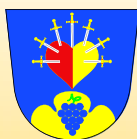




Sociální byty Břestek - Chabaně

MgA. Martin Crla



Sociální byty vznikly v budově původní školy,
která se nacházela v místní části obce zvané
Chabaně.



Původní budova školy - v roce 1910 postavena stavitelem Koppem z Uherského Hradiště.

Fungovala do 60. let minulého století, následně byla zrušena. V 80. letech sloužila jako turistická základna Domu dětí a mládeže z Uh. Hradiště. V polovině 90. let obec požádala o vrácení historického majetku.

Zlínský kraj bez hranic



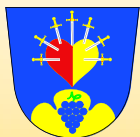
Škola Chabaně



- první dokumentace na turistickou ubytovnu – Ing. Ducháč z Kozojídek
- zahájení stavby turistické ubytovny – r. 2000

Zlínský kraj bez hranic





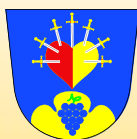
- realizace 2. NP se střechou – náklady cca 2 mil. Kč

Zlínský kraj bez hranic





Neúspěšná žádost o dotaci z EU, stavba i tak realizována.



Následně bylo hledáno vhodné využití:

- v roce 2017 nadnesen návrh na možnost zřízení sociálních bytů. Byly zahájeny projektové práce – firma Mikulík Projekty s.r.o. UH. Náklady na dokumentaci studie proveditelnosti a dokumentaci provedení stavby 414 909 Kč vč. DPH. DPS vypracována na začátku roku 2018, předpokládané náklady projektu cca 18 mil. Kč vč. DPH.
- žádost o dotaci na sociální bydlení včetně Studie proveditelnosti, VŘ a administrace podána prostřednictvím RRA VM. Žádost úspěšná, rozhodnutí o poskytnutí dotace ve výši 10 672 677 Kč vydáno v březnu 2019. Náklady na administraci projektu činily 223 850 Kč vč. DPH.
- v roce 2019 příprava VŘ na zhotovitele stavby – veřejné výběrové řízení. Podáno 12 nabídek, všechny splnily podmínky VŘ, zvítězila nabídka s nejnižší cenou firmy ZESS a.s. Boršice – 14 571 885 vč. DPH. SOD uzavřena 20.2.2020. Termín zahájení prací březen 2020, dokončení stavby do konce dubna 2021.
- na základě poptávkového řízení se TDI stala firma INVESTA UH s r.o., jmenovitě p. Radek Malina. Náklady na TDI 181 452 Kč vč. DPH.



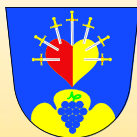
V průběhu stavby byly provedeny 3 dodatky SOD:

Zlínský kraj bez hranic

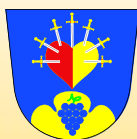
1. dodatek se týkal výměny střešní krytiny – v původním projektu se počítalo s ponecháním stávající krytiny, ale zastupitelstvo rozhodlo, že na nový dům patří nová střecha, proto se přistoupilo ke kompletní výměně. Náklady činily 357 811 Kč vč. DPH.
2. dodatek řešil změnu nakládání s odpadními vodami. Původně plánovaná jímka na vyvážení byla nahrazena DČOV s odvodem kanalizací do recipientu Chabaňského potoka – zvýšení nákladů o 1 294 642 Kč vč. DPH.
3. dodatek měl nulové náklady. Výdaje v něm specifikované (odvodnění, doplňky interiéru – např. poštovní schránky, sklepní okna) ve výši 87 482 Kč bez DPH byly kompenzovány nerealizací oplocení.

• Celkové stavební náklady:

16 243 338 Kč vč. DPH.

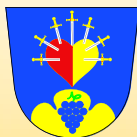


Zlín kraj bez hranic



- Popis domu:

- Sklepy – možnost uložení kol apod
- tepelné čerpadlo, DČOV a kanalizace
- Přízemí – 4 byty (1+kk s podlahovou plochou cca 36 m²)
- 7 sklepních kójí o rozloze 3 m²
- 1. patro – 3 byty - dva jsou koncipovány jako 2+kk s podlahovou plochou 74 a 69 m², třetí má velký obývací pokoj spojený s kuchyní + 1 pokoj, celková rozloha 63 m².



Zlín kraj bez hranic





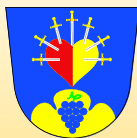
Zlín kraj bez hranic





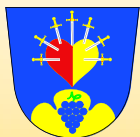
Zlín kraj bez hranic



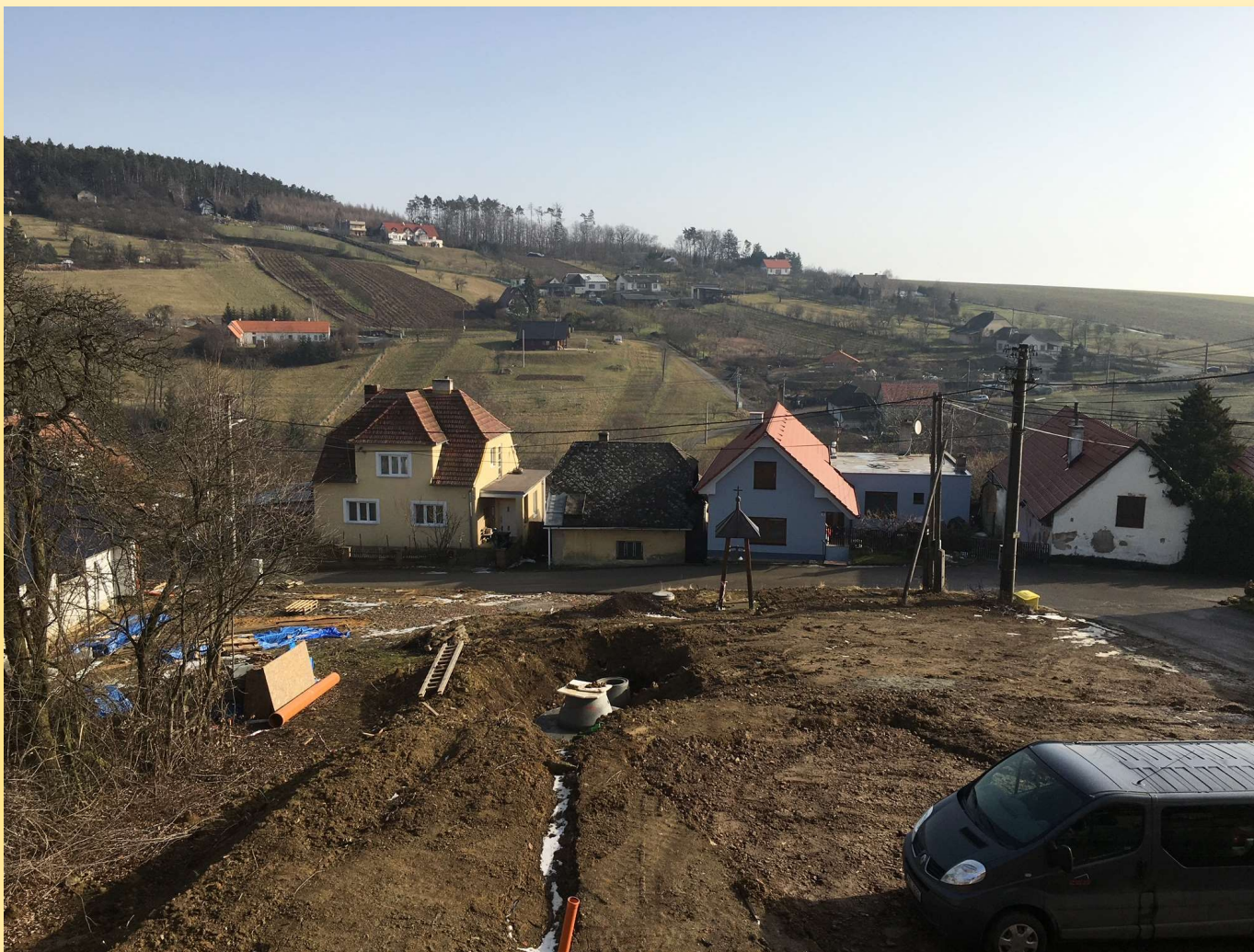


Zlín kraj bez hranic





Zlín kraj bez hranic

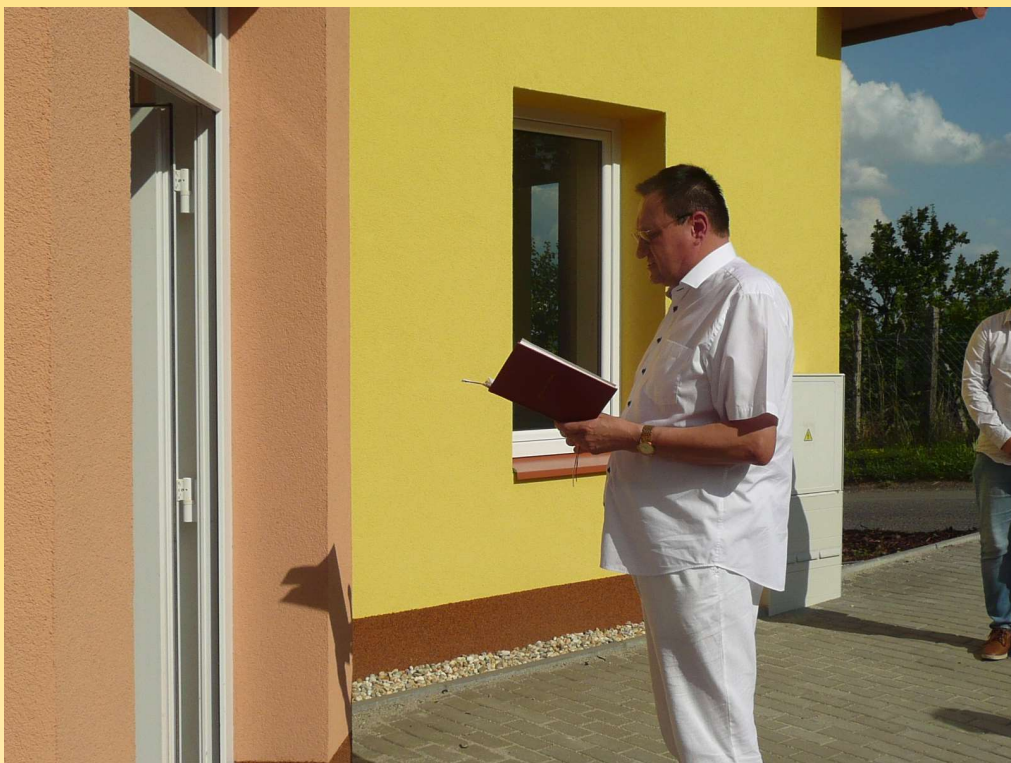




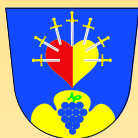
27. 7. 2021 - předání a převzetí díla (termín dokončení se v návaznosti na vícepráce posunul)

Zlínský kraj bez hranic

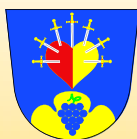
11. 8. 2021 - slavnostní otevření za účasti pana faráře P. Rudolfa Chmelaře, který „novému“ domu požehnal



Při slavnostním otevření byly rovnou novým nájemníkům předány klíče od jednotlivých bytů.



Zlín kraj
bez hranic



- První nájemníci dostali klíče od bytů 11. 8. 2023 – k tomuto datu se podařilo obsadit 5 bytů, zbylé dva byly obsazeny od 1. 9. 2021.
- Ještě před oficiálním uvedením do provozu jsme měli 3 potencionální žadatele z naší obce – 3 mladé rodiny s dětmi – ideální nájemníci, nakonec nikdo z nich oficiální žádost o byt nepodal.
- Největší problémy vyvstávají při výběru nájemníků – je to stejné jak u všeho jiného. Pokud je z čeho vybírat, je to vždy lepší.
- Žádný z bytů nesmí být neobsazen po dobu delší než 3 měsíce. Jinak hrozí sankce v rozmezí 1-10% z celkové výše dotace – u nás tedy až 1 mil. Kč.
- Pokud je ale oficiální výzva řádně zveřejněna a nikdo se do ní nepřihlásí, můžeme uzavřít nájemní smlouvu i se sociálně nepotřebným nájemníkem. Jedná se o výjimku. Taková smlouva lze uzavřít pouze na dobu jednoho roku. Dotyčnému nemůže být nájemní smlouva prodloužena.



V jednotlivých bytech za dva roky provozu proběhly značné obměny. Při výběru spolupracujeme s OSPODem z ORP UH (Maltézská péče). Pokud nemáme žádného žadatele v zásobě, oznamujeme výzvu na zmíněný OSPOD a dáme na jejich doporučení. Velmi dobře znají jednotlivé rodiny s dětmi.

Tato spolupráce probíhá velmi dobře, jen v letošním roce jsme sáhli mimo. Přímluva OSPODu i Maltézské péče. Neplacení nájmu – neuznání příspěvku na bydlení.

V současné době se nacházíme v situaci, kdy prvním nájemníkům bude končit nájemní smlouva. Včas si požádali o prodloužení smlouvy, nemusel jsem zveřejnit výzvu pro nové nájemníky. Smlouvy jim byly na pondělním ZZO bez sebemenších potíží prodlouženy.

Jeden nájemník to ve smluvně daném termínu nestihl, i přes mé upozornění. Musel jsem proto vyhlásit oficiální výzvu i na jeho byt.



- 1. ZoU do 23. 12. 2022

povinnost doložit zcela vše

- kdy byly zveřejněny výzvy na jednotlivé byty
- proč a na základě čeho byli přijati nájemníci na výjimku
- zaslání všech smluv i od nájemníků, kteří do bytu nakonec ani nenastoupili

Napočtvrté se již podařilo objasnit a zaslat vše, o co jsme v rámci doplnění ZoU byli požádáni (poslední doplnění odesláno 1. 6. 2023, již další nedošlo).



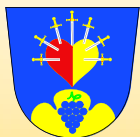
I přes všechna úskalí, která odkrývám, si troufám tvrdit, že sociální byty v malých obcích mohou fungovat a dají se vybrat vhodní nájemníci.

Zlínský kraj bez hranic

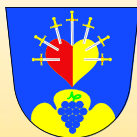
Je to práce časově i psychicky náročná, ale pokud si uvědomíme, že do těchto bytů jdou umístit rodiny s dětmi, které by jinak neměly možnost bydlet společně v jedné domácnosti, nebo že by matky samoživitelky musely bydlet v azylových domech, zde je ideální šance nastartovat je do „normálního“ života.

Nabízíme jim odrazit se ode dna, na kterém se bohužel někteří nacházejí. Pokud to neuděláme my, obávám se, že to pro ně neudělá nikdo.

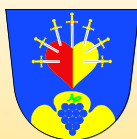
Možná tato práce nebude nikdy pořádně doceněna, ale jsem přesvědčen, že svůj smysl má.



Zlín kraj bez hranic



Zlín kraj bez hranic



Děkuji Vám za pozornost

MgA. Martin Crla
starosta obce Břestek

731 231 970
starosta@brestek.cz