

## Záměr - pořízení rodinného domu Všebořická 461/23, Ústí nad Labem - Bukov

### Cíl záměru:

Cílem záměru je vytvoření zázemí pro poskytování služby sociálně terapeutické dílny a služby chráněné bydlení v rodinném domě – objektu, který bude ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Organizace poskytuje službu sociálně terapeutické dílny (dále STD) na třech místech ve městě Ústí nad Labem – dvě z těchto míst jsou v pronajatých prostorech. Služba chráněné bydlení (dále CHB) je také převážně poskytována v pronajatých bytech v běžné zástavbě. Zakoupením rodinného domu zajistíme poskytování služby STD pro 5-6 klientů (okamžitá kapacita) ve dvou dílnách a bydlení pro 2 klienty služby CHB ve vlastních prostorech – ***v rodinném domě v běžné zástavbě se zahradou, v krásné lokalitě, s bezbariérovým přístupem, v dosahu MHD a se spoustou dostupných služeb (obchody, pošta, lékaři, úřady, sportoviště, kulturní zařízení...) a hlavně bez rizika, že z pronajatých prostor dostaneme výpověď.***

### Návrh řešení:

1. Zakoupit objekt – vilu, rodinný dům na adrese Všebořická 461/23, Ústí nad Labem – Bukov.
2. Po nutných stavebních úpravách přestěhovat do rodinného domu 2 klienty z jednoho pronajatého bytu ve službě CHB (první patro) a dvě pracoviště dílny služby STD z pronajatého prostoru v nedalekém zdravotním středisku včetně vytvoření zázemí pro pracovníky obou služeb (přízemí a suterén).
3. Zvážit, po dohodě s projektantem, zda využít a upravit i půdu pro bydlení ještě jednoho klienta nebo volnočasové aktivity.
4. Opustit pronajaté prostory a vrátit je pronajímatelům.

### Výhoda navrhovaného řešení:

- služby jsou poskytovány komunitně – v běžné zástavbě, v dosahu služeb;
- poskytování sociálních služeb ve vlastních prostorech přináší jistotu, že potřebné sociální služby nebudou muset být omezovány např. v důsledku výpovědi z nájmu (podobnou zkušenost již máme);
- dostatek skladovacích prostor a vytvoření zázemí pro službu STD (využití suterénu a dvou garáží...);
- dům i zahrada budou využívány po celý den – zahrada bude přístupná klientům ze služby STD i klientům ze služby CHB (společná setkávání, oslavy, relaxace, chov domácích zvířat, pěstování zeleniny...);
- přístupný vjezd pro auta přímo z ulice – možnost dopravení klientů, kteří jsou upoutaní na invalidní vozík přímo k výtahu (bezbariérovost);
- pořízením objektu se sníží závislost na vývoji trhu pronájmu bytových a nebytových prostor, budou zajištěny stabilní podmínky pro poskytování sociálních služeb;
- zřízením bydlení – byt chráněného bydlení – bude objekt po soustavném dohledem;
- zřízením pracoviště STD bude naplněn záměr a způsob poskytování sociální služby klientům DOZP a CHB, kteří docházejí za aktivitami ze svých domácností (míst ubytování); pracoviště STD doplňuje aktivity klientů mimo domácnost – uplatnění na trhu práce; zájmové aktivity.

### Ekonomická výhodnost řešení:

**Všebořická** – rodinný dům pro 2 klienty služby CHB (jeden byt + možnost zvážení úpravy podkroví na byt pro ještě 1 klienta, po dohodě s projektantem) a dvě pracoviště dílny služby STD pro 5 – 6 klientů (okamžitá kapacita)

náklady na pořízení	8 290 tis. Kč	
Všebořická rekonstrukce a oprava:	cca 12 000 tis Kč	
<b>Souhrn Všebořická</b>	<b>20 290 tis. Kč</b>	<b>2 536 tis. Kč / 1 klient</b>

### Upřesnění rozsahu oprav (rekonstrukce) objektu Všebořická 461/23:

Objekt má novou střešní krytinu a byla provedena částečná výměna oken za plastová.

#### *Vnitřní opravy:*

- oprava rozvodů elektřiny
- výměna rozvodů vody a kanalizace
- výměna topení
- zvážit zda vytápění plynem nebo pořízení tepelného čerpadla, solární panely, fotovoltaika
- dispoziční úpravy
- výměna oken (původních), oprava podlah
- výměna dveří
- štuky a výmalba
- oprava suterénu

#### *Vnější opravy:*

- zateplení objektu a střechy + fasáda
- odizolování objektu
- vybudování výtahu
- oprava garáží
- oprava oplocení a úprava vnějších prostor

### Porovnání nákladů z již realizovaných projektů – bez nákladů na zařízení

- Objekt Teplice Vrchlického 19 (chráněné bydlení pro 12 klientů)
 

pořizovací cena objektu	11 568 tis. Kč	(ve vlastnictví ÚK)
rekonstrukce	10 297 tis. Kč	
celkem	21 865 tis. Kč	= <b>1 822 tis. Kč / 1 klient</b>
- objekt Štursova 426/25 Bukov – služba chráněné bydlení pro 5 klientů
 

pořizovací cena celého objektu	3 653 tis. Kč	(ve vlastnictví ÚK)
rekonstrukce	5 080 tis. Kč	
celkem	8 733 tis. Kč	= <b>1 747 tis. Kč / 1 klient</b>
- objekt Bratří Čapků 437/28 Bukov – služba domova pro osoby se zdravotním postižením pro 5 klientů (domácnost dětí)
 

pořizovací cena celého objektu	3 900 tis. Kč	(ve vlastnictví ÚK)
rekonstrukce	7 673 tis. Kč	
celkem	11 573 tis. Kč	= <b>2 315 tis. Kč / 1 klient</b>
- Objekt Mikoláše Alše, Teplice – chráněné bydlení pro 11 klientů



Domovy pro osoby se zdravotním postižením, příspěvková organizace  
Čajkovského, 1908/82, 400 01 Ústí nad Labem-centrum, IČ:75149541,  
Ústí nad Labem tel.: 475 666 610, email:dozp@dozp-ul.cz

pořizovací cena novostavby 34 548 tis. Kč = **3 140 tis. Kč / 1 klient**

Uvedené ceny jsou platné pro rok ukončení rekonstrukce – v roce 2014 Teplice Vrchlického, v roce 2019 ÚL Štursova, v roce 2022 ÚL Bratří Čapků a v roce 2022 TP Mikoláše Alše.

Vzhledem k tomu, že bude potřebné zateplení objektu, je nutné stavební povolení a zpracovat projektovou dokumentaci. Navržená cena nákupu a cena na opravy je kalkulována pro současnou dobu a s ohledem na realizovanou rekonstrukci v roce 2025. Stavební opravy a úpravy objektu potřebné pro poskytování sociálních služeb nebudou odlišné od běžných oprav a úprav rodinných domů. Když v budoucnu vznikne situace, že objekt již nebude potřebný, bude lehce prodejný.

V Ústí nad Labem dne 23.8.2023

Mgr. Vendula Veselá  
ředitelka DOZP Ústí nad Labem