

# FINANČNÍ ANALÝZA

název projektu:

**Pečovatelské byty v Bílovicích**



Identifikace zadavatele a zpracovatele	
<b>Zadavatel:</b>	<b>Obec Bílovice</b> Bílovice č. 70, 687 12 Bílovice IČO: 00290793
<b>Zpracovatel:</b>	<b>ND agentura s.r.o.</b> nám. T. G. Masaryka 1281, 760 01 Zlín IČO: 06424538
<b>Datum vypracování:</b>	28.6. 2019 (verze 2)



## OBSAH

<b>OBSAH</b> .....	<b>2</b>
<b>1. ÚVODNÍ INFORMACE A POPIS PROJEKTU</b> .....	<b>3</b>
<b>2. MANAGEMENT PROJEKTU A PERSONÁLNÍ OBSAZENÍ PROVOZNÍ FÁZE</b> .....	<b>6</b>
Způsob řízení realizace projektu z hlediska lidských zdrojů .....	6
Personální obsazení provozní fáze.....	9
<b>3. HARMONOGRAM PROJEKTU A PROVOZNÍ FÁZE</b> .....	<b>11</b>
Termíny zahájení a ukončení realizace projektu a důležité milníky .....	12
Termíny zahájení a ukončení udržitelnosti v rámci provozní fáze .....	12
Harmonogram projektu dle jednotlivých kvartálů.....	12
<b>4. FINANČNÍ ANALÝZA</b> .....	<b>14</b>
Základní provozní náklady .....	14
Základní provozní příjmy .....	16
Plán cash-flow v provozní fázi projektu v členění po letech.....	16
Vysvětlení postupného navýšování provozních výdajů a příjmů.....	17
Vyhodnocení plánu cash-flow v provozní fázi .....	18
<b>5. ANALÝZA ŘÍZENÍ RIZIK</b> .....	<b>19</b>

## SEZNAM TABULEK

<i>Tab. č. 1 – Popis záměru Pečovatelské byty v Bílovicích</i> .....	5
<i>Tab. č. 2 – Přehled pozic v realizační fázi projektu</i> .....	6
<i>Tab. č. 3 – Zapojení členů týmu do projektu</i> .....	8
<i>Tab. č. 4 – Přehled pozic v provozní fázi projektu</i> .....	9
<i>Tab. č. 5 – Harmonogram projektu</i> .....	12
<i>Tab. č. 6 – Ganttův diagram přípravy, realizace a provozu projektu dle jednotlivých kvartálů</i> .....	13
<i>Tab. č. 7 – Přehled základních provozních nákladů (v Kč vč. DPH)</i> .....	15
<i>Tab. č. 8 – Přehled maximálních limitů nájemného v posledních letech (zdroj: MMR ČR)</i> .....	16
<i>Tab. č. 9 – Přehled základních provozních příjmů (v Kč vč. DPH)</i> .....	16
<i>Tab. č. 10 – Plán cash-flow v provozní fázi projektu v členění po letech (v Kč vč. DPH)</i> .....	17
<i>Tab. č. 11 – Analýza řízení rizik</i> .....	21



## 1. ÚVODNÍ INFORMACE A POPIS PROJEKTU

Zadáním Obce Bílovice bylo připravit zjednodušenou finanční analýzu provozní fáze plánovaného projektu **Pečovatelské byty v Bílovicích**. Nejedná se tedy o standardní analýzu nákladů a přínosů, Cost – Benefit Analysis (CBA) zahrnující investiční fázi projektu a veškeré náklady a přínosy pro komplexní hodnocení veřejně prospěšného projektu. Zjednodušená analýza je doplněna především o kapitoly definující management projektu a seznam pracovníků v provozní fázi, harmonogram realizace a provozní fáze a také analýzu a řízení rizik projektu. Vzhledem k tomu, že v této fázi přípravy projektového záměru byla k dispozici pouze finální veze architektonické studie, bylo úkolem zpracovatele získat informace a podněty k následnému provozu investice. Uvedení osob, které poskytly informace k lidským zdrojům, oběžnému majetku, technickému, organizačnímu a finančnímu zajištění provozní fáze, je uveden v druhé polovině této stránky. Zadavatel má v plánu podat žádost o dotaci na financování předmětného záměru v rámci programu MMR ČR Podpora bydlení pro rok 2020, podprogram Podporované byty. Cílem dokumentu je především odpověď na otázky, jaké základní provozní náklady může zadavatel očekávat, jaká je jejich předpokládaná výše a také spočítat předpokládanou výši provozní ztráty v referenčním období.

### Uvedení dokumentů a zdrojů informací pro tuto analýzu:

- MMR ČR, Dokumentace programu Podpora bydlení pro rok 2019, Podprogram Podporované byty;
- Architektonická studie Pečovatelské byty v Bílovicích, MgA. Pavel Nikl, finální verze 21.6. 2019;
- Údaje z PENB a technických zpráv k energetické náročnosti referenčního bytového domu „Bytový dům se sociálními byty v Bánově“.

### Uvedení osob, které poskytly informace pro tuto analýzu:

- Pan Petr Fusek, starosta Obce Bílovice, člen přípravného týmu;
- Pan MgA. Pavel Nikl, autorizovaný architekt ČKA, zpracovatel projektové studie a člen přípravného týmu;
- Pan Ing. Jaroslav Mikulík, Mikulík projekty s.r.o., hlavní stavební projektant, člen přípravného týmu;
- Pan Ing. Jiří Jakeš, ředitel Oblastní charity Uherské Hradiště, předpokládaný externí dodavatel terénní pečovatelské služby;
- Paní Polášková, sociální pracovnice Domu s pečovatelskou službou Topolná, zaměstnanec Oblastní charity Uherské Hradiště;
- Paní Mgr. Pavlína Kraváčková, vedoucí pečovatelské služby Babice;
- Paní Mgr. Ladislava Brančíková, ředitelka Centra služeb pro seniory Kyjov, příspěvkový organizace;
- Paní Ing. Lenka Novotná, garantka dotačního titulu MMR ČR Pečovatelský byt.

### Popis projektového záměru:

<b>Název záměru</b>	Pečovatelské byty v Bílovicích
<b>Investor / Zadavatel</b>	Obec Bílovice
<b>Provozovatel</b>	Obec Bílovice (přesný model provozu ještě není vyřešen)
<b>Popis záměru</b>	Výstavba pečovatelských bytů v obci Bílovice, které budou určeny k sociálnímu bydlení osob v nepříznivé sociální situaci způsobené věkem nebo zdravotním stavem. Výstupem projektu bude bytový dům se 2 NP a kapacitou 26 osob, který bude kompletně bezbariérový. Nájemníky se tak mohou stát osoby starší 65 let či osoby se sníženou soběstačností, kdy je osoba závislá na pomoci jiné fyzické osoby podle § 7 a násl., zákona o sociálních službách. Výhodou pro cílovou skupinu je umístění objektu v blízkosti středu obce (zde se nachází knihovna, obecní úřad, lékárna, pošta, ambulance soukromých lékařů), dále se nachází v docházkové vzdálenosti autobusové zastávky a obchody s potravinami. Další výhodou je umístění v těsné blízkosti ZŠ a MŠ Bílovice, do prostoru mezi budovou bytového domu a školskými zařízeními je navržena nová zahrada rozčleněná na tematické okruhy.
<b>Cíl záměru</b>	Cílem projektu výstavby pečovatelských bytů v obci Bílovice je zajištění sociálního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k získání nebo prodloužení jejich



	soběstačnosti a nezávislosti, a současně umožnění efektivního poskytování terénních služeb sociální péče.
<b>Zajištění sociální péče</b>	<p>V obci Bílovice je dostupná terénní služba sociální péče podle § 39, 40, 41 a 43 zákona o sociálních službách, kterou zajišťuje Oblastní Charita Uherské Hradiště. Organizace má registrovanou <a href="#">domácí pečovatelskou službu</a> jako oficiální terénní sociální službu, kterou financuje především Zlínský kraj (identifikátor v registru „8435916“). Sociální péče bude nadále poskytována externě Oblastní charitou Uherské Hradiště občanům Bílovic a nově také uživatelům pečovatelských bytů. Součástí dispozic nového domu je zázemí pro tuto pečovatelskou službu. V pečovatelských bytech nebude naopak poskytována pobytová sociální služba.</p> <p>Předpokládaný rozsah poskytování pečovatelské služby – tj. základní činnosti dle § 6 vyhlášky 505/2006:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pomoc při zvládnání běžných úkonů péče o vlastní osobu,</li> <li>2. Pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu,</li> <li>3. Poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy,</li> <li>4. Pomoc při zajištění chodu domácnosti,</li> <li>5. Zprostředkování kontaktu se společenským prostředím.</li> </ol> <p>Tyto služby si osoby z cílové skupiny mohou, ale také nemusí objednat.</p>
<b>Zajištění jiných služeb mimo sociální péči</b>	<p>Pečovatelská služba nebo Obec může pro osoby z cílové skupiny nabízet také fakultativní činnosti. Zadavatel nepředpokládá, že bude tyto činnosti zajišťovat, proto si je budou moci uživatelé případně objednat u externích subjektů. Jedná se např. o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dopravu v rámci obce a okolí,</li> <li>2. Převoz osobních věcí uživatele,</li> <li>3. Úklid prostor bytu,</li> <li>4. Zapůjčení vysavače,</li> <li>5. Dohled nad dospělou osobou.</li> </ol>
<b>Počet bytů</b>	18
<b>Počet uživatelů</b>	26 (8 bytů pro 2 uživatele, 10 bytů pro 1 uživatele)
<b>Nárůst kapacity pečovatelských bytů</b>	+ 26
<b>Cílová skupina</b>	<p>Osoby v nepříznivé sociální situaci, které nejsou v ekonomicky aktivním věku a prokáží, že jejich průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,75 násobek průměrné měsíční mzdy v případě 1členné domácnosti nebo 1,0 násobek v případě 2členné domácnosti, jejichž snížená soběstačnost je způsobená:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) věkem – jedná se o seniory ve věku 65 let a více (65+) nebo</li> <li>b) zdravotním stavem, kdy je osoba závislá na pomoci jiné fyzické osoby podle § 7 a násl., zákona o sociálních službách.</li> </ol> <p>Pokud jsou uspokojeni všichni žadatelé z cílové skupiny, lze nájemní smlouvu k pečovatelskému bytu uzavřít i s osobou, která nepatří do cílové skupiny anebo nespĺňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy dle pravidel dotačního programu.</p>
<b>Počet podlaží domu</b>	2
<b>Skladba bytů</b>	1NP 8 x 1+KK  2 NP 10 x 1+KK



<b>Technické parametry</b>	byty splňují technické parametry upravitelného bytu, podlahová plocha každého bytu nesmí překročit 50 m <sup>2</sup>
<b>Plocha 1 bytu</b>	36 m <sup>2</sup> (+ 3 m <sup>2</sup> lodžie)
<b>Podlahová plocha všech bytů</b>	648 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha pro výpočet nájmu</b>	Podlahová plocha bytu je součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství. Podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou. Podlahová plocha bytu: 36 m <sup>2</sup> 50 % podlahové plochy lodžie: 1,5 m <sup>2</sup> Celková podlahová plocha pro výpočet nájmu: 37,5 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha domu</b>	650 m <sup>2</sup> (+ ca 100 m <sup>2</sup> rampy atd.)
<b>Zastavěná plocha přístupové cesty</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha odstavné stání</b>	126 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor</b>	ca 5000 m <sup>3</sup>
<b>Parcely</b>	201/79, 201/2 201/5, KÚ Bílovice u Uherského Hradiště
<b>Předpokládané stavební objekty (návrh Ing. Mikulík)</b>	SO-01 Bytový dům (5000 m <sup>3</sup> ) (ZT, UT, VZT, EL, SLP, PL) SO-01-A Venkovní schodiště (žb) SO-01-B Venkovní schodiště (žb) PS-01 Výtah SO-02 Přípojka vody (60 m) SO-03 Přípojka kanalizace (60 m) SO-04 Areálová dešťová kanalizace vč. hospodaření s dešťovou vodou SO-05 Přípojka plynu (60 m) SO-07 Zahradní úpravy (jen zahrádky u spodních bytů) SO-06 Komunikace a zpevněné plochy
<b>Předpokládaný rozpočet výstavby (odhad nákladů)</b>	31 mil. Kč bez DPH
<b>Předpokládaná délka výstavby</b>	18 měsíců
<b>Předpokládaný způsob financování výstavby</b>	Dotace MMR + rozpočet Obce Bílovice + bankovní úvěr
<b>Předpokládaná výše dotace MMR</b>	10,8 mil. Kč Dotace je poskytována podle pravidla „SGEI – de minimis“, kdy součet všech podpor v režimu „de minimis“ v kterémkoliv tříletém období nesmí přesáhnout částku v Kč odpovídající 500 000 EUR v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení dotace Rozhodnutím o poskytnutí dotace.

Tab. č. 1 – Popis záměru Pečovatelské byty v Bílovicích



## 2. MANAGEMENT PROJEKTU A PERSONÁLNÍ OBSAZENÍ PROVOZNÍ FÁZE

### Způsob řízení realizace projektu z hlediska lidských zdrojů

Management projektu je kapitolou popisující personální zajištění realizace a zdárného průběhu všech projektových aktivit. Stanovuje proto odpovědnosti členů ve vztahu k projektu.

Řízením projektu bude pověřena skupina zkušených pracovníků zadavatele, která je schopna svými činnostmi pokrývat všechny úrovně řízení projektu. Jednotliví členové projektového týmu budou využíváni v oblastech, kde mohou zúročit své letité zkušenosti. Zadavatel si je vědom potřeby kvalifikace a odbornosti řízení projektu ve vazbě na poskytovatele dotace. Po prozkoumání dostupných možností zvolil variantu spolupráce s projektovým manažerem externí společnosti. Tento manažer je v období přípravy koordinátorem samotné žádosti o dotaci. V momentě odevzdání žádosti o dotaci a všech příloh se z externího manažera stane zejména dotační konzultant, který povede jednotlivé členy projektového týmu tak, aby realizace projektu probíhala v souladu s podmínkami stanovenými poskytovatelem dotace.

V přípravné fázi projektu byla definována hierarchie členů projektového týmu, a to včetně návaznosti na významné externí subjekty, které se na chodu projektu také podílejí nebo jeho průběh ovlivňují. Přehled jednotlivých pozic je zřejmý z následující tabulky.



Tab. č. 2 – Přehled pozic v realizační fázi projektu

Výše uvedená tabulka definuje 3 stěžejní pozice řízení projektu. Nejvýznamnější a nejdůležitější role je projektový manažer, kterému je v rámci realizace/administrace projektu podřízen jak finanční manažer, tak i realizátor projektu a také i všichni externí dodavatelé projektu (dodavatelé hmotného majetku a stavebních prací). Na stejné hierarchické úrovni s projektovým manažerem je poskytovatel dotace, vůči kterému je manažer projektu odpovědný za práci projektového týmu, vrchní komunikaci a celkový průběh projektových aktivit dle stanoveného harmonogramu. Mimo komunikaci s poskytovatelem dotace je tato osoba odpovědná taktéž za efektivní a přesný systém informování v projektovém týmu, i za komunikaci s budoucími dodavateli. Projektový manažer bude v úzké spolupráci také s žadatelem projektu. Aktivity projektového manažera bude vykonávat externí odborník na danou problematiku. Zástupnost manažera projektu bude v případě potřeby vyřešena delegováním prací na realizátora projektu.

Realizátor projektu plní v realizačním týmu roli odborníka na problematiku samotné realizace. Pozice bude obsazena starostou obce Petrem Fuskem, který má s řízením dotačních procesů dlouholeté zkušenosti. Realizátor



bude mít také hlavní slovo při posuzování technické části nabídek v průběhu výběru dodavatelů. V neposlední řadě bude jeho rolí také komunikace s dodavateli, a to zejména v technických záležitostech.

Další podstatnou osobou projektového týmu je finanční manažer, který je v hierarchii týmu přímo podřízen projektovému manažerovi. Finanční manažer bude osobou odpovědnou ve věcech ekonomických, účetních a fakturačních. Projektová role finančního manažera bude obsazena účetní obce Bílovice.

Do všech fází fyzické realizace bude zasahovat rovněž externí dodavatelé.

#### **Ostatní zapojené subjekty:**

V rámci projektu je také nezbytné zajistit řadu odborných činností (vytvoření PD, realizace výběrových řízení, technický dozor investora atd.), a to skrze externí dodavatele. Vedení zadavatele bude vybírat tyto další expertní subjekty na základě předchozích zkušeností a referencí:

- *Architekt;*
- *Stavební Projektant;*
- *Firma zajišťující vyhlášení VŘ dle zákona/metodického pokynu poskytovatele dotace;*
- *Stavební firma – bude vybrána na základě výběrového řízení;*
- *Technický dozor / Autorský dozor;*
- *Koordinátor BOZP.*

#### **Zapojení členů týmu do projektu**

K výše uvedeným osobám projektového týmu byly přiřazeny odpovědnosti za realizaci dílčích projektových aktivit. Tyto osoby budou částečně zasahovat také do provozní fáze projektu.



Fáze	Člen týmu	Aktivita		
Přípravná fáze	Projektový manažer	Konzultace záměru s pracovníky poskytovatele dotace		
		Úprava a schválení projektového záměru dle podmínek poskytovatele dotace		
		Sestavení projektového týmu a organizační struktury projektu		
		Účast na jednání zadavatele v rámci přípravného týmu		
		Zajištění zpracování žádosti o dotaci dle podmínek poskytovatele dotace		
		Zajištění zpracování odborných povinných příloh žádosti o dotaci dle podmínek poskytovatele dotace		
	Realizátor / Koordinátor projektu ve spolupráci s ostatními externími dodavateli	Zajištění finančních zdrojů a příslušných dokladů		
		Zajištění potřebné dokumentace pro zpracování odborných příloh (průzkumy, doklady, ekonomická a finanční data atd.)		
		Návrh projektového záměru		
		Koordinace projektové přípravy záměru ve spolupráci s RO, ZO a externími dodavateli.		
Realizační fáze projektu	Projektový manažer	Vedení projektového týmu (řízení, rozhodování, delegování, komunikace vnější a vnitřní, kontrola atd.)		
		Zajištění přípravy a schválení Rozhodnutí o poskytnutí dotace, řešení případných změn Rozhodnutí		
		Projektové řízení a administrace (sledování naplňování klíčových aktivit a výstupů projektu, ukazatelů, koordinace aktivit a sledování harmonogramu, kontrola průběžného čerpání prostředků, podávání zpráv, dodržování metodik a smluvních podmínek – řešení změn v projektu atd.)		
		Dohled nad realizací projektu		
		Plnění pravidel publicity		
		Komunikace s poskytovatelem dotace, vč. ostatních zainteresovaných subjektů v návaznosti na projekt		
		Realizátor / Koordinátor projektu Finanční manažer	Realizace veřejné zakázky dle zákona, ve spolupráci s externím dodavatelem výběr dodavatele stavebních prací	
	Finanční řízení (sestavení a kontrola plnění rozpočtu, zajištění a čerpání zdrojů, fakturace, účetnictví, zpracování žádostí o platbu, kontrola a příprava podkladů, finanční ukončení projektu atd.)			
	Vedení a řízení výstupů projektu			
	Dohled nad realizací projektu, koordinace stavby			
	Výběr, příprava a proškolení nových zaměstnanců, zejména koordinátora pečovatelských bytů			
	Provozní fáze projektu		Projektový manažer	Dohled nad plněním monitorovacích ukazatelů projektu v období udržitelnosti
				Řešení případných změn projektu
		Komunikace s poskytovatelem dotace		
Realizátor / Koordinátor projektu Finanční manažer		Vedení majetku v období udržitelnosti a plnění podmínek poskytovatele dotace z hlediska účetnictví		
		Zajištění udržitelnosti projektu z hlediska provozu		
		Odpovědnost za plnění monitorovacích ukazatelů projektu		
		Komunikace s dodavateli ohledně servisu majetku		

Tab. č. 3 – Zapojení členů týmu do projektu





### Personální obsazení provozní fáze

Pro naplnění cílů této analýzy bylo nezbytné taktéž definovat pozice v provozní fázi projektu společně s odpovědnostmi jeho jednotlivých členů. Na základě toho došlo k definici osob, které budou za projekt odpovídat ze strany jeho zadavatele. V kapitole jsou shrnuty také důležité aktivity, které budou tyto osoby vykonávat (resp. za které budou odpovídat) v provozní fázi projektu. Do provozní fáze budou částečně zasahovat také projektový manažer a realizátor projektu, jedná se však o dohled a zajištění udržitelnosti projektu ve vazbě na poskytovatele dotace, proto nejsou tyto osoby v kapitole uvedeny – více viz tab. č. 3 výše.

Pozice v provozní fázi projektu				
koordinátor/ka  (nový zaměstnanec)	sociální pracovník/ce  (zaměstnanec Charity)	účetní  (účetní obce)	TSO  (zaměstnanci obce)	uklízeč/ka  (zaměstnanec obce / externí dodavatel)

Tab. č. 4 – Přehled pozic v provozní fázi projektu

Řízením provozu je pověřeno celkem 5 pozic. Koordinátor/ka provozu domu a sociální pracovník/ce budou pracovat na denní bázi. Účetní, zaměstnanci technické skupiny obce a uklízečka budou zajišťovat své povinnosti občasně. U těchto pozic jsou tedy výrazně zkrácené úvazky.

#### Koordinátor/ka

**Název organizace / zaměstnavatel:** Obec Bílovice  
**Funkce v rámci organizace:** Koordinátor/ka domu s pečovatelskými byty  
**Předpokládaná výše úvazku:** 0,5

**Popis rolí a zodpovědnosti:**

- Koordinace a řízení provozu domu s pečovatelskými byty
- Reporting a informování vedení obce
- Správa jednotlivých bytů, předávání, dohled nad chodem bytů
- Management nájemních smluv, řešení nájmu
- Komunikace a poskytování podkladů účetní obce
- Komunikace s externími dodavateli (Oblastní charita Uherské Hradiště, úklidové služby)
- Organizace úklidu, údržby, oprav, pravidelných revizí
- Řešení problémů, komunikace s uživateli



### sociální pracovník/ce

**Název organizace / zaměstnavatel:** Oblastní Charita Uherské Hradiště  
**Funkce v rámci organizace:** sociální pracovník/ce v rámci pečovatelské služby  
**Předpokládaná výše úvazku:** 1,4

**Popis rolí a zodpovědnosti:**

- Zajištění odborné sociální péče pro uživatele pečovatelských bytů v Bílovicích na základě jejich potřeb a objednávek
- Předpokládaný rozsah poskytování pečovatelské služby – tj. základní činnosti dle § 6 vyhlášky 505/2006:
  1. Pomoc při zvládnání běžných úkonů péče o vlastní osobu,
  2. Pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu,
  3. Poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy,
  4. Pomoc při zajištění chodu domácnosti,
  5. Zprostředkování kontaktu se společenským prostředím.

### účetní

**Název organizace / zaměstnavatel:** Obec Bílovice  
**Funkce v rámci organizace:** účetní obce  
**Předpokládaná výše úvazku:** 0,1

**Popis rolí a zodpovědnosti:**

- Vyúčtování plateb v rámci provozu zařízení

### TSO

**Název organizace / zaměstnavatel:** Obec Bílovice  
**Funkce v rámci organizace:** zaměstnanci technické skupiny obce  
**Předpokládaná výše úvazku:** 0,1

**Popis rolí a zodpovědnosti:**

- Opravy, drobná údržba, výpomoc uživatelům při řešení technických problémů

### uklízeč/ka

**Název organizace / zaměstnavatel:** Obec Bílovice / externí dodavatel  
**Funkce v rámci organizace:** uklízeč/ka  
**Předpokládaná výše úvazku:** 0,3

**Popis rolí a zodpovědnosti:**

- Úklid společných prostor domu s pečovatelskými byty



### 3. HARMONOGRAM PROJEKTU A PROVOZNÍ FÁZE

Celková realizace projektu je brána jako jednoetapová, přičemž jednotlivé dílčí aktivity na sebe logicky i chronologicky navazují.

Při dodržení pravidel pro výběr dodavatelů a při dobře naplánovaném harmonogramu projektu vč. kalkulace časových rezerv pro jednotlivé dílčí aktivity, by měl být projekt bez problémů zrealizován dle nastavení v tomto harmonogramu. Podrobný popis klíčových aktivit projektu, které jsou součástí náplně etapy, je součástí následující tabulky.

Fáze	Aktivita	Náplň aktivity	Období realizace
Realizační fáze – včetně přípravných aktivit	<b>Stanovení rozsahu projektu</b>	Přesné vydefinování projektového záměru na základě potřeb cílových skupin, konzultace přijatelnosti s poskytovatelem dotace.	01/2019 – 04/2019
	<b>Sestavení projektového týmu</b>	Byl sestaven projektový tým a byly definovány aktivity, které budou provedeny v rámci týmu, a které externě a došlo k jejich personálnímu obsazení kompetentními osobami.	04/2019
	<b>Zpracování architektonické studie</b>	Zpracování architektonické studie ze strany odborného architekta.	04/2019 – 06/2019
	<b>Provedení stavebně-technické realizovatelnosti</b>	Odhad stavebně-technické realizovatelnosti projektu a zpracování orientační technické specifikace a zpracování odhadu ceny výstavby.	04/2019 – 06/2019
	<b>Zpracování finanční analýzy</b>	Zpracování finanční analýzy, analýzy rizik, definice jednotlivých pozic a kompetencí ve všech fázích a harmonogramu projektu.	06/2019
	<b>Schválení záměru</b>	Schválení záměru a dalších kroků ze strany zastupitelstva obce.	07/2019
	<b>Realizace výběrového řízení</b>	V rámci projektu bude zrealizováno výběrové řízení na zpracovatele projektové dokumentace. Výběrové řízení bude zadáváno jako zakázka malé hodnoty dle vnitřní směrnice obce.	07/2019 – 08/2019
	<b>Příprava projektové dokumentace</b>	Příprava projektové dokumentace pro žádost o stavební povolení včetně zajištění nezbytných vyjadřovacích dokumentů. Součástí bude i zhotovení rozpočtu stavbu.	08/2019 – 12/2019
	<b>Žádost o dotaci a odborných příloh</b>	Žádost o dotaci v rámci daného programu včetně zajištění povinných a odborných příloh.	01/2020 – 02/2020
	<b>Hodnocení žádosti</b>	Podaná žádost do výzvy poskytovatele dotace bude kontrolována z hlediska přijatelnosti a formálních náležitostí projektu.	03/2020 – 05/2020
	<b>Realizace výběrového řízení</b>	Výběr dodavatele stavebních prací včetně vybavení dle Zákona o zadávání veřejných zakázkách.	06/2020 – 09/2020
	<b>Splnění povinné publicity</b>	Zajištění prvků povinné publicity dle pokynů poskytovatele dotace.	10/2020
	<b>Realizace stavebních prací</b>	Na základě výsledků procesu výběrového řízení budou postupně realizovány stavební práce.	10/2020 – 03/2021
	<b>Zabezpečení výstavby</b>	Nedílnou součástí realizace stavebních prací bude zajištění služeb externího technického dozoru investora, autorského dozoru a koordinátora BOZP.	10/2020 – 03/2021



	<b>Dodávky vybavení a zařízení</b>	Na základě výsledků procesu výběrového řízení budou postupně realizovány veškeré dodávky vybavení a zařízení	04/2021 – 05/2021
	<b>Administrace a finanční řízení projektu</b>	V průběhu celé realizační fáze bude probíhat administrace a finanční řízení projektu (vedení účetnictví, dokladování způsobilých výdajů, archivace dokumentů, monitorování projektu, hlášení změn v projektu, kontrola dodatků ke smlouvě, informace o projektu na internetových stránkách žadatele, atp.).	10/2020 – 05/2021
	<b>Závěrečné vyhodnocení projektu a žádost o platbu</b>	Projekt bude ukončen přípravou a předáním závěrečného vyúčtování akce včetně kolaudace stavby a předávacích protokolů vybavení poskytovateli dotace. Následně bude podána závěrečná žádost o platbu.	06/2021 – 12/2021
<b>Provozní fáze</b>	<b>Plný provoz</b>	<b>Bude zahájen plný provoz objektu</b>  Z hlediska administrace projektu bude po jeho ukončení projekt v režimu udržitelnosti, udržitelnost stanovená poskytovatelem dotace je celkem 20 let, tj. do roku 2041.	<b>01/2022</b>

Tab. č. 5 – Harmonogram projektu

### Termíny zahájení a ukončení realizace projektu a důležité milníky

Příprava a realizace projektu proběhne v rámci jedné etapy.

#### **Milníky v rámci přípravné fáze:**

Datum zahájení celého projektu: 1.1. 2019

Předpokládané datum ukončení příjmu žádostí o dotaci: 28.2. 2020

Předpokládané datum vyhodnocení žádostí o dotaci: 31.5. 2020

Předpokládané datum zahájení a ukončení veřejné zakázky na dodavatele: 1. 6. 2020 – 30.9. 2020

#### **Milníky v rámci realizační fáze:**

Předpokládané datum zahájení fyzické realizace projektu: 1.10. 2020

Předpokládané datum ukončení fyzické realizace: 31.5. 2021

Předpokládané datum ukončení celého projektu: 31.12. 2021

*Celý projekt je zahájen definováním projektového záměru v lednu 2019. Celý projekt bude ukončen kolaudací stavby, uvedením do provozu a vypořádáním veškeré administrace vůči poskytovateli dotace. Termín kolaudace a administrace je plánován nejpozději na 31. 12. 2021.*

### Termíny zahájení a ukončení udržitelnosti v rámci provozní fáze

Předpokládané datum zahájení udržitelnosti projektu: 1.1. 2022

Předpokládané datum ukončení udržitelnosti projektu: 31.12. 2041

### Harmonogram projektu dle jednotlivých kvartálů

Harmonogram projektu od zahájení do prvního roku provozní fáze je možné vyjádřit také kvartálně pomocí Ganttova diagramu. V rámci aktivit jsou začleněny nejvýznamnější milníky, v každém roce je počítáno se 4 kvartály.



AKTIVITA	2019				2020				2021				2022			
	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.
Zahájení projektu																
Příprava projektové dokumentace																
Příprava, podání a vyhodnocení žádosti o dotaci																
Administrace veřejné zakázky na dodavatele																
Realizace stavebních prací a dodávek																
Kolaudace stavby a závěrečné vyúčtování projektu																
Provozní fáze a udržitelnost projektu (do 31.12. 2041)																⇒

Tab. č. 6 – Ganttův diagram přípravy, realizace a provozu projektu dle jednotlivých kvartálů



## 4. FINANČNÍ ANALÝZA

### Finanční analýza sestavená pro provozní fázi projektu

Zjednodušená finanční analýza projektu, která je sestavena v rámci udržitelnosti projektu, je součástí následujících podkapitol tohoto dokumentu. V rámci těchto kapitol je na základě požadavku zadavatele uveden popis a výše provozních výdajů a příjmů. Dále je provedeno vyhodnocení příjmů a výdajů pro celé období udržitelnosti. Referenční období je definováno v přechozí kapitole, tedy 1.1. 2022 – 31.12. 2041.

### Základní provozní náklady

V této podkapitole je uveden přehled provozních nákladů.

	Popis a zdroj informací	Výpočet nákladů	Náklad měsíční v Kč	Náklad roční v Kč
<b>MZDOVÉ VÝDAJE</b>	-	-	35 083,33	<b>421 000</b>
Koordinátor/ka	Počítá se s polovičním úvazkem koordinátora, Hodinová dotace a výše úvazku konzultována s ředitelkou Centra služeb pro seniory Kyjov a vedoucí Pečovatelské služby Babice	Výše odměny včetně odvodů, odborný odhad zpracovatele, 25 000 hrubá mzda při 1,0 úvazku, 12 500 hrubá mzda při 0,5 úvazku, superhrubá mzda 16 750 při 0,5 úvazku	16 750	201 000
Sociální pracovník/ce	Zaměstnanec Oblastní Charity Uherské Hradiště, dle informací ředitele představuje náklad na zajištění této služby 400 000 Kč / rok, což představuje 1,4 úvazku. Financování zaměstnance bude 330 000 Kč z příspěvků Zlínského kraje a 70 000 Obec Bílovice.	70 000 Kč / rok představuje příspěvek Obce Bílovice Oblastní Charitě Uh na zajištění terénní pečovatelské služby při úvazku 1,4.	5 833,33	70 000
Účetní	Využití účetní obce, předpokládaná výše úvazku ca 0,1, navýšení odměny pro účetní ca 2 500 / měs. Informace pan Petr Fusek, odborný odhad zpracovatele	Výše odměny včetně odvodů, odborný odhad zpracovatele, 2 500 / měs.	2 500	30 000
TSO	Využití zaměstnanců technické skupiny obce, úvazek 0,1, navýšení odměny ca 2 500 / měs. Informace pan Petr Fusek, odborný odhad zpracovatele	Výše odměny včetně odvodů, odborný odhad zpracovatele, 2 500 / měs.	2 500	30 000
Uklízeč/ka	Využití zaměstnance obce, nebo externí společnosti, úvazek 0,3, navýšení odměny ca 7 500 / měs. Informace pan Petr Fusek, odborný odhad zpracovatele	Výše odměny včetně odvodů, odborný odhad zpracovatele, 7 500 / měs.	7 500	90 000
<b>VÝDAJE NA ENERGIE</b>	-	-	22 681,62	<b>272 179,6</b>
Spotřeba vytápění	Dle dohody byly využity náklady na energie z referenční budovy - <i>Bytový dům se sociálními byty v Bánově</i> , který je technologicky obdobný. Budova má 28 uživatelů, 12 bytů, průměrná plocha 1 bytu je 41 m <sup>2</sup> , celková plocha všech bytů ca 492 m <sup>2</sup> . Dům je vytápěn centrálně plyn. kotlem. Budova má stejný počet podlaží, ovšem nižší počet bytů a celkovou podlahovou plochu, z toho důvodu je počítáno s navýšením nákladů na spotřebu vytápění o 20 %.	Spotřeba vytápění / celá referenční budova: 73,3 MWh/rok, tj. 73 300 kWh/rok, cena 1,55 Kč/kWh, tj. 113 615 Kč / rok. Navýšení o 20 % = 136 338 Kč / rok.	11 361,5	136 338
Ohřev teplé vody	Dle dohody byly využity náklady na energie z referenční budovy - <i>Bytový dům se sociálními byty v Bánově</i> , který	Ohřev teplé vody / celá budova: 31,5 MWh/rok, tj. 31 500 kWh/rok, cena	4 068,75	48 825



	je technologicky obdobný. Budova má 28 uživatelů, 12 bytů, průměrná plocha 1 bytu je 41 m2, celková plocha všech bytů ca 492 m2. Ohřev teplé vody plynovým kotlem a centrálním zásobníkem vody. Referenční budova má nižší počet bytů a celkovou podlahovou plochu, ale vyšší počet uživatelů, z toho důvodu je počítáno s obdobnými náklady (náklady nejsou navýšovány).	1,55 Kč/kWh, tj. 48 825 Kč / rok.		
Osvětlení	Dle dohody byly využity náklady na energie z referenční budovy - <i>Bytový dům se sociálními byty v Bánově</i> , který je technologicky obdobný, má také 2 podlaží. Budova má 28 uživatelů, 12 bytů, průměrná plocha 1 bytu je 41 m2, celková plocha všech bytů ca 492 m2. Referenční budova má stejný počet podlaží, ovšem nižší počet bytů a celkovou podlahovou plochu, z toho důvodu je počítáno s navýšením nákladů na osvětlení o 20 %.	Osvětlení / celá referenční budova: 2,3 MWh/rok, tj. 2 300 kWh/rok, cena 4,34 Kč/kWh, tj. 9 982 Kč / rok. Navýšení o 20 % = 11 978 Kč	998,16	11 978
Spotřeba vody	Dle dohody byly využity náklady na energie z referenční budovy - <i>Bytový dům se sociálními byty v Bánově</i> , který je technologicky obdobný, má také 2 podlaží. Spotřeba vody / celá budova: 980 m3/rok (28 uživatelů), tj. 35 m3/rok/osoba. Byl proveden přepočítání na počet osob budovy Pečovatelské byty v Bílovicích.	Spotřeba vody v referenční budově je 35 m3/rok/osobu. V rámci naší budovy počítáme s 26 uživateli, tudíž roční spotřeba vychází na 910 m3/rok. Cena dle Slovákých VaK 82,46 / 1 m3, tj. 75 038,6 Kč / rok.	6 253,21	75 038,6
<b>VÝDAJE NA SLUŽBY</b>	-	-	3 416,66	<b>41 000</b>
Služby internetové připojení, telefon, odvoz odpadu	Jedná se o náklady na zajištění internetového připojení, pohotovostního telefonu a nákladů na odvoz odpadu, odborný odhad zpracovatele	Odhad 3 x 1000 Kč = 3 000 Kč / měs.	3 000	36 000
Pojištění majetku	Náklady na pojištění majetku, odborný odhad zpracovatele	Odhad 5 000 Kč / rok	416,66	5 000
<b>OSTATNÍ VÝDAJE</b>	-	-	8 000	<b>96 000</b>
Výdaje na údržbu a opravy	Jedná se o drobné opravy a údržbu budovy, v prvních letech budou náklady nižší, postupem času se budou zvyšovat. Odborný odhad zpracovatele	Odhad 18 000 / rok	1 500	18 000
Výdaje na revize	Povinné revize technologických zařízení, sítí, požární ochrany, pohotovostního telefonu, konzultace s vedoucí pečovatelské služby v Bábicích, odborný odhad	Odhad 18 000 / rok	1 500	18 000
Reinvestice	Předmětem projektu je novostavba, u které se ve sledovaném období nepředpokládají reinvestice, životnost technologických zařízení 20 let	0	0	0
Ostatní výdaje	Drobné služby, drobný hmotný majetek, materiál, odborný odhad zpracovatele, konzultace s vedoucí pečovatelské služby v Bábicích	5 000 Kč / měs.	5 000	60 000
<b>Celkové provozní výdaje</b>	-	-		<b>830 179,6</b>

Tab. č. 7 – Přehled základních provozních nákladů (v Kč vč. DPH)



## Základní provozní příjmy

V této podkapitole je uveden přehled provozních příjmů. Základní a jediný provozní příjem je nájem z podporovaných bytů. Výše nájemného je v době udržitelnosti projektu (20 let) regulovaná ze strany poskytovatele dotace. Limit nájemného stanovený metodikou dotačního programu může upravit MMR, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen od posledního stanovení limitu překročí 5 %. Upravený limit nájemného vyhláší a zveřejní MMR na svých webových stránkách. Limit nájemného nepředstavuje konkrétní hodnotu nájemného sjednaného v podporovaném bytě, ale označuje hranici, kterou nesmí příjemce dotace jako pronajímatel podporovaného bytu při sjednávání nájemného překročit. S ohledem na příjmové možnosti nájemce může pronajímatel sjednat nájemné na jakékoliv úrovni nepřesahující stanovený limit. Přehled vývoje limitu nájemného upravovaného MMR v jednotlivých letech je zřejmý z následující tabulky.

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
limit nájemného v Kč za 1 m <sup>2</sup>	52,70	54,40	54,40	57,20	57,20	57,20	57,20	57,20	57,20	57,20	61,10

Tab. č. 8 – Přehled maximálních limitů nájemného v posledních letech (zdroj: MMR ČR)

Výpočet příjmu z nájemného můžeme znázornit v následující tabulce.

	Popis a zdroj informací	Výpočet příjmů	Příjem měsíční v Kč	Příjem roční v Kč
<b>NÁJEMNÉ</b>	-	-	41 242,50	494 910
Nájemné z pronájmu bytů	Nájemné za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy podporovaného bytu sjednané při uzavření nájemní smlouvy nesmí překročit limit definovaný poskytovatelem dotace. Pro rok 2019 činil tento limit 61,10 Kč / m <sup>2</sup> . Limit nájemného může ministerstvo upravit, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem za období od posledního stanovení limitu překročí 5 %. Informace z dokumentace programu Podpora bydlení MMR ČR.	Celková podlahová plocha všech bytů včetně poloviny plochy lodžii je 675 m <sup>2</sup> (18 * 37,5). Nájemné při plné obsazenosti je 675 x 61,10 = 41 242,50 / měs.	41 242,50	494 910
<b>Celkové provozní příjmy</b>	-	-	<b>41 242,50</b>	<b>494 910</b>

Tab. č. 9 – Přehled základních provozních příjmů (v Kč vč. DPH)

## Plán cash-flow v provozní fázi projektu v členění po letech

V této podkapitole jsou znázorněny provozní výdaje a příjmy zadavatele plynoucí z provozu projektu v době jeho udržitelnosti. Není počítáno s diskontní sazbou. Do cash flow na straně nákladů je zahrnut však vliv inflace. Finanční toky jsou tedy kalkulovány v nominální podobě, včetně příslušného vlivu meziročního pohybu cen, nikoliv ve stálých cenách. V referenčním období udržitelnosti projektu nám příjmy z provozu reguluje poskytovatel dotace, tudíž nejsou kalkulovány tržní hodnoty, ovšem max. limit stanovený MMR a jeho předpokládané navyšování na základě praxe v posledních letech. Nutné je také uvést, že pro první rok provozní fáze projektu (2022) kalkulujeme s hodnotami definovanými v letošním roce, viz předchozí podkapitoly.

Provozní výdaje a příjmy příjemce plynoucí z provozu včetně plánu cash-flow jsou uvedeny v následující tabulce.





Provozní výdaje a příjmy plynoucí v době udržitelnosti projektu v Kč včetně cash flow										
Provozní výdaje	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mzdové výdaje	421 000	429 420	438 008	446 768	455 703	464 817	474 113	483 595	493 267	503 132
Výdaje na energie	272 180	276 263	283 176	288 840	294 617	300 509	306 519	312 649	318 902	325 280
Výdaje na služby	41 000	41 820	42 656	43 509	44 379	45 267	46 172	47 095	48 037	48 998
Ostatní výdaje	96 000	97 920	99 878	101 876	103 914	105 992	108 112	110 274	112 479	114 729
<b>Provozní výdaje projektu celkem</b>	<b>830 180</b>	<b>845 423</b>	<b>863 718</b>	<b>880 993</b>	<b>898 613</b>	<b>916 585</b>	<b>934 916</b>	<b>953 613</b>	<b>972 685</b>	<b>992 139</b>
<b>Příjmy z provozu celkem (nájemné)</b>	<b>494 910</b>	<b>502 334</b>	<b>509 869</b>	<b>517 517</b>	<b>525 280</b>	<b>533 159</b>	<b>541 156</b>	<b>549 273</b>	<b>557 512</b>	<b>565 875</b>
<b>Cash flow provozní</b>	<b>-335 270</b>	<b>-343 089</b>	<b>-353 849</b>	<b>-363 476</b>	<b>-373 333</b>	<b>-383 426</b>	<b>-393 760</b>	<b>-404 340</b>	<b>-415 173</b>	<b>-426 264</b>
Provozní výdaje	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Mzdové výdaje	513 195	523 459	533 928	544 607	555 499	566 609	577 941	589 500	601 290	613 316
Výdaje na energie	331 786	338 422	345 190	352 094	359 136	366 319	373 645	381 118	388 740	396 515
Výdaje na služby	49 978	50 978	51 998	53 038	54 099	55 181	56 285	57 411	58 559	59 730
Ostatní výdaje	117 024	119 364	121 751	124 186	126 670	129 230	131 815	134 451	137 140	139 883
<b>Provozní výdaje projektu celkem</b>	<b>1 011 983</b>	<b>1 032 223</b>	<b>1 052 867</b>	<b>1 073 925</b>	<b>1 095 404</b>	<b>1 117 339</b>	<b>1 139 686</b>	<b>1 162 480</b>	<b>1 185 729</b>	<b>1 209 444</b>
<b>Příjmy z provozu celkem (nájemné)</b>	<b>574 363</b>	<b>582 978</b>	<b>591 723</b>	<b>600 599</b>	<b>609 608</b>	<b>618 752</b>	<b>628 033</b>	<b>637 453</b>	<b>647 015</b>	<b>656 720</b>
<b>Cash flow provozní</b>	<b>-437 620</b>	<b>-449 245</b>	<b>-461 144</b>	<b>-473 326</b>	<b>-485 796</b>	<b>-498 587</b>	<b>-511 653</b>	<b>-525 027</b>	<b>-538 714</b>	<b>-552 724</b>

Tab. č. 10 – Plán cash-flow v provozní fázi projektu v členění po letech (v Kč vč. DPH)

### Vysvětlení postupného navyšování provozních výdajů a příjmů

Základní kritérium pro navyšování cen je předpoklad, že provozní výdaje se budou navyšovat rychleji, než provozní příjmy. Provozní příjmy nejsou ovlivněny trhem, ale po dobu udržitelnosti projektu jsou regulovány poskytovatelem dotace.

#### Provozní výdaje:

- každoroční navyšování mzdových výdajů bylo stanoveno na 2 %;
- každoroční navyšování výdajů na energie, služby a ostatní bylo stanoveno taktéž na 2 %.

Navyšování průměrné mzdy v ČR za posledních 8 let (2011 – 2018) je 3,8 % (průměr) (Zdroj: kurzy.cz, Mzdy, Dostupné z <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/mzdy/?imakroGraphFrom=1.1.2009>, 26.6. 2019).

Navyšování mezd ve Zlínském kraji a obecně nepodnikatelském sektoru je nižší a dá se předpokládat, že s ohledem na definované pozice nebudou náklady tak výrazně růst.

Průměrná míra inflace v ČR je za posledních 8 let (2011 – 2018) 1,58 % (průměr) (Zdroj: kurzy.cz, Inflace, Dostupné z <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/inflace/?G=4&A=2&page=1>, 26.6. 2019). Růst cen energií nelze predikovat, ovšem dle posledních analýz se dynamický růst má v nejbližších letech zastavit.



### **Provozní příjmy:**

- cena nájemného v době udržitelnosti závisí na limitech stanovených metodikou dotačního programu. Tyto limity závisí mimo jiné na souhrnném indexu spotřebitelských cen, nárůstu cenové hladiny a celkové ekonomické situaci v ČR. Predikce na nejbližších 20 let je tedy velmi obtížná. Přesto, že limity stanovené MMR mají odpovídat obecně vývoji inflace, realita bude spíše negativní. Po zohlednění přehledu maximálních limitů nájemného v posledních letech (viz tabulka č. 8) byl zvoleno navýšení maximálního limitu nájemného o 1,5 % ročně. Celkové provozní příjmy se tedy velmi střízlivě zvyšují každý rok o tuto hodnotu. Tento postup byl konzultován také s garantkou dotačního programu MMR ČR.

### **Vyhodnocení plánu cash-flow v provozní fázi**

Negativní cash flow je vykázáno po celou dobu provozní fáze projektu. Provozní náklady převyšují provozní příjmy, přičemž rozdíl by se měl v každém roce mírně navýšit (v řádech tisíců). Nejvýznamnějším nákladem jsou mzdové výdaje a výdaje na energie. Jediným plánovaným příjmem jsou příjmy z pronájmu pečovatelských bytů. Zdrojem prostředků k zajištění financování provozní ztráty bude každoroční rozpočet zadavatele, tj. Obce Bílovice.

Jako výrazný (nefinanční) přínos realizace daného záměru je nutné zmínit především navýšení kapacity pečovatelských bytů v obci Bílovice na 26 míst. V provozní fázi budou tedy dostupné pečovatelské byty pro občany obce Bílovic s kapacitou 26 míst.



## 5. ANALÝZA ŘÍZENÍ RIZIK

Následující kapitola dokumentu definuje podstatná rizika projektu, která v minulosti mohla nebo v budoucnu mohou potenciálně ohrozit některou z fází projektu (přípravnou, realizační a provozní fázi). Zadavatel tímto deklaruje, že si je daných rizik vědom a je plně připraven tato rizika dostatečně eliminovat.

Druh rizika a fáze projektu, ve které je možné riziko očekávat	Závažnost rizika (1 – nejnižší, 5 – nejvyšší)	Pravděpodobnost výskytu rizika (1 – téměř vyloučená až 5 – téměř jistá)	Předcházení/eliminace rizika
<b>Technická rizika</b>			
Nedostatky v projektové dokumentaci	3	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- příprava kvalitní architektonické studie;</li> <li>- dostatečný časový prostor pro přípravu kvalitní dokumentace;</li> <li>- výběr zkušeného projektanta a rozpočtáře na základě oficiálního výběrového řízení;</li> <li>- konzultace s dalšími kompetentními osobami (resp. „třetími stranami“) s orientací v dané problematice.</li> </ul>
Dodatečné změny požadavků investora	1	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pečlivé vyspecifikování požadavků již v době před přípravou dokumentace;</li> <li>- kontrola ze strany několika dotčených osob (jak ze strany projekce, tak ze strany investora).</li> </ul>
Nedostatečná koordinace stavebních prací	4	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zajištění kvalitního realizátora TDI s prokazatelnými zkušenostmi z oblasti pozemních staveb.</li> </ul>
Výběr nekvalitního dodavatele	3	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- přesná specifikace zadávacích podmínek (zvýšený důraz na sankční a záruční podmínky);</li> <li>- dohled nad kvalitou dodávaného materiálu, prací i vybavení ze strany TDI a investora.</li> </ul>
Nedodržení termínu realizace	4	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- definice pružného harmonogramu prací a dodávek s ohledem na konzultaci s odborníky v daných oblastech (zejména stavební práce);</li> <li>- kalkulace termínů včetně potřebných časových rezerv;</li> <li>- zohlednění termínů na základě metodických pokynů poskytovatele dotace;</li> <li>- důraz na tvorbu kvalitní smlouvy včetně sankčních podmínek za prodloužení.</li> </ul>
Živelné pohromy	4	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizace projektu v oblasti s téměř nulovým rizikem živelných pohrom;</li> <li>- nastavení stavebních prací na dobu hlavní stavební sezóny;</li> <li>- započtení potřebných časových rezerv do harmonogramu stavby;</li> <li>- zajištění smlouvy o pojištění příslušné budovy.</li> </ul>
Zvýšení cen vstupů	1	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- definice rozpočtových cen na základě reálných předpokladů a reálné situace na trhu;</li> <li>- co nejkratší prodleva mezi projekcí cen a samotnou stavbou;</li> <li>- zohlednění standardního pohybu cen při přípravě rozpočtu projektu.</li> </ul>
Nekvalitní projektový tým	3	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zařazení osob se zkušenostmi s řízením dotačních a investičních projektů;</li> <li>- zajištění osob s odbornou zkušeností z oblasti sociálních služeb;</li> <li>- výběr členů týmu na základě jejich dlouholetých zkušeností v dané oblasti;</li> <li>- zvýšená pozornost i na výběr dodavatelů externích služeb (reference, zkušenosti).</li> </ul>
<b>Finanční rizika</b>			



Neobdržení dotace	5	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kvalitní zpracování odborných příloh a samotné žádosti o dotaci;</li> <li>- zapojení externích poradců do procesu přípravy projektu;</li> <li>- dostatečný časový předstih pro zajištění všech potřebných dokumentů, vyjádření apod.</li> </ul>
Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a v průběhu realizace projektu	4	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- předjednání a před-schválení finančních prostředků na realizaci projektu zastupitelstvem obce;</li> <li>- vyčlenění vlastních finančních prostředků žadatele na realizaci celého projektu již v době jeho přípravy.</li> </ul>
Riziko podvodu a korupčního jednání	5	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zajištění transparentnosti všech postupů v rámci projektu a procesu kontroly uvnitř subjektu žadatele;</li> <li>- zveřejňování všech důležitých dokumentů na veřejně přístupných místech;</li> <li>- výběr dodavatele v souladu se zněním příslušného zákona o zadávání veřejných zakázek (č. 134/2016 Sb.) a zajištění nezávislého externího TDI.</li> </ul>
<b>Právní rizika</b>			
Nedodržení pokynů pro zadávání VZ	4	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zajištění realizace veřejné zakázky externí společností s dostatkem referencí v oblasti zadávání veřejných zakázek;</li> <li>- zajištění účasti odborně způsobilé osoby (oblast stavebnictví), zejména v procesu přípravy veřejné zakázky.</li> </ul>
Nedodržení podmínek poskytovatele dotace	4	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- studium potřebných metodických pokynů a podmínek poskytnutí dotace v době přípravy projektu;</li> <li>- zohlednění podmínek již v rámci definování záměru a přípravy projektových podkladů;</li> <li>- zajištění odborně-způsobilého konzultanta se zkušenostmi s řízením dotačních projektů (resp. projektů financovaných z veřejných prostředků).</li> </ul>
Nedodržení právních norem ČR, EU	4	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- předchozí znalost a zkušenost žadatele s realizací dotačních projektů;</li> <li>- zajištění zkušeného externího poradce pro administraci projektu;</li> <li>- zajištění realizace veřejné zakázky externí společností s dostatkem referencí v oblasti zadávání veřejných zakázek.</li> </ul>
Nevyřešené vlastnické vztahy	3	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dotčené pozemky jsou ve vlastnictví žadatele nebo je k nim potvrzena Smlouva o zajištění práva stavby.</li> </ul>
<b>Provozní rizika</b>			
Nedostatek poptávky po službách	5	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interní data žadatele prokazující výrazný převis poptávky po těchto službách nad jejich nabídkou;</li> <li>- předpokládaný demografický vývoj v regionu a celé ČR;</li> <li>- interní šetření žadatele a zkušenosti s danými aktivitami ostatních subjektů (pečovatelské služby Topolná a Babice);</li> <li>- vlastní akvizice žadatele v oblasti zajištění uživatelů poskytovaných služeb, zveřejnění volných míst na veřejně přístupných místech.</li> </ul>
Nenaplnění partnerských, dodavatelsko-odběratelských smluv	3	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kvalitní příprava a zpracování textů smluv v rámci příslušných veřejných zakázek (resp. poptávacích řízení) s důrazem na sankční ujednání, záruční podmínky a podmínky spolupráce;</li> <li>- zajištění dostatečného množství finančních prostředků na bezproblémové profinancování celé hodnoty investice;</li> <li>- výběr kvalitních a spolehlivých partnerů dlouhodobě působících v regionu (Oblastní charita UH).</li> </ul>
Nedodržení indikátorů	5	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jednoznačný popis definice výchozí i cílové hodnoty příslušných indikátorů již v době přípravy žádosti o dotaci –</li> </ul>



			<p>hodnoty jsou dána již projektovou dokumentací, především kapacita a plocha bytů;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zajištění podkladů k prokázání hodnot monitorovacích indikátorů;</li> </ul>
Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi projektu	4	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- provozní fáze projektu bude zajištěna skrze nájem, jehož placení je podmínkou k využívání pečovatelských bytů;</li> <li>- v případě neočekávaných nákladů budou využity prostředky z rozpočtu žadatele, který bude disponovat rezervami.</li> </ul>
Porušení pravidel výběru cílové skupiny projektu v době udržitelnosti projektu	5	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Žadatel disponuje zkušeným projektovým týmem, který si je vědom povinností ze strany poskytovatele dotace;</li> <li>- Nečekává se pokles poptávky po pečovatelských bytech ze strany vymezené cílové skupiny.</li> </ul>
Nedostatečné zázemí pro pečovatelskou službu	4	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzultace a příprava dostatečného zázemí již na úrovni architektonické studie;</li> <li>- Vyčlenění samostatného prostoru pro působení pečovatelské služby.</li> </ul>
Nedostatek poptávky po pečovatelské službě	2	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- možný nedostatek poptávky po pečovatelské službě, zajištění je realizováno formou partnera, tudíž se výrazně nepromítne do provozu zadavatele</li> <li>- poptávka po pečovatelské službě může být proměnlivá, závisí na změně zdravotního stavu u cílových osob</li> </ul>
Problematické vztahy s klienty a uživateli pečovatelských bytů	5	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Výběr kvalitního a zkušeného zaměstnance na úrovni koordinátora, důraz na zvládnutí problematických situací v práci s cílovou skupinou;</li> <li>- Výběr osvědčeného a zkušeného partnera pro zajištění externí pečovatelské služby (Oblastní charita UH).</li> </ul>

Tab. č. 11 – Analýza řízení rizik

Analýza rizik prokázala dobrou připravenost projektu k realizaci - v rámci analýzy nebylo definováno jediné riziko, jehož pravděpodobnost naplnění by byla označena jako „vysoce pravděpodobná“. Naopak velká většina z krizových momentů byla označena jako zcela nepravděpodobná či málo pravděpodobná. Tento stav je dán zejména pečlivou přípravou projektového záměru a výraznou snahou omezit rizika realizace na minimální úroveň.

Velké množství rizik bylo označeno jako závažných až kritických. Určení způsobu jejich eliminace již ve fázi přípravné ale znamená výrazné omezení pravděpodobnosti jejich výskytu.

**Z výše uvedeného vyplývá, že žadatel má jasnou představu o rizicích projektu a při přípravě projektu již řadu z nich eliminoval, případně snížil jejich pravděpodobnost výskytu.**