

## **INVESTIČNÍ ZÁMĚR** **I. Obecné údaje**

**Název akce (projektu):** Stavební úpravy č.p. 38 ve Starých Křečanech

**Program (podprogram):** 298D2230 – Podpora výstavby, obnovy a provozování komunální infrastruktury

**Evidenční číslo akce (projektu) EDS:** 298D223001302

**Přesný název a adresa sídla účastníka programu:** Obec Staré Křečany  
Staré Křečany 38  
407 61 Staré Křečany

**IČO:** 00261653

**Charakter akce (projektu):** investiční

**Místo realizace akce (projektu):** a) adresa: Staré Křečany 38, 407 61 Staré Křečany

b) dotčené pozemky: st.p.č. 192, par.844/1, par.844/2 k.ú.  
754 439 –Staré Křečany

**Majetkoprávní vztah:** vlastník

**Plátce DPH:** a) ANO - datum registrace: 01.08.2009 – nelze uplatnit odpočet DPH

b) NE

**DIČ:** CZ00261653

**Kontaktní osoba:** František Moravec

**Telefon pevná linka:** 412 336 440

**Mobilní telefon:** 724 187 599

**E-mail:** starosta.krecany@volny.cz

**Schválil:** František Moravec

**Funkce:** starosta

**Telefon pevná linka:** 412 336 440

**Mobilní telefon:** 724 187 599

**E-mail:** starosta.krecany@volny.cz

## **II. Náklady akce a zdroje financování**

(v korunách)

**Celkové náklady akce dle SoD:** 56 312 797,37,- Kč  
**z toho:**

**I. Etapa projektu** 16 893 839,20,- Kč

### **Náklady stavební nebo technologické části stavby na I. etapu:**

Stavební a montážní práce 16 893 839,20,- Kč

**Státní dotace žádaná z programu:** 10 000 000,00,- Kč

**Vlastní zdroje účastníka programu:** 6 893 839,20,- Kč

## **III. Předpokládaný časový průběh přípravy a realizace (měsíc/rok)**

**Termín pořízení projektové dokumentace:** říjen 2014

**Termín povolení stavby stavebním úřadem:** březen 2019

**Termín uzavření smlouvy na realizaci akce (projektu):** 30.9.2020

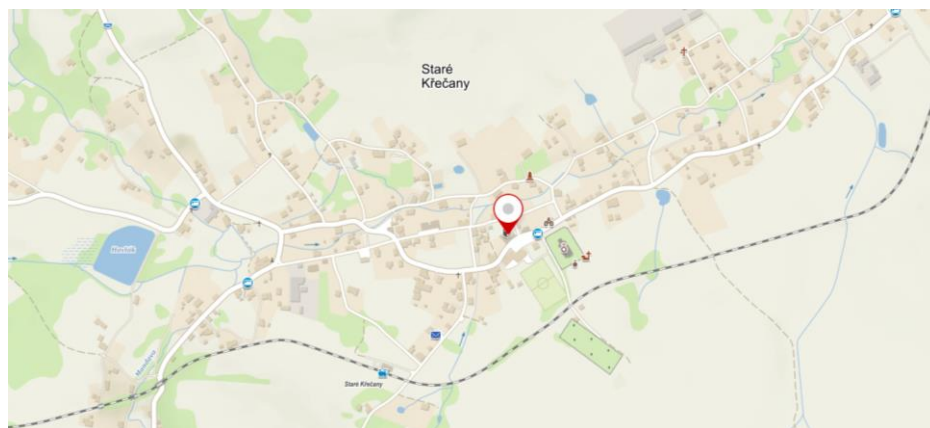
**Termín ukončení realizace akce (projektu):** 28.02.2022

## **IV. Zdůvodnění akce (projektu)**

### **Zdůvodnění potřeby zařízení (školské, sportovní, kulturní, obecní apod.):**

Stávající objekt č.p. 38 se nachází v intravilánu obce na návsi, vedle autobusové zastávky.

Část prvního patra je využít pro prostory obecního úřadu, zbytek budovy zůstává nevyužit.



Zdroj: Mapy.cz

V projektovém záměru se jedná o stavební úpravy objektu ve vlastnictví investora – obec Staré Křečany. Nájemní bydlení bude sloužit pro obyvatele obce v seniorském věku, nicméně umístění do nových bytových jednotek je samozřejmě možné i pro občany ostatních věkových kategorií.

## Formulář investičního záměru pro programy kapitoly VPS a pro kapitolu OSFA

Poslední tři roky je objekt využíván pouze jako obecní úřad. V budově je také vybudováno 5 nájemních bytů. Bohužel z důvodu havarijního stavu budovy byla obec donucena nájemníky z objektu vystěhovat. Zastupitelstvo obce po dohodě s občany rozhodlo o změně územního plánu a přebudování objektu na nájemní bydlení s celkem 18 byty. V této I. etapě dojde k vybudování 6 bytových jednotek. V objektu budou ubytováni občané na základě úřadem přijatých žádostí o nájemní bydlení a přidělení dekretu na byt. Prostory obecního úřadu budou přesunuty do objektu bývalé fary z důvodu zajištění bezpečnosti osob.

Realizací akce dojde k efektivnímu využití prostor budovy. Jelikož obec v posledních letech zaznamenává vyšší zájem o nájemní bydlení, rozhodla se reagovat realizací předkládaného investičního záměru. V současné době poptávka nájemního bydlení nad nabídkou převyšuje.

Spádové území tvoří obec Staré Křečany a její místní části Brtníky, Kopec, Nové Křečany, Panský a Valdek.

Počet obyvatel spádového území k 1.1.2019

Zdroj: ČSÚ

- Staré Křečany + místní části 1260

Obec	Rok											
	2016				2017				2018			
	Celkem	0-14 let	15-64	65 + let	Celkem	0-14 let	15-64	65 + let	Celkem	0-14 let	15-64	65+let
<b>Staré Křečany + místní části</b>	1258	202	828	228	1267	211	825	231	1260	192	823	245

Zdroj: ČSÚ

Obec Staré Křečany se nachází v těsné blízkosti Národního parku České Švýcarsko, 5 km od města Rumburk. Části obce Brtníky a Kopec leží uprostřed krásné přírody a jsou hojně navštěvované turisty. V obci je velmi dobrá občanská vybavenost. Nachází se zde obecní úřad, pošta, mateřská škola a první stupeň základní školy. Staré Křečany jsou velmi dobře napojeny na dopravní infrastrukturu (autobusem se dostanete do Varnsdorfu, Krásné Lípy, Rumburku, dokonce do německého Seifhennersdorfu).

Vzhledem k vhodné lokalitě s výbornou dopravní dostupností do velkých měst je obec atraktivní nejen pro turisty, ale i pro rodiny s dětmi. Díky nedostatku stavebních pozemků a neustále se zvyšujícím cenám nemovitostí a sazeb hypotečních úvěrů, stoupá zájem o nájemní bydlení. Poptávka po nájemním bydlení výrazně převyšuje aktuální nabídku.

Pokud jde o předpokládaný vývoj počtu obyvatel, ve všech obcích se počítá s nárůstem vždy asi 10% v následujících pěti letech.

Rok	Staré Křečany + místní části
2019	1260
2020	1285
2021	1311
2022	1337

2023	1364
2024	1391
2025	1419
2026	1447
2027	1476
2028	1506
2029	1536
2030	1567
2031	1598
2032	1630
2033	1663

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Při zpracování technické dokumentace a následných jednání s dotčenými subjekty bylo definováno optimální variantní řešení hlavním kritériem pro zpracovatele dokumentace. Z praktického hlediska bylo možné uvažovat o variantě použití jiných stavebních materiálů, nicméně z pohledu ekonomických a estetických byla tato možnost zamítnuta.

Předpokládané úspory budoucího provozu objektu spočívají v rámci plánovaného využití energeticky úsporných technologií. Pro ohřev teplé vody bude mimo jiné využit solární panel instalovaný na střeše budovy. K zadržení dešťových vod se využije retenční nádrž o objemu 30 m<sup>3</sup>. Srážková voda bude využita k zalévání zeleně a jako rezervoár vody při možném zásahu hasičů. Objekt č.p. 38 bude po stavebních úpravách zařazen do klasifikační třídy energetické náročnosti B – velmi úsporná budova.

Stavební úpravy budou prováděny v etapách. V tomto hledisku dojde po stavebních úpravách k vytvoření celkem 18 bytových jednotek k nájemnímu bydlení, nicméně v této I. etapě dojde k vybudování 6 bytových jednotek a ostatní byty budou vybudovány v dalších etapách projektu. Dispozice jednotlivých bytů i přístupy do budovy jsou řešeny jako bezbariérové a v jednotlivých bytech mohou žít hendikepovaní obyvatelé a vozíčkáři.

#### **Stavebně-technické zdůvodnění potřeby stavby:**

Budova č.p. 38 je původně stará německá škola postavená v roce 1884. Po odsunutí německého obyvatelstva v roce 1945 v objektu fungovala místní správní komise a od roku 1946 byl v objektu národní výbor. Obecní úřad v prvním patře budovy sídlí dodnes. Zbytek budovy se využíval jako nájemní bydlení. Obec byla před třemi lety nucena nájemníky vystěhovat a dnes tu sídlí pouze obecní úřad. Budova je částečně podsklepená, se třemi nadzemními obytnými podlažními a mansardovou střechou. Nebylo investováno do oprav, proto je stávající řešení a technologie v původním dožilém až havarijním stavu. Na objektu je částečně narušena statika. Budova dále vykazuje nedostatky v ohledu hygienických a bezpečnostních podmínek. Okna jsou 50 let stará a tudíž netěsná. Jednotlivé místnosti jsou vytápěny přímotopy.

V případě stavebních úprav č.p. 38 ve Starých Křečanech se jedná o přístavbu a nástavbu rekonstruovaného objektu. Bude provedena změna využití na nájemní bydlení. Součástí revitalizace objektu č.p. 38 jsou i rozvody inženýrských sítí, domovní čistírna odpadních vod, vrt pro novou studnu a další technická infrastruktura realizovaná pouze na pozemkových parcelách 844/1, 844/2. Nezastavěná část ploch na parcele 844/1 se ozelení. Jako zdroj tepla pro otopnou soustavu a ohřev TV bude dvojice samostatných automatických kotlů na spalování uhlí. Pro ohřev teplé vody bude také využit solární ohřev. Tato technologie bude šetrnější a ekonomicky nenáročná k životnímu prostředí než stávající situace. Během výstavby a provozu se nepředpokládají žádné škodlivé vlivy na životní prostředí.

**Kapacita stavby nebo zařízení před zahájením akce (projektu) a současný rozsah jejího využití:**

V současné době budova funguje s následujícími kapacitami:

- Počet bytů: 5 (nevyužito)
- Počet nadzemních podlaží 3

V budově se momentálně nachází obecní úřad. Je zde také 5 bytových jednotek, které nejsou v současné době obydlené.

V prvním 1.NP budovy jsou prostory obecního úřadu a jedna bytová jednotka. V 2.NP se nacházejí čtyři bytové jednotky. Podkroví je nevyužité.

**Kapacita po dokončení I. etapy (projektu):**

Po dokončení stavebních úprav I. etapy dojde k rekonstrukci bývalých prostor obecního úřadu a pořízení 6 bytových jednotek.

Charakteristické ukazatele navrhované v projektové dokumentaci stavby:

- Celková zastavěná plocha I.NP 499,49 m<sup>2</sup>
- Celková užitná plocha bytů I.NP 307,34 m<sup>2</sup>

**Kapacita po dokončení celé akce (projektu):**

Po dokončení stavebních úprav dojde k navýšení bytové kapacity o 13 bytů.

Kapacity po dokončení celého objektu jsou následující:

- Počet bytů: 18
- Počet nadzemních podlaží 3

Charakteristické ukazatele navrhované v projektové dokumentaci stavby:

- Celková zastavěná plocha pater 2026 m<sup>2</sup>
- Zastavěná plocha objektem 636,5 m<sup>2</sup>
- Celková užitná plocha bytů 972,92 m<sup>2</sup>
- Obestavěný prostor 7969 m<sup>3</sup>

## **V. Věcný obsah investičního záměru**

**Věcný obsah a rozsah:**

U rekonstruovaného objektu č.p. 38 se počítá se snesením stávajícího prostorově a staticky nevyhovujícího krovu a následně s nástavbou 3.NP s mansardovou střechou. Nástavbou se vytvoří dostatečný objem pro umístění bytů dle půdorysu podkroví. Z důvodů špatné únosnosti stropů nad 1.NP budou veškeré vodorovné konstrukce tvořené dřevěnými trámovými stropy nahrazeny systémem stropů RECTOLIGHT s betonovými prefabrikovanými nosníky, vložkami z lehkého lisovaného dřeva a monolitickou vyztuženou deskou betonovanou do ztraceného bednění.

V přístavbě na úrovni 1.PP objektu bude vybudována nová kotelna na tuhá paliva. Zdrojem tepla pro otopnou soustavu a ohřev TV bude dvojice samostatných automatických kotlů na spalování uhlí, 4.třídy, Benekov C51. Každý kotel je bude výkonu od 14 do 49 kW.

Kotelna bude vybavena zásobníkovým bivalentním ohřivačem TV typu Austria Email HT500 ERMR ze setu solárního ohřevu, pro ohřev TV.

Pro čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do vodoteče je navržena domovní čistírna TOPAS pro 20 EO. Čistírna splňuje kvalitativní limity vypouštěné vody požadované nařízením vlády č. 61/2003.

Vzhledem k rozsahu stavebních změn a stáří dosavadních rozvodů bude všechna vnitřní instalace zrušena. Vně objektu bude osazena nová přípojková skříň s odpínači, která bude osazena tak, aby byla mimo prostor nového venkovního schodiště. Nová přípojná skříň umožní odpojit objekt podle požárních předpisů.

K zadržení dešťových vod se využije retenční nádrž o objemu 30 m<sup>3</sup>. Srážková voda bude využita k zalévání zeleně a jako rezervoár vody při možném zásahu hasičů.

Dispozice jednotlivých bytů i přístupy do budovy jsou řešeny jako bezbariérové a v jednotlivých bytech mohou žít hendikepovaní obyvatelé a vozíčkáři. V suterénu objektu se zachová původní stav. Sklepní prostory budou s ohledem na vysokou vlhkost jen omezeně sanované, a to zejména z ekonomických a technických důvodů. V místnosti se stávající studnou se upraví a doplní zařízení pro zásobení objektu pitnou vodou (úpravna vody k vrtu SK-3). Původní studna bude sloužit jako rezerva požární vody pro hydrantové systémy. Bude zřízena centrální kotelna pro č.p. 38, stávající kůlny se demontují a vybuduje se kotelna v severní části půdorysu, včetně uhelny. U zadního vstupu se přistaví výtahová šachta a provede se zadní vstup se zádveřím.

Nově zřízený průchozí osobní výtah u dostavby zadního vstupu vyrovná výškový rozdíl mezi vstupním podlažím a zadním vstupem a následně propojí 1.NP až 3.NP. Byty jsou přístupné z podest stávajícího schodiště a z páteřové komunikace, která propojí celé parto a naváže na výtah, upravený dle vyhlášky 398/2009.

### **1.NP**

Přes nově upravený vstup s rampou, venkovní předložené schodiště a zádveří, kde se umístí poštovní schránky a informační systém objektu, se nájemníci dostanou k centrálnímu schodišti, které se zachová původní, pouze se upraví povrchy stupňů, nášlapné vrstvy na podestách a zábradlí.

Z páteřové komunikace ve tvaru U jsou pak nově přístupné jednotlivé byty. V severo-západní části půdorysu se umístí dvojice garsoniér a byt 1+1. V jižní části objektu po obou stranách zádveří se upraví dva byty 1+1. Východní část půdorysu pak umožní zřídit byt 1+1, který s ohledem na oslunění bude nutné rozšířit o prosklený arkýř a tím zajistit požadované oslunění dle ČSN 734301 - Obytné budovy.

V severní části páteřové komunikace se zrekonstruuje společenská místnost.

Pro dané podlaží se vybuduje úklidová komora. U vstupu do sklepa v 1.PP se zřídí samostatná místnost pro hlavní rozvaděč a elektroměrné rozvaděče jednotlivých bytů.

### **Funkční vymezení:**

Účelem stavebních úprav je zvýšit počet nájemních bytů a vytvořit dostačující a optimální podmínky pro pronajímání obecních bytů. Dispozice jednotlivých bytů i přístupy do budovy jsou řešeny jako bezbariérové.

#### **1. NP**

##### Společné prostory (není předmětem žádosti)

- vstupní rampa, vstupní schodiště 34,07 m<sup>2</sup>
- vstupní chodba 14,04 m<sup>2</sup>
- vstupní hala 66,84 m<sup>2</sup>
- zádveří, schody, podesta 17,49 m<sup>2</sup>
- výtah 3,60 m<sup>2</sup>
- hl. rozvaděč elektro 6,34 m<sup>2</sup>
- předsíň 9,90 m<sup>2</sup>
- Společenská místnost 23,49 m<sup>2</sup>
- Umývárna, sprcha 3,38 m<sup>2</sup>
- WC 3,23 m<sup>2</sup>
- Úklidová místnost 5,57 m<sup>2</sup>
- Rozvaděč 4,2 m<sup>2</sup>

**Celková užitná plocha 192,15 m<sup>2</sup>**

##### Byt č.1 (garsoniéra)

- předsíň 5,60 m<sup>2</sup>
- koupelna 6,75 m<sup>2</sup>
- obytná místnost 37,13 m<sup>2</sup>

**Celková užitná plocha 49,48 m<sup>2</sup>**

##### Byt č.2 (garsoniéra)

- předsíň 5,40 m<sup>2</sup>
- koupelna 5,79 m<sup>2</sup>
- obytná místnost 29,75 m<sup>2</sup>

**Celková užitná plocha 40,94 m<sup>2</sup>**

##### Byt č.3 (1+1)

- předsíň 7,59 m<sup>2</sup>
- koupelna 5,50 m<sup>2</sup>
- kuchyň 18,98 m<sup>2</sup>
- pokoj 15,08 m<sup>2</sup>

**Celková užitná plocha 47,15 m<sup>2</sup>**

##### Byt č.4 (1+1)

- předsíň 3,74 m<sup>2</sup>
- koupelna 5,50 m<sup>2</sup>
- kuchyň 15,01 m<sup>2</sup>
- pokoj 19,19 m<sup>2</sup>

**Celková užitná plocha 43,44 m<sup>2</sup>**

Byt č.5 (1+1)

- předsíň 5,27 m<sup>2</sup>
- koupelna 8,93 m<sup>2</sup>
- kuchyň 27,11 m<sup>2</sup>
- pokoj 19,89 m<sup>2</sup>

**Celková užžitná plocha 60,20 m<sup>2</sup>**

Byt č.6 (1+1)

- předsíň 10,44 m<sup>2</sup>
- koupelna 6,33 m<sup>2</sup>
- kuchyň 16,97 m<sup>2</sup>
- pokoj 32,39 m<sup>2</sup>

**Celková užžitná plocha 66,13 m<sup>2</sup>**

**Celková užžitná plocha 1. NP 307,34 m<sup>2</sup>**

**VI. Propoččet nákladů a zabezpečení financování budoucího provozu po dokončení stavby**

(v tis. Kč/rok)

<b>Roční náklady celkem:</b>	1 266 tis. Kč
<b>z toho:</b>	
<b>Energie:</b> elektrická energie	486 tis. Kč
pevná paliva	220 tis. Kč
<b>Voda:</b>	0 tis. Kč
<b>Mzdy:</b>	0 tis. Kč
<b>Reprodukce pořízeného majetku (údržba a opravy):</b>	560 tis. Kč
<b>Jiné provozní náklady:</b>	0 tis. Kč

**Zdroje financování:** rozpočet obce, příjmy z pronájmu

**Způsob zabezpečení zdrojů financování:** na základě schváleného rozpočtu obce

**Datum:** Dne 5.03.2021

**Jméno, funkce a podpis statutárního zástupce účastníka programu:**

František Moravec, starosta

**Razítko:**

