INVESTIČNÍ ZÁMĚR

a) Název akce:
Domovy sociálních služeb Háj a Nová Ves – Stavební úpravy objektu Újezdeček

b) Místo akce:
Budova, Košťanská 120/8, 415 01 Újezdeček

c) Předkladatel IZ (příspěvková organizace, případně přímo odbor, v jehož gesci je příslušná akce):
Domovy sociálních služeb Háj a Nová Ves, příspěvková organizace (odbor sociálních věcí)

d) Údaje o žadateli (uživateli - např. příspěvková organizace):
Domovy sociálních služeb Háj a Nová Ves, příspěvková organizace, zastoupena Mgr. Kateřina Zemanová, MBA, ředitelka.

e) Informace o majetkoprávních vztazích, soulad s územním plánem obce:
Budova i pozemky jsou v majetku Ústeckého kraje. Budova je evidována jako budova pro služby obyvatelstvu což odpovídá účelu připravovaného používání budovy pro poskytování pobytové sociální služby.

f) Způsob ochrany nemovitosti (jedná se o nemovitou kulturní památku, o objekt v památkové zóně apod.): Budova nemá žádnou ochranu

g) Věcný obsah stavební akce, podrobný popis cílového stavu:
Obsahem stavební (investiční) akce je kompletní rekonstrukce objektu v Újezdečku, který se musí přizpůsobit poskytování sociální služby Domov pro osoby se zdravotním postižením pro klienty s mentálním postižením s výraznými poruchami chování s kapacitou 12 osob a týdenní stacionář s kapacitou 5 osob.

1. Zpracování projektové dokumentace včetně vydání stavebního povolení a územního rozhodnutí (změna účelu budovy ze školského zařízení na pobytové zařízení sociálních služeb). Projektová dokumentace bude řešit rozmístění jednotlivých místností a provozů, které budou na daném pracovišti potřebné. Zamýšleným cílem je vytvoření celkem čtyř domácností, tří pro sociální službu domov pro osoby se zdravotním postižením a jeden pro sociální službu týdenní stacionář, které budou vybudovány, aby bydlení bylo co nejvíce podobné životu doma. Dále je nutné vybudovat nové zázemí pro kuchyň (výdejnu, kdy se dále počítá s dovozy oběda z pracoviště Háj u Duchcova), sklady, technické místnosti, místnosti pro aktivizační činnosti, kanceláře, zázemí pro pracovníky (šatny, WC, sprcha), zázemí pro prádelenskou techniku apod. Zpracovaná projektová dokumentace musí počítat s materiálně technickým standardem vydaným MPSV ČR a novými trendy v poskytování sociálních služeb pro domovy pro osoby se zdravotním postižením. Domácnost musí obsahovat tři pokoje pro klienty (s kapacitou 4 klienti), společný obývací prostor (se zázemím pro pracovníky), zázemí kuchyňského koutu, koupelnu, samostatná místnost pro WC. Zároveň je v budově nutné vybudovat výtah (z vnější části budovy) z důvodu úplné bezbariérovosti objektu. Další částí je rekonstrukce celého objektu jako je výměna topného zdroje (rekonstrukce kotelny), výměna oken, možné zateplení objektu, oprava střešního pláště, vybudování některých místností v podkroví (kanceláře, sklady). Dále je nutná rekonstrukce objektu v zahradě

objektu, které bude sloužit jako zázemí pro údržbáře a bylo by vhodné zde vybudovat dílny pro klienty k aktivizačním činnostem.
2. Součástí realizace projektové dokumentace bude návrh architektonického řešení objektu (služby architekta).
3. Samotná realizace investiční akce – rekonstrukce objektu, kdy je třeba vypsat veřejnou zakázku na dodavatele, který realizaci stavebních prací provede.

h) Zdůvodnění nezbytnosti požadavku na stavební akci, její přínos, soulad s Programem rozvoje ÚK (havarijní stav, KHS, EA atd.):

Cílovou skupinou jsou osoby s mentálním postižením s výraznými poruchami chování ve věku 7–26 let, je tedy nutné přizpůsobit zamýšlené domácnosti této cílové skupině s ohledem na jejich možnou agresivitu se zachování individuální péče. Hlavním důvodem investičního záměru je poskytování sociální služby Domov pro osoby se zdravotním postižením Krupka v nevyhovujících prostorech, které porušují stavební předpisy, protože v budově nelze zpracovat požárně bezpečnostní řešení, které by korespondovalo s poskytovanou sociální službu. V tomto případě nelze v budově v žádném případě provozovat pobytovou sociální službu typu DOZP. Budova je zkolaudována pro služby hotel a restaurace, její rekolaudace není s ohledem na PBŘ možná. Z tohoto důvodu je nutné přestěhovat sociální služby v co nejrychlejším termínu do vhodných prostor. S ohledem na pořízení budovy v Újezdečku je tuto budovu nutné přizpůsobit plánované poskytované službě a je tedy nutné provést celkovou rekonstrukci.

i) Charakter akce (novostavba, rekonstrukce, modernizace, oprava), požadavek na kapitálové nebo běžné výdaje:

Akce je zpracování projektové dokumentace včetně rozpočtu a prováděcího projektu a následně rekonstrukce a modernizace objektu.

j) Předpokládané celkové náklady stavby bez DPH a včetně DPH (z toho investiční a neinvestiční):

Předpokládané náklady na tuto akci, které jsou vyčísleny na základě kvalifikovaného odhadu a činí částku ve výši 80 000 tis. Kč bez DPH a 92 000 tis. Kč včetně 15 % DPH.

k) Předpoklad zapojení dalších finančních zdrojů mimo rozpočet kraje (pokud se nepředpokládá zapojení, zdůvodnit proč se nepředpokládá):

Nepředpokládá se zapojení jiných finančních zdrojů.

l) Stav připravenosti akce (studie, projekt, stavební povolení, ...):

Na investiční záměr není zpracována studie, ani projekt.

m) Vliv na provozní náklady (úspory, zvýšení provozních nákladů včetně jejich krytí, ...)

Zpracování projektové dokumentace nebude mít vliv na rozpočet organizace. Následné provozování budovy bude mít vliv na zvýšené náklady na provoz budovy, kterou do současné doby organizace neprovozovala.

n) Podmíněné, navazující nebo související investiční akce (ÚK i cizí):

Navazující akce je samotná realizace rekonstrukce této budovy.

o) Investiční akce realizované z finančních prostředků ÚK za poslední 3 roky:

V budově nebyla v posledních 3 letech realizována žádná investiční akce.

p) Vliv investiční akce na případnou udržitelnost výsledků projektu realizovaného z dotačního titulu: Bez vlivu.

q) Požadavek na časový průběh stavby:
Zpracování potřebné dokumentace započne ihned po schválení.

r) Priorita organizace:
S ohledem na stav budov je tato investiční akce prioritní pro organizaci.

s) Fotodokumentace:

t) Zpracoval dne (jméno, datum): Martin Hrodek (25.9.2023)**,** Schválil: Mgr. Kateřina Zemanová, MBA

---

t) Stanovisko svodného odboru k trvalé udržitelnosti investičního záměru:
Mgr. Kateřina Zemanová, MBA, která byla jmenována do funkce ředitelky p.o. DSS Háj a Nová Ves s účinností od 1. února 2022, bezprostředně po svém nástupu do funkce ve spolupráci s odpovědnými osobami prověřila stav budov, a to nejen s ohledem na novelu zákona o požární ochraně, ale také v souladu s materiálně technickým standardem a byl učiněn následující závěr:
budova v Krupce je sice v dobrém stavu, ale stavebně zcela nevyhovující. Dle spolupracující osoby na požárně bezpečnostní řešení, je vhodné objekt využít jako chráněné bydlení a chráněné pracoviště – kavárna. Z tohoto důvodu byly zahájeny kroky pro přestěhování klientů. Koupí objektu v Újezdečku dojde k rekonstrukci objektu v souladu s materiálně-technickým standardem a bude moci dojít k přestěhování klientů z Krupky. Objekt v Krupce bude využit pro účely chráněného bydlení a STD, kde ze strany HZS nejsou kladeny tak přísné podmínky pro požárně bezpečnostní řešení.

u)Vyjádření investičního odboru (po prohlídce místa akce, po seznámení s rozsahem akce, ...)
Odbor investiční souhlasí v případě, že zpracování projektové dokumentace a následné stavební práce bude realizováno odborem investičním. Pokud bude projektovou dokumentaci realizovat příspěvková organizace musí i realizovat stavební práce.

v)Vyjádření odboru regionálního rozvoje:
v souladu s PRUK.