

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  
Ing. Pavla Volešová, září 2019

Souhlasím s návrhem řešení dle IZ  
PaedDr. Jan Polák CSc., vedoucí OSP MMB



.....



# 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><b>Varianta 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1.NP – Terapeutická kavárna s kapacitou 11 míst</li> <li>1.NP – Klientská zóna pro 12 klientů</li> <li>1.NP – Administrativní část vč. zázemí - 11 zaměstnanců</li> <li>2.NP – Administrativní část vč. zázemí - 7 zaměstnanců</li> <li>2.NP - Zasedací místnost/sál pro max. 25osob</li> <li>3.NP – Kanceláře – 7 zaměstnanců</li> </ul> <p><b>Varianta 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1.NP - Terapeutická kavárna – s kapacitou 12 míst</li> <li>1.NP – Klientská zóna pro 12 klientů</li> <li>1.NP – administrativní část - 11 zaměstnanců</li> <li>2.NP – Administrativa - 9 zaměstnanců,</li> <li>2.NP - Zasedací místnost/sál pro max. 25osob</li> <li>3.NP – 2x bytová jednotka 2 + 1</li> </ul> <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
<b>Příprava celkem</b>	<b>2 200 000 Kč</b>		<b>2 662 000 Kč</b>

### 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
<b>Realizace celkem</b>	<b>29 550 000 Kč</b>		<b>35 756 000 Kč</b>

### 2.3. Přípravná a realizační fáze

<b>Příprava a realizace celkem</b>	<b>31 750 000 Kč</b>		<b>38 418 000 Kč</b>
------------------------------------	----------------------	--	----------------------

### 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 ochranu 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

instalaci 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 solitérními 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

