INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM

Specifická PRAVIDLA

PRO ŽADATELE A PŘÍJEMCE integrovanÝCH projektŮ ITI

Specifický cíl 2.1

průběžná výzva Č. 60

PŘÍLOHA Č. 4D

**Osnova studie proveditelnosti -** pro aktivitu Sociální bydlení

PLATNOST OD 16. 12. 2025

**Obsah**

[1. ÚVODNÍ INFORMACE o zpracovateli 3](#_Toc466544307)

[2. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI 3](#_Toc466544308)

[3. Charakteristika projektu a jeho soulad s programem 3](#_Toc466544309)

[4. Podrobný popis projektu 3](#_Toc466544310)

[5. ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBNOSTI REALIZACE PROJEKTU 4](#_Toc466544311)

[6. Připravenost projektu k realizaci 4](#_Toc466544312)

[7. Management projektu a řízení lidských zdrojů 5](#_Toc466544313)

[8. Výstupy projektu 5](#_Toc466544314)

[9. Finanční analýza 5](#_Toc466544315)

[10. Analýza a řízení rizik 11](#_Toc466544316)

[11. Vliv projektu na horizontální kritéria 12](#_Toc466544317)

[12. udržitelnost projektu 12](#_Toc466544318)

[13. Externí efekty socioekonomické analýzy 12](#_Toc466544319)

# ÚVODNÍ INFORMACE o zpracovateli

|  |  |
| --- | --- |
| Obchodní jméno, sídlo, IČ a DIČ zpracovatele |  |
| Členové zpracovatelského týmu, jejich role 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).
* Popis cílových skupin projektu - výběr z cílových skupin podle textu výzvy.
* Identifikace dopadů a přínosů projektu s důrazem na popis dopadů na cílovou skupinu.
* 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.
* Popis souladu projektu s nadřazenými strategickými a klíčovými dokumenty:
  + Popis vazby na Strategii sociálního začleňování 2014 -2020
* Návaznost projektu na další aktivity žadatele.

# Podrobný popis projektu

* Výchozí stav – popis výchozí situace (problémy a nedostatky, stávající cílové skupiny, rozsah poskytovaných služeb).
* 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):
  + popis realizace hlavních aktivit projektu v souladu s kapitolou 3.4.3 Specifických pravidel,
  + popis realizace vedlejších aktivit projektu v souladu s kapitolou 3.4.3 Specifických pravidel,
  + popis ukončení realizace projektu, např. kolaudace, uvedení do provozu,
  + konečný stav – popis po realizaci projektu.
* Popis dodržení parametrů sociálního bydlení
* 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 29 028 Kč/m².
* Časový harmonogram realizace podle etap projektu:
  + časová období, zvýraznění počátku a konce etapy, popis realizace projektu v jednotlivých etapách,
  + 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.
* Další zdroje (dokumenty či analýzy), ve kterých je doložena potřebnost.

# Připravenost projektu k realizaci

* Technická připravenost:
  + majetkoprávní vztahy,
  + připravenost projektové dokumentace,
  + připravenost dokumentace k zadávacím a výběrovým řízením,
  + výsledky procesu EIA, územní rozhodnutí 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,
* Stavební připravenost projektu (pokud je relevantní):
  + popis splnění stavebně technických parametrů daných stavebními předpisy určenými pro výstavbu budov pro bydlení se základním vybavením,
* Finanční připravenost:
  + způsob financování realizace projektu, popis zajištění předfinancování a spolufinancování projektu.

# Management projektu a řízení lidských zdrojů

* počet a kvalifikace lidí, kteří budou řídit projekt v přípravné a realizační fázi projektu, vyčíslení nákladů na jejich osobní výdaje, dopravu, telefon, počítač, kancelářské potřeby – odhad v řádu desetitisíců.

# Výstupy 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.

# Finanční analýza[[1]](#footnote-1)

* Položkový rozpočet způsobilých výdajů projektu:
  1. u každé položky rozpočtu projektu musí být uvedeno, zda se jedná o hlavní nebo vedlejší aktivity projektu podle kap. 3.4.3 Specifických pravidel a zároveň musí být uvedena konkrétní vazba na výběrové/zadávací řízení.
  2. povinnost uvést jednotlivé položky do samostatného řádku rozpočtu je stanovena od 100 000 Kč bez DPH (pokud této částky dosáhnou v součtu věcně obdobná plnění). Ostatní položky je možné zahrnout do souhrnného řádku zbytkové položky. Souhrnná výše této položky může být v celkovém součtu vyšší než 100 000 Kč bez DPH.

Vzor položkového rozpočtu 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,
  + čisté jiné peněžní příjmy během realizace projektu.
* Vyhodnocení plánu cash-flow:
  + zdůvodnění negativního cash-flow v některém období a zdroj prostředků a způsob překlenutí.

**ZPŮSOB STANOVENÍ CEN DO ROZPOČTU PROJEKTU**

Způsoby stanovení cen do rozpočtu projektu mimo stavební práce

1. V případě, že zadávací/výběrové řízení nebylo zahájeno (dále také „nezahájená zakázka“), žadatel stanoví cenu na základě předpokládané hodnoty zakázky.

V případě, že zadávací/výběrové řízení bylo zahájeno a nebylo ukončeno (dále také „zahájená zakázka“), žadatel stanoví cenu na základě předpokládané hodnoty zakázky.

1. V případě, že zadávací/výběrové řízení bylo ukončeno, tj. byla uzavřena smlouva na plnění zakázky (dále také „ukončená zakázka“), žadatel stanoví cenu na základě ukončené zakázky a uzavřené smlouvy na plnění zakázky.
2. Stanovení ceny přímých nákupů do 100 000 Kč bez DPH žadatel nepředkládá.

Stanovení cen se netýká stavebních prací. Ocenění stavebních prací žadatel dokládá přílohou č. 9 – Položkový rozpočet stavby podle jednotného ceníku stavebních prací (viz Specifická pravidla pro žadatele a příjemce, kap. 3.4.6 Povinné přílohy k žádosti o podporu)

1. **Stanovení cen do rozpočtu projektu**

* Žadatel stanoví ceny za účelem zjištění předpokládané ceny způsobilých výdajů **na hlavní aktivity projektu** a souhrnně jej popíše v této části studie proveditelnosti.
* Stanovení cen plánovaných hlavních aktivit projektu musí být rozděleno do samostatných celků, které odpovídají předmětům plnění všech zakázek, resp. jejich částí, pokud příjemce plánuje zakázku rozdělit na části.
* 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, tj. splňují podmínku 6 měsíců platnosti. V případě využití dat starších 6 měsíců je žadatel povinen zdůvodnit, že:
  + uváděná cenová úroveň je stále aktuální,
  + nebo uvede mechanismus, jakým byla ze starších dat dovozena cena - 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, odůvodní, proč se tak rozhodl (vyšší kvalita, delší záruční doba apod.). Žadatel může při stanovení ceny zohlednit vývoj cenové hladiny daného předmětu plnění, např. změny směnného kurzu cizích měn, inflace.
* Předpokládané ceny **hlavních aktivit projektu** (mimo stavební práce) může žadatel stanovit:
  + na základě údajů a informací získaných průzkumem trhu s požadovaným plněním, při průzkumu trhu musí být osloveni minimálně 3 dodavatelé nebo výrobci, kteří se poptávaným plněním zabývají či ho nabízí, pokud je počet dodavatelů na trhu menší než 3, stačí oslovit menší počet dodavatelů;
  + na základě údajů a informací získaných z ceníků stejného či obdobného plnění, volně dostupných na internetu, jako zdroj postačí jeden ceník, pokud je to možné, je vhodné vycházet z několika ceníků;
  + na základě údajů a informací o realizovaných zakázkách se stejným či obdobným předmětem plnění – může se jednat o zakázky žadatele, popř. jiné osoby, za předpokladu, že
    - žadatel uvede identifikaci zakázky, data uzavření smlouvy, předmětu plnění, smluvní cenu a identifikaci dodavatele,
  + na základě údajů a informací získaných jiným vhodným způsobem,
    - žadatel popíše mechanismus stanovení ceny, je vhodné odvodit cenu od situace na trhu, musí být zajištěno dodržení podmínek 3E, pokud žadatel nezvolí nejnižší nabídkovou cenu, odůvodní, proč se tak rozhodl (vyšší kvalita, delší záruční doba apod.),
  + doložením expertního posudku.
* Žadatel nedokládá podklady, ze kterých vycházel při stanovení cen do rozpočtu projektu (např. písemná či elektronická komunikace s oslovenými dodavateli, ceníky dodavatelů, výtisk internetových stránek dodavatelů nebo srovnávače cen, smlouvy na obdobné zakázky). Musí je mít k dispozici a na výzvu je doložit.
* V případě, že žadatel do rozpočtu projektu zahrne jinou částku, než která vyplynula z jednoho z uvedených postupů (např. započtení inflace/vývoje trhu/ změny směnného kurzu cizích měn pro zakázky realizované za několik let nad cenu zjištěnou z aktuálního ceníku), postup úpravy ceny zdůvodní v popisu stanovení ceny.
* Stanovení ceny pro každý výdaj nad 100 000 Kč bez DPH uvede žadatel tabulce. Tabulku zpracovává pro každý výdaj položkového rozpočtu zvlášť.

Stanovení cen do rozpočtu projektu:



1) název dodavatele, adresa ceníku, jméno experta, …

2) průzkum trhu, zakázky se stejným či obdobným plněním, jiný způsob

3) pokud je relevantní

Komentář ke stanovení ceny do rozpočtu projektu (pokud je relevantní).

1. **Způsob stanovení cen do rozpočtu na základě výsledku stanovení předpokládané hodnoty zakázky**

* Pokud žadatel nevyužije pro konkrétní položku výše uvedený postup bodu 1. pro stanovení cen do rozpočtu projektu, popřípadě jedná-li se o zahájenou zakázku, předloží namísto něj níže uvedenou tabulku zachycující způsob a výsledek stanovení předpokládané hodnoty příslušné zakázky. Způsob stanovení předpokládané hodnoty zakázky musí odpovídat předpisům (zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek nebo Metodický pokyn pro oblast zadávání zakázek pro programové období 2014–2020 dle druhu zakázky) a obsahovat konkrétní údaje, ze kterých zadavatel vycházel při stanovení předpokládané hodnoty zakázky. Například pokud předpokládaná hodnota byla stanovena dle zkušeností s obdobnými zakázkami, uvede se název a identifikace zadavatelů těchto zakázek. Pokud se jedná o průzkum trhu, uvede se identifikace dodavatelů a jejich odhad předpokládané ceny plnění.
* Tím nejsou dotčeny povinnosti předkládat dokumentaci k veřejným zakázkám dle kapitoly 5 Obecných pravidel.

Stanovení cen do rozpočtu na základě výsledku stanovení předpokládané hodnoty zakázky



Komentář ke stanovení ceny do rozpočtu (pokud je relevantní).

1. **Způsob stanovení cen do rozpočtu na základě ukončené zakázky**

* Žadatel vyplní tabulku stanovení cen do rozpočtu na základě ukončené zakázky a doloží uzavřenou smlouvu v souladu se Specifickými pravidly pro žadatele a příjemce. Smlouvu nahraje na záložku Veřejné zakázky k odpovídající zakázce.
* Tím nejsou dotčeny povinnosti předkládat dokumentaci k zakázkám podle kapitoly 5 Obecných pravidel.
* Pokud žadatel vybral dodavatele na základě ekonomické výhodnosti nabídky, popíše způsob hodnocení nabídek a uvede kritéria výběru dodavatele.
* Pokud byla do ukončené zakázky podána jedna nabídka, žadatel uvede stanovení předpokládané hodnoty zakázky podle bodu 2.

Stanovení cen do rozpočtu na základě ukončené zakázky

Komentář ke stanovení ceny do rozpočtu (pokud je relevantní).

# 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).

U každého jednotlivého principu žadatel uvede, zda:

* projekt je cíleně zaměřen na horizontální princip,
* projekt má pozitivní vliv na horizontální princip (v případě, že projekt podporuje zpřístupnění památky, knihovního fondu nebo sbírkových fondů znevýhodněným skupinám),
* projekt je neutrální k horizontálnímu principu.

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.

# udržitelnost projektu

Popis zajištění udržitelnosti v rozdělení na část:

* administrativní:
  + 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.
  + provozovatel projektu, pokud se liší od příjemce podpory, popis organizačních a finančních vztahů mezi příjemcem podpory a provozovatelem v době realizace a udržitelnosti.
* provozní:
  + nároky na údržbu a opravy
* finanční:
  + popis zajištění financování v době udržitelnosti

# 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)