

NÁRODNÍ PLÁN OBNOVY

PRAVIDLA PRO ŽADATELE A PŘÍJEMCE

PŘÍLOHA Č. 5 K VÝZVĚ Č. 1 POPIS PROJEKTU

Platnost od 13. 11. 2023

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI

Identifikace žadatele (obchodní jméno, sídlo, IČ/DIČ)	Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň, IČ: 00063797
Právní forma žadatele	Obec
	Městská část hl. m. Prahy
	Kraj
	Zřízená/založená společnost ve vlastnictví veřejného subjektu
	Organizační složka státu
	Církev / náboženská společnost
Statutární zástupce (jméno, příjmení a kontakt)	Veřejná vysoká škola
	Ondřej Gros, starosta městské části e-mail: ondrej.gros@praha8.cz telefon: +420 222 805 125
Kontaktní osoba pro projekt (jméno, příjmení a kontakt)	Ing. Ján Kaščák, pověřen vedením odboru evropských fondů ÚMČ Praha 8 a pověřen plnou mocí od starosty MČ Praha 8 e-mail: Jan.Kascak@praha8.cz telefon: +420 222 805 472, 724 148 181
	Mgr. Vladimíra Kalivodová e-mail: kalivodova@evropskefondy.eu telefon: +420777753101

2. ZÁKLADNÍ INFORMACE O PROJEKTU

Název projektu:	NPO Výzva 31_23_104 Praha 8 Nájemní bydlení Roudnická – Architektonická studie		
Akronym:	NPO Výzva 31_23_104 Praha 8 Nájemní bydlení Roudnická – Architektonická studie		
Předpokládané nebo skutečné zahájení realizace projektu (MM/RRRR):	09/2024	Předpokládané ukončení realizace projektu (MM/RRRR):	05/2026
Předmět podpory ¹	Studie proveditelnosti ²		Ne
	Dokumentace k územnímu řízení ³		Ne
	Dokumentace pro stavební povolení ⁴		Ne
	Stavební dokumentace dle (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb.		Ne
	Projektová příprava PPP		Ne
	Projektová příprava EPC		Ne
	Architektonická / urbanistická soutěž ⁵		Ne
	Architektonická studie		ANO
	Projekt pro výběr zhotovitele vč. realizačního projektu		Ne
	Regulační plány spojené s výstavbou dostupného nájemního bydlení včetně územních studií spojených s výstavbou dostupného nájemního bydlení		Ne
Cíle a výstupy projektu:	Popis cílů a výstupu/výstupů projektu s akcentem na předmět podpory a cíle NPO (komponenty 4.1). Musí obsahovat popis příspěvku daného projektu k naplnění cílů komponenty 4.1 NPO a charakteristiku výstupů / výstupu projektu v souladu s cíli projektu. Cílem projektové žádosti je příprava projektu, podporujícího zelenou tranzici v souladu s cíli EU, a to konkrétně v oblasti podpory dostupnosti bydlení. Cílem je podpořit a zahájit realizaci projektu, který zcela zásadně zvýší investiční připravenost a absorpční kapacitu, resp. řádně využít prostředky poskytnuté z Národního plánu obnovy a prostředky žadatele (městská část Praha 8, veřejný investor) k realizaci významného projektu pro podporu dostupnosti bydlení na místní úrovni. Cílem je zahájit základní etapu přípravy kvalitního projektu, který je v souladu s cíli EU v oblasti dostupného a udržitelného bydlení.		

¹ Označte minimálně jeden předmět podpory. Definice předmětu podpory vychází z předmětné legislativy (stavební zákon, pravidla ČKA apod.) a je definován v příloze XY.

² Rozsah studie proveditelnosti (resp. mandatorní části) budou upřesněny v příručce pro žadatele.

³ V rozsahu dle platného legislativního rámce v době podání žádosti.

⁴ V rozsahu dle platného legislativního rámce v době podání žádosti.

⁵ S potvrzením regulérnosti ČKA.

	Cílem předkládané žádosti o poskytnutí finanční podpory je zajistit zahájení projektové přípravy projektu, a to na úrovni architektonické studie, včetně předběžného projednání projektového záměru s dotčenými orgány státní správy (DOSS). Finanční podpora první fáze projektové přípravy s dostatečným časovým horizontem zajistí hodnotný vstup pro přípravu kvalitního kompletního projektu. Díky vzniku tohoto výchozího dokumentu, který bude financován z prostředků NPO, následně eliminuje prodlevy přípravných prací z důvodů nedostatku finančních prostředků na zajištění všech následujících fází projektové přípravy ze strany žadatele na projekt dostupného nájemního bydlení. Připravovaný projekt zajistí předpoklady a základní podmínky pro budoucí navýšení kapacity nájemního bydlení v městské části Praha 8. Žadatelem je územní samosprávný celek, městská část Praha 8 (městská část hlavního města Prahy), která patří mezi největší městské části hlavního města Prahy dle počtu žijících obyvatel – cca 100 000 obyvatel. Městská část prochází významným rozvojem, především kvůli tomu, že je vyhledávaným místem pro život, a to díky svému umístění a rozloze (navazující v jedné části na samé centrum hlavního města a v jiné části tvoří okraj hlavního města, resp. hranici se Středočeským krajem), dále díky dobré dostupnosti v rámci hlavního města, bytové výstavbě (aktuálně jsou v MČ připravované developerské projekty, které přinesou další navýšení počtu obyvatel např. bytový komplex Rohanské nábřeží, bytový projekt Čechie), a kvalitní infrastrukturu. V rámci bytové výstavby jde však o komerční projekty, které nezahrnují nájemní byty, resp. tzv. sociální nebo dostupné byty. Městská část Praha 8 disponuje nájemními byty, ve většině případů jde o byty s dispozicí 1+1 nebo 1+k.k. Zcela chybí byty větších rozměrů, které by mohly být poskytovány rodinám nebo vícečetným rodinám. Část bytů má statut sociálního bydlení, zbývající část je však rovněž pronajímána pod hranicí tržního nájemného, vše dle pravidel pro pronájem bytů a žadatelům, kteří si nemůžou dovolit vlastní ani komerční nájem. O nájemní bydlení tohoto typu je velký zájem, který nedokáže MČ uspokojit. Předmětem předkládané žádosti je první fáze projektové přípravy (architektonická studie, včetně předběžného projednání záměru s DOSS) rozsáhlého bytového komplexu (s předpokladem vzniku cca 80 nájemních bytů, které odpovídají požadavkům na trvalé bydlení v souladu s cíli EU. Stavba nezahrnuje prostory sloužící ke komerčním účelům, protože žadatel chce maximum možné plochy využít na vybudování nových bytů. Předmětem budoucího záměru je lokalita v okolí ulice Roudnická Praze 8, která je svou strukturou území vhodná pro realizaci projektu. Prvotně byla posouzena návaznost lokality na dopravní infrastrukturu, veřejnou vybavenost a zeleň. Byly definovány možné plochy pro výstavbu objektů pro bydlení. Občanské vybavenost je v lokalitě vybudována. Z veškerých známých podkladů (platný ÚP, technická mapa sítí atd.) jsou definovány limity, které byly posouzeny a které umožňují umístění plánovaného záměru. Připravovaný nový bytový komplex nájemního bydlení by mohl zásadně vyřešit problém s nedostatkem nájemních bytů a doplnit tak portfolio nájemních bytů MČ Praha 8. V rámci dotační žádosti je předložen záměr na zajištění první fáze projektové přípravy záměru vybudování bytového komplexu s nájemními byty v městské části Praha 8, a to zpracováním architektonické studie. Záměr bude realizován na pozemcích parcelní číslo 532/44, 532/5 a 532/22 katastrální území Střížkov 730866. Vlastnické právo k pozemku má HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 (svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha – Libeň).
--	---

	Celková rozloha pozemků je 69 579 m² (viz příloha v MS2014+ doložení vlastnických vztahů). Lokalita Dotčená lokalita je umístěna v městské čtvrti Střížkov, což je samostatné katastrální území hlavního města Prahy, spadající zhruba napůl mezi městské obvody Praha 8 a Praha 9. Do části Střížkova v Praze 8 spadá původní ves Střížkov a dále část Střížkova severozápadně od kapacitní ulice Liberecké vedené v terénním zářezu. V této části Střížkova je Ďáblický hřbitov, tramvajová smyčka Sídliště Ďáblice – nejvýchodnější část sídliště Ďáblice. Do části Střížkova v Praze 9 spadá severozápadní polovina sídliště Prosek včetně škol, polikliniky, stanice metra a zástavba rodinných domků jižně od původní vsi Střížkov. Na rozloze 2,03 km² žije 14 000 obyvatel. V uzemním plánu je řešené místo vedeno z části jako „zeleň městská a krajinná“ a z větší části jako zóna „čistě obytná“. Území je tedy z části vhodné pro zástavbu objekty určenými k bydlení či občanské vybavenosti a z části dojde ke změně územního plánu. Změna je předjednána a je třeba zpracovat architektonickou studii k přesnému definování rozlohy projektu. Architektonická studie bude respektovat veškeré definované limity území. V rámci prvotní analýzy zastavitelného území hlavního dotčeného pozemku tj. parc. č. 533/22 - vlastník Hlavní město Praha - celková výměra 31.886 m², byly posouzeny limity území (zastavitelné plochy, výpočet přípustného objemu, navýšení zastavěné plochy, přípustná podlažnost, koeficient zeleně a koeficient zastavěné plochy). Velká část plochy území je v ÚP definována jako OB = čistě obytné (výměra zastavitelné plochy: 8 253 m²). Čistě obytné území je možné hlavně využít jako plochy pro bydlení. Na zájmovém území se nachází prvky technické infrastruktury, a to podzemní horkovod a další inženýrské sítě (kanalizace, silnoproud, slaboproud, vodovod, slaboproud, telefon). V rámci projektu se předpokládá výstavba 82 bytů o průměrné velikosti bytu 50 m². Celková plocha bytů 4 126,5m². Žadatel předpokládá průměrnou výši nájemného na 1 m²/350Kč. Stavební náklady na 1 m² včetně DPH cca 60 500,- Kč. Předpokládaná hodnota výstavby celého projektu je cca 200–222 mil. Kč bez DPH + další pořizovací náklady (architektonická studie, projektová činnost, inženýrská činnost, posudky, služby expertů) Upřesnění nákladů na výstavbu a souvisejících nákladů bude definovat zpracovaná architektonická studie. Zahájení činnosti na architektonické studii je předpokládáno na podzim roku 2024 (po přiznání finanční podpory z NPO a realizaci výběrového řízení na zpracovatele architektonické studie, podpisu smluvních dokumentů). Dokončení architektonické studie je plánováno na 05/2026. Následně bude zahájena činnost na zpracování projektové dokumentace na všech potřebných stupních a zajištění povolení dle Stavebního zákona. Projektová dokumentace bude vznikat v koordinaci (věcné i časové) s návrhem přilehlého veřejného prostranství. Pak bude rozhodnuto o zahájení samotné výstavby bytového komplexu. Žadatel plánuje, že část bytů bude v režimu sociální byty pro sociálně slabé občany MČ a část bytů bude v režimu dostupný byt. Ty budou primárně určeny pro preferované profese – učitele, policisty, pracovníky IZS apod. Vzhledem k tomu, že předmětem žádosti o finanční podporu je zpracování architektonické studie, není žadatel vázán podmínkou realizace výstavby do 10 let od ukončení dotačního projektu. Žadatel však předpokládá výstavbu do 10 let od dokončení projektové přípravy. V rámci architektonické studie bude řešena celá lokalita obytného komplexu Roudnická – definování jednotlivých bytových domů, podlaží, bytů,
--	--

	zakomponování komplexu do přilehlého veřejného prostoru a další náležitosti patřící obsahově do studie. Naplnění cílů komponenty 4.1 Vznik projektu na podporu dostupnosti bydlení v souladu s cíli EU. Podpora projektu respektujícího zelenou tranzici souladu s cíli EU – (Stříbrný certifikát SBToolCZ, Standard energeticky pasivní budovy, soulad s charakterem lokality – zelené plochy a další). Zahájení projektové přípravy a zajištění investiční připravenosti a absorpční kapacity městské části Praha 8 v oblasti podpory vzniku dostupného bydlení. Finanční podpora na přípravu projektů na úrovni architektonické studie, včetně zahájení inženýrské činnosti – projednání záměru s dotčenými orgány státní správy a další); Zajištění vstupního podkladu projektové přípravy projektu nájemního bydlení ve stanovené kvalitě a čase bez prodlev z důvodu nedostatku finančních zdrojů žadatele na zahájení přípravy projektového záměru. Rozhodnutí investora pro realizaci kvalitního a potřebného projektového záměru v oblasti dostupného bydlení díky motivaci poskytnutí finanční podpory z Národního plánu obnovy. Charakteristiky výstupů projektu: Zpracovaná architektonická studie Provedená základní vstupní inženýrská činnost – projednání záměru s dotčenými orgány státní správy.
Další využití výstupů projektu	Popis dalšího využití výstupu / výstupů projektu. V případě, že je předmětem podpory / výstupem projektu dokumentace k územnímu řízení, nebo dokumentace pro stavebnímu povolení, nebo projekt pro výběr zhotovitele vč. realizačního projektu, nebo projektová příprava PPP, nebo projektová příprava EPC, je povinné uvedení informace, v jakém termínu od ukončení realizace projektu proběhne realizace výstavby/rekonstrukce na základě podpořeného výstupu. Max. lhůta je stanovena na 10 let. Žadatel také povinně uvede předpokládanou cenu výsledné stavby (včetně rekonstrukce).⁶ Příjemce dotace (žadatel – městská část Praha 8) předpokládá, že architektonická studie jako výstup projektu bude kompletně dokončena v 05/2026. Bude následovat výběr dodavatele na zpracování kompletní projektové dokumentace a zajištění potřebné inženýrské činnosti budoucího projektu (výstavba bytového komplexu s nájemními byty) s předpokládanou hodnotou cca 200-220 mil. Kč bez DPH. Architektonická studie definuje základní parametry projektu – prostorové, kapacitní, objemové, tvarové/hmotové, materiálové, technologické a technické, dispoziční, finanční, časové a provozní řešení stavby. Architektonická studie bude muset projít projednáváním v rámci hlavního města, městské části, včetně veřejného projednávání s občany městské části Praha 8. Na realizaci výběrového řízení na zajištění navazující kompletní projektové činnosti vč. inženýrské činnosti je třeba plánovat minimálně 4 měsíce (finanční rozsah zakázky), tj. předpoklad zahájení výběrového řízení je začátek roku 2027. Podpora vzniku architektonické studie nemá podmínku následné realizace záměru do 10 let od ukončení prací na studii, nicméně MČ Praha 8 plánuje výstavbu bytového komplexu v horizontu 10 let dle finančních možností investora. Žadatel předpokládá že náklady na kompletní projektovou přípravu akce nepřesáhnou 8 % budoucích stavebních nákladů, tzn. nebudou přesahovat 15 % budoucích stavebních nákladů (podmínka pro naplnění kritéria ekonomické

⁶ Náklady na pořízení projektové dokumentace nesmí přesáhnou 15 % předpokládané ceny stavby.

	efektivnosti). Při předpokládané hodnotě výstavby 200-222 mil. Kč se bude jednat o celkovou částku na projektovou přípravu ve výši 16 – 17,6 mil. Kč bez DPH.
Celkové způsobilé výdaje projektu (v Kč):	Celkové způsobilé výdaje projektu jsou 4 075 000 Kč. Pozn. Nezpůsobilé náklady projektu činí DPH 21 % tj. částka 855 750 Kč. Celkové náklady projektu jsou 4 930 750 Kč.
Požadovaná dotace (v Kč):	Požadovaná výše dotace je 4 930 750 Kč.
Odůvodnění potřebnosti projektu:	V městské části Praha 8, jsou připravovány významné developerské projekty (obytný komplex Rohanské nábřeží, bytový projekt Čechie) v oblasti bytové výstavby na celopražské úrovni, které jsou však komerčního charakteru. Je třeba průběžně navýšovat a zlepšovat potřebnou infrastrukturu pro uspokojování základních potřeb některých cílových skupin stávajících i budoucích obyvatel městské části, a to v oblasti dostupného a udržitelného nájemního bydlení. Projekt podporuje záměr žadatele na navýšení počtu nájemních bytů, včetně bytů zařazených do kategorie sociální byt a do kategorie dostupný byt. Městská část eviduje více žádostí o poskytnutí nájemního bytu s regulovaným nájemným, než kolik jich je schopná v současné době uspokojit a předpokládá se, že v budoucnu se bude počet žádostí ještě zvyšovat, díky skutečnostem souvisejícím s rozvojem městské části a celé společnosti (vysoké ceny nemovitostí a komerčních nájmu v hlavním městě apod.) Neopominutelným důvodem je také zajištění kvalitního využití strategického pozemku, který má MČ k dispozici a který doposud nebyl využíván pro rozvojové priority municipality (po schválení změny ÚP u části pozemku). Díky tomu může dojít k vybudování dalších nájemních bytů s regulovaným nájemným pro některé cílové skupiny obyvatel městské části. Finanční podpora na pořízení architektonické studie jako prvotního a základního dokumentu pro budoucí projektovou přípravu rozsáhlého investičního projektu je potřebná pro další možnost realizace komplexní připravenosti a samotného investičního záměru vybudování komplexu nájemního bydlení v MČ. Díky podpoře projektu bude pořízena architektonická studie jako výchozí předpoklad pro navazující jednotlivé fáze projektové dokumentace potřebné pro přípravu budoucího investičního projektu. Projekt ve své koncepci výrazně zohledňuje aktuální společenská témata (udržitelný rozvoj, environmentální kritéria pro výstavbu, zohlednění sociálních kritérií, potřebnou ekonomickou efektivitu, horizontální kritéria a další). Výše uvedená kritéria budou důsledně zohledněna při řešení architektonické studie, která je předmětem předkládané žádosti o dotaci a navazující zpracování projektové dokumentace. V předběžném vlastním hodnocení projekt dosahuje významného počtu bodů (51 bodů) ve všech sledovaných oblastech, což potvrzuje jeho potřebnost a oprávněnost realizace. Realizací projektu dojde k naplnění potřeby, která vzniká ze strany obyvatel městské části, tj. prokázaná potřeba žadatelů o přidělení nájemního bytu v městské části Praha 8, která aktuálně ze strany MČ nemůže být plně uspokojena. Městská část také potřebuje disponovat byty pro strategické zaměstnance, kteří se podílejí na zajištění základních veřejných služeb v rámci městské části, a to v oborech školství a vzdělávání, zajišťování veřejné bezpečnosti (IZS), poskytování sociálních a zdravotnických služeb nebo výkonu veřejné správy, a

	tím vytvořit motivaci a předpoklad pro získání kvalitních kádrů na tyto potřebné pracovní pozice.
Cílové skupiny:	Investoři v oblasti dostupného a udržitelného bydlení z veřejného a neziskového sektoru – územně samosprávný celek – městská část hlavního města Prahy. Primární cílová skupina Městská část Praha 8 - veřejný subjekt zajišťující činnosti samosprávy a státní správy na svém území, resp. Investor z veřejného sektoru, (součást Hlavního města Prahy), ustanovená dle Zákona č. 131/2000 Sb., Zákon o hlavním městě Praze. Sekundární cílové skupiny Obyvatelé městské části Praha 8 Obyvatelé hlavního města Prahy.

3. KVALITA VÝSTUPU PROJEKTU

Kvalita projektu: (u všech kritérií musí být uvedeno ANO, aby žádost mohla být podpořena)	Podpořený projekt dosáhne minimálně 25 bodů v celkovém hodnocení kvality dle přílohy č. 10 Dle vlastního posouzení hodnocení kvality projektu dle přílohy 10 předkládaný projekt dosahuje 51 bodů v celkovém hodnocení kvality.	ano	ne
	Podpořený projekt dosáhne minimálně 6 bodů v hodnocení uživatelské kvality prostředí dle přílohy č. 10 Dle vlastního posouzení hodnocení uživatelské kvality prostředí dle přílohy 10 předkládaný projekt dosahuje 26 bodů.	ano	ne
	Podpořený projekt dosáhne minimálně 10 bodů v hodnocení sociálních kritérií dle přílohy č. 10 Dle vlastního posouzení hodnocení sociálních kritérií dle přílohy 10 předkládaný projekt dosahuje 20 bodů.	ano	ne
	Podpořený projekt dosáhne minimálně 1 bodu v hodnocení ekonomické efektivity dle přílohy č. 10 Dle vlastního posouzení hodnocení ekonomické efektivity dle přílohy 10 předkládaný projekt dosahuje 5 bodů.	ano	ne
	Podpořený projekt splní kritéria pro certifikaci dle metodiky SBToolCZ minimálně na úrovni bronzového certifikátu. Podpořený projekt v rámci své realizace splní kritéria pro certifikaci dle metodiky SBToolCZ minimálně na úrovni stříbrného certifikátu.	ano	ne

Vliv projektu na horizontální kritéria⁷	Projekt má pozitivní vliv na horizontální kritéria – rovné příležitosti a nediskriminace, genderová rovnost a udržitelný rozvoj.	ano	ne
---	--	-----	----

⁷ Tj. rovné příležitosti a nediskriminace, genderová rovnost a udržitelný rozvoj.