INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM

SPECIFICKÁ PRAVIDLA

PRO ŽADATELE A PŘÍJEMCE

SPECIFICKÝ CÍL 2.1

Kolová výzva č. 79

PŘÍLOHA Č. 4

**Osnova studie proveditelnosti**

pLATNOST OD 4. 12. 2025

# Obsah

[1. Obsah 2](#_Toc508181275)

[2. ÚVODNÍ INFORMACE 3](#_Toc508181276)

[3. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI 3](#_Toc508181277)

[4. Charakteristika projektu a jeho soulad s programem 3](#_Toc508181278)

[5. Podrobný popis projektu 3](#_Toc508181279)

[6. ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBNOSTI REALIZACE PROJEKTU 4](#_Toc508181280)

[7. Management projektu a řízení lidských zdrojů 5](#_Toc508181281)

[8. Technické a technologické řešení projektu 5](#_Toc508181282)

[9. Výstupy projektu 5](#_Toc508181283)

[10. Připravenost projektu k realizaci 5](#_Toc508181284)

[11. Finanční analýza 6](#_Toc508181285)

[12. Analýza a řízení rizik 7](#_Toc508181286)

[13. Vliv projektu na horizontální kritéria 8](#_Toc508181287)

[14. Závěrečné Hodnocení udržitelnosti projektu 8](#_Toc508181288)

[15. ZPŮSOB STANOVENÍ CEN do rozpočtu projektu 8](#_Toc508181289)

[16. Externí efekty socioekonomické analýzy 10](#_Toc508181290)

# ÚVODNÍ INFORMACE

|  |  |
| --- | --- |
| Obchodní jméno, sídlo, IČ a DIČ zpracovatele studie proveditelnosti |  |
| Členové zpracovatelského týmu a kontakty |  |
| Datum vypracování |  |

# ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI

|  |  |
| --- | --- |
| Obchodní jméno, sídlo, IČ a DIČ žadatele |  |
| Jméno, příjmení a kontakt na statutárního zástupce |  |
| Jméno, příjmení a kontakt na kontaktní osobu pro projekt |  |
| Nárok na odpočet DPH na vstupu ve vztahu ke způsobilým výdajům projektu (Ano x Ne) |  |
| Název projektu |  |

# Charakteristika projektu a jeho soulad s programem

* Místo realizace projektu (přesná adresa).
* Je projekt realizován na území správního obvodu obce s rozšířenou působností, na jehož území se nachází sociálně vyloučená lokalita (podle přílohy č. 5 Specifických pravidel)?
* Popis cílových skupin projektu - výběr z cílových skupin podle textu výzvy.
* Popis cílů a výsledků projektu a jejich příspěvku k naplňování specifického cíle 2.1.
* Problémy, které má realizace projektu vyřešit.
* Popis synergických nebo komplementárních vazeb na realizované/zrealizované či plánované projekty/investiční akce.
* Návaznost projektu na další aktivity žadatele.

# Podrobný popis projektu

* Identifikace nemovitostí, dotčených realizací projektu.
* Výchozí stav – popis výchozí situace (problémy a nedostatky, stávající cílové skupiny, rozsah poskytovaných služeb).
* Popis cílové skupiny projektu a její soulad se specifickými pravidly, dopad zajištění sociálního bydlení na cílové skupiny projektu.
* Popis nulové (srovnávací) varianty. Jedná se o variantu, v případě, že projekt nebude realizován.
* Podrobný popis investiční varianty projektu (jedná se o variantu, při níž je projekt financován z IROP):
  + Přípravné aktivity vztahující se k předložení projektu, např. zpracování doprovodných studií, příloh, projektové dokumentace,
  + popis realizace hlavních aktivit projektu v souladu s kapitolou 2.3 Specifických pravidel,
  + popis realizace vedlejších aktivit projektu v souladu s kapitolou 2.3 Specifických pravidel,
  + popis ukončení realizace projektu, např. kolaudace, uvedení do provozu.
  + konečný stav – popis po realizaci projektu.
* Popis souladu projektu na nadřazené strategické a klíčové dokumenty:
  + Popis vazby na Strategii sociálního začleňování 2014 -2020
* Popis dodržení parametrů sociálního bydlení ve vztahu k cílové skupině projektu
* Počet bytových jednotek v bytovém domě, případně v jednotlivém vchodě.
* Počet sociálních bytů v bytovém domě a v jeho jednotlivých vchodech.
* Popis, zda je sociální byt umístěn v lokalitě s dostupným občanským vybavením pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, nákupy a služby. Popis, zda je projekt umístěn v místě s dopravní obslužností.
* Popis poskytování sociální práce cílové skupině.
* Popis délky předchozího poskytování sociální práce.
* Popis výpočtu výše limitu způsobilých výdajů na m² z položek hlavních aktivit – maximální limit 29 979 Kč/m².
* Časový harmonogram realizace podle etap projektu:
  + časová období, zvýraznění počátku a konce etapy, jejich náplň a návaznost,
  + termíny zahájení a ukončení realizace projektu
* Identifikace negativních dopadů projektu:
  + výčet všech negativních dopadů realizace a provozu projektu, jejich popis a předpokládaní nositelé,
  + návrhy na eliminaci negativních dopadů.

# ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBNOSTI REALIZACE PROJEKTU

* Zdůvodnění záměru, doložení potřebnosti projektu (zdůvodnění potřeby realizovat projektové aktivity pro zvolenou cílovou skupinu projektu).
* Definice oblastí, které bude projekt řešit a z jakého důvodu je tato problematika považována za prioritní.
* Identifikace dopadů a přínosů projektu s důrazem na popis dopadů na cílovou skupinu.
* Další zdroje (dokumenty či analýzy), ve kterých je doložena potřebnost.

# Management projektu a řízení lidských zdrojů

* Popis činností a osob (kvalifikace, praxe), podílejících se na realizaci projektu – popis projektového týmu podílejícího se na přípravě a realizaci projektu v jednotlivých fázích (přípravné a realizační).
* Pokud se liší od příjemce podpory, popis organizačních a finančních vztahů mezi příjemcem podpory a provozovatelem v době realizace a udržitelnosti.

# Technické a technologické řešení projektu

* Technické a technologické aspekty projektu:
  + popis splnění stavebně technických parametrů daných stavebními předpisy určenými pro výstavbu budov pro bydlení se základním vybavením,
  + stavební připravenost projektu (pokud je relevantní),
  + ovlivnitelná a neovlivnitelná technická rizika,
  + nároky na údržbu a opravy.

# Výstupy projektu

* Přehled výstupů projektu a jejich kvantifikace:
  + výstupy projektu,
  + průkazné doložení a termín splnění cílů projektu,
  + popis využití výstupů projektu.
* Indikátory:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Kód** | **Název** | **Výchozí hodnota** | **Cílová hodnota** |
| 5 53 20 | Průměrný počet osob využívající sociální bydlení |  |  |
| 5 53 10 | Nárůst kapacity sociálních bytů |  |  |
| 5 53 01 | Počet podpořených bytů pro sociální bydlení |  |  |

* + způsob stanovení cílových hodnot indikátorů – metoda měření a výpočtu, popis jejich plnění,
  + vazba indikátorů na cíle projektu a podporované aktivity.

# Připravenost projektu k realizaci

* Technická připravenost:
  + majetkoprávní vztahy,
  + připravenost projektové dokumentace,
  + připravenost dokumentace k zadávacím a výběrovým řízením,
  + výsledky procesu EIA, územní rozhodnutí, stav stavebního řízení (výčet termíny) a závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy apod.,
  + popis stavebního řízení – jednotlivé kroky řízení, stav řízení a výčet termínů. V případě, že projekt nepočítá se stavebními pracemi, žadatel uvede, že se na něj nevztahuje povinnost dokládání stavebního povolení ani ohlášení.
  + provozovatel projektu, pokud se liší od příjemce podpory, popis organizačních a finančních vztahů mezi příjemcem podpory a provozovatelem v době realizace a udržitelnosti.
* Plán zdrojů financování:
  + způsob financování realizace projektu, popis zajištění předfinancování a spolufinancování projektu.

# Finanční analýza[[1]](#footnote-1)

* Finanční analýza sestavená do konce udržitelnosti s plánem údržby a reinvestic.
* Podrobný položkový rozpočet způsobilých výdajů projektu – u každé položky rozpočtu projektu musí být uvedena konkrétní vazba na jednu nebo více podporovaných aktivit podle kap. 2.3 Specifických pravidel v členění na hlavní a vedlejší aktivity projektu a zároveň musí být uvedena konkrétní vazba na výběrové/zadávací řízení, např. formou tabulky:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kód dle CSSF14+** | **Položka rozpočtu podle CSSF14+** | **Položkový rozpočet** | **Počet jednotek** | **J** | **Celková cena za položku** | **Hlavní/vedlejší aktivita** | **Výběrové řízení č.** |
| 1.1.1.2 | Pořízení majetku a vybavení | název konkrétního pořízeného majetku a vybavení | ks | 1 | 2 524 665 Kč | Hlavní aktivita | 06 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

* Plán cash-flow v realizační fázi projektu v členění po letech:
  + Celkové výdaje projektu,
* Plán cash-flow v provozní fázi projektu v členění po letech:
  + provozní výdaje a příjmy příjemce plynoucí z provozu projektu zdroje financování provozních výdajů.
* Vyhodnocení plánu cash-flow:
  + zdůvodnění negativního cash-flow v některém období a zdroj prostředků a způsob překlenutí.
* Finanční plán pro variantní řešení projektu (pokud je relevantní).
* Výsledky finanční analýzy.

# Analýza a řízení rizik

Uvedená rizika jsou pouze příkladem, žadatel zvolí rizika podle podmínek svého projektu a může doplnit další.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Druh rizika a fáze projektu, ve které je možné riziko očekávat** | **Závažnost rizika**  **(1 – nejnižší, 5 – nejvyšší)** | **Pravděpodobnost výskytu/četnost výskytu rizika (1 – téměř vyloučená až 5 – téměř jistá)** | **Předcházení/eliminace rizika** |
| **Technická rizika** | | | |
| Dodatečné změny požadavků investora |  |  |  |
| Výběr nekvalitního dodavatele |  |  |  |
| Nedodržené termínu realizace |  |  |  |
| Živelné pohromy |  |  |  |
| Zvýšení cen vstupů |  |  |  |
| Nekvalitní projektový tým |  |  |  |
| **Finanční rizika** | | | |
| Neobdržení dotace |  |  |  |
| Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a v průběhu realizace projektu |  |  |  |
| **Právní rizika** | | | |
| Nedodržení pokynů pro zadávání VZ |  |  |  |
| Nedodržení podmínek IROP |  |  |  |
| Nedodržení právních norem ČR, EU |  |  |  |
| Nevyřešené vlastnické vztahy |  |  |  |
| **Provozní rizika** | | | |
| Nenaplnění partnerských, dodavatelsko-odběratelských smluv |  |  |  |
| Nedodržení indikátorů |  |  |  |
| Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi projektu |  |  |  |
| Nedodržení podmínek nakládání se sociálními byty době udržitelnosti projektu a platnosti pověření SOHZ |  |  |  |
| Porušení pravidel výběru cílové skupiny projektu v době udržitelnosti projektu a platnosti pověření SOHZ |  |  |  |

# Vliv projektu na horizontální kritéria

Projekt nesmí mít negativní vliv na následující horizontální principy:

* podpora rovných příležitostí a nediskriminace,
* podpora rovnosti mezi muži a ženami,
* udržitelný rozvoj (životního prostředí).

Žadatel stručně popíše vliv projektu na výše uvedené horizontální principy v souladu s přílohou č. 24 Obecných pravidel pro žadatele a příjemce (životní prostředí neutrální; rovnost příležitostí a nediskriminace pozitivní; rovnost mezi muži a ženami neutrální).

U projektů deklarujících pozitivní příspěvek k posilování uplatňování horizontálních principů, je vyžadován popis aktivit, které mají mít pozitivní dopad na horizontální principy, a způsob dosažení cílů a dopadů.

# Závěrečné Hodnocení udržitelnosti projektu

* Zajištění administrativní kapacity - počet a kvalifikace lidí, kteří budou řídit projekt v udržitelnosti, vyčíslení nákladů na jejich osobní výdaje, dopravu, telefon, počítač, kancelář – odhad v řádu desetitisíců; prohlášení, že příjemce zajistí jejich financování.
* Zajištění financování – popis zajištění financování v době udržitelnosti.
* Popis nabídky sociálních bytů cílové skupině.

# ZPŮSOB STANOVENÍ CEN do rozpočtu projektu

V případě, že zadávací/výběrové řízení nebylo zahájeno nebo ukončeno:

* Žadatel stanoví ceny do rozpočtu projektu za účelem zjištění předpokládané ceny způsobilých výdajů hlavních aktivit projektu u plánovaných zakázek a souhrnně jej popíše v této části studie proveditelnosti.
* Stanovení cen do rozpočtu ve vztahu k plánovaným hlavním aktivitám projektu musí být rozděleno do samostatných celků tak, aby tyto celky odpovídaly předmětům plnění všech zakázek (resp. jejich částí, pokud příjemce plánuje zakázku rozdělit na části) na hlavní aktivity projektu, které žadatel plánuje realizovat v průběhu projektu.
* Žadatel předloží jako samostatnou přílohu žádosti (Dokumentace ke stanovení cen do rozpočtu) veškeré doklady, objasňující stanovení cen do rozpočtu projektu, jako je písemná či elektronická komunikace s oslovenými dodavateli, ceníky dodavatelů, výtisk internetových stránek dodavatele nebo srovnávače cen, smlouvy na obdobné zakázky apod. Z dokumentace musí být zřejmé stáří zdrojových dat.
* Stáří zdrojových dat pro doložení ceny je stanoveno na 6 měsíců před datem podání žádosti o podporu. U ceníků dostupných na internetu se má za to, že jde o podklady aktuální. V případě využití dat starších 6 měsíců je žadatel povinen doložit zdůvodnění, ze kterého bude vyplývat, že:
  + uváděná cenová úroveň je stále aktuální,
  + nebo bude uveden mechanismus, jakým byla ze starších dat dovozena deklarovaná cenová úroveň - princip stanovení ceny je v gesci žadatele, je vhodné odvodit cenu od situace na trhu a rozložení hodnot získaných nabídek, musí být zajištěno dodržení podmínek 3E, pokud žadatel nezvolí nejnižší nabídkovou cenu, je vhodné dále komentovat. Žadatel může v rámci mechanismu stanovení ceny zohlednit vývoj cenové hladiny daného předmětu plnění, např. změny směnného kurzu cizích měn, inflace atd.
* Předpokládané ceny spadající do hlavní aktivity projektu (mimo stavební práce) může žadatel stanovit:
  + na základě údajů a informací získaných průzkumem trhu s požadovaným plněním,
    - průzkum trhu musí být proveden oslovením minimálně 3 dodavatelů nebo výrobců, kteří se poptávaným plněním skutečně zabývají či ho standardně nabízí, nebo průzkumem ceníků volně dostupných na internetu, popř. doložením expertního posudku,
  + na základě údajů a informací o zakázkách se stejným či obdobným předmětem plnění – může se jednat o zakázky žadatele, popř. jiné osoby,
    - žadatel uvede identifikaci zakázky, datum uzavření smlouvy, předmětu plnění včetně smluvní ceny, identifikaci dodavatele,
  + na základě údajů a informací získaných jiným vhodným způsobem,
    - žadatel popíše mechanismus stanovení ceny - princip stanovení ceny je v gesci žadatele, je vhodné odvodit cenu od situace na trhu, musí být zajištěno dodržení podmínek 3E, pokud žadatel nezvolí nejnižší nabídkovou cenu, je vhodné dále komentovat.
* V případě, že žadatel do rozpočtu projektu zahrne jinou částku, než částku, která vyplynula z jednoho z výše uvedených postupů (např. započtení inflace/vývoje trhu/změny kurzu USD/EUR pro zakázky realizované za několik let nad cenu zjištěnou z aktuálního ceníku), uvedený postup úpravy ceny vhodně zdůvodní v níže uvedené tabulce stanovení cen do rozpočtu, která shrne veškeré relevantní položky rozpočtu.
* Vzorová tabulka stanovení cen do rozpočtu projektu:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo nabídky** | **Název položky v položkovém rozpočtu projektu** | **Zdroj informací (Název dodavatele / adresa ceníku / jméno experta …)** | **Cena v Kč bez DPH** | **Použitá cena do rozpočtu projektu** | **Princip stanovení ceny do rozpočtu projektu** | **VŘ č. stav VŘ** |
| 1. |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |

* Povinnost doložit způsob stanovení cen do rozpočtu projektu je stanovena od 100 000 Kč bez DPH za všechna věcně obdobná plnění (která by byl povinen zadavatel sečíst ve smyslu § 13 zákona 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách).

V případě, že zadávací/výběrové řízení bylo k datu předložení žádosti zahájeno nebo ukončeno, žadatel místo způsobu stanovení cen do rozpočtu projektu ve studii proveditelnosti dokládá v povinné příloze žádosti „Dokumentace k zadávacím a výběrovým řízením“ (v souladu s kapitolou 5 Obecných pravidel) popis způsobu stanovení předpokládané hodnoty zakázky (dle § 13 zákona 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách nebo bodu 6.5. Metodického pokynu) nebo uzavřenou smlouvu na plnění zakázky.

# Externí efekty socioekonomické analýzy

*Tato kapitola se vyplňuje jen v případě projektů nad 100 mil. Kč celkových způsobilých výdajů. Žadatel uvede, jakým způsobem došel k hodnotám socioekonomických dopadů.*

* V modulu CBA MS2014+ je pro SC 2.1 uvedeno celkem 17 socio-ekonomických dopadů. Při zpracování ekonomické analýzy v modulu CBA MS2014+ ŘO IROP stanovil, že je možné využít pouze dopady s identifikačními čísly 1504, 1601, 1602, 5209.
  + V případě, že hodnota ukazatele ENPV vypočítaná v modulu CBA MS2014+ dosahuje záporných hodnot, je nutné[[2]](#footnote-2) uvést ve Studii proveditelnosti **slovní popis** dalších pozitivních/příp. i negativních efektů, které chybějí v modulu CBA MS2014+(tj. není možné je kvantitativně v modulu CBA MS2014+ vyjádřit). ŘO IROP nestanovuje konkrétní efekty, které by měl žadatel uvést, avšak musí jít o externality, které nejsou zahrnuty mezi dopady využitelnými v systému MS 2014+. Pokud tak žadatel neučiní, projekt nebude možné podpořit.

1. Podrobný rozpočet projektu je součástí žádosti. Zde vyplněné údaje musí být v souladu s údaji v Rozpočtu projektu. [↑](#footnote-ref-1)
2. Pro splnění kritéria závěrečného ověření způsobilosti projektu „V hodnocení eCBA/finanční analýze projekt dosáhne minimálně hodnoty ukazatelů, stanovené ve výzvě“. Podrobnější popis uveden v textu Specifických pravidel. [↑](#footnote-ref-2)