

Máte 17 minut času?

Máte 37 gramů chuti?

Být součástí něčeho...

... co tu ještě nebylo?

Developerský projekt **komunitního** bydlení
s dómem akčního stáří,
s byty pro začínající mladé rodiny, postižené osoby,
s MŠ/ZŠ, sirotčincem, s klinikou a surikatami...

Ziskový i bez dotací státu, přesto v režimu zákona,
s aspirací na projekt tisíciletí,
se schopností eliminovat deficit lůžek pro seniory
a s jistotou zdůstojnění stáří a prodlužování života seniorů,
s pomocí při startu mladých rodin...

... s parkem na střeše 5. patra – zahradou – záhonky – zooterapií – wellness...



... a dalšími dvěma výškovými budovami se sociálními byty
vyrůstajícími ze střechy 5. patra...

Dámy a pánové, hledáme partnera...
... pro projekt, který nemá ve světě obdoby...
... soukromý **dům akčního stáří** s byty pro mladé...
... přesto v režimu zákona, tj. za státem definované sazby...
... a přesto vysoce ziskový díky spojení s retailem... Umíte pomoci?

Hledám partnera, kterého by nadchl developerský projekt **dómu akčního stáří** na pozemku v **Brně**. Po tom, co selhala **jednání s církví a politickými stranami**, které očekávaly výnos na úrovni sci-fi, hledám někoho, kdo uvidí v projektu **sociální rozměr, návratnost a ziskovost**. V příloze zasílám obecné informace a očekávám Vaše dotazy, připomínky, návrhy.

Jednal jsem

- s náměstkem brněnské primátorky, který přislíbil podporu v sociální oblasti,
- s politickými stranami, které peníze nemají, sehnat je nechtějí, ale chtějí se na projektu zviditelnit,
- s náměstkyněmi ministryní MMR, MPSV i MF ČR, kterým se projekt líbil, ale neví, jak nám pomoci,
- s několika miliardáři, kteří v tom vidí jen prachy,
- s podnikavci ze Senegalu s penězi, o jejichž původu mlčí,
- s developery, kteří chtějí projekt zcizit, levně postavit byty, draze je prodat,
- s katolickou církví, která v tom vidí „králíkárnou“, aniž by pochopila opravdový rozměr projektu,

a já hledám někoho, koho nadchne sociální rozměr – tedy projekt, který nemá na světě obdoby – **samofinancovatelný bez nutnosti státních dotací** – kombinace komerčního sektoru a komunitního malometrážního bydlení pro seniory a začínající mladé rodiny – ráj na zemi, který umí **eliminovat deficit sociální služby** napříč ČR.

V tuto chvíli je v Brně k dispozici pozemek s územním rozhodnutím, a tak **hledám partnera, který nebude chtít projekt zcizit**, ale který bude chtít čerpat benefity finanční a PR.

Já zajistím informace, pozemek, projekt, výstavbu a **především provoz** – obchodní partner zajistí kapitál, který se zúročí v momentě dostavby a zaplnění retailu a domova (např. naplněním nemovitostního fondu penězi klientů a drobných investorů).

S přáním **dechberoucího** roku,
neb život se neskládá z nádechů a výdechů,
ale z okamžiků, které nám vzaly dech, se na setkání těší

Radim Martynek
autor projektu dómu akčního stáří

Developerský projekt komunitního bydlení všech generací: Dům akčního stáří s byty pro mladé začínající rodiny

dům s pečovatelskou službou + domov pro seniory + domov se zvláštním režimem

+

wellness, terapeutická zahrada, zimní zahrada, kinosál, posilovna pro seniory, společenské a přednáškové sály (akademie třetího věku), trezorová místnost, ordinace, kaple, ..., vlastní vývažovna, restaurace, hospůdka, noční karaoke bar, zooterapie (kozy, ovce, surikaty), painball arena pro seniory, komunitní centrum, sirotčinec, mini-byty pro personál, záhonky, rukodělné workshopy (malování, keramika), sportovní aktivity (kalanetika, jóga, tanec), graffiti zeď pro seniory, arteterapie, ...

+ mateřská škola + startovací byty pro mladé rodiny + retail

Soukromá sociální služba v režimu zákona o sociálních službách, tj. za 455 Kč/den (ubytování, strava, péče, aktivizace, bezplatné wellness a masáže, ...). Jediná a jedinečná sociální služba, která je díky spojení s retailem (obchody, služby) **samofinancovatelná** a nezávislá na dotacích státu.

Cíle:

- **neizolovat seniory** na okraji společnosti a města, ale **promíchat generace**
- **zkvalitňovat život** seniorů a prodlužovat jej péčí o tělo i mysl
- udělat z poslední části života seniorů **jednu z nejkrásnějších částí**
- **eliminovat deficit míst** pro seniory a zdůvodnit stáří celorepublikově (celosvětově)
- vytvořit nemovitostní fond, který naplníme financemi drobných investorů nebo klientů

Rozsah projektu:

- 32 000 m² sociálního bydlení a bydlení pro mladé (pronájem bytů za regulované nájemné)
- 16 000 m² komerčního bydlení (pronájem hotelových pokojů veřejnosti za tržní ceny)
- 20 000 m² retailu, obchodů, služeb (pronájem ploch komerčnímu sektoru za tržní ceny)
- 20 000 m² kliniky a souvisejících služeb (pronájem ploch za regulované nájemné)
- 40 000 m² parkovacích míst (pronájem seniorům za reg. nájemné a komerci za tržní)

Co jsme za poslední 3 roky dokázali:

- Máme možnost koupit pozemek v Brně, k němuž existuje územní rozhodnutí. Máme předdomluvenou stavební firmu, která postaví vše ze svého, pokud uvidí na rezervované peníze. Mám k dispozici klíčový personál. Nemám kapitál, proto přicházím s nabídkou spolupráce formou uložení volných prostředků např. do nemovitostního fondu založeného výhradně pro tento projekt a zajištěného nemovitostí:
- cca 850.000.000 Kč (pozemek) + 5.000.000.000 Kč (výstavba¹) + 500.000.000 Kč (vybavení)

Zisk:

- Investiční: cca 1,9 miliardy po výstavbě (tržní hodnota majetku minus cena výstavby)
- Provozní: cca 5–12 milionů měsíčně – závislé na obsazenosti sociální části a komerční části

Možnosti zapojení pro Vás jako investora/partnera:

- **dlouhodobým partnerstvím** – díky udržitelnosti projektu – díky výnosům z regulovaného nájemného ze sociálního bydlení a tržního nájemného z komerčních prostor
- **jednorázově půjčkou** – zajištěnou nemovitostí – se splatností včetně úroků po naplnění nemovitostního fondu drobnými investory

Kontakt: Ing. Radim Martynek, jednatel Akademie **nevšedního** vzdělávání, s. r. o., výrobce léků **Dobrofen a Zlocyn** (antikokoticum/kokoticum), autor publikace **Písemná komunikace v praxi**, autor románů **On** a **Ona**, radim@martynek.cz, tel. 777 858 954

¹ Ceny 1. Q roku 2023

**První svého druhu projekt
dostupného bydlení pro všechny**

**Místo, v němž budeme „nakopávat“
lidi do ještě kvalitnějšího života...**

**Dóm akčního stáří:
soukromé zařízení v režimu zákona**

**Za sazby definované zákonem
servis hotelové úrovně**



Obsah

Orientační grafické rozdělení služeb v rámci komplexu	7
Úvod	8
Senioři u nás	8
Druhy sociálních služeb	9
Dům s pečovatelskou službou – DsPS.....	9
Domov pro seniory – DpS, § 49	9
Domovy se zvláštním režimem – DsZR, § 50	9
Sociální služby a deinstitucionalizace	9
Předmět činnosti dómu akčního stáří (DAS).....	10
Kapacita	11
Velikosti jednotek.....	11
Projekt bydlení.....	11
Proč multifunkční dóm?	12
SWOT analýza	13
Poskytované služby	13
Ze zákona.....	13
Nad rámec zákona	14
Vzdělávací systém.....	14
Karanténa	15
Přínos pro společnost a město	15
Spokojenější senioři a jejich potomci	15
Kulturní centrum a přednášky pro veřejnost	15
Moderní bydlení	15
Infrastruktura a služby + zvýšení zaměstnanosti.....	15
Mateřská škola a dětské hřiště	15
Podpora mezigeneračního setkávání a sdílení zkušeností	15
Daňový výnos.....	16
Dostupná sociální služba pro občany města	16
Možné scénáře pro partnera/investora:	17
V obecné rovině.....	17
Orientační rozlohy	18
Podlahové plochy	18
Byty (max. 48 000 m ²)	18
Nebytové prostory – klinika a ostatní služby (max. 20 000 m ²)	18
Retail (max. 20 000 m ²)	18

Orientační grafické rozdělení služeb v rámci komplexu

13. NP	Hotelové pokoje k pronájmu nebo pro vlastní personál v případě lockdownu		
12. NP	DsZR (10 oddělení po 20 klientech)	Celkem 60 samostatných oddělení na 6 patrech se společnými prostory (kinosál, wellness, ...)	max. 48 000 m ²
11. NP	Startovací byty + DpS (10 oddělení po 20 klientech)		
10. NP	Startovací byty + DsPS (10 oddělení po 30 klientech)		
9. NP	Startovací byty + DsPS (10 oddělení po 30 klientech)		
8. NP	Startovací byty + DsPS (10 oddělení po 30 klientech)		
7. NP	Startovací byty + DsPS (10 oddělení po 30 klientech)	Na každém patře: sesterna, jídelna, herna, TV místnost, společenská místnost, provozní místnost, ...	
6. NP	Vlastní kanceláře, sesterny, herny, kinosál, tělocvičny, wellness (nekomerční)		
střecha 5. NP	Park + zooterapie (slepice, kozy, ovce, surikaty) + zahrada + záhonky + posilovací stroje + venkovní vířivky a bar		
5. NP	Parking pro rezidenty a vlastní personál		
3.–4. NP	Klinika, pošta, právní služby, služby péče o tělo, restaurace, jídelny, MŠ, kanceláře k pronájmu, trezorová místnost (komerční prostory)		max. 20 000 m ²
1.–2. NP	Retail k pronájmu (komerční prostory)		max. 20 000 m ²
1. PP	Parking pro klienty a nájemce komerčních prostor		

DOSTUPNÉ BYDLENÍ

CARPE DIEM – CARPE NOCTEM – CARPE VITAM

dům s pečovatelskou službou,
domov pro seniory, domov se zvláštním režimem
a startovací byty pro mladé rodiny
s mezigeneračním sdružováním s patronací MUDr. Radima Uzla

s wellness, terapeutickou zahradou, parkem, zimní zahradou, kinosálem, letním kinem, posilovnou pro seniory, mateřskou školou, společenským sálem, návštěvníckými místnostmi, trezorovou místností, ordinacemi, kaplí, restaurací, hospůdkou, vnitřními a venkovními kurty, ..., zooterapií (patra se psy, patra s kočkami, surikatí výběh, ...), komunitním centrem, sirotčincem, mini-byty pro personál, ...

soukromé zařízení, ale za ceny v režimu zákona o sociálních službách

Úvod

Z osobních důvodů... z důvodu nemožnosti umístit rodiče mně blízkých přátel... jsem se rozhodl pro realizaci projektu dostupného bydlení pro všechny generace – **místa, kam se budou lidé**, jež chováme díky jejich životnímu moudru v té nejvyšší úctě, **těšit**, místo, v němž z poslední části života seniorů učiníme jednou z nejkrásnějších částí nejen **díky mezigeneračnímu sdružování**.

Po 19 letech podnikání ve vzdělávání veřejné správy a samosprávy jsem se s pomocí významných odborníků a garantů rozhodl **zkrášlit podzim života lidí v seniorském věku** a připravit zázemí pro svůj vlastní podzim.

Startovací byty pro mladé

+

Dostupné byty pro rodiny

+

Bydlení pro seniory formou DsPS, DpS a DsZR

Místo aktivního odpočinku pro ty, kteří se budou chtít zapojit do univerzity třetího věku, **pravidelných přednášek** s takovými odborníky jako **Ladislav Špaček**, ..., na témata jako Mozkový jogging, Akademie zad, ..., **s výměnnými výlety** do dalších domovů seniorů, **s mezigeneračním sdružováním** s dětmi předškolního věku a jejich rodiči, ..., jejichž cílem bude **denně aktivizovat seniory** a každé ráno je nadchnout do mnoha dalších let života, **aniž bychom je vyloučili na okraj společnosti věkově nebo zeměpisně – chceme ponechat seniory co nejdále v okolí, na které jsou celý život zvyklí**, tj. v centru dění, v přítomnosti mladších generací, v blízkosti obchodů a služeb, při současném zvyšování jejich životního standardu a při zachování nezbytné i doplňkové péče.

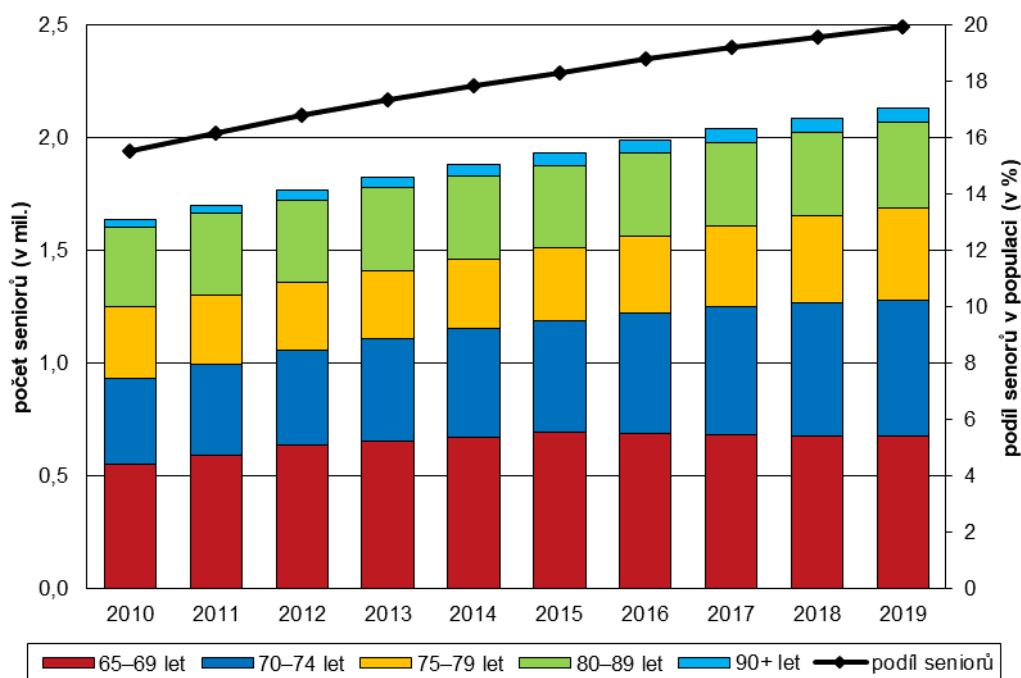
Senioři u nás

Index stáří vyjadřuje, kolik v české populaci připadá osob ve věku 65 a více let na 100 dětí ve věku 0–14 let. Vývoj indexu stáří od roku 2006 do roku 2013 má v ČR stoupající tendenci. To znamená, že se zvyšuje počet seniorů nad 65+ let oproti dětem do 14 let. **Bývaly doby, kdy dětí bylo vždy více než seniorů, ale od roku 2006 se poměr obrátil a přibývá seniorů.** V roce 2006 byl index stáří 100,2, to znamená, že poměr seniorů a dětí byl téměř v rovnováze. Od té doby je v České republice více seniorů než dětí.

Podle ČSÚ a jeho prognóz bude v roce 2050 s největší pravděpodobností nejvíce občanů ve věkové skupině 70–80 let. V současné době je nejpočetnější skupina obyvatel ve věku 30–40 let.

V současnosti žije cca 1/3 obyvatel do 40 let singl v samostatné domácnosti – tím končí v podstatě 3generační rodinný systém → téměř nulová péče o staré lidi v jejich přirozeném prostředí, což má negativní dopad na deinstitucionalizaci. Stále pozdějším odchodem do starobního důchodu ubývá lidí schopných postarat se o své předky (rodiče, prarodiče, tety, strýce, ...).

Graf 1: Počet a podíl seniorů v obyvatelstvu ČR k 31.12.2019



Zdroj: ČSÚ

Druhy sociálních služeb

Dům s pečovatelskou službou – DsPS

Dům s pečovatelskou službou je určen pro seniory starší 65 let, jejichž zdravotní stav nevyžaduje komplexní ústavní péči. Malometrážní bytové jednotky v DsPS jsou určeny pro bydlení zejména osaměle žijících **seniorů, kteří jsou v základních životních úkonech soběstační, ale pro zajištění některých potřeb potřebují z důvodu věku nebo zdravotního stavu pomoc nebo péči jiné osoby, přičemž tuto pomoc nebo péči nemohou zajistit rodinní příslušníci.**

Domov pro seniory – DpS, § 49²

V domovech pro seniory se poskytují pobytové služby **osobám, které mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby.**

Domovy se zvláštním režimem – DsZR, § 50

V domovech se zvláštním režimem se poskytují pobytové služby **osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu chronického duševního onemocnění nebo závislosti na návykových látkách, a osobám se stařeckou, Alzheimerovou demencí ... jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby...**

Sociální služby a deinstitucionalizace

Často slyšíme argument lidí neznalých až hloupých, že v dómu akčního stáří pro 1 600 lidí budou lidé umírat více než v jiných projektech. Umírat budou – to je pravda – neb umírání je přirozenou součástí života. Nepravdivé je tvrzení, že u nás budou umírat více.

² Není-li uvedeno jinak, jedná se o ustanovení zákona č. 108/2006 Sb., zákon o sociálních službách.

Srovnáme-li dvě zařízení sociální péče, konkrétně DsZR na severní Moravě s kapacitou 120 lůžek, které má 4 lidi personálu na 100 klientů a jen nezbytnou aktivizaci na úrovni zákona, a naše zařízení s kapacitou 1 600 lůžek, které plánuje v DsZR 40 lidí přímého obslužného personálu na 100 seniorů (tj. 30 pracovníků sociálních služeb a 10 zdravotních sester), je logické, že u nás bude kvalita poskytované péče **vý-vý-výrazně vyšší**. V rámci aktivizace jdeme výrazně dále a výše za hranice zákona o sociálních službách. Senioři se tak mohou těšit na zooterapii (felinoterapie, aquaterapie, *vogeltherapie*, ...), terapeutickou zahradu, mezigenerační sdružování a další služby prodlužující život.

Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV) ve své Národní strategii rozvoje sociálních služeb na období 2016–2025 hovoří o tzv. deinstitucionalizaci, „*jejímž cílem je zajištění poskytované podpory nesoběstačným osobám v jejich přirozeném prostředí (byť z důvodu potřeby podpory služeb pobytového charakteru, avšak komunitního typu). Hlavním cílem procesů deinstitucionalizace a transformace je podpořit proces zkvalitňování životních podmínek uživatelů současných pobytových zařízení sociální péče a podpořit naplňování lidských práv uživatelů sociálních služeb a jejich práva na plnohodnotný život srovnatelný s vrstevníky žijícími v přirozeném prostředí.*“

Jednou větou: V malých domovech seniorů postavených na periferii jsou lidé vyloučeni na okraj města a společnosti (mimo komunitu), kdežto cílem našeho VELKÉHO projektu je zachovat tuto komunitu a život na principu sousedské výpomoci v přirozeném prostředí seniora s dostupností všech služeb, na které byl zvyklý. Chceme vytvořit malé městečko jako součást velkého města.

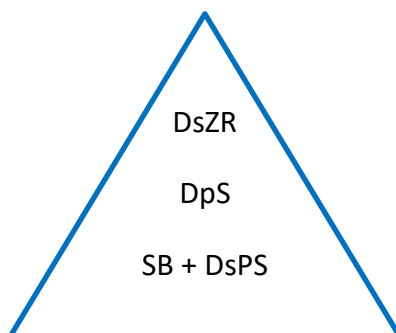
Díky startovacím bytům pro mladé rodiny, které budou součástí sociálního zařízení, a díky mateřské škole dojde k promíchání všech věkových skupin, díky čemuž **zamezíme vyčlenění seniorů** z komunitního způsobu života.

Poskytnutím bydlení v domě akčního stáří – v místě, kde jsou k dispozici obvyklé i specializované služby – **zůstávají senioři ve svém přirozeném prostředí**, ale zároveň získávají reálný pocit, že bude o ně postaráno v každém okamžiku, který vyvstane.

Nastěhování se do nového bytu v projektu domu akčního stáří zůstávají tito lidé ve svém přirozeném prostředí, nikoli v pobytovém zařízení pouze se starými a nemocnými, ale v bytě, který je součástí běžné komunity. **Nejde tak o přesun do zařízení, ale o běžné přestěhování z komunitního způsobu života do téhož způsobu života** (nikoliv do domova v tom negativním slova smyslu).

Předmět činnosti domu akčního stáří (DAS)

V první fázi vytvoříme startovací byty pro mladé (SB), byty pro rodiny s dětmi a dům s pečovatelskou službou (DsPS). **V druhé fázi** zprovozníme domov pro seniory (DpS) a domov se zvláštním režimem (DsZR).



Obrázek znázorňuje pořadí a význam jednotlivých služeb. Klíčový je dům s pečovatelskou službou a startovací byty pro mladé. Nástavbou pak domov se zvláštním režimem a domov pro seniory. Vytváříme tím ucelený systém služby.

Cílem výstavby je zajištění sociálního bydlení pro osoby z cílových skupin tak, aby došlo k uchování a prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti – a současně aby jim byl umožněn komunitní způsob života na principu sousedské výpomoci. **Důraz je kladen na mezilidské vztahy a zachování osobní nezávislosti každého jedince při současném nevyločení dané cílové skupiny na okraj společnosti, a to díky komunitnímu bydlení.**

Dostupnost sociálních služeb na místní a regionální úrovni naopak zajistí zkvalitnění základních životních procesů:

- ochrana lidí-seniorů, kteří žijí osamocně
 - poskytování pečovatelských služeb – stravování, vlastní bydlení, setkávání se v rámci vlastní generace, ale také mezigeneračně
 - poskytování zdravotnických služeb – péče o zdraví, klidové zóny, ...
 - poskytování aktivizačních služeb – běžné i specializované služby, obchody, restaurace, sport, kultura, ...
- základní sociální poradenství
- recepční služby v rozsahu 24/7
 - spojení s recepcí – nepřímá kontrola života obyvatel domu, přivolání RZS, pomoc při vyřízení a zajištění různých služeb (pečovatelská služba, obědy, ošetření, zdravotnická služba, ...), pocit bezpečí

Kapacita

V jihomoravském regionu chybí cca 6 000 lůžek, přitom v oblasti se nachází pouze několik domovů.

V této službě však chybí předstupeň ve formě DsPS (domova s pečovatelskou službou).

V celém regionu chybí také startovací byty pro mladé rodiny, kterými chceme doplnit sociální služby. Ty budou plnit funkci zamezení vyčlenění určité komunity z běžného života – dochází k promíchání všech věkových kategorií a naplnění myšlenky deinstitucionalizace (život na komunitním principu).

Velikosti jednotek

Libovolně navržená kapacita bude vždy nedostatečná, protože společnost stárne a domov není budova na pouhých 5 let. První – tedy modelový – projekt počítá s kapacitou 1 600 míst (plus 100 míst pro startovací byty) rozložených mezi jednotlivé služby takto:

Druh služby	Bytových jednotek	Osob
DsPS	600	1 200
DpS	100	200
DsZR	100	200
Startovací byty	50	100
Celkem	850	1 700

Co se velikosti bytových jednotek týče, plánované rozlohy jsou uvedeny v tabulce níže. Uvedené počty a rozměry je nutno považovat za orientační. Samotný projekt je závislý na realizované studii proveditelnosti a možnosti zapojení našeho projektu do sociální sítě.

Projekt bydlení

Senioři si mohou vybírat **samostatné malometrážní bydlení v bezbariérových bytech 1+kk až 3+1**, v nichž je možné přijímat návštěvy. Není zde stanoven žádný pevný režim, vždy **záleží na každém ze zde bydlících**, jestli si v bytě nechají celou noc otevřené okno nebo na jaký pořad v televizi se chtějí dívat, kdy posnídají nebo v kolik hodin půjdou spát.

Podle švédské studie je vhodné v sociálních službách počítat s 1lůžkovými, 2lůžkovými i 3lůžkovými pokoji. **Jednolůžkové pokoje** jsou vhodné pro osamělé partnery po odchodu osoby jim blízké. Po čase přijde vhod opětovná socializace a umístění na **2lůžkový pokoj**. Z dlouhodobého hlediska je optimální variantou **3lůžkový pokoj**, kde nevzniká „ponorková nemoc“. Když se dva pohádají, třetí spor s úsměvem rozlouskne.

Součástí dómu akčního stáří bude **prostor na posilování horních a dolních končetin**, neb „pravidelný pohyb a péče o své tělo ovlivňuje duševní a sociální pohodu, a právě takové propojení se stává elixírem našeho života“.

Další prostory pro cvičení a relax budou přístupné i ostatním generacím bydlícím v dómu akčního stáří, aby nedocházelo k vyloučení cílové skupiny seniorů na okraj společnosti.

Připravujeme také **kompletní wellness, relaxační zónu s lavičkami, zimní zahradou a záhonky**, kde mohou senioři pěstovat květiny, bylinky a zeleninu. Dostatečná kapacita **parkovacích míst** zhotovených – dle parametrů pozemku – formou zastřešeného parkoviště je samozřejmostí.

V závislosti na velikosti pozemku nabídneme **kavárnu, mateřskou školu, poštu a víceúčelový sál** vhodný pro pohybové aktivity (pilates, kalanetika, jóga, taneční, meditační cvičení, dechová cvičení, fyziotit s trenéry, ...), realizaci kurzů, dílen, přednášek, seminářů, promítání filmů či dokumentů, klubovým schůzkám a podobně. **K dispozici budou také pro veřejnost.**

Proč multifunkční dóm?

Celkově převládá trend ponechávat seniory v domácí péči co nejdéle (používá se k tomu sociální hledisko). Co je lepší pro samotného seniora? Být sám, nebo v kolektivu? **Bohužel, velmi často zůstávají osamoceni ve svém přirozeném prostředí a čekají celé dny na „návštěvu“ rodinných příslušníků a přátel.**

V našem projektu jsou **senioři součástí kolektivu** vlastní věkové kategorie a běžného života, jak byli zvyklí, a **potkávají přitom lidi, se kterými si mají co říci, ale také děti, mladé lidi a další věkové skupiny.** Zároveň jsou jim v rámci komplexu k dispozici aktivizační služby a výrazně větší možnosti společenského využití.



Tím pádem nepřicházejí o svou rodinu, ale zároveň získávají spousty nových přátel a příležitostí k běžnému funkčnímu životu, tzn. mají vzpomínky a prožitky na časově podobné období, tím dochází k přirozenému spřátelení. **Senior tak nesedí sám doma u knížky nebo bedny a nečeká, až k němu někdo přijde, ale naopak v našem novém prostředí se bude běžně potkávat s lidmi svého věkového i životního ražení, čímž dochází ke zkvalitnění jeho života.** Setkává se však v rámci mezigeneračního sdružování také s dětmi a mladými rodinami, neb několik desítek startovacích bytů je součástí projektu.

Souběžně dochází ke snižování strachu v oblasti zdraví a jeho zajištění, neb se zvyšuje pocit bezpečí díky zajištění non-stop služby recepce a zdravotní péče. Postupem času může dojít k provázanosti DpS a DsZR – dostupná pomoc a podpora s efektivním naplňováním sociálních potřeb.

Dalším hlediskem je to ekonomické ze strany státu, kdy se z rozpočtu využívá v průměru ¼ až ½ HDP (čím déle zůstane senior doma, tím se snižují náklady na ústavní péči), ale vzrůstají náklady na ambulantní a terénní službu. Nicméně **spousta seniorů má nadlimitní bydlení** a co se týká metráže, není schopno ekonomicky utáhnout velké prostory. Nabídkou je právě vlastní bydlení v malometrážních bytech s následnou provázaností na DsPS → DpS → DsZR (počty lůžek v návaznosti na povolení vstupu do sociální sítě).

DsPS řešíme výstavbou bytových jednotek v malometrážních rozměrech odpovídajících běžnému bydlení. **Jednou z možností odstranění vyloučení skupiny obyvatel je zakomponování startovacích bytů pro mladé rodiny a také vybudování multifunkčního areálu s běžnou občanskou vybaveností** (restaurace, prádelna, školka, ordinace lékařů, maloobchody, společenská centra, fitness, kluby, ...), tzv. **integrace okolního obyvatelstva do prostor bydlení seniorů.**

Vyšší počet bytových jednotek je dán možností jednoduššího poskytování pomocných a ochranných služeb pro vyšší pocit bezpečí:

- dovoz stravování
- stálá služba recepce – běžné ve vyspělých zemích – zajišťující jak bezpečnostní hledisko, tak pomocné služby – propojení interním telefonem (např. pro přivolání zdravotní služby v případě nouze), zajištění dopravy, pomoc při řešení objednávek – stravování, praní prádla, asistenčních služeb, kontaktu s rodinou

Podobně zastavěné prostory a multifunkční centra jsou součástí běžné komunity a díky tomu nedochází k vyloučení. Jde o běžný trend v Rakousku, Německu, Švýcarsku, Slovinsku a v dalších zemích. Na <https://youtu.be/LwiOBlyWpko> můžete zhlédnout zajímavé video s názvem **Dementia Village in Netherlands**.

Model britský je pro stát výhodný z důvodů malých středisek (nízké pořizovací náklady), nicméně je mnohem nákladnější na poskytování roztržštěné péče, možnosti setkávání se věkově blízkých skupin obyvatel, např. seniorů, z důvodu zdravotních. Organizování aktivizační péče při roztržštěném bydlení vychází také mnohem dráž. Senior je sám doma nebo jen v kolektivu stejně zralých lidí.

V Austrálii je v posledních letech trend stavět v rámci obce tzv. satelitní městečka pro seniory v komplexní vybavenosti s přímým napojením na přilehlé čtvrti. Tento model byl vybrán právě pro jednodušší možnost poskytování bezpečnostních opatření a komplexnější služby péče, ale také zajištění komunitního způsobu života.

SWOT analýza

SWOT je souhrnná analýza vnějšího a vnitřního prostředí. Dává jasný přehled o silných a slabých stránkách podniku, o příležitostech a hrozbách z vnějšího prostředí. Na základě těchto výsledků by měla být postavena strategie organizace.

S – Strengths (silné stránky projektu)	W – Weaknesses (slabé stránky projektu)
zkušený management v oblasti soc. služeb silná poptávka a udržitelnost projektu = jistota naplnění kapacit (převis poptávky) vysoký výnos pro investora dokonalá propagace napříč věkovými vrstvami nulová konkurence z hlediska struktury služby	náročnost získání kvalitního personálu – byt za nadprůměrnou odměnou vysoká investice
O – Opportunities (příležitosti)	T – Threats (hrozby)
možnost „přetáhnout“ klienty jiných domovů možnost „přetáhnout“ zaměstnance jiných sociálních služeb možnost spolupracovat s řadovými sestrami	náhlé zvýšení cen stavebních prací (vstupů) zvýšení cen vstupů (strava, energie, mzdy, ...) při stagnaci výše úhrad od státu velmi náročná organizace projektu

Poskytované služby

Ze zákona

U sociálního zařízení zřízeného podle zákona jsou poskytované služby taxativně vymezeny – pro představu jich několik vypisujeme:

- dovoz nebo donáška jídla, pomoc při úkonech osobní hygieny, pomoc při zajištění chodu domácnosti, běžný úklid a údržba domácnosti, pomoc při zajištění velkého úklidu, běžné nákupy a pochůzky a velký nákup, praní a žehlení osobního a ložního prádla, ...

- doprovod k lékaři, na orgány veřejné moci a instituce poskytující veřejné služby, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, **výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti**: doprovod do školy, na kurzy, do spolků a zájmových aktivit, ...
- sociální poradenství poskytované sociálním pracovníkem, zprostředkování dalších kontaktů (např. právník), pomoc při vyplňování žádostí a jednání s úřady, ...

Nad rámec zákona

V DsPS, DpS a DsZR je provoz mnohem volnější, přesto chceme nad rámec zákona nabídnout řadu služeb navíc:

- služby veterináře + zooterapie: canisterapie – voge/terapie – felinoterapie – pomáhají zbavit se úzkostí, depresí, různých fobií, neuróz, negativního stresu; výrazné zlepšení nastává dokonce i u vysokého krevního tlaku a ostatních psychosomatických chorob; rozvíjí jemnou motoriku poškozenou nemocí či vrozeně špatně vyvinutou; v mozku dochází k novým synapsím – propojením neuronů; v neposlední řadě dochází i k zapojení uzavřeného člověka do společenství ostatních;³
- služby asistenta a recepce, dopomoc při podávání léků, interkom z každého pokoje, spolupráce s jinými domy a domovy a mezigenerační setkávání;
- vzdělávací systém (viz níže) a univerzitu třetího věku ve spolupráci s Masarykovou univerzitou, promítací a přednáškový sál;
- opravy a montáže v bytech, úklid v domácnosti, donáška jídel, nákupy; přeprava obyvatel domova, výlety, kulturní akce apod., pomoc s administrativou, úřady;
- kadeřnické a kosmetické služby, manikúra, pedikúra další pomoc dle potřeby;
- zprostředkování kontaktu se společenským prostředím: doprovod při zajišťování běžných věcí, doprovod na kulturní akce (např. koncerty, divadelní představení), doprovod na návštěvy rodiny, přátel;
- naplňování duchovních potřeb: doprovod do kostela a asistence během bohoslužeb, zprostředkování duchovní péče (návštěva kněze, kazatele, pastora v domácnosti), společná modlitba, předčítání z bible;
- paliativní služby.

Vzdělávací systém

Kromě zákonem stanovených aktivizačních aktivit připravíme doplňkové aktivity určené:

- a) seniorům z DAS
- b) široké veřejnosti nejen v rámci mezigeneračního setkávání

K doplňkovým aktivitám patří **pravidelné přednášky** (alespoň 1x týdně) se zajímavým lektorem. V rukávu máme veřejně známé tváře, ale také odborníky na témata, jakými jsou:

- a) Mozkový jogging – Akademie zad aneb aby záda nebolela – Jak se nezbláznit
- b) Svižně a zdravě o nezdravě stravě – Trénink paměti
- c) chemie v potravinách, jak stárnutím nezestárnout, základy tai-chi, ...

Univerzita třetího věku je koncipována jako zájmové studium. Lektori jsou odborníci v daných oborech, studium však neposkytuje středoškolské ani vysokoškolské vzdělání, ani žádnou kvalifikaci. Jeho cílem je poskytnout lidem smysluplnou náplň volného času, možnost dozvědět se něco nového, porovnat své dosavadní vědomosti a zkušenosti s novými poznatky, splnit si svou touhu zabývat se obory, na které nebyl dosud čas. Po ukončení každého semestru obdrží posluchači potvrzení o úspěšném absolvování kurzu.

³ www.hellosandy.cz/magazin/felinoterapie-11461/

Výlety za poznáním: do jiných domovů, na koncerty a výstavy, do divadel, do zajímavých lokalit (na hrady, zámky, ...)

Frekvence vzdělávání: přednáška – 1x týdně, promítání filmů – 21x týdně, výlety – 4x měsíčně, tematické večery – 5x týdně (seznamovací, cestopisné, u příležitostí svátků, kreativní, taneční, hudební, ...), tematické workshopy a rukodělné dílny – denně, deskové hry – po celý den

Karanténa

Rok 2020 přinesl novou zkušenost v podobě onemocnění covid-19. Jsme schopni dům a jeho jednotlivá patra hermeticky uzavřít, vlastní personál ubytovat v pokojích hotelového typu v rámci budovy a nikoho nepustit dovnitř ani ven. Díky vlastnímu kompletnímu zázemí nepřijdou senioři o možnost setkávání se a aktivizace. **Prevencí** budou termo kamery na chodbách, které upozorní na zvýšenou teplotu klienta nebo zaměstnance.

Přínos pro společnost a město

Spokojenější senioři a jejich potomci

Součástí zákonem definované sazby 455 Kč za osobu a den je bydlení, energie, strava, péče, aktivizace vysoko nad rámec zákona, nutriční poradenství, fyzioterapie, duchovní služby (kaple), neomezeně kinosál, neomezené wellness + 1x privátní wellness měsíčně, 1x masáž měsíčně, 1x manikúra a pedikúra měsíčně, ..., promíchání generací v rámci domu, mezigenerační setkávání se a výlety, bohatý společenský a kulturní program. Regulované nájemné ve výši 100 Kč/m² je již obsaženo v zákonem definované sazbě.

Kulturní centrum a přednášky pro veřejnost

Univerzita třetího věku, semináře s našimi lektory, přednášky s Jiřím Kolbabou o různých zemích světa, sál s promítací technikou, ..., nebudou dostupné pouze klientům domova, ale široké veřejnosti. **Setkat se tak mohou klienti se svými dětmi či vnuky u šálku kakaa se lžičkou, popř. u komedie nebo dokumentárního filmu.** Plánujeme založit **komunitní centrum** pro matky s dětmi a **sirotčinec** (ne každý senior vídává své děti a vnuky, a ne každý sirotek získá náhradní rodinu).

Moderní bydlení

Podle studií se v budovách s větším podílem dřeva výrazně snižuje míra nemocnosti a doba rekonvalescence. Podobný dopad mají hliněné obklady na stěnách. To je jen krátký výčet prvků, které chceme po dohodě se zkušeným architektem aplikovat a zdokonalit tak životní komfort klientů.

Infrastruktura a služby + zvýšení zaměstnanosti

Součástí DAS bude kompletní zázemí: kavárny, cukrárny, lékaři, lékárna, fyzioterapeuti, pošta, retail, ... Vše je však závislé na pozemku a realizované studii proveditelnosti. Práci v DAS nabídneme přednostně občanům města.

Mateřská škola a dětské hřiště

V závislosti na dispozicích pozemku počítáme s vybudováním mateřské školy a dětského hřiště. MŠ má svůj pravidelný režim, který seniorům zcela vyhovuje. Děti začínají, jakmile jsou senioři vzhůru, po obědě si jdou lehnout, v 16 h již bývají doma a v noci je klid. **Mezigenerační setkávání seniorů s dětmi má pozitivní dopad na vitalitu našich budoucích klientů.**

Podpora mezigeneračního setkávání a sdílení zkušeností

Připravujeme projekt mezigeneračního setkávání seniorů s dětmi z MŠ, ZŠ a ZUŠ, výletů do jiných domovů seniorů, ale také poznávací zájezdy do koutů naší země, ale také do zahraničí, navazování přátelství a těšení se na každý další den. Soutěže **zaměstnanec měsíce** a **senior měsíce** jsou už jen třešničkou na dortu.

Daňový výnos

DAS bude naplněn z převážné většiny obyvateli města, přesto uvítá občany ze spádové oblasti. Spotřeba klientů DAS vstupuje do tržeb, které zvyšují daňový základ a výši daně odvedené státu, potažmo městu. Sídlo provozovatele DAS bude taktéž ve městě, proto bude přímým plátcem daně z příjmu, který má dopad na rozpočet města.

Dostupná sociální služba pro občany města

V optimální variantě počítáme s realizací celého projektu na jednom pozemku s tím, že po provedené studii proveditelnosti zpřesníme konkrétní kapacity.

Senioři a děti

V Kanadě byl realizován geniální nápad spojit domovy pro seniory a domovy pro sirotky. Výsledek předčil všechna očekávání. Starší lidé našli milující vnoučata a sirotci poprvé pocítili, co je mateřská a otcovská láska a péče.

Lékaři pozorují u starších lidí zlepšení všech životně důležitých funkcí, v jejich očích je vidět velký zájem o život. Než děti přišly z dětského domova, senioři vypadali spíš jako mumie.

Děti, které nejprve odmítaly mazlení, byly bojácné, nejisté a smutné, se staly obyčejnými hlučnými a veselými dětmi. Někteří našli rodinu, kterou nikdy neměli, jiní cítili žár domu plného vnoučat.

Je to výborné řešení pro děti potřebující lásku i pro osamělé seniory, aby se cítili milovaně a užitečně.

Domy s pečovatelskou službou tak podnikají kroky k zastavení sociální izolace seniorů.

Na tvářích seniorů je vidět úsměv. Mnoho dětí zná spoustu zdejších seniorů a když procházejí kolem jejich okna, jsou nadšeni, mávají a volají: „Ahoj!“

Pracovní terapeuti uvádějí, že návštěvy dětí zabírají velkou část dne seniorů. Kromě plánovaných akcí, jako je společná kreativní dílna, děti seniory také často navštěvují, když je špatné počasí a nemohou si hrát venku.

Výzkum ukazuje, že u 44 procent seniorů v rezidenční péči v Kanadě byla diagnostikována deprese a jeden ze čtyř seniorů žije s problémem duševního zdraví, jako je deprese nebo úzkost, ať už žijí ve svém vlastním domě nebo jsou v rezidenční péči.

Zpráva Národní rady pro seniory z roku 2014 uvedla, že sociálně izolovaní senioři jsou vystaveni vyššímu riziku negativního zdravotního chování, včetně pití, kouření, nesprávného stravování a sedavosti. Zpráva také zjistila, že sociální izolace je prediktorem úmrtnosti na koronární onemocnění a cévní mozkovou příhodu a u sociálně izolovaných seniorů je hospitalizace čtyřikrát až pětkrát vyšší.

I když nyní více seniorů zůstává ve svých domovech, ti, kteří se stěhují do domovů pro seniory, jsou křehčí a potřebují vyšší úroveň pomoci. Zejména senioři s demencí mohou být sociálně izolovaní, protože pro přátele a rodinu je často obtížnější je navštívit.

Vytváření komunitních kontaktů je pro seniory klíčové.

Možné scénáře pro partnera/investora:

1. Dlouhodobé partnerství

Investor vnese kapitál, který bude zajištěný pozemkem a nemovitostí, a získává roční výnos z pronájmu bytů a komerčních prostor s orientačním výnosem 9 % p. a. + veškeré PR.

2. Partnerství půjčkou

Jsme připraveni založit nemovitostní fond a získat kapitál od tisíců drobných investorů. Po naplnění fondu vyplatíme investora vloženou částkou a úrokem, investory pravidelným výnosem.

V obecné rovině

Chceme postavit město ve městě... první svého druhu samofinancovatelný projekt komunitního bydlení pro seniory v kombinaci s komerčním sektorem, který bude soběstačný i v případě vyhlášeného nouzového stavu (covid ready). Retailová část bude obsahovat jen ty druhy služeb, které fungují i během lock-downu (vlastní vývařovna a jídelny, supermarket, služby péče o tělo, ...).

Domov akčního stáří bude SOUKROMÝM zařízením, které „pojede“ v režimu zákona, tj. za zákonnou sazbu 455 Kč/den bude seniorům nabízet kompletní servis hotelové úrovně.

Byty budou seniorům pronajímány formou námi regulovaného nájemného a retail, kanceláře, ordinace a další komerční prostory pronajmeme za tržní ceny.

Máme možnost koupit pozemek, na kterém je platné územní rozhodnutí, máme k dispozici stavební firmu, která vše postaví za své, pokud uvidí na blokovaný kapitál, máme klíčový personál, ...

V současné době poptáváme:

Účel	Hodnota v Kč ⁴	Orientačně v €
Koupež pozemku	850.000.000 Kč	34.000.000 €
Výstavba komplexu	5.000.000.000 Kč	200.000.000 €
Vybavení dómu	500.000.000 Kč	20.000.000 €

Částku 850.000.000 Kč vloženou do nemovitostního fondu směníme za pozemek. **Po dobu výstavby** bude zbylá částka 5.500.000.000 Kč uložena v nemovitostním fondu a nebude zhodnocována finančně, ale realizovanou výstavbou. Po dokončení výstavby bude výnos redistribuován mezi investory a část použita na nákup vybavení. **Druhou variantou** je blokáce celé částky v bance, aby stavební firma mohla postavit celý projekt z vlastních zdrojů (úvěru). K uvolnění blokované částky dojde po předání celého díla. V té době již může být naplněn nemovitostní fond.

V závislosti na naplnění kapacit bude dóm akčního stáří generovat nemovitostnímu fondu – a tedy investorům – orientačně 9 % p. a., a to díky:

- 32 000 m² sociálního bydlení (fond pronajímá byty seniorům za regulované nájemné)
- 16 000 m² komerčního bydlení (fond pronajímá hotelové pokoje veřejnosti za tržní ceny)
- 20 000 m² retailu, obchodů, služeb (fond pronajímá komerčnímu sektoru za tržní ceny)
- 20 000 m² kliniky a souvisejících služeb (fond pronajímá dómu za regulované nájemné)
- 40 000 m² parkovacích míst (fond pronajímá seniorům za regulované nájemné a komerci za tržní)

Zisk z komerčního sektoru vyrovná ztrátu sociální služby a zároveň přináší zhodnocení investorovi. Půjde o první **samofinancovatelný projekt sociálního bydlení** v takovém rozsahu na světě.

⁴ Ceny 3. Q roku 2021

Orientační rozlohy

Podlahové plochy

Podlaží	Obsah	HPP	ČPP
6. NP až n-té NP	byty domova akčního stáří, kanceláře, sesterny, zázemí, hotelové pokoje a apartmány	48 000 m ²	38 000 m ²
5. NP	park, zahrada, zooterapie, záhonky, ...		
4. NP	parking pro rezidenty	20 000 m ²	15 000 m ²
3. NP	klinika a ostatní služby	20 000 m ²	15 000 m ²
1.-2. NP	retail	20 000 m ²	15 000 m ²
1. PP	parking pro retail	20 000 m ²	15 000 m ²
Součet	x	128 000 m²	98 000 m²

Byty (max. 48 000 m²)

Byty – režim	Počet bytů	Kategorie	Rozloha
DsZR *)	100	1+kk	35 m ²
DsPS *)	600	1+kk	35 m ²
DpS *)	50	2+1	40 m ²
DpS *)	50	3+1	50 m ²
Startovací byty *)	50	3+kk	60 m ²
Kanceláře (vlastní)	40	x	50 m ²
Byty pro personál a řadové sestry *)	100	2+1	30 m ²
Apartmenty (k pronájmu)	12	5+kk	120 m ²
Celkem	1 002	x	42 440 m²

DsZR – domov se zvláštním režimem, DsPS – domov s pečovatelskou službou

Nebytové prostory – klinika a ostatní služby (max. 20 000 m²)

Typ	Plocha
vývařovna, jídelna, restaurace, hospůdka	1 600 m ²
sklady, prádelna, trezorová místnost, večerka	1 800 m ²
návštěvnická místnost (po 20 osobách)	400 m ²
kinosál pro 500 osob, společenský sál	1 600 m ²
lékárna, 4x ordinace obvodní lékař, 4x ostatní ordinace *)	370 m ²
tělocvična, kosmetika, masáže, ... – cca 8 provozů *)	1 000 m ²
MŠ + „sirotčinec“ + galerie s workshopy pro děti a seniory	420 m ²
čistička odpadních vod + generátor	350 m ²
rezerva (do 20 000 m ²), např. pronájem ordinací, kanceláří, ... *)	12 000 m ²
Celkem	19 540 m²

Retail (max. 20 000 m²)

Druh jednotky	Počet jednotek	Rozloha	Plocha	Celková rozloha
Jednotka A *)	4	30 x 40	1 200 m ²	4 800 m ²
Jednotka B *)	10	20 x 40	800 m ²	8 000 m ²
Jednotka C *)	20	10 x 20	200 m ²	4 000 m ²
Jednotka D *)	20	10 x 10	100 m ²	2 000 m ²
Jednotka E *)	20	6 x 6	36 m ²	720 m ²
Celkem	74	x	x	19 520 m²

*) k prodeji drobným investorům formou nemovitostního fondu, který bude jednotky pronajímat komerci za tržní nájemné a seniorům za regulované nájemné (orientační výnos 9 % p. a.)

Tab. g) Celková cena výstavby

Položka	Cena bez DPH
Celková cena stavební části	4.937.925.554
Vybavení interiérů (předpoklad)	500.000.000
Pozemek (předpoklad)	1.000.000.000
Celkem	6.437.925.554

Tab. g) Celková cena výnosů z pronájmu

Podlaží	1. PP	1. NP	2. NP	3. NP	4. NP	5. NP	6. NP – x. NP
Popis	Parking pro retail	Retail	Retail	Klinika a ostatní služby	Parking pro rezidenty	Zelená střecha: park, zahrada...	Soc. byty, kanceláře, ...
Zastavěná plocha (m ²)	20.000	10.000	10.000	20.000	20.000	20.000	48.000
Pronájem Kč/m ² /měsíc	60,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	60,00	60,00	60,00
Pronájem Kč/měsíc	1.200.000	12.000.000	12.000.000	24.000.000	1.200.000	1.200.000	2.880.000
Pronájem Kč/rok	14.400.000	144.000.000	144.000.000	288.000.000	14.400.000	14.400.000	34.560.000
Celkem investo- vi (rok)	653.760.000 Kč						
Návratnost	10,15 %	9,8 let					

