 475,20	17 796,48
15.	Zařizovací předměty	72 180,00	83 007,00
16.	Otopná tělesa	12 084,00	13 896,60
17.	Konstrukce zámečnické	5 400,00	6 210,00
18.	Podlahy z dlaždic a obklady	12 850,51	14 778,09
19.	Podlahy vlysové a parketové	9 243,65	10 630,20
20.	Obklady keramické	15 821,57	18 194,81
21.	Malby	6 331,06	7 280,72
22.	Elektromontáže	23 614,80	27 157,02
	Celkem	474 348,16	545 500,38

*)Obec Kobylá nad Vidnavkou není plátcem DPH

Podrobný popis každého objektu či provozního souboru

	Název	Podrobný popis
1.	Svislé a kompletní konstrukce	dodatečná montáž překladů, zdivo z cihel pálených, příčka z desek Ytong hladkých, podhled zavěšený z desek sádkartonových
2.	Vodorovné konstrukce	stupeň betonový, včetně bednění, schodek do bytu
3.	Úpravy povrchů, omítky	omítka štuková
4.	Úpravy povrchů vnitřní	omítka stěn vnitřní vápenocementová hrubá zatřená, montáž a demontáž pomocného lešení
5.	Podlahy a podlahové konstrukce	mazanina betonová
6.	Výplně otvorů	zazdění dveří jednokřídlových, dveře jednokřídlové, dveře vchodové plastové, dveře jednokřídlové, překlady, zárubně, prahy
7.	Lešení a stavební výtahy	lešení lehké pomocné, výška podlahy do 1,2 m
8.	Prorážení otvorů	vybourání otvorů ve zdivu cihelném, poplatek za skládku suti, odvoz suti
9.	Staveništní přesun hmot	přesun hmot pro budovy zděné výšky do 12
10.	Izolace proti vodě	stěrka hydroizolační těsnicí hmotou
11.	Izolace tepelné	izolace podlah tepelná, separační folie PE, izolace tepelné stropů rovných spodem, drátem, montáž parozábrany
12.	Zdravotechnická instalace	ventilátor, potrubí, venkovní mřížka
13.	Vnitřní kanalizace	Kompletní kanalizace vnitřní
14.	Vnitřní vodovod	potrubí z PEHD, nástěnka, kompletace vodovod
15.	Zařizovací předměty	linka kuchyňská, dřez, baterie, zápachová uzávěrka, umyvadlová, baterie, klozet, sprchová kabina, baterie, ohřívač elektrický zásobníkový, ohřívač elek. zásobníkový závěsný
16.	Otopná tělesa	otopné těleso koupelnové, přímotopy
17.	Konstrukce zámečnické	montáž zábradlí rovného
18.	Podlahy z dlaždic a obklady	penetrace podkladu pod dlažby, řezání dlaždic keramických pro soklíky, dlažba z dlaždic keramických, obklad schodišťových stupňů
19.	Podlahy vlysové a parketové	podlahy lamelové

20.	Obklady keramické	obkládání stěn dnitř. keram. do tmele
21.	Malby	malby směsi Remal
22.	Elektromontáže	body upevňující pro svítidlo do zdiva, svítidlo stropní žárovkové, kompletace elektroinstalace

Popis prováděných stavebních akcí či úprav

	Název	Prováděné práce
1.	Svislé a kompletní konstrukce	dispoziční členění prostor
2.	Vodorovné konstrukce	vytvoření schodů do bytu
3.	Úpravy povrchů, omítky	natažení štukové omítky
4.	Úpravy povrchů vnitřní	natažení hrubých omítek
5.	Podlahy a podlahové konstrukce	vytvoření podkladové konstrukce podlahy
6.	Výplně otvorů	zazdění zárubní, osazení dveří, prahů
7.	Lešení a stavební výtahy	montáž a demontáž lešení
8.	Prorážení otvorů	příprava otvorů pro okna, uložení suti na skládku
9.	Staveništní přesun hmot	přesun hmot po staveništi
10.	Izolace proti vodě	natažení izolační hmoty ve sprše
11.	Izolace tepelné	zaizolování podlah, stropů, práce s parozábranou
12.	Zdravotechnická instalace	odvětrání a napojení odvětrání bytu
13.	Vnitřní kanalizace	napojení toalety, sprchy, umyvadlo a dřezu na vnitřní kanalizaci
14.	Vnitřní vodovod	dopojení zařizovacích předmětů, zapravení potrubí pod omítkou, zkouška těsnosti
15.	Zařizovací předměty	dodání zařizovacích předmětů
16.	Otopná tělesa	dodání otopných těles
17.	Konstrukce zámečnické	vytvoření zábrany u atypického okna
18.	Podlahy z dlaždic a obklady	penetrace podkladu, položení dlažeb
19.	Podlahy vlysové a parketové	položení lamelových podlah
20.	Obklady keramické	obložení stěn (koupelna, linka)

21.	Malby	výmalba bytu
22.	Elektromontáže	napojení osvětlovacích bodů, montáž rozvaděče a jeho kompletace, zpravení kabelů pod štuk

Funkční vymezení:

Vytvoření místnosti na adrese Kobylá nad Vidnavkou č.p. určené k bydlení.

VI. Propočet nákladů a zabezpečení financování budoucího provozu

(v tis. Kč/rok)

<u>Roční náklady celkem*:</u>	22,78 Kč
<u>z toho:</u>	
<u>Energie:</u>	1,34 Kč
<u>Voda:</u>	1,20 Kč
<u>Mzdy:</u>	0,00 Kč
<u>Reprodukce pořízeného majetku (údržba a opravy):</u>	16,48 Kč
<u>Jiné provozní náklady:</u>	
ČOV	2,10 Kč
úklid	1,16 Kč
správa	0,50 Kč

Vyčíslení případných úspor

Po vybudování nového nájemního bytu dojde k navýšení částky, která v budoucnosti bude tvořit částku na obnovu bytového fondu.

Zdroje financování:

Financování provozních nákladů je z rozpočtu obce Kobylá nad Vidnavkou a ze záloh vybíraných od budoucího nájemníka. V rámci ročního vyúčtování dojde na přenesení celkových nákladů.

Způsob zabezpečení zdrojů financování:

Budou vybírány zálohy na provoz spojený s pronájmem bytu.

**) roční náklady na provoz bytu jsou převzaté účetnictvím předešlého roku*

	Poznámka	Způsob průúčtování
Elektrická energie	započteny náklady na osvětlení a vytopení společných prostor	rozúčtování na počet jednotek v prostorách, měsíční kalkulace zálohou, roční vyúčtování
Voda	každý subjekt v budově má samostatný vodoměr	měsíční kalkulace zálohou, roční vyúčtování
Mzdy	součástí ostatních položek	-
Reprodukce pořízeného majetku	vyhodnocení oprav je k kompetenci zastupitelstva, které k nim přistupuje na základě doporučení stavební komise	reprodukce ČOV - započteno v ročním vyúčtování reprodukce bytu - započteno v nájmu
ČOV	roční náklady dle kalkulačního vzorce, zahrnuje i reprodukci majetku	měsíční kalkulace zálohou, roční vyúčtování
Úklid	náklady spojené se základním zabezpečením dle kalkulačního vzorce	měsíční kalkulace zálohou, roční vyúčtování
Správa	náklady spojené se základním zabezpečením, účetní služby	měsíční kalkulace zálohou, roční vyúčtování

VII. Přílohy včetně případných podpůrných stanovisek a dokumentů

Obec Kobylá nad Vidnavkou se zapojila do strategického dokumentu, kde je rovněž uvedena bytová problematika regionu.

<https://www.oukobyly.cz/obec-kobyly-nad-vidnavkou/plany-koncepce/item/2224-program-obnovy-obce-aktualizace-20-09-2019>

Plánovaná výstavba je uvedena ve strategickém dokumentu obce “Program obnovy venkova Kobylá nad Vidnavkou, tento rozvojový dokument byl schválen na podzim roku 2018 na 2. zasedání obce Kobylá nad Vidnavkou bodem I/6/2018.

<https://www.oukobyly.cz/obec-kobyly-nad-vidnavkou/plany-koncepce/item/2149-tematicky-a-kcni-plan-jesenicko-2019-2022>

Datum:

Jméno, funkce a podpis statutárního zástupce účastníka programu :

Zuzana Jochmannová, starosta

Razítko: