



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

Materiál pro 6. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 19.06.2023

Vyjádření k záměru výstavby domova pro seniory a domova se zvláštním režimem společností DS Realitní II s.r.o.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

rozhodlo

udělit souhlas se záměrem výstavby domova seniorů a domova se zvláštním režimem na ul. Makarenkova na pozemcích p. č. 3435/26 a 3435/21 v k. ú. Karviná-město, jehož investorem a realizátorem bude společnost DS Realitní II s.r.o., se sídlem Krabošická 84, Voděrádky, 251 01 Řičany, IČ 09119647.

Poskytovatelem sociálních služeb domova pro seniory a domova se zvláštním režimem bude společnost ProSeneo s.r.o. se sídlem Krabošická 84, Voděrádky, 251 01 Řičany, které bude udělena deklarace povinného spolupodílu z rozpočtu obce na oprávněné provozní ztrátě pro nově vstupující sociální služby do Krajské sítě sociálních služeb se statusem základní, dle Střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb v Moravskoslezském kraji platného v době vstupu, za předpokladu, že služby získají registraci dle § 49 a 50 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Předpokládaná výše oprávněné provozní ztráty činí celkem 4.802.953,-- Kč/rok. Celková kapacita provozovatele ProSeneo s.r.o. 140 lůžek bude rozdělena na 90 lůžek domova se zvláštním režimem a 50 lůžek domova pro seniory.

Důvodová zpráva:

ZM-6-OsO-vyjádření k záměru DS a DZR - DZ.pdf

Vyřizuje: Odbor sociální, oddělení sociálního plánování a podpory
Bc. Jana Gavlovská

Schválil: Mgr. Martina Smužová MPA (vedoucí odboru) v. r.

Předkládá RM: Radim Slíva (náměstek primátora) v. r.

Důvodová zpráva

Vyjádření k záměru výstavby domova pro seniory a domova se zvláštním režimem společností DS Realitní II s.r.o.

Zastupitelstvo města rozhoduje dle § 84 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Odbor sociální předkládá k projednání schválení záměru výstavby domova seniorů a domova se zvláštním režimem na území města Karviné. V rámci plánování rozvoje sociálních služeb na území města byla tato priorita schválena usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 224 ze dne 20.01.2020.

Východisko ze strategických dokumentů:

4. komunitní plán Sociálních a návazných služeb na území města Karviné na období 2020-2023 - priorita č. 1.4 – Vybudování domova seniorů

SPER (Strategický plán ekonomického rozvoje města Karviné) - prioritní oblast 2, služby města.

- aktivita 2.1.3 Podporovat sociální služby v souladu s aktuálním Komunitním plánem sociálních a návazných služeb

- aktivita 2.1.5 Vypracovat studii proveditelnosti institucionálního zajištění nových sociálních zejména pobytových služeb

Sociodemografické analýzy:

Při zjišťování potřeb v rámci komunitního plánování i v současné době jednoznačně vyvstává potřeba zřízení míst v pobytových zařízeních pro seniory. Jak z různých zpracovaných analýz pro město vyplývá, že populace v Karviné je ve srovnání s ČR i krajem **výrazně starší**. Na 100 dětí do 15 let zde připadá 155 seniorů starších 65 let. Ve věkové skupině seniorů starších 80 let očekáváme do roku 2033 nárůst jejich počtu o 100 %. Na tuto situaci je nutné se připravit a postarat se o občany a zajistit jejich potřeby.

Současné kapacity:

Dle monitoringů, které pravidelně Odbor sociální provádí u sociálních služeb, je zmapována současná kapacita pobytových zařízení pro seniory v Karviné a počet neuspokojených žádostí o přijetí:

Domovy seniorů (dále jen DS): 102 lůžek (Slezská Humanita – kap. 40 lůžek; Nový Domov, p.o. – kap. 62 lůžek) v pořadníku **172 klientů - žádostí o přijetí**.

Domovy se zvláštním režimem (dále jen DZR): 247 lůžek (Nový Domov p.o. – kap. 129 lůžek; Domov Alzheimer – kap. 118 lůžek) – v pořadníku **261 klientů – žádostí o přijetí**.

Návrh řešení:

Odbor sociální obdržel nabídku společnosti ProSeneo s.r.o. na výstavbu pobytové sociální služby pro seniorskou cílovou skupinu. Nabídka mimo jiné obsahovala možnosti realizace stavby v těchto variantách:

- 1) Bez participace města
 - koupě pozemku od města, následná výstavba a provoz společností ProSeneo, s.r.o.
- 2) S malou participací města
 - město si ponechá pozemek v majetku a udělí právo stavby stavebníkovi, provoz řeší ProSeneo, s.r.o., stavebník platí za právo stavby
- 3) S větší participací města:

- stavebník je město, město si ponechá pozemek, objedná výstavbu u třetí osoby, provozuje město:

a) provozuje město – ProSeneo, s.r.o. v roli **správce stavby**

b) provozuje ProSeneo, s.r.o., které platí **nájem**

c) provozuje ProSeneo, s.r.o., které platí platbu **za koncesi** (město se zaváže platit za lůžko).

Na základě analýzy, v rámci které Oso zjišťovalo výhodnost jednotlivých variant, se jeví jako finančně nejvýhodnější řešení varianta č. 1 – **výstavba domova seniorů bez participace města**, kdy se nepředpokládá pro město další finanční zatížení, kromě oprávněné provozní ztráty (dále jen OPZ).

Poskytovatelem sociálních služeb domova pro seniory s kapacitou 50 lůžek a domova se zvláštním režimem s kapacitou 90 lůžek bude společnost ProSeneo s.r.o. se sídlem Krabošická 84, Voděhrádky, 251 01 Říčany, IČ 05027489.

Realizátorem stavby by byla společnost DS Realitní II s.r.o., se sídlem Krabošická 84, Voděhrádky, 251 01 Říčany, IČ: 09119647.

Popis území:

Záměr počítá s výstavbou na k.ú. Karviná-město, ul. Makarenkova a třída Družby. Tvoří ho 13 parcelních čísel o celkové výměře 9811 m². Z toho 2 parcely č. 3435/26 a 3435/21 jsou ve vlastnictví města a v samostatně předkládaném materiálu je schvalován jejich odkup, který je řešen Odborem majetkovým.

Budova:

Objekt je navržen jako třípodlažní, bez podsklepení, zastřešen plochou střechou s výškou atiky 10,740 m od úrovně podlahy v přízemí. Půdorys je tvaru U kopírující stávající uliční síť, ve vnitrobloku je plánována obytná zahrada s parkovou úpravou. Zastavěná plocha objektu činí 2271,1 m².

Soulad s územním plánem:

Dle předběžné územně plánovací informace lze konstatovat, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, který je řešen Odborem stavebním a životního prostředí. Okolní komunikace, které na pozemky navazují, jsou řešeny Odborem komunálních služeb.

Soulad s rozvojem kapacit krajské sítě sociálních služeb:

Výše kapacity byla projednána s Odborem sociálních věcí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, Oddělením rozvoje sociálních služeb a je s touto kapacitou počítáno rovněž v nově připravovaném Střednědobém plánu rozvoje sociálních služeb na léta 2024 až 2026 (dále jen SPRSS), který je v rámci plánování Krajské sítě sociálních služeb v připomínkovacím řízení a před schválením. Zároveň bylo přislíbeno, že vzniklá služba Domov seniorů a Domov se zvláštním režimem bude po jejich zákonné registraci a udělení deklaráce obce zařazena do Krajské sítě služeb se statutem základní.

Při stanovení OPZ je nutné dodržet postup upravený „Metodikou pro aktualizaci krajské sítě sociálních služeb v Moravskoslezském kraji“, která je přílohou platného SPRSS a v níž je stanovena povinná procentuální výše OPZ pro pobytová zařízení. Dle platného SPRSS je stanovena OPZ ve výši 30 %, což činí 4.116.817 Kč/rok, avšak k 01.01.2024 bude vydán nový SPRSS, kde je již počítáno s OPZ ve výši 35% (tj. 4.802.953,- Kč /rok).

Deklarace bude předmětem samostatného projednávání, a to až v době, kdy poskytovatel bude žádat o vstup do krajské sítě služeb a o vydání pověření k výkonu veřejné služby, což je podmíněno kolaudací objektu. Dle plánovaného harmonogramu lze předpokládat rok 2025.

S ohledem na výše uvedené informace, analýzu potřeb a sociodemografický vývoj v této cílové skupině, Odbor sociální doporučuje schválit záměr výstavby domova seniorů s kapacitou 50 lůžek a domova se zvláštním režimem s kapacitou 90 lůžek dle varianty č. 1 - **výstavba domova seniorů bez participace**

města. Potřebnost sociální služby byla projednána rovněž v komisi sociální dne 12.06.2023 s doporučujícím závěrem pro Radu města Karviné vybrat variantu č 1.