

Domov „Bez zámků“ Tuchořice - Stavba budovy „Teletníku“ a rekonstrukce budovy „Zámečku“ za účelem deinstitucionalizace (zvyšování kvality života klientů)

## AKTUALIZOVANÝ INVESTIČNÍ ZÁMĚR

původní IZ z IK ze dne 11. 9. 2018 schválen RÚK č. 185/50R/2018 ze dne 3. 10. 2018 a schválen ZÚK č. 81/15Z/2018 ze dne 22. 10. 2018

- a) **Název akce:** Domov „Bez zámků“ Tuchořice - Stavba budovy „Teletníku“ a rekonstrukce budovy „Zámečku“ za účelem deinstitucionalizace (zvyšování kvality života klientů)
- b) **Místo akce:** Domov „Bez zámků“ Tuchořice, Tuchořice 1
- c) **Předkladatel IZ (příspěvková organizace, případně přímo odbor, v jehož gesci je příslušná akce):** Domov „Bez zámků“ Tuchořice, příspěvková organizace
- d) **Údaje o žadateli (uživateli - např. příspěvková organizace):** Domov „Bez zámků“ Tuchořice, příspěvková organizace, Tuchořice 1, 439 69 Tuchořice, IČO: 00830381, zast. ředitelem Mgr. Martinem Nuhličkem, DiS
- e) **Informace o majetkoprávních vztazích, soulad s územním plánem obce:** objekty a pozemek ve vlastnictví Ústeckého kraje, v souladu s územním plánem obce
- f) **Způsob ochrany nemovitosti (jedná se o nemovitou kulturní památku, o objekt v památkové zóně apod.):** žádný

g) **Věcný obsah stavební akce, podrobný popis cílového stavu**

Jedná se o realizaci dvou objektů pod pracovními názvy „Teletník“ a „Zámeček“, objekty jsou navrhovány v souladu s MTS „Materiálně-technický standard pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou“. Realizací tohoto záměru zvýšíme životní komfort klientů Domova „Bez zámků“ Tuchořice a rozšíříme službu i pro imobilní klienty, které v současné době nemůžeme přijímat.

**Etapa I. – již realizováno - Demolice „Teletníku.**

**Etapa II.**

Jedná se o realizaci objektu pod pracovním názvem „Teletník“, objekt jsou navrženy v souladu s MTS „Materiálně-technický standard pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou“.

Jedná se o výstavbu nového objektu, umístění objektu je navrženo v místě původně stojícího hospodářského objektu a objektu teletníku. Navrhovaná výstavba nového objektu je v prostorovém tvarovém řešení odpovídající okolní zástavbě areálu. Stavba je navržena s valbovými střechami a s poměrně členitým tvarem půdorysu a fasády. Řešena v kombinaci s dřevěnými obklady. Vzhledem k různým druhům spádu střech je navržena v krytině z tabulového CU plechu a PE fólie. Vstupní partie objektu na západní fasádě je navržena v LOP jak hlavní tvarový prvek objektu.

Objekt je funkčně rozdělen do několika okruhů – Ubytovací – stravovací – rehabilitační – administrativní. 1. NP – podlaží v úrovni přilehlého terénu – vstupní podlaží. Přístup je hlavním vstupem do prostoru zádveří navazující na centrální chodbu, odtud jsou přístupné ubytovací buňky klientů 3 x 4 osoby a 3 x 2 osoby celkem 18 klientů. Včetně sociálního zázemí koupelny a WC + společný prostor s TV. V tomto podlaží se dále nachází blok jídelny a kuchyně s kompletním skladovým a výrobním zázemím. Ve stejné části 1.NP se nachází šatny a sociální zázemí pro zaměstnance oddělené pro pracovníky v přímé péči a zaměstnance kuchyně + skladové prostory čistého a špinavého prádla.

Celková kapacita objektu 18 klientů

Prostor rehabilitace je umístěn ve třech místnostech – tělocvična pro 6 – 7 lidí určena především pro kondiční cvičení klientů, Snoezelen a RHB místnost pro cca 4 lidi. 2.NP – v tomto podlaží se nacházejí kancelářské prostory vedení a ekonomického oddělení, skladové prostory administrativy a prostor strojovny VZT TP a NN. Prostor 2 NP je přístupný po vnitřním dvouramenném schodišti.

### **Etapa III.**

Jedná se o realizaci objektu pod pracovním názvem „Zámeček“, objekt je navržen v souladu s MTS „Materiálně-technický standard pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou“.

Jedná se o rekonstrukci stávajícího objektu zámečku, který slouží jako objekt pro sociální služby. Uvažovanou rekonstrukcí bude zvýšen ubytovací standart klientů, kdy se jejich počet ze stávajících 37 snižuje na 16 osob. V rámci úprav se ke každému pokoji pro klienty v 2. NP zřizuje sociální zázemí. Stavební úpravy se týkají změny dispozičního řešení 1.NP převážně technického zázemí objektu, 2.NP – ubytovací kapacity a kancelářské prostory a 3.NP – ubytovací kapacity se sociálním zázemí klientů a skladové prostory a dále úpravy rozvodů TZB. Bude provedena výměna stávajících podlahových vrstev za účelem výměna stávajících vnějších a vnitřních rozvodů kanalizace, vodovodu a elektro. Prostory hygienických zázemí budou větrány nuceně podtlakově, potrubími nebo nástěnnými ventilátory s výtlakem potrubí do venkovního prostředí. Prostory šaten budou větrány nuceně přetlakově, přírodními podstropními VZT jednotkami. Ostatní obytné prostory a místnosti hygienického zázemí s okenními otvory budou větrány přirozeně pomocí otevíravých oken. Celkovou rekonstrukcí vzniknou buňky pro 2 až 3 klienty.

Celková kapacita budovy bude 16 klientů s nízkou mírou podpory.

**h) Zdůvodnění nezbytnosti požadavku na stavební akci, její přínos, soulad s Programem rozvoje ÚK (havarijní stav, KHS, EA atd.):** Stavbou nového objektu získáme nové moderní prostory pro volný čas klientů, které v současné době máme velmi omezené. Dále získáme bydlení pro klienty s vyšší mírou podpory, které odpovídají materiálně technickému standardu. Vznikem kanceláří uvolníme prostory pro rekonstrukci budovy „Zámeček“ a tím vznik dalšího moderního bydlení klientů. Zlepšení celkového komfortu života klientů a naplnění materiálně technického standardu.

**i) Charakter akce (novostavba, rekonstrukce, modernizace, oprava), požadavek na kapitálové nebo běžné výdaje:** Jedná se o novostavbu budovy „Teletníku“ a rekonstrukci budovy /Zámeček“. Uplatňujeme požadavek na kapitálové výdaje

**j) Původní předpokládané celkové náklady stavby bez DPH a včetně DPH (z toho investiční a neinvestiční):**

Etapa II.

investiční: rekonstrukce budovy „Teletníku“ 52 173 913,04 Kč bez DPH  
**60 000 000,00 Kč s DPH 15%**

Etapa III.

investiční: rekonstrukce budovy „Zámečku“ 37 000 000,- Kč bez DPH  
**42 550 000,- Kč s DPH 15%**

---

**CELKEM:** **89 173 913,04 Kč bez DPH**  
**102 550 000,00 Kč s DPH 15%**

Domov „Bez zámků“ Tuchořice - Stavba budovy „Teletníku“ a rekonstrukce budovy „Zámečku“ za účelem deinstitucionalizace (zvyšování kvality života klientů)

**Nové předpokládané celkové náklady stavby bez DPH a včetně DPH z rozpočtu projektové dokumentace:**

Etapa II. investiční: rekonstrukce budovy „Teletníku“	92 187 800,86 Kč bez DPH <b>106 015 970,99 Kč s DPH</b>
Etapa III. investiční: rekonstrukce budovy „Zámečku“	38 583 801,08 Kč bez DPH <b>44 373 471,24 Kč s DPH</b>
<b>CELKEM:</b>	<b>130 771 601,94 Kč bez DPH</b> <b>150 389 442,23 Kč s DPH</b>

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

předpoklad zapojení finančních prostředků z dotace 82. výzvy IROP „Rozvoj sociálních služeb v sociálně vyloučených lokalitách II.“ Ministerstva pro místní rozvoj pro specifický cíl 2.1. zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi (minimální výše způsobilých výdajů: 500 000 Kč, maximální výše způsobilých výdajů: 60 000 000 Kč).

Předpoklad zapojení finančních prostředků z dotace 82. výzvy IROP „Rozvoj sociálních služeb v sociálně vyloučených lokalitách II.“ Ministerstva pro místní rozvoj pro specifický cíl 2. 1. zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi na realizaci projektu s názvem „Domov "Bez zámků" Tuchořice - Výstavba nového objektu“ ve výši 54 000 000,00 Kč (tj. předpokládaná částka poskytnuté veřejné podpory - příspěvek EU 85% ze ZV\*: 51 000 000,00 Kč, příspěvek ze SR 5% ze způsobilých výdajů projektu: 3 000 000,00 Kč), přičemž předpokládané celkové způsobilé výdaje projektu jsou stanoveny ve výši 60 000 000,00 Kč.

Projekt „Domov "Bez zámků" Tuchořice - Rekonstrukce stávajícího objektu“ bude financován z relevantní výzvy Integrovaného regionálního operačního programu (IROP II) v programovém období 2021-2027 v požadované výši, a to v souladu s podmínkami stanovenými výzvou, do které bude předložen.

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

Etapa II. - Rekonstrukce budovy „Teletníku“ v současné době se zpracovává projektová dokumentace

Zpracována projektová dokumentace včetně stavebního povolení v právní moci

Etapa III. - Rekonstrukce budovy „Zámečku“ – vypracovaná PD, vydané rozhodnutí stavební povolení ze dne 09. 04. 2018 pod zn. MUZAS/3767/2018/SU/Bur, které nabylo právní moci dne 17. 04. 2018.

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

Obě budovy jsou koncipovány tak, aby náklady na energie byly co nejnižší a efektivní.

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

V souvislosti s výstavbou nového objektu byla již zrealizována I. etapa – Demolice „Teletníku“, jednalo se o demolici stávajícího objektu, který původně sloužil jako teletník. Výstavba nového objektu je velmi důležitá abychom dodrželi materiálně technický standard a komfort života klientů. Budova je určena pro klienty s vyšší mírou podpory,

Domov „Bez zámků“ Tuchořice - Stavba budovy „Teletníku“ a rekonstrukce budovy „Zámečku“ za účelem deinstitucionalizace (zvyšování kvality života klientů)

kteří v současné době nemůžeme přijímat. Podmínkou rekonstrukce budovy „Zámeček“ je realizace novostavby „Teletník“.

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

Realizována I. etapa - Demolice „Teletníku“ ve výši 3 749 652,- Kč vč. 21% DPH  
včetně dodatku ve výši 4 146 075,51 Kč vč. DPH

**p) Vliv investiční akce na případnou udržitelnost výsledků projektu realizovaného z dotačního titulu:**

Výsledek projektu bude trvalý. Výstavbou a rekonstrukcí se zvýší kvalita života klientů.

**q) Požadavek na časový průběh stavby: 2019 – 2021,**

Etapa II: 2021 – 2022

Etapa III: 2023-2024

**r) Priorita organizace: vysoká**

**s) Zpracoval dne (jméno, datum):**

[Redacted]

---

**t) Stanovisko svodného odboru k trvalé udržitelnosti investičního záměru:**

Odbor SV souhlasí s předloženým záměrem. Stavbou nového objektu se získají nové moderní prostory pro volný čas klientů, které má zařízení v současné době velmi omezené. Dále se získá bydlení pro klienty s vyšší mírou podpory, které odpovídají materiálně technickému standardu. Vznikem kanceláří se uvolní prostory pro rekonstrukci budovy „Zámeček“ a tím vznikne další moderní bydlení klientů. Dojde ke zlepšení celkového komfortu života klientů a naplnění Materiálně technického standardu pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou. Tyto dvě akce jsou na sobě závislé. Po ukončení II. etapy – Rekonstrukce budovy „Teletníku“ budou klienti a administrativa přestěhováni do této nově vzniklé budovy. Budova „Zámeček“ tak bude uvolněna a připravena k realizaci III. etapy s názvem Rekonstrukce budovy „Zámečku“. V rámci aktualizace dokumentu Sociální služby zabezpečované příspěvkovými organizacemi Ústeckého kraje se jedná o hlavní prioritu příspěvkové organizace z důvodu naplnění Materiálně technického standardu pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou, a to i s ohledem na vyhlášení předmětné výzvy z IROPu.

**u) Vyjádření investičního odboru (po prohlídce místa akce, po seznámení s rozsahem akce, ..)**

V případě, že bude získána alespoň jedna ze dvou dotací, odbor investiční doporučuje realizaci objektů. Pokud by nebyla získána dotace, je celá akce (oba objekty) finančně dosti náročná a dle našeho názoru nerentabilní.

Odbor investiční doporučuje realizaci objektů s ohledem na předpoklad zapojení finančních prostředků z IROP jak je uvedeno v odstavci k).