

INVESTIČNÍ ZAMĚR (IZ)

Rekonstrukce objektu Křenová 6 pro zřízení Socio Info Pointu a Kontaktního místa pro bydlení

Vypracoval:

OI MMB, Oddělení předprojektové přípravy staveb a kontroly
[redacted] září 2019

Souhlasím s návrhem řešení dle IZ

[redacted], vedoucí OSP MMB

[redacted]

Rekonstrukce objektu Křenová 6 pro zřízení Socio Info Pointu a Kontaktního místa pro bydlení

1. Základní údaje

Název	Rekonstrukce objektu Křenová 6 pro zřízení Socio Info Pointu a Kontaktního místa pro bydlení
Žadatel	Odbor sociální péče (OSP)
Email žadatele	
Předkladatel	Odbor sociální péče (OSP)
Útvar zpracování IZ	Odbor investiční (OI)
Referent IZ	<input type="checkbox"/> Volešová Pavla (Magistrát města Brna)
Popis	<p>Budova s číslem popisným 289/6 na ulici Křenová pochází z roku 1900. Jedná se o zděnou 6-ti podlažní stavbu. V pozdějších letech byla rozšířena o dvorní přístavbu a střešní nástavbu. Budova byla pravděpodobně postavena jako polyfunkční objekt – ve spodních podlažích se nacházela prodejna, dílny a zázemí KOVOMATU, od 3.NP do 6.NP byly městské byty. Tento stav se až na drobné zásahy do dispozic dochoval až do dneška. Záměr řeší zřízení unikátního informačního, kontaktního a poradenského centra – Socio Info Point, kde dostane občan veškeré informace z oblasti sociální péče a sociálních služeb v 1. NP – 3.NP, ve zbývajících patrech zůstane využití pro městské byty beze změny. Předpokládané provozní a dispoziční řešení předmětných tří podlaží bude navrženo ve dvou variantách:</p> <p>Varianta 1</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.NP – Terapeutická kavárna s kapacitou 11 míst 1.NP – Klientská zóna pro 12 klientů 1.NP – Administrativní část vč. zázemí - 11 zaměstnanců 2.NP – Administrativní část vč. zázemí - 7 zaměstnanců 2.NP - Zasedací místnost/sál pro max. 25osob 3.NP – Kanceláře – 7 zaměstnanců <p>Varianta 2</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.NP - Terapeutická kavárna – s kapacitou 12 míst 1.NP – Klientská zóna pro 12 klientů 1.NP – administrativní část - 11 zaměstnanců 2.NP – Administrativa - 9 zaměstnanců, 2.NP - Zasedací místnost/sál pro max. 25osob 3.NP – 2x bytová jednotka 2 + 1 <p>Výslednou variantu řešení určí budoucí provozovatel v rámci dalších stupňů projektové dokumentace.</p>
Zdůvodnění	<p>Nevyužívané prostory šestipodlažního domu na ulici Křenová se jeví jako nejvíce vyhovující pro potřeby předloženého záměru, a to vytvořit jednotný prostor pro občany, ve kterých by dostali relevantní informace a „rozcestník“ ve své životní situaci. Ve vzniklých prostorách dostane občan veškeré informace z oblasti sociální péče a sociálních služeb, bude možnost využít pomoci s vyplněním formulářů např. (žádosti o umístění do domova pro seniory, domu s pečovatelskou službou, formuláře dávek státní sociální podpory a hmotné nouze apod.), sepsáním návrh k soudu apod. Předpokládá se zřízení kontaktního místa pro bydlení, které bude zajišťovat komplexní informace pro žadatele o byt. Ve vstupních prostorách se uvažuje i se zřízením tréninkové kavárny pro nácvik pracovních příležitostí pro osoby se zdravotním postižením. Doposud tyto služby poskytuje OSP MMB v prostorách ulice Koliště a v otázce bytové BO MMB na Malinovského náměstí. Vybraný objekt v ulici Křenová se jeví pro výše uvedené účely nejvhodnější zejména s ohledem na výhodnou polohu v centru města s dobrou dostupností MHD, vysoký pohyb obyvatel v rámci individuální i hromadné dopravy a v neposlední řadě je objekt jen obtížně pronajimatelný k jakýmkoli komerčním účelům (parkování, zásobování atd)</p>
Budoucí provozovatel	Bytový odbor (BO); Odbor sociální péče (OSP); Odbor správy majetku (OSM);
Email budoucího provozovatele	
Koordinace s ostatními záměry	

2. Finanční parametry

2.1. Přípravná fáze

	Náklady bez DPH	DPH	Náklady včetně DPH
Majetkoprávní vypořádání	0 Kč	21 %	0 Kč
Projektová příprava	2 200 000 Kč	21 %	2 662 000 Kč
Příprava celkem	2 200 000 Kč		2 662 000 Kč

2.2. Realizační fáze

Stavební náklady	21 500 000 Kč	21 %	26 015 000 Kč
Nestavební náklady	4 500 000 Kč	21 %	5 445 000 Kč
Rezerva	2 000 000 Kč	21 %	2 420 000 Kč
Inženýring	1 500 000 Kč	21 %	1 815 000 Kč
Autorský dozor	50 000 Kč	21 %	61 000 Kč
Realizace celkem	29 550 000 Kč		35 756 000 Kč

2.3. Přípravná a realizační fáze

Příprava a realizace celkem	31 750 000 Kč		38 418 000 Kč
------------------------------------	----------------------	--	----------------------

2.4. Provozní fáze

Provozní náklady

Provozní náklady zahrnují předpokládanou částku na úhradu vodného, stočného, plynu a elektrické energie celkového objemu rekonstruované části objektu. Nejsou zahrnuty náklady na mzdy zaměstnanců.

Provozní náklady lze vyčíslit



Roční provozní náklady

400 000 Kč

21 %

484 000 Kč

Nároky na pracovní místa



Počet pracovních míst

18

2.5. Příjmy

Příjmy

investice nebude generovat příjmy

Příjmy lze vyčíslit



2.6. Finanční zdroje

Způsob zajištění finančních zdrojů

Investice bude financována z rozpočtu SMB. Akce byla zařazena do rozpočtu kap.výdajů usnesením RMB R8/024 pod ORG 2373

Podrobný finanční rozpis v příloze



Etapizace, varianty jsou v příloze



Sazba DPH podle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. v platném znění - § 47.

3. Termíny

Předpoklad zahájení realizace

5. 1. 2021

Přípravné a projektové práce
(měsíce)

Délka realizace stavby (měsíce) 18

4. Rizika a jejich kategorie

Riziko - majetkoprávní vztahy	Není identifikováno
Riziko - techn. a dopr. infrastruktura	Není identifikováno
Riziko - ÚPmB	Není identifikováno
Riziko - hydrolog. a geotechn.	Není identifikováno
Riziko - vlivy projektu na ŽP	Není identifikováno
Riziko - koordinace v území	Nízké
Jiné	

5. Umístění (vazba na GIS)

Městská část

Katastrální území Trnitá

Ulice

Seznam parcel Trnitá 708/19, Trnitá .1140, Trnitá .1141, Trnitá .1142

Nároky na zábor pozemků Realizace investice nepředpokládá trvalý zábor dalších pozemků. Nároky na dočasný zábor vzniknou pouze krátkodobě, a to v průběhu realizace investice. Rozsah dočasného záboru bude upřesněn v projektu organizace výstavby (součást DSP).

Návrh vypořádání MJP vztahů Objekt Křenová 6 je ve vlastnictví statutárního města Brna a v současné době je svěřen Městské části Brno - střed, ale bude odsvěřen.

6. Technické řešení

Technické řešení

Jedná se o občanskou výstavbu se zaměřením pro sociální péči. Veškeré úpravy tedy musí splňovat

podmínky dané vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících

bezbariérové užívání staveb, platnou v době vydání stavebního povolení. Výjimkou jsou prostory výhradně technicko-provozního charakteru, které budou trvale zabezpečeny proti vstupu nepovolaných osob. Na vstupu do budovy bude v rámci chodníku upravena asfaltová plocha tak aby minimálně z jedné strany byl sklon chodníku v odpovídajícím poměru. Bezbariérový přístup z úrovně 1.NP do 2. a 3. podlaží bude zajištěn imobilní plošinou umístěnou v samostatné šachtě. Tato bude přístupná z domovní chodby pod hlavním schodištěm.

Pro návrh nutných stavebních úprav je nezbytné provedení podrobného stavebně technického průzkumu. V rámci rekonstrukce dojde k odstranění části stropní desky vstupního prostoru terapeutické kavárny, vybourání okenních otvorů v úrovni 1. NP, vybourání šachty pro provoz imobilní plošiny, konstrukcí stropů na 1. a 2.NP, světlíků ve střeše nad 2.NP původní dostavby včetně související obměny izolačního souvrství střešního pláště a zastřešení dojezdu imobilní plošiny na úrovni 1.NP. Nutné otvory do nosných konstrukcí budou detailně posouzeny v dalším stupni PD. Otázkou zůstává také dimenze a technický stav stropních konstrukcí původního objektu i pozdější dostavby. Pro jejich ponechání je nutno počítat s dodatečným zesílením a protipožární ochranou. Velikosti nově budovaných okenních výplní budou v dalším stupni posouzeny s ohledem na normové hodnoty denního osvětlení. Příčky budou kombinací prosklených výplní a sádkokartonu, který umožní maximální flexibilitu vnitřního prostoru, část vnitřních příček a konstrukcí bude z cihel, část stěn bude případně plnit ztužující funkci pro zajištění stability skeletu a akustické ochrany od zdrojů hluku a vibrací.

Povrch podlah bude tvořen keramickou dlažbou, krytinou PVC nebo v případě potřeby speciálními povrchy, např. litou bezespárou podlahou. Podhledy budou navrženy pro zakrytí

instalací nebo pro snížení světlé výšky. Navržené podhledy budou dvojího provedení. Kazetové podhledy (rozebíratelné) budou použity v chodbách a místnostech s instalovanými rozvody a zařízeními nad stropním podhledem. V ostatních místnostech budou navrženy podhledy sádkartonové plně. V části terapeutické kavárny bude podhled tvořen zavěšenými akustickými soliterními podhledovými prvky z minerálních kazet, V klientské zóně budou částečně oddělené prostory pro nerušenou komunikaci sociálních pracovníků s klienty.

V rámci rekonstrukce dotčených prostor dojde ke kompletní obměně vnitřních rozvodů vody, elektrické energie, kanalizace a plynu. Bude obnoven topný systém a navíc nainstalováno vzduchotechnické zařízení v souladu s vyhláškou pro energetickou úspornost vzduchotechnických zařízení s ohledem na trvale udržitelný rozvoj.

Požárně nebezpečný prostor nebude zasahovat na sousední cizí pozemky. Uvažuje se zásah požárně nebezpečného prostoru pouze na pozemky ve vlastnictví jednoho majitele a na veřejnou komunikaci.

Bude nutné zajistit parkovací stání dle 398/2009 Sb. a bude nutné alespoň 1 místo vyhrazené pro tělesně postižené občany. Na vjezdu bude osazena značka a dodatková tabulka s textem pro koho je určeno, aby zde neparkovali lidé, kteří nenavštěvují tuto instituci.

Nároky na energie

Vzhledem ke zvětšení disponibilní plochy oproti původnímu využití a původně poddimenzovanému osvětlení a instalaci VZT lze předpokládat mírné navýšení potřeby elektrické energie. Skutečné potřeby budou zpřesněny v projektové dokumentaci. Kapacitní navýšení ale bude kompenzováno vyšším uživatelským standardem rekonstruovaného zařízení.

Opatření na ochranu ŽP a úsporu energií

Stavba bude navržena v souladu s platnou legislativou (zákon 458/2000 Sb., energetický zákon) jako stavba s téměř nulovou potřebou energie. Konkrétní opatření ke snížení energetické náročnosti stavby budou navržena a vyhodnocena v průběhu zpracování projektové dokumentace

7. Legislativa

Legislativa

Investice bude realizována na základě stavebního povolení.

V průběhu povoloovacího procesu bude zpracována potřebná dokumentace (DSP) a dokumentace pro výběr zhotovitele v rozsahu dokumentace pro provádění stavby, v souladu s aktuálně platnou legislativou, vše na podkladu IZ.

V předstihu bude nutné zajistit stavebně technický průzkum objektu.

Projektové dokumentace budou součástí investice.

8. Schvalování

Stav investičního záměru

Projednávání

Datum předání IZ odvětv. odboru

8.1. Schvalování v RMB

Schválení IZ

-

Schválení - číslo RMB

Schválení - datum schválení

Schválení - poznámka

8.2. Zařazení do rozpočtu

Schválení zařazení do rozpočtu

Schválení zařazení do rozpočtu -
číslo RMB

Schválení zařazení do rozpočtu -
datum

Částečné financování

ORG

Přiděleno k realizaci

9. Přílohy

Soupis příloh

grafické schéma

