

INVESTIČNÍ ZÁMĚR

Minimální obsah:

a) Název akce:

Revitalizace Podkrušnohorských domovů sociálních služeb Dubí - Teplice

(dostavba technického podlaží a zázemí domova + zázemí pro zaměstnance včetně obnovy a rozšíření společenských prostor domova, což uvolní prostory pro vznik 30 jednolůžkových pokojů a vznik odpočinkové zóny pro imobilní klienty na střeše domova)

b) Místo akce:

Revitalizace Podkrušnohorských domovů sociálních služeb Dubí – Teplice

(objekt Na Výšině 494, 417 01 Dubí - číslo z pasportizačního systému 11864)

c) Předkladatel IZ (příspěvková organizace, případně přímo odbor, v jehož gesci je příslušná akce):

Odbor sociálních věcí Ústeckého kraje

d) Údaje o žadateli (uživateli - např. příspěvková organizace):

Podkrušnohorské domovy sociálních služeb Dubí-Teplice - příspěvková organizace

e) Informace o majetkoprávních vztazích, soulad s územním plánem obce:

Budova je plně ve vlastnictví ÚK, který je zřizovatelem PDSS Dubí - Teplice

f) Způsob ochrany nemovitosti (jedná se o nemovitou kulturní památku, o objekt v památkové zóně apod.):

Objekt není kulturní památkou a není v památkové zóně

g) Věcný obsah stavební akce, podrobný popis cílového stavu:

Jedná se o nástavbu situovanou nad technickým zázemím domova. V těchto prostorách by mělo dojít ke zřízení kancelářských prostor, vybudování šaten zaměstnanců a rozšíření společenských prostor ve všech patrech domova. Součástí této revitalizace je vybudování přístupové rampy na jihovýchodní straně domova a tím k vyřešení bezbariérového přístupu do budovy. Zboření starých, nevyhovujících garáží a jejich vybudování na jiném místě. Tyto změny by měly umožnit navázat na nedávno vybudované parkovací plochy a umožnit jejich rozšíření a vzájemné napojení na hlavní vstup do budovy. Součástí tohoto záměru je i dostavba terasy přístupné z jídelny domova, se kterou počítal již původní projekt a vybudování přístupové rampy, která by měla handicapovaným klientům zajistit bezbariérový přístup do zahrady a její přímé napojení na parkovací plochy v přední části domova by mělo umožnit návrat k původní koncepci domova a tím je situování většiny dění v domově na jihovýchodní straně budovy, která je světlejší, vzdušnější, nabízí společenské prostory a přímo navazuje na zahradu domova. Krom výše zmíněného umožní přesun technických místností rozšíření jednolůžkových pokojů o 30 pokojů a vznik odpočinkové zóny pro imobilní klienty na střeše domova. V neposlední řadě dojde k vybudování spojovací lávky, která povede ze třetího podlaží budovy přímo do zahrady. Toto je důležitý prvek, který požadují hasiči pro případnou evakuaci budovy.

h) Zdůvodnění nezbytnosti požadavku na stavební akci, její přínos, soulad s Programem rozvoje ÚK (havarijní stav, KHS, EA atd.):

Uvedená investiční akce je zařazena do Akčního plánu PRÚK - Priorita 2: Sociální kapitál a kvalita veřejných služeb. Podkrušnohorské domovy sociálních služeb Dubí-Teplice (do konce roku 2012 Domov důchodců Dubí) byl vybudován a zprovozněn v roce 1974 a plány pro výstavbu pochází z roku 1965. Technicky vzato jde o pětipodlažní prefabrikovanou budovu, která byla postavená panelovou technikou. V původním projektu z roku 1965 nikdo neuvažoval s dispozicí vnitřních prostor, tak jak to vyžadují dnešní platné normy a ubytovací trendy používané pro zařízení sociálních a zdravotních služeb. Celá revitalizace by přiblížila zařízení dnešním požadavkům současných ubytovacích trendů.

- **Budova má nedostatečně řešené evakuační prostory.**
(Od doby, kdy byla budova dána do provozu se změnil poměr chodících klientů vůči ležícím, který byl dříve 70% : 30% na dnešních 65% klientů, kteří jsou buď zcela upoutáni na lůžko, nebo se pohybují pomocí invalidních vozíků či chodítek, ku 35% klientům, kteří jsou schopni samostatné chůze. Z tohoto důvodu je potřeba provést další opatření k zajištění případné evakuace klientů.)
- **Chybí prostory pro zaměstnance, šatny, hygienické zázemí, denní místnosti.**
(V této oblasti máme vůči personálu trvalý dluh, neboť 75 pracovníků PSS využívá jednu společnou šatnu ve sklepním prostoru, kde není ani WC, pouze 1 sprcha. Navíc jde o nedostatečně větraný prostor a podlahová plocha určená na jednoho zaměstnance je zcela nedostačující. Dlouhodobě je tento stav neudržitelný neboť neodpovídá hygienickým předpisům. Tento nedostatek je nám již delší dobu vytýkáno orgány kontroly bezpečnosti a hygieny práce.)
- **S nárůstem administrativních činností došlo v přízemí domova k rozšíření kancelářských prostor na úkor prostor využívaných klienty. Zčásti jsou blokovány toalety pro veřejnost, možné návštěvní prostory atp.**
(Revitalizační projekt počítá s výstavbou administrativních prostor v části budovy nad kotelnou a skladovými prostory domova, sem by měly být přesunuty kanceláře a uvolněno přízemí pro klientské účely.)
- **Dalším nedostatkem je bariérově řešený přístup do domova.**
(Původní projekt z šedesátých let počítal s hlavní orientací budovy na jihovýchod, postupem doby, jak v domově přibývalo klientů s pohybovými problémy, došlo ke zrušení vstupní části z jihovýchodní strany a pro vstup klientů se upravil vchod v zadní části domova tj. na severovýchodní straně. Tím došlo ke změně dispozice vstupních prostor, které jsou tmavé, nepřehledné a velice stísněné.)
- **Parkovací prostory jsou z větší míry nedostatečné a jsou umístěny na jihovýchodní části domova, tj. mimo hlavní vstup.**
(Tím, že došlo ke změně hlavního vstupu do domova je nutné po zaparkování vozidla celý objekt obcházet a v zimních měsících se tím zvyšují nároky na údržbu přístupových cest, které jsou dlouhé 250 m.)
- **Současné garáže jsou ve velmi špatném stavu a jsou v nevhodném místě.**
(Komplex 6 garáží je momentálně v natolik špatném stavu, že by jejich generální oprava vyžadovala 2/3 ceny stavby nových garáží, které by ve srovnání se starými garážemi odpovídali rozměrově i funkčně. Krom toho stojí na místě, kde by bylo možné rozšířit parkoviště pro návštěvy a vybudovat točnu autobusu, který by sem po této úpravě mohl dojíždět.)
- **Zařízení nemá žádnou terasu přístupnou klientům přímo z objektu.**
(Klienti, kteří mají zdravotní problémy, které je ovlivňují natolik, že nejsou schopni vycházek do přilehlého parku, nemají možnost žádného přístupu ven z budovy. V původním projektu z roku 1965 byla plánována terasa navazující na jídelnu domova, dobudováním revitalizační projekt počítá.)

- **Uvolnění kancelářských prostor zpět pro původní účely by v zařízení vzniklo dalších 20 jednolůžkových pokojů.**

Tím bychom částečně naplnily podmínky humanizace zařízení, jakožto jedné z možných forem procesu transformace sociálních služeb.

Celkový přínos revitalizace spočívá v tom, že by došlo k rozšíření společenských místností na jednotlivých patrech, dále k uvolnění evakuačních chodeb před evakuačními výtahy, k prosvětlení celé této části stavby na každém z pater. V těchto místech počítá projekt s dostavbou denních místností personálu a k ní přilehlých šaten s hygienickým zázemím. Součástí stavebních úprav je rovněž dostavba terasy k jídelně v přízemí domova a vybudování přístupové rampy, která by klientům s pohybovým handicapem umožnila přístup do zahrady. Tím by došlo k propojení s parkovacími plochami, které byly nově vybudovány při rekonstrukci vozovky. Dostavbou bezbariérové přístupové rampy, by se vyřešil problematický přístup do budovy z přední strany domova. Domov by se tím vrátil k původní koncepci budovy, která směřovala na jihovýchodní, tedy na slunnou stranu. Toto řešení by umožnilo většině klientů přístup do zahrady, která nabízí krásný pohled do krajiny, přesněji na prsteneček Českého středohoří. Nynější vchod by převzal funkci technického vstupu a odstranili by se tím problémy se zásobováním domova, příjezdy a parkováním sanit atp.

Dále projekt revitalizace počítá se stržením starých garáží a s rozšířením parkovišť na plochu, která se tím uvolní. Vzhledem k celkovému nárůstu automobilové dopravy je velkou bolestí domova nedostatečná plocha parkovacích ploch, která by se tímto vyřešila.

Staré garáže jsou již nevyhovující a projekt počítá s jejich výstavbou u severozápadního průčelí budovy v místě, kde by neomezovaly prostory pro veřejnost a ostrahou byly snadno kontrolovatelné.

i) Charakter akce (novostavba, rekonstrukce, modernizace, oprava), požadavek na kapitálové nebo běžné výdaje:

Jednalo by se částečně o dostavbu sloužící k rozšíření stávajících prostor provedenou nad kotelnou a kuchyní bez nutnosti zakládat novou stavbu. Stavba by byla provedena v půdorysu současného obvodového zdiva technických prostor.

Dále by došlo k terénním úpravám pro zbudování přístupové rampy v přední části domova.

Ke stržení nevyhovujících a k vystavění nových garáží.

K dostavbě terasy v prvním podlaží technické části budovy.

j) Předpokládané celkové náklady stavby bez DPH a včetně DPH (z toho investiční a neinvestiční):

Cena vzešlá z projektové dokumentace je vyšší než 50 000 tis. Kč., přesně jde o částku 64 980 tis vč. DPH)

k) Předpoklad zapojení dalších finančních zdrojů mimo rozpočet kraje (pokud se nepředpokládá zapojení, zdůvodnit proč se nepředpokládá):

1/6 z rozpočtu kraje

2/6 z dotací ESF (tuto možnost v současné době prověřujeme).

l) Stav připravenosti akce (studie, projekt, stavební povolení):

V současné době je na tuto akci zpracovaná projektová dokumentace a vydáno stavební povolení.

m) Vliv na provozní náklady (úspory, zvýšení provozních nákladů včetně jejich krytí.)

Použitím moderních technologií zdění a výměnou pláště budovy a částečného zateplení objektu dojde k úsporám energií za vytápění. Jedná se cca o 15 % z ročních nákladů na vytápění a ohřev vody.

n) Podmíněné, navazující nebo související investiční akce (ÚK i cizí):

Zateplení budovy. Bylo zpracováno dodatečně a přímo navazuje na projekt revitalizace budovy.

o) Investiční akce realizované z finančních prostředků ÚK za poslední 3 roky:

V roce 2014 byl organizaci přiznán účelový investiční příspěvek ve výši 2 500 tis. Kč na rekonstrukci výtahu II. etapa v objektu Dubí, s čerpáním v roce 2015.

V roce 2016 byl organizaci schválen účelový investiční příspěvek ve výši 903 tis. Kč do oblasti požární připravenosti objektů, což byla reakce na neuspokojivý stav, na který poukazoval HZS. Jednalo se o:

- Rozšíření EPS v objektu Na Výšině Dubí

p) Vliv investiční akce na případnou udržitelnost výsledků projektu realizovaného z dotačního titulu:

Vzhledem k účelu využití objektu po revitalizaci předpokládáme udržitelnost trvalého charakteru.

q) Požadavek na časový průběh stavby:

Příprava 2017., realizace rok 2018 - 19.

r) Priorita organizace:

Tato investiční akce, je pro organizaci velice zásadní. V současné době má organizace poskytovat sociální služby podle nových kritérií, mezi které patří i nově přijatý ubytovací standard. Aby domov mohl nadále fungovat podle nastavených kritérií, je potřeba v něm provést stavební změny, které rozšíří společné prostory pro klienty a uvolní prostory, jež jsou nyní využívány zaměstnanci, čímž umožní rozšíření jednolůžkových pokojů a funkčně rozdělení domova na technickou a klientskou část.

s) Zpracoval dne (jméno, datum):

PhDr. Jaroslav Zeman, ředitel; 4. 5. 2017

t) Stanovisko svodného odboru k trvalé udržitelnosti investičního záměru:

Poskytování sociálních služeb v tomto objektu je v souladu s materiálem „Informace o stavu a možnostech rozvoje poskytování sociálních služeb Ústeckým krajem“. Uvedená investiční akce je zařazena do Akčního plánu PRÚK - Priorita 2: Sociální kapitál a kvalita veřejných služeb (viz bod h).

Financování investiční akce je navrženo z úvěru ÚK.

u) Vyjádření investičního odboru (po prohlídce místa akce, po seznámení s rozsahem akce, ..)

Odbor investiční doporučuje schválení dané akce.