

Název bodu jednání:

Memorandum o vzájemné spolupráci mezi městem a společností STAVUS ohledně možné realizace Centra sociálních služeb Čertův pahorek

Předkládá: Rada města
Zpracoval: Mgr. Radka Škubalová
Projednáno: v RM dne 10.06.2024



Text usnesení RM: R.usn.č. 0591/2024

1. bere na vědomí

návrh Memoranda o vzájemné spolupráci mezi městem a společností STAVUS ohledně možné realizace Centra sociálních služeb Čertův pahorek.

2. doporučuje ZM

schválit návrh Memoranda o vzájemné spolupráci mezi městem a společností STAVUS ohledně možné realizace Centra sociálních služeb Čertův pahorek.

Napsal: Mgr. Radka Škubalová

Návrhy na usnesení:

ZM schvaluje x neschvaluje

podstatné náležitosti "Memoranda o vzájemné spolupráci mezi městem a společností STAVUS ohledně možné realizace Centra sociálních služeb Čertův pahorek" dle přílohy materiálu.

Důvodová zpráva:

Posláním územních samosprávných celků je rozvoj území obce a uspokojování potřeb jeho občanů.

Cílem memoranda je otevřít diskuzi o možnostech vzájemné spolupráce na realizaci centra a hledání její nejvhodnější formy, od možnosti realizace stavební přípravy ze strany partnera a následného pronájmu centra městu až po možnost vytvoření společného podniku, když vše bude záviset jednak na dotačních možnostech, jednak na provozních potřebách města a v neposlední řadě i na tom, jak se město rozhodne nakládat či nenakládat s pozemky města, kterých se záměr dotýká, respektive, musí být diskutováno o způsobu a formě zapojení takového majetku města do celého projektu. Pozemky v lokalitě mají další subjekty a bude nutné vyřešit právní vztahy k takovým pozemkům.

Memorandum pouze otevírá diskuzi a stanovuje pro ni základní parametry, nenese s sebou žádné závazky nebo povinnosti.

STAVUS zpracoval studii proveditelnosti, která velice zhruba definuje centrum jak kapacitně, tak strukturou provozu a velmi hrubě definuje i požadavky na adaptaci stávajících staveb a na vybudování dalších souvisejících staveb, jako propojení stávajících budov, adaptace okolí a podobně.

Přílohy:

Memorandum (návrh JUDr. Samka)

Studie proveditelnosti

Memorandum o vzájemné spolupráci

kteří níže uvedeného dne uzavřely následující smluvní strany:

město Příbram

se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I

IČO: 00243132

dále jen „**Město**“

a

STAVUS, a.s.

se sídlem Poštovní 6, Příbram V – Zdaboř, 261 01 Příbram

IČO: 45148121

dále jen „**STAVUS**“

I.

Město konstatuje, že má zájem rozvíjet na svém území dostupnost sociálních služeb jak v podobě ambulantních, tak v podobě pobytových sociálních služeb. S ohledem na skutečnost, že na území města není dostatečná kapacita stávající infrastruktury pro poskytování takových služeb, má Město zájem na rozšíření stávajících kapacit.

STAVUS konstatuje, že je vlastníkem objektů, nacházejících se na parcelách č. st. 1668/3 a 1668/4 v k.ú. Březové Hory a č. 4235/7 v k.ú. Příbram, konkrétně pak budovy č.p.487 v Příbrami VII a budovy č.p. 484 v Příbrami VII, které má do budoucna v úmyslu uzpůsobit právě pro potřeby poskytování sociálních služeb (dále jen „**Budovy**“).

Město konstatuje, že v okolí Budov disponuje nemovitým majetkem, který by bylo možné využít pro potřeby vybudování chybějících kapacit pro poskytování sociálních služeb, a to zejména ve spojení s případnou adaptací Budov.

II.

S ohledem na výše popsané skutečnosti dospěly strany k závěru, že bude oboustranně přínosné, pokud budou dále jednat o možnosti vzájemné spolupráce při rozšiřování kapacit zázemí pro poskytování sociálních služeb na území města Příbram, a to formou realizace společných aktivit v rámci Budov a jejich okolí.

Strany konstatují, že STAVUS za účelem nastínění možností vzájemné spolupráce vypracoval předběžnou studii proveditelnosti možného Centra sociálních služeb Čertův pahorek, které by zahrnovalo jak adaptaci stávajících Budov, tak realizaci dalších navazujících staveb a provedení úprav okolí Budov tak, aby bylo vytvořeno komplexní zázemí pro poskytování sociálních služeb na území města se zaměřením na seniory, osoby se zdravotním postižením a další cílové skupiny v rozsahu, který doposud v rámci města chybí (dále jen „**Společný záměr**“).

III.

Za tímto účelem se strany dohodly, že budou vzájemně jednat o možnosti spolupráce na realizaci Společného záměru jak v oblasti samotné realizace potřebných stavebních úprav Budov i dobudování dalších staveb a prvků, tak v oblasti následného provozování Společného záměru, když v tomto směru budou vycházet z toho, že prioritním zájmem Města je, aby Společný záměr byl provozován buď přímo Městem nebo jím zřízenou či ovládanou organizací, která se bude zabývat poskytováním sociálních služeb.

Strany se dohodly, že za účelem možné budoucí spolupráce při realizaci Společného záměru budou jednat o formě a strukturální podobě vzájemné spolupráce, a to i se zaměřením na možnosti financování realizace Společného záměru, jakož i jeho následného provozování. Za tímto účelem budou hledat nejvhodnější formou vzájemné součinnosti tak, aby jak financování vybudování Společného záměru, tak jeho následné provozování, byly pro ekonomicky a provozně co nejefektivnější, a to i se zaměřením na možnosti spolufinancování realizace Společného záměru z dotačních zdrojů.

Strany se dohodly, že při dalším jednání budou vycházet z předběžné studie proveditelnosti Společného záměru, popsané výše, zejména pak z tam popsané definice výsledných kapacit Společného záměru, ale i tam uvedených nároků na území a na rozsah stavebních a dalších aktivit, potřebných pro realizaci Společného záměru.

Strany v tomto směru přepokládají, že výsledkem jejich dalšího jednání bude návrh dohody o společném postupu, v rámci které bude definována forma budoucí spolupráce při výstavbě Společného záměru, hodnoty, které ta která strana pro potřeby budoucí spolupráce za tímto účelem poskytne, způsob a podmínky následného provozování Společného záměru ze strany Města, podmínky financování realizace Společného záměru, případně další podmínky, které bude pro možnost realizace Společného záměru nutné stranami předem definovat. Součástí dohody o vzájemné spolupráci bude i dohoda o vzájemné součinnosti při případném řešení otázky dalšího bydlení dosavadních řádných dlouhodobých uživatelů Budov, kteří v důsledku realizace Společného záměru přijdou o možnost ubytování.

IV.

Toto memorandum nezavazuje strany k žádnému konkrétnímu právnímu jednání či plnění a slouží k vymezení předmětu dalšího jednání stran o podobě a rozsahu možné vzájemné spolupráce.

Uzavření tohoto memoranda bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Příbram na jeho jednání konaném dne 17.06.2024, číslo usnesení

V Příbrami

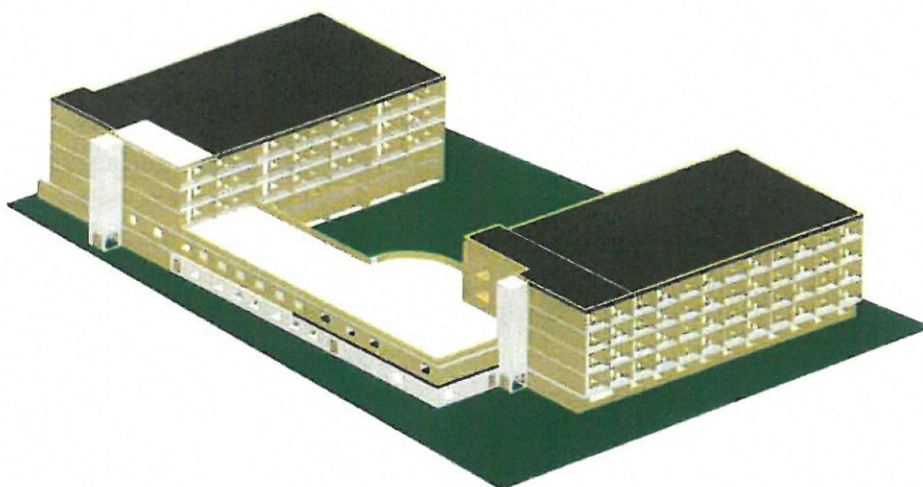
.....
za město Příbram
Mgr. Jan Konvalinka, starosta

.....
za STAVUS, a.s.
Ing. Jan Šimků, předseda představenstva
Mgr. Marek Černý, místopředseda
představenstva

Studie proveditelnosti

Centrum sociálních služeb

Čertův pahorek



Investor : Stavus a.s. Příbram

Provozovatel : Centrum sociálních a zdravotních služeb města Příbram

Autoři:

Mgr. Barbora Vacková, ředitelka Centra sociálních a zdravotních služeb města Příbram

Ing. Josef Šmejkal, prokurista Stavus a.s.

Milan Hrudka, zastupitel Města Příbram

Preambule

Příbram je město starých lidí. Největší rozvoj tady nastal v době hektické těžby uranové rudy. Do města přišla velká skupina lidí jedné generace a ta společně zestárla. Pro tyto osoby, které jsou v průměru ve věku kolem 70-ti let zde není dostatek vhodných zařízení. Obecně jsou služby v celém státě poddimenzované a v Příbrami je situace o to horší.

Z dob reálného socialismu přetrvává názor, že seniora je dobré přemístit z města někam do přírody. Proto během tohoto období vznikla řada domovů důchodců na venkově. V našem případě Vojkov, Buková, Rožmitál. Tento vývoj se opíral o tvrzení, že důchodcům je nejlépe v přírodě. Jde o veliký omyl. Starý člověk má rád své prostředí, okolí, své zvyky a své blízké osoby. Přemístěním do venkovského zařízení o vše přijde. S rostoucí vzdáleností se zmenšuje počet návštěv rodinných příslušníků a přátel. Tato situace se zhoršuje v případě nastupujících nemocí. Jakmile senior dlouhodobě onemocní, stává se pro zařízení velkou přítěží, protože pro tento případ nejdou domovy vybavené. Logicky se Domov důchodců snaží přemístit nemocného do nemocnice pro dlouhodobě nemocné. Tedy další stěhování. Při tomto procesu se promešká příležitost nemocného vrátit do aktivního života. V domovech důchodců nejsou k dispozici kapacity v oblasti následné péče. Tyto zařízení existují samostatně a jsou různé úrovně. Jsou instituce, které jsou schopné vrátit do aktivního života 85% nemocných. V případě, onemocnění v domovech důchodců je toto procento pod 20%.

Město Příbram pro tento případ zvolilo jinou strategii. Během minulých let vybudovalo poměrně velkou skupinu Domů s pečovatelskou službou. Senioři a lidé se zdravotními omezeními žijí v těchto domech a je jim poskytována externí péče. Tito senioři vynechají úvodní fázi pobytu v Domově důchodců a problém s nimi nastává v případě závažného, nebo dlouhodobého onemocnění (zlomenina stehenního krčku, mozková příhoda), nebo v nástupu Alzheimerovy choroby, demence apod. Pro tyto případy město vybudovalo nové zařízení, ale jeho kapacita je malá. To co i v tomto případě chybí je pokus nemocného seniora vrátit do života. Důvodem je malá kapacita a nízké procento návratnosti zařízení pro následnou péči, která jsou ve městě k dispozici.

Cíle projektu

Cílem projektu je vybudovat multifunkční zařízení, které by postihovalo celou oblast seniorských služeb. Slučuje všechny potřeby do jediného místa s velkou kapacitou a možností flexibilně měnit počet lůžek, respektive pokojů. Jedná se o kombinaci Domu s pečovatelskou službou (DPS), Centra následné péče (CNP) a Domu zvláštního režimu (DZR) a skupinu služeb s tím související. Výchozí velikost je navrhovaná dle následující tabulky

	pokoje	lůžka
DPS 1+0	66	
DPS 2+0	39	
CNP		88
DZR		75
celkem	105	163

Tuto kapacitu lze v průběhu času měnit až na maximální počet pro všechna zařízení, uvedený v tabulce

	pokoje	lůžka
DPS 1+0		
DPS 2+0		
CNP		220
DZR		192
celkem		412

Dále bude možné celkový počet lůžek v CNP a DZR volně kombinovat dle aktuální potřeby. V Centru bude vytvořeno technické zázemí pro uvedené počty lůžek. Centrum bude vytvořeno spojením dvou stávajících budov dostavbou spojovacího dvoupodlažního objektu mezi budovami 484 a 485 v ulici Pod čertovým pahorkem v Příbrami VII. (současné ubytovny provozované společností Stavus a.s.). Centrum je tedy ve městě a nikoliv desítky kilometrů daleko a sousedí s lesíkem na Čertově pahorku, která se pomalu mění v park. Senior, který se zde může ubytovat v zařízení DPS a aniž by opustil objekt může zde důstojně zestárnout a zemřít, s veškerou péčí, aniž by opustil dům. Přitom se příliš nevzdálí z prostředí, na který je zvyklý.

Popis objektu a služeb

Většina Domovů důchodců je řešena tak, že jsou velmi uzavřená, mnohdy připomínají vězení. Vždy se jedná o objekty, nebo areály v odlehlých místech a s malou kapacitou a ochrana seniorů se řeší zamčenými dveřmi. V případě Centra je tento problém řešený třemi základními zónami, které jsou střežené obsluhou v recepci. Vybudované prostory lze rozdělit na následující kategorie.

1. Společenské prostory a prostory veřejně dostupných služeb. Jídelna, recepce, praktický lékař, zubní ambulance, kadeřnictví, masážní salon, IT služba a další dosud nespécifikované
2. Prostory DPS, dostupné samostatnými vchody, nebo přes recepci, střežené proti nežádoucím, nebo nevhodným návštěvám
3. Uzavřené prostory DZR a CPN

Centrum bude poskytovat následující služby pro ubytované cizí osoby ve veřejně přístupném prostoru. Jsou to.

1. Jídelna, výdejna dovážených jídel, kantýna a sběr distribučních nádob
2. Služba roznáška rozvozu jídel
3. Kulturní středisko
4. Poskytování krizových lůžek
5. Denní i vícedenní stacionář
6. Chráněné bydlení
7. Cvičné byty pro děti z dětských domovů
8. Rehabilitace
9. Praktický lékař
10. Zubní ordinace

Rozpočet

Rozpočet je sestaven jako minimální, to znamená že celková bilance nebude horší. Náklady nezahrnují přechodové období. Je předpoklad že v době výstavby, budou příjmy z budov minimální a celková bilance bude ztrátová. Dále se předpokládá, že o tuto ztrátu se bude dělit Investor a provozovatel. Ve studii nejsou zkalkulované náklady na Projekt, stavební dozor a vybavení.

Kalkulace provozních nákladů				
měsíční náklady				
popis	jednotka	cena/j	množství	celkem
nájem	Kč			1 000 000
splátka rekonstrukce +přístavba	Kč			1 362 500
teplo stávající	GJ	1114	35,25	39 269
navýšení za přístavbu	%		20	7 854
elektřina (společné prostory)	kWh	8,7	9700	84 390
elektřina pro DZR a CNP	kWh	8,7	20000	174 000
mzdy DZR	Kč			1 075 000
mzdy CNP	Kč			425 000
mzdy ostatní	Kč			140 000
náklady na údržbu a běž. opravy	Kč			200 000
externí služby				300 000
Stravování DZR a CNP			250	1 239 479
celkem				6 047 491
měsíční příjmy				
Příjem za nájem DPS				446 304
Příjem za DZR				2 475 000
Příjem za CNP				1 606 176
Příjem kantýna				50 000
Příjem za nájem komerčních prostor				21 108
úspory				827 244
celkem				5 425 832
bilance				-621 659
za rok				-7 459 911

Servisní organizace:

Pro provoz Centra bude třeba servisní organizace. Jako účelné se jeví vytvořit neziskovou organizaci jakospolečný podnik investora a provozovatele. Servisní organizace by pracovala v následujících oborech a měla by odpovídající přínos pro Centrum

1. Energetika, údržba, opravy
Objekt je poměrně velký a bude potřebovat zdroje tepla, elektrické energie a pravidelnou údržbu. Servisní organizace je schopná vybudovat fotovoltaický zdroj umístěný na střeše budou o výkonu cca 200kW. K tomu potřebné bateriové úložiště. Tento energetický zdroj by byl schopen pokrýt 70% nákladů na elektrickou energii a ohřev teplé užitkové vody. Výrobní cena bude o desítky procent nižší, než stávající zdroje. Údržba objektu bude potřebovat několik stálých zaměstnanců, které bude možné využít i v jiných oborech, například při rozvozu jídel
2. Personalistika
Provozování DZR a CNP vyžaduje kvalifikovaný personál, především v oboru medicíny. Státní i obecní instituce jsou vázány patnými třídami platového zařazení a není možné kvalifikovanou osobu zaplatit jinak. Servisní organizace takové omezení nemá a může například poskytovat náborový příspěvek při získávání potřebných odborníků
3. Stravování
Investor, má vlastní kuchyni, kde vyrábí cca 350 jídel denně, provozovatel má vlastní kuchyni v Domově důchodců na Březových horách, která vyrábí rovněž 350 jídel denně a zvýšení kapacity na dvojnásobek není vzhledem malým prostorům možné. Nové centrum bude potřebovat minimálně 300 jídel za den. Jako velmi racionální se jeví umístit výrobu do jediného zařízení a vyrábět tak cca 1000 jídel za den najedou. Dále investor i provozovatel poskytuje rozvážení jídel, a to pro soukromé osoby i firmy. K tomuto účelu má každý svůj systém distribuce. Pro rozvoz mají oba subjekty celkem 7 vozidel a 11 osob. Spojením by distribuce zracionalizovala. Velký počet jídel umožní rozšířit sortiment a snížit náklady na výrobní cenu.
4. Dozor na stavbě a kontrola investic
Při výstavbě bude třeba stavbu dozorovat. Jednak z hlediska kvality práce a především v oblasti čerpání nákladů. Výběr stavebních firem, dodavatelů vybavení, kontrola více nákladů a dalších činností bude dobré provádět za účasti zástupců investora i provozovatele, respektive zástupců města Příbram. Jako velmi dobré bude, aby to byli pracovníci Servisního střediska

Celková bilance Servisní organizace.

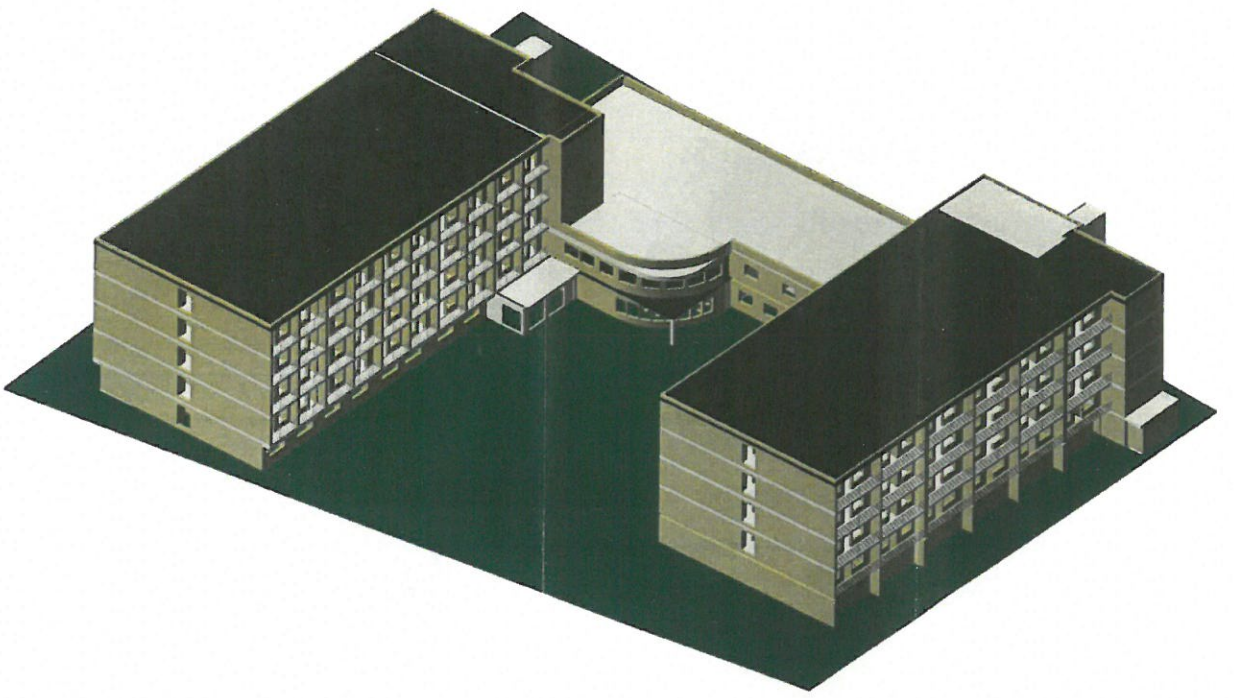
Středisko bude nezisková organizace, její výsledek už svým založením nebude nikdy ztrátový. Hospodářský výsledek tedy případně Centru a v rozpočtu je uveden jako minimální částka pod názvem „úspory“

Přílohy

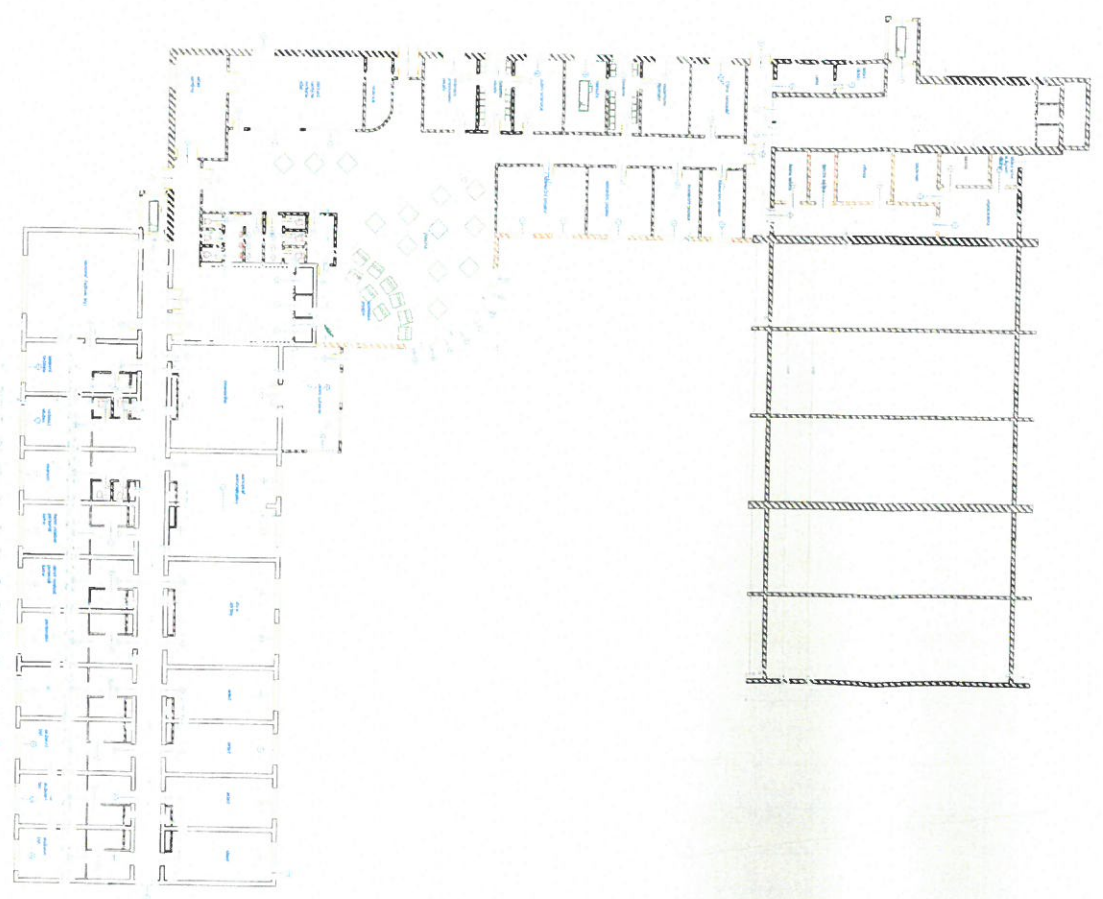
1. Celková situace
2. Jihozápadní pohled
3. Severovýchodní pohled
4. Půdorys přízemí
5. Půdorys 1. patro
6. Půdorys 2. patro
7. Půdorys 3-5 patro



4237/19 ←



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



Handwritten text on the left margin, possibly a page number or reference code.



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

