



# STUDIE PROVEDITELNOSTI

DOMOV NA ZÁMEČKU ROKYTNICE, p. o.

1. Etapa DOZP Přerov, CHB Lipník nad Bečvou



PLATNOST: 4. 12. 2024

ZPRACOVATEL: ARS ROZVOJOVÁ AGENTURA, S.R.O., KRAPKOVA 280/7, 779 00 OLOMOUC

IČ 27791637

**POČET STRAN:** 54

## OBSAH

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | ÚVODNÍ INFORMACE O ZPRACOVATELI .....   | 6  |
| 2.     | ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI .....   | 6  |
| 3.     | CHARAKTERISTIKA PROJEKTU A JEHO SOULAD S PROGRAMEM .....  | 7  |
| 3.1.   | MÍSTO REALIZACE PROJEKTU A ROZSAH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ BUDE PROJEKT ZAJIŠŤOVAT SLUŽBY .....   | 7  |
| 3.2.   | POPIS CÍLOVÝCH SKUPIN PROJEKTU .....  | 13 |
| 3.3.   | POPIS CÍLŮ A VÝSLEDKŮ PROJEKTU A JEJICH PŘÍSPĚVKU K NAPLŇOVÁNÍ SPECIFICKÉHO CÍLE 4.2 .....  | 15 |
| 3.4.   | PROBLÉMY, KTERÉ MÁ REALIZACE PROJEKTU VYŘEŠIT .....   | 16 |
| 3.5.   | POPIS SYNERGICKÝCH NEBO KOMPLEMENTÁRNÍCH VAZEB .....  | 17 |
| 4.     | PODROBNÝ POPIS PROJEKTU .....   | 17 |
| 4.1.   | VÝCHOZÍ STAV – POPIS VÝCHOZÍ SITUACE .....  | 17 |
| 4.2.   | POPIS VAZBY NA STRATEGII SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ 2021–2030 A NA NÁRODNÍ STRATEGII ROZVOJE SOCIÁLNÍCH SLUŽEB NA OBDOBÍ 2016–2025 .....  | 18 |
| 4.3.   | POPIS SOULADU SE STRATEGICKÝM PLÁNEM SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ NEBO S KOMUNITNÍM PLÁNEM NEBO S KRAJSKÝM STŘEDNĚDOBÝM PLÁNEM ROZVOJE SOCIÁLNÍCH SLUŽEB .....  | 19 |
| 4.4.   | POPIS POSKYTOVANÝCH SLUŽEB A JEJICH VAZBA NA ZÁKON O SOCIÁLNÍCH SLUŽBÁCH .....  | 20 |
| 4.5.   | PODROBNÝ POPIS JEDNOTLIVÝCH AKTIVIT PROJEKTU .....  | 20 |
| 4.5.1. | PŘÍPRAVNÉ AKTIVITY VZTAHUJÍCÍ SE K PŘEDLOŽENÍ PROJEKTU .....  | 20 |
| 4.5.2. | POPIS REALIZACE AKTIVIT PROJEKTU A POZITIVNÍHO DOPADU PLÁNOVANÝCH AKTIVIT NA ZAČLEŇOVÁNÍ CÍLOVÉ SKUPINY DO SPOLEČNOSTI .....  | 21 |
| 4.5.3. | POPIS REALIZACE AKTIVIT PROJEKTU, KTERÉ JSOU V SOULADU S TRANSFORMAČNÍM PLÁNEM A KRITÉRII SOCIÁLNÍCH SLUŽEB KOMUNITNÍHO CHARAKTERU A KRITÉRII TRANSFORMACE A DEINSTITUCIONALIZACE A VEDOU K ZAČLEŇOVÁNÍ UŽIVATELŮ DO SPOLEČNOSTI, PŘÍPADNĚ NA TRH PRÁCE ..... | 23 |
| 4.5.4. | FINANČNÍ A PERSONÁLNÍ ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNOSTI PROJEKTU .....  | 26 |
| 4.6.   | ČASOVÝ HARMONOGRAM REALIZACE PODLE ETAP .....   | 26 |
| 4.7.   | SWOT ANALÝZA .....  | 28 |
| 4.7.1. | IDENTIFIKACE NEGATIVNÍCH DOPADŮ PROJEKTU: .....   | 28 |
| 4.7.2. | MOŽNOST ALTERNATIVNÍCH ŘEŠENÍ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ BYLA NULOVÁ VARIANTA (PONECHÁNÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU) POSOUZENA JAKO NEVYHOVUJÍCÍ .....   | 29 |
| 4.7.3. | ZHDNOCENÍ STAVU ZAŘÍZENÍ .....  | 31 |
| 4.8.   | CÍLOVÝ STAV – POPIS CÍLOVÉHO STAV .....   | 36 |
| 5.     | ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBNOSTI REALIZACE PROJEKTU .....   | 36 |
| 5.1.   | ZDŮVODNĚNÍ REALIZACE ZÁMĚRU .....   | 36 |
| 5.2.   | DEFINICE OBLASTÍ, KTERÉ BUDE PROJEKT ŘEŠIT .....  | 36 |
| 5.3.   | ZDŮVODNĚNÍ, PROČ JE POTŘEBA REALIZOVAT PROJEKTOVÉ AKTIVITY PRO ZVOLENOU CÍLOVOU SKUPINU PROJEKTU .....  | 37 |
| 5.4.   | IDENTIFIKACE DOPADŮ A PŘÍNOSŮ PROJEKTU .....  | 37 |
| 5.5.   | POSUN V ŘEŠENÉ PROBLEMATICE PO ÚSPĚŠNÉM UKONČENÍ PROJEKTU .....   | 38 |
| 5.6.   | POKUD JE RELEVANTNÍ, POPIS INOVATIVNOSTI PROJEKTU .....   | 39 |
| 5.7.   | ZDROJE (DOKUMENTY ČI ANALÝZY), KTERÉ DOKLÁDAJÍ POTŘEBNOST PROJEKTU .....  | 39 |
| 6.     | MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ .....  | 39 |
| 7.     | TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU .....   | 42 |
| 7.1.   | TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ASPEKTY PROJEKT .....   | 42 |
| 7.1.1. | ZVOLENÁ TECHNOLOGIE .....   | 42 |
| 7.1.2. | TECHNICKÉ PARAMETRY JEDNOTLIVÝCH ZAŘÍZENÍ .....   | 44 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 7.1.    | VÝHODY A NEVÝHODY PŘEDPOKLÁDANÝCH ŘEŠENÍ .....   | 47 |
| 7.2.    | TECHNICKÁ RIZIKA .....   | 48 |
| 7.3.    | POTŘEBNÉ ENERGETICKÉ A MATERIÁLOVÉ TOKY .....  | 48 |
| 7.4.    | ÚDAJE O ŽIVOTNOSTI JEDNOTLIVÝCH ZAŘÍZENÍ .....   | 48 |
| 7.5.    | NÁROKY NA ÚDRŽBU A NÁKLADNOST OPRAV .....  | 48 |
| 8.      | DLOUHODOBÝ MAJETEK .....   | 49 |
| 8.1.    | DLOUHODOBÝ INVESTIČNÍ MAJETEK, VČETNĚ UVEDENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NĚMU, VSTUPUJÍCÍ DO PROJEKTU ..                             | 49 |
| 8.2.    | PLÁN INVESTIČNÍCH VÝDAJŮ V REALIZAČNÍ FÁZI PROJEKTU .....  | 50 |
| 8.2.1.  | STAVBY .....   | 50 |
| 8.2.2.  | HMOTNÝ MAJETEK .....   | 53 |
| 8.3.    | REINVESTICE .....  | 53 |
| 8.4.    | ŽIVOTNOST MAJETKU A STANOVENÍ ZŮSTATKOVÉ HODNOTY .....   | 54 |
| 8.5.    | PŘEVOD, ZÁPŮJČKA MAJETKU VE VLASTNICTVÍ PŘÍJEMCE TŘETÍM OSOBÁM, PŘEDPOKLÁDANÉ TERMÍNY ZMĚN<br>VLASTNICTVÍ .....                | 54 |
| 8.6.    | PRONÁJEM MAJETKU TŘETÍM OSOBÁM, PŘEDPOKLÁDANÉ TERMÍNY ZMĚN .....   | 55 |
| 8.7.    | PLÁN INVESTIČNÍCH VÝDAJŮ V PROVOZNÍ FÁZI PROJEKTU .....  | 55 |
| 9.      | VÝSTUPY PROJEKTU .....   | 55 |
| 9.1.    | PŘEHLED VÝSTUPŮ PROJEKTU A JEJICH KVANTIFIKACE .....   | 55 |
| 9.2.    | INDIKÁTORY .....   | 56 |
| 10.     | PŘIPRAVENOST PROJEKTU K REALIZACI .....  | 59 |
| 10.1.   | TECHNICKÁ PŘIPRAVENOST .....   | 59 |
| 10.1.1. | MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY .....   | 59 |
| 10.1.2. | PŘIPRAVENOST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE .....  | 60 |
| 10.1.3. | PŘIPRAVENOST DOKUMENTACE K ZADÁVACÍM A VÝBĚROVÝM ŘÍZENÍM .....   | 60 |
| 10.1.4. | DOKUMENTACE K PROGRAMOVÝM AKTIVITÁM .....  | 60 |
| 10.1.5. | VÝSLEDKY PROCESU EIA, ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, STAV STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ A ZÁVAZNÝCH STANOVISEK DOTČENÝCH<br>ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY ..... | 60 |
| 10.1.6. | POPIS STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ .....  | 61 |
| 10.1.7. | PROVOZOVATEL PROJEKTU .....  | 61 |
| 10.2.   | ORGANIZAČNÍ PŘIPRAVENOST .....   | 61 |
| 10.2.1. | ORGANIZAČNÍ MODEL PRO PŘÍPRAVU PROJEKTU .....  | 61 |
| 10.2.2. | ORGANIZAČNÍ MODEL PRO REALIZACI PROJEKTU .....   | 61 |
| 10.2.3. | ORGANIZAČNÍ MODEL PRO PROVOZNÍ FÁZI PROJEKTU .....   | 62 |
| 10.2.4. | VYUŽITÍ NAKUPOVANÝCH SLUŽEB .....  | 62 |
| 10.2.5. | PROVOZOVATEL PROJEKTU .....  | 62 |
| 10.2.6. | PARTNEŘI PROJEKTU .....  | 62 |
| 10.3.   | PLÁN ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ .....  | 63 |
| 11.     | ZPŮSOB STANOVENÍ CEN DO ROZPOČTU PROJEKTU .....  | 63 |
| 11.1.   | NEMOVITOSTI .....  | 63 |
| 11.2.   | STAVEBNÍ PRÁCE .....   | 64 |
| 11.3.   | POŘÍZENÍ VYBAVENÍ .....  | 64 |
| 12.     | ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK .....   | 65 |
| 13.     | VLIV PROJEKTU NA HORIZONTÁLNÍ KRITÉRIA .....   | 69 |
| 14.     | ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ EFEKTIVITY A UDRŽITELNOSTI PROJEKTU .....  | 69 |
| 14.1.   | ZAJIŠTĚNÍ ADMINISTRATIVNÍ KAPACITY .....   | 69 |



|       |   |    |
|-------|---|----|
| 14.2. | ZAJIŠTĚNÍ PROVOZU PRO ŘÍZENÍ PROJEKTU ..... | 70 |
| 15.   | STAVEBNÍ ŘÍZENÍ.....                        | 70 |
| 16.   | FINANČNÍ ANALÝZA.....                       | 71 |

#### ÚVODNÍ INFORMACE o zpracovateli

|   |   |
|---|---|
| Obchodní jméno  | <b>ARS rozvojová agentura, s.r.o.</b>   |
| sídlo   | Krapkova 7, 779 00 Olomouc  |
| IČ  | 27791637  |
| DIČ   | CZ27791637  |
| Členové zpracovatelského týmu, jejich role a kontakty | <b>Mgr. Dominika Doláková</b> , projektová manažerka<br>e-mail: info@arsra.cz; mobil: 774 415 157<br><b>Ing. Jan Weigel</b> , finanční manažer<br>e-mail: info@arsra.cz; mobil: 774 716 164 |
| Datum vypracování                                     | 05 - 08/2022  |

#### ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI

|   |   |
|---|---|
| Obchodní jméno  | <b>Domov Na zámečku Rokytnice, příspěvková organizace</b>   |
| sídlo   | Rokytnice č. p. 1, 751 04 Rokytnice   |
| IČ  | 61985911  |
| Jméno, příjmení a kontakt na statutárního zástupce                      | <b>JUDr. Eva Fabová, ředitelka</b><br>e-mail: reditelka@domovrokytnice.cz<br>telefon:581 278 029, 733 531 122 |
| Jméno, příjmení a kontakt na kontaktní osobu pro projekt                | <b>JUDr. Eva Fabová, ředitelka</b><br>e-mail: reditelka@domovrokytnice.cz<br>telefon:581 278 029, 733 531 122 |
| Nárok na odpočet DPH na vstupu ve vztahu ke způsobilým výdajům projektu | Ne  |
| Název projektu  | <b>TRANSFORMACE - DOMOV NA ZÁMEČKU ROKYTNICE</b>  |

Charakteristika projektu a jeho soulad s programem

Místo realizace projektu a rozsah území, pro které bude projekt zajišťovat služby

Předkládaný projekt **TRANSFORMACE - DOMOV NA ZÁMEČKU ROKYTNICE** navazuje na Transformační plán organizace, poskytovatele pobytových sociálních služeb pro mentálně postižené osoby.

Jedná se o projekt úplné transformace a přechodu od ústavní formy poskytování pobytových služeb ke komunitní formě. Místo realizace projektu je vázáno na jednotlivé lokality vytipované pro vybudování nových zařízení pro poskytování pobytových sociálních služeb. Nejdůležitějším parametrem při výběru vhodných lokalit je vždy přání uživatelů nebo jeho rodiny či opatrovníka. Rodinné nebo jiné osobní vazby jsou tím nejdůležitějším parametrem a měřítkem. Z tohoto pohledu je potřeba si ale také uvědomit, že pro většinu uživatelů je domovem současné zařízení ústavního typu. Mnozí opravdu nic jiného neznají. V celé studii proveditelnosti je pak zásadní vnímat skutečnost, že reálně je ze strany poskytovatele a zřizovatele připravená realizace 1. etapy. Všechny ostatní etapy jsou opravdu jen výhledem a není je možné v současné době z důvodu organizačních a finančních lépe a detailněji vyhodnotit a popsat.

Hlavním důvodem při výběru vhodných lokalit pro 1. etapu jsou především existující vazby uživatelů na vybranou lokalitu. Většina uživatelů pochází z regionu Přerovska, Hranická či okolí Lipníku nad Bečvou. Mnoho uživatelů je v našem zařízení opravdu svůj celý aktivní život, a proto mají silnou vazbou přímo i na i, kde mají dnes svůj domov, své zázemí.

Dalším důležitým kritériem zůstává soulad daného území s kritérii transformace a materiálně technickými standardy pro zařízení/objekty zařazené do procesu transformace.

Celý proces transformace je dlouhodobým, ale především finančně náročným procesem. Zejména v současné době, kdy jsou ceny nemovitostí, ať pozemků nebo objektů, velmi vysoké, je pro zřizovatele velmi těžké najít vhodné pozemky nebo objekty pro proces transformace. Olomoucký kraj svým rozhodnutím v roce 2021 rozhodl o zahájení transformace u 4 organizací (pobytových sociálních služeb pro mentálně postižené osoby) a u 3 organizací o pokračování již zahájeného procesu transformace.

Objekt č. 1 / Přerov, Pod Skalkou 50/11 / DOZP / bydlení uživatelů s vysokou mírou podpory, pro které bude umístění ve městě přínosné. Tito uživatelé v současné době buď bydlí přímo na jednom domově anebo se v rámci aktivit sami vyhledávají a scházejí – princip přirozeného vytváření vazby. Často tito uživatelé ve městě bydleli anebo je jejich přání žít ve městě. Většina z nich nemá přímou vazbu na Přerov – ať už z důvodu, že bydleli od mládí v sociálních zařízeních anebo že pocházejí z jiné lokality. V objektu plánujeme ubytování dvou komunit, které vznikly v našem domově, ale zcela spontánně a bez jakéhokoli přičinění zaměstnanců. Ve dvoulůžkovém pokoji bude partnerská dvojice (seznámili se v našem Domově, jsou oba na invalidním vozíku, tráví spolu čas a jejich život je jako život běžných párů) a ve druhém sourozenecká (sestry jsou spolu v našem zařízení od roku 1984, mají na sebe velmi silnou vazbu, jsou si vzájemně velkou

jistotou). Další dva sourozenci, kteří budou v tomto objektu, si s ohledem na rozdílné denní režimy přejí jednolůžkové pokoje.

U všech uživatelů (pokud to umožní jejich zdravotní stav) bude vždy primárně realizována podpora při všech domácích pracích a při základních činnostech v domácnostech. Tyto činnosti ale mohou být (z odůvodnitelných ekonomických důvodů) zajišťovány stávajícím zařízením po dobu, než bude transformace celého zařízení ukončena. Poté bude využíván, v případě potřeby, externí dodavatel, působící v dané lokalitě.

Výběr lokality byl schválen v rámci šetření na místě pracovníky MPSV za účasti pana ministra.

Objekt č. 2 / Lipník nad Bečvou, Tyršova 772 / CHB / bydlení uživatelů s nižší mírou podpory.

Opět se jedná o skupinu osob, které se dlouhodobě znají, vytvořily se mezi nimi vazby anebo se jedná o partnerské dvojice. V současné době se společně připravují na přechod do chráněného bydlení. Nicméně bezprostřední příprava uživatelů započne až v reálném časovém úseku, v době, kdy jim bude moci poskytovatel vše pečlivě vysvětlit a ukázat jim objekt, místo, pokoj. U všech uživatelů (pokud to umožní jejich zdravotní stav) bude vždy primárně realizována podpora při všech domácích pracích a při základních činnostech v domácnostech. Tyto činnosti ale mohou být (z odůvodnitelných ekonomických důvodů) zajišťovány stávajícím zařízením po dobu, než bude transformace celého zařízení ukončena. Poté bude využíván, v případě potřeby, externí dodavatel, působící v dané lokalitě.

Výběr lokality byl schválen v rámci šetření na místě pracovníky MPSV.

Vzhledem k umístění objektu se předpokládá navázání spolupráce s Úřadem práce s možností nalezení práce pro uživatele CHB. V rámci trávení volného času budou mít ve městě také více možností než na vesnici. U všech uživatelů (pokud to umožní jejich zdravotní stav) bude vždy primárně realizována podpora při všech domácích pracích a při základních činnostech v domácnostech. Tyto činnosti ale mohou být (z odůvodnitelných ekonomických důvodů) zajišťovány stávajícím zařízením po dobu, než bude transformace celého zařízení ukončena. Poté bude využíván, v případě potřeby, externí dodavatel, působící v dané lokalitě.

Domov Na zámečku Rokytnice, příspěvková organizace s procesem transformace de facto započala v roce 2022, kdy byl zahájen provoz nového zařízení komunitního typu pro poskytování sociální služby chráněné bydlení s kapacitou 6 uživatelů s nízkou mírou podpory.



Na základě všech výše uvedených skutečností a zdůvodnění rozhodl zřizovatel o rozdělení celkové transformace organizace do tří ekonomicky i časově navazujících etap. U I. etapy, která je plánována v období od 09/2022 do 12/2025, jsou již přesně známá místa realizace projektu.

**Objekt č. 1 Pod Skalkou 50/11, Přerov**

**5 skupinové domácností po 4/4/5/5 uživatelích, celkem 18 uživatelů, DOZP**

**Objekt č. 2 Tyršova 772/24, Lipník nad Bečvou**

**2 skupinové domácnosti po 4 uživatelích, celkem 8 uživatelů, CHB**

**Informace k objektu č. 1 Pod Skalkou 50/11, Přerov | DOZP**

---

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <i>Parcelní číslo:</i>           | <b>st. 728</b>  |
| <i>Obec:</i>                     | Přerov [511382]   |
| <i>Katastrální území:</i>        | Předmostí [734977]  |
| <i>Číslo LV:</i>                 | 10001   |
| <i>Výměra [m2]:</i>              | 594   |
| <i>Druh pozemku:</i>             | <i>zastavěná plocha a nádvoří</i>   |
| <i>Budova s číslem popisným:</i> | <i>Přerov II-Předmostí [414247]; č. p. 50; stavba občanského vybavení</i> |
| <i>Stavba stojí na pozemku:</i>  | <b>p. č. st. 728</b>  |
| <i>Stavební objekt:</i>          | č. p. 50  |
| <i>Ulice:</i>                    | Pod Skalkou   |
| <i>Vlastnické právo:</i>         | Statutární město Přerov   |

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| <i>Parcelní číslo:</i> | <b>st. 725</b>  |
| <i>Obec:</i>           | Přerov [511382] |



*Katastrální území: Předmostí [734977]*

*Číslo LV: 10001*

*Výměra [m2]: 377*

*Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří*

*Budova bez čísla popisného: stavba občanského vybavení*

*Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 725*

*Vlastnické právo: Statutární město Přebor*

*Parcelní číslo: **30/4***

*Obec: Přebor [511382]*

*Katastrální území: Předmostí [734977]*

*Číslo LV: 10001*

*Výměra [m2]: 6404 (předpokládá se část využití)*

*Druh pozemku: ostatní plocha*

*Vlastnické právo: Statutární město Přebor*





**Informace k objektu č. 2 Tyršova 772/24, Lipník nad Bečvou | CHB**

---

*Parcelní číslo:*               **1217/3**

*Obec:*                               *Lipník nad Bečvou [514705]*

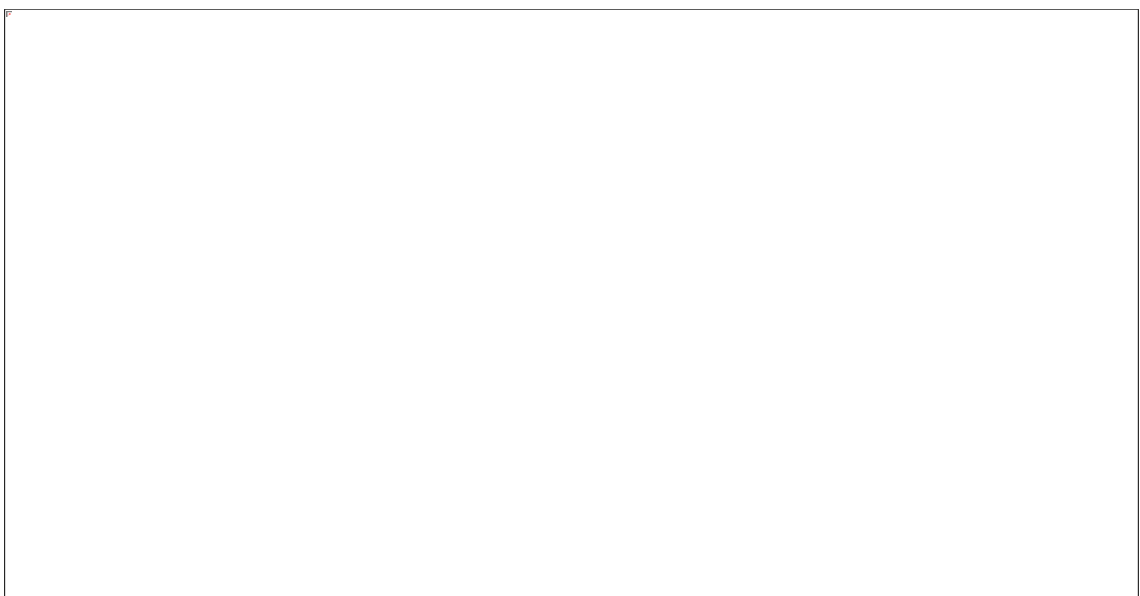
*Katastrální území:*       *Lipník nad Bečvou [684261]*

*Číslo LV:*                         3054

*Výměra [m2]:*                 3411

*Druh pozemku:*               *zahrada*

*Vlastnické právo:*           *Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Olomouc*





Místa realizace dalších investičních projektů pro nově vznikající zařízení poskytující komunitní pobytové sociální služby v souladu s kritérii transformace budou vznikat především v ORP Olomouc nebo ORP Přerov, a to především z důvodu existence potenciálu dalších navazujících sociálních služeb a na základě potřeb a požadavků uživatelů.

Popis cílových skupin projektu

Domov Na zámečku Rokytnice, příspěvková organizace v současné době poskytuje v době zahájení procesu transformace dvě sociální služby pro mentálně postiženou osobu a to ústavní (institucionální) formou péče. I po dokončení procesu transformace bude poskytovat stejné pobytové sociální služby pro mentálně postižené osoby, ale formou komunitní péče v souladu se zákonem č. 108/2016 Sb., o sociálních službách. Jedná se o tyto pobytové služby:

1. **Domovy pro osoby se zdravotním postižením**
2. **Chráněné bydlení**

Cílovou skupinu celého projektu transformace organizace tedy tvoří uživatelé obou pobytových sociálních služeb.

První cílovou skupinu tedy tvoří uživatelé pobytové sociální služby **domov pro osoby se zdravotním postižením**. Jako první podskupinou jsou **osoby s kombinovaným postižením**. Služba je poskytována osobám s kombinovaným postižením, přičemž kombinovaným postižením se primárně myslí mentální postižení s přidruženými zrakovými, sluchovými, tělesnými vadami.

Dále je služba poskytována osobám s kombinovaným postižením, přičemž kombinovaným postižením se myslí postižení funkcí tělesných, smyslových, nervových a komunikačních způsobených úrazem či onemocněním bez vazby na postižení mentální. Druhou podskupinu pak tvoří osoby s **mentálním postižením**. Tato služba je poskytována osobám s mentálním postižením, dále s kombinovaným postižením, přičemž kombinovaným postižením se primárně myslí mentální postižení s přidruženými zrakovými, sluchovými, tělesnými vadami. Dále je služba poskytována osobám s kombinovaným postižením, přičemž kombinovaným postižením se myslí postižení funkcí tělesných, smyslových, nervových a komunikačních způsobených úrazem či onemocněním bez vazby na postižení mentální.

Věková struktura cílové skupiny:

mladí dospělí (19 – 26 let)

dospělí (27 – 64 let)

mladší senioři (65 – 80 let)

starší senioři (nad 80 let)

Druhou cílovou skupinu projektu pak tvoří uživatelé pobytové sociální služby **chráněné bydlení**. V chráněném bydlení organizace poskytuje sociální službu osobám s lehkou a středně těžkou mírou mentálního postižení a s kombinovaným postižením, které nevyžadují vysokou míru podpory. Služba je určena osobám od 19 let a je poskytována formou celoročního pobytu.

Osoby se zdravotním postižením tvoří vnitřně diferencovanou skupinu, u níž sociální události vznikají z nedostatečně zajištěných individuálních potřeb a zhoršují adaptabilitu těchto osob v přirozeném prostředí. Důsledky zdravotního postižení se projevují v řadě oblastí, zejména však v oblasti osobní, společenské a ekonomické. Za osoby se zdravotním postižením jsou považovány zejména osoby s postižením:

1. tělesným – neboli pohybovým handicapem, který je zjevný a má souvislost především s omezením soběstačnosti osoby v oblasti péče o sebe sama a zajištěním její soběstačnosti,
2. mentálním – neboli s omezenou intelektuální činností, která má vážné omezení adaptivních schopností, potřebných v každodenním životě především v oblasti myšlení, vnímání a komunikace, přičemž tento stav trvá od dětství,
3. zrakovým – neboli vážným poškozením zraku či jeho úplnou ztrátou (slepotou), u nichž poškození zraku ovlivňuje činnosti v běžném životě, orientaci v prostoru, čase a u nichž běžná optická korekce nepostačuje,

4. sluchovým – neboli vážným poškozením sluchu či jeho ztrátou (hluchotou), jejichž rozumění mluvené řeči je závislé na míře schopnosti vnímat a rozlišovat její zvuky, kteří komunikují pomocí alternativních komunikačních systémů,
5. řečovým – neboli poruchou řečového ústrojí, která se projevuje špatnou mluvou či dokonce neschopností mluvit (afázií), jež omezuje osobu v běžném životě při způsobu dorozumívání,
6. civilizačními nemocemi – neboli civilizačními chorobami, které se častěji vyskytují ve vyspělých zemích světa a jsou důsledkem moderního městského životního stylu, jež osobu limitují při zajištění svých každodenních potřeb.

Cílovou skupinu jsme definovali s přihlédnutím k Mezinárodní klasifikaci nemocí dle funkční schopnosti, disability a zdraví, a to tak, aby zahrnovala osoby se všemi druhy zdravotního postižení. Zdravotní postižení je koncept, který se vyvíjí a který je výsledkem vzájemného působení mezi osobami s postižením a bariérami v postojích a v prostředí, které brání jejich úplnému, účinnému a rovnoprávnému zapojení do společnosti.

Pro komplexní popis cílových skupin předkládáme také kvantifikaci cílových skupin projektu ve srovnání před a po procesu transformace projektu tak, jak je předkládána a zpracována v Transformačním plánu organizace a celé této studie.

| Cílová skupina/poskytovaná služba        | výchozí počet uživatelů | cílový počet uživatelů |
|--|-------------------------|------------------------|
| domov pro osoby se zdravotním postižením | 89                      | <b>71</b>              |
| chráněné bydlení                         | 6                       | <b>24</b>              |

Popis cílů a výsledků projektu a jejich příspěvku k naplňování specifického cíle 4.2

Plánované intervence ze strany EK prostřednictvím IROP jsou zaměřené na investiční podporu deinstitucionalizace a rozvoj kvalitní sociální struktury. Přejít od institucionální ke komunitně a rodinně založené péči je prioritou. Mezi hlavní problémy, které jsou v sociální oblasti identifikovány na národní úrovni jako prioritní k podpoře z fondů EU a které se týkají právě sociální infrastruktury, je právě **neukončený proces deinstitucionalizace a transformace sociálních** a zdravotních služeb **směrem do komunity**, tj. do vlastního sociálního prostředí uživatelů a pacientů.

Mezi hlavní očekávané přínosy jednotlivých podporovaných opatření, která povedou k naplnění specifického cíle je odstranění pobytových institucionálních neboli ústavních sociálních služeb a přechod na komunitní formu poskytování pobytových sociálních služeb.

Projekt TRANSFORMACE - DOMOVA NA ZÁMEČKU ROKYTNICE, p. o. naplňuje specifický cíl IROP pro období 2021 – 2027 ve všech směrech.

Hlavním cílem celého projektu je dokončení procesu deinstitucionalizace a transformace zařízení Domov Na zámečku v Rokytnici, p. o., a úplný přechod od institucionální (ústavní) formy ke komunitní formě poskytované péče. Hlavním cílem tohoto celého procesu je zkvalitnění života lidem se zdravotním postižením a umožnit jim žít běžný život srovnatelný se životem jejich vrstevníků. Výsledná struktura a provoz pobytových sociálních služeb pro osoby s mentálním postižením bude primárně orientována na potřeby uživatelů služeb a jejich sociální začleňování směrem k běžným komunitám.

Problémy, které má realizace projektu vyřešit

Proces deinstitucionalizace organizace byl zahájen již v roce 2019. Nicméně k velkým posunům bohužel z pohledu transformace nedocházelo. Od roku 2020 se vedení příspěvkové organizace velmi aktivně zapojilo do přípravného procesu transformace sociální služby domov pro osoby se zdravotním postižením ústavního typu. Do konce roku 2021 domov poskytoval pro osoby s mentálním a kombinovaným postižením pobytovou sociální službu domov pro osoby se zdravotním postižením ústavní formou. Služba je poskytována v budově bývalého zámku pro 72 uživatelů a v zahradním domku, který je součástí areálu zámecké zahrady pro dalších 17 uživatelů s nízkou mírou podpory. Tento dům je koncipován tak, aby umožňoval přípravu uživatelů do chráněného bydlení, a to prostřednictvím nácviků běžných domácích prací, péče o svou osobu a zvládání nejrůznějších situací v životě. Silnou stránkou je pak přirozené prostředí rodinného domku, kde se na činnosti podílí jeden pracovník, který je v podstatě brán jako člen domácnosti. U některých uživatelů ve službě DOZP poskytované ústavní formou péče bohužel dochází k tzv. „přepečování“, které vede k jejich stagnaci a brání v jejich schopnosti socializace, začleňování a osamostatnění.

Od 1. 1. 2022 byl fakticky zahájen proces transformace ústavní péče vznikem nového zařízení v rodinném domě v Rokytnici č. p. 171 (cca 600 m od domova). V tomto rodinném domě je poskytována služba komunitního charakteru chráněné bydlení pro 6 uživatelů s nízkou mírou podpory. Tito uživatelé byli dlouhodobě připravováni na přechod do chráněného bydlení.

Dalším problémem, který předložený projekt řeší je změna a snížení celospolečenské poptávky a potřeby po sociální službě DOZP, a naopak zvýšení poptávky potřeby navýšení kapacit u služby chráněné bydlení (dále jen „CHB“).

V konečném důsledku tedy dojde ke snížení kapacitní potřeby u služby DOZP z původních 89 uživatelů na 71 uživatelů a přechod 18 uživatelů z pobytové služby DOZP do pobytové sociální služby CHB.

Popis synergických nebo komplementárních vazeb na realizované/zrealizované či plánované projekty / investiční akce (pokud je relevantní)

Řešený projekt TRANSFORMACE – DOMOV NA ZÁMEČKU ROKYTNICE, p. o., je součástí koncepčního projektu transformace a deinstitucionalizace pobytových sociálních služeb pro mentálně postižené osoby v Olomouckém kraji. Celý proces transformace byl zahájen transformací dvou příspěvkových organizací Olomouckého kraje: Vincentinum – poskytovatel sociálních služeb Šternberk, příspěvková organizace a Nové Zámky – poskytovatel sociálních služeb, příspěvková organizace. Protože je ale tento proces velmi náročný, především finančně a provozně, nebyla zatím transformace ukončena ani u jednoho ze zařízení.

Řešený projekt má zcela zřejmé komplementární vazby na celou řadu plánovaných projektů a investičních akcí, které můžeme obecně zahrnout pod označení „Transformace v Olomouckém kraji“. Do celého procesu transformace jsou zařazeny vedle příspěvkových organizací Olomouckého kraje Vincentinum – poskytovatel sociálních služeb Šternberk, příspěvková organizace, Nové Zámky – poskytovatel sociálních služeb, příspěvková organizace, Domov "Na Zámku", příspěvková organizace další 4 organizace – poskytovatelé pobytových sociálních služeb v Olomouckém kraji: Centrum Dominika Kokory, příspěvková organizace, Domov Větrný mlýn Skalička, p. o., Domov Paprsek Olšany, příspěvková organizace.

Podrobný popis projektu

Výchozí stav – popis výchozí situace

Domov Na zámečku v Rokytnici poskytuje pobytovou sociální službu domovy pro osoby se zdravotním postižením pouze institucionální tedy ústavní formou péče. V praxi to tedy znamená, že všichni uživatelé společně žijí v jednom objektu zámku v Rokytnici. Jedná se o rozlehlý areál zámku, který byl vystavěn v letech 1582 – 1591 Joachimem Haugvicem z Biskupic a později upravován v r. 1700 a koncem 18. století. Tvoří jen trojkřídlý zámek, zámecký park, ohradní zeď s bránou, skleník a hospodářský dvůr.

Celý zámek je rozdělen do jednotlivých domovů: Duha, Čtyřlístek, Kometa a Petrklíč. DOZP je poskytována ještě v samostatně stojícím domě v zámeckém parku.

*Domov Duha*

je umístěn ve III. NP hlavní budovy. Člení se na dvě samostatné části tak, aby mohla být v co nejvyšší míře zabezpečena individuální péče o uživatele. V bočním křídle je domov pro uživatele se specifickými potřebami, ve spojovacím potom domov pro uživatele s těžkou mírou závislosti na pomoci jiné osoby.

Péči o uživatele domova Duha zabezpečuje 18 pracovníků v přímé péči, 3 nepedagogičtí pracovníci, vedoucí domova a koordinátor. Provoz je zde nepřetržitý. V bočním křídle je ubytováno 7 uživatelů a ve spojovacím křídle 29 uživatelů.

Ubytování je zajištěno v 6 pokojích, 5 pokojů 1L a 1 pokoj 2L, ve spojovacím křídle potom 12 pokojů: 7 pokojů 2L a 5 pokojů 3L.

#### *Domov Čtyřlístek*

tvorí druhé boční křídlo v III. NP hlavní budovy. V této části domova bydlí 18 uživatelů, kteří jsou ubytováni v celkem 9 pokojích, z nichž 3 pokoje 1L, 3 pokoje 2L a 3 pokoje 3L.

#### *Domov Kometa*

Domov je umístěn v přízemí (I. NP) u nádvoří. Cílem domova je smysluplná náplň volného času prostřednictvím aktivit podporujících životní pohodu (např. bazální stimulace, společné čtení, rukodělné činnosti, vaření aj.) a zachování stávající soběstačnosti uživatelů prostřednictvím rehabilitace. Ubytování uživatelů je zajištěné v 3 pokojích 2L a 1 vícelůžkovém pokoji.

#### *Domov Petrklíč*

Domov se nachází v přízemí (I.NP) u nádvoří zámku. Domov Petrklíč je orientován na cílovou skupinu osob s kombinovaným postižením, a to především postižení funkcí tělesných, smyslových, nervových a komunikačních způsobených úrazem či onemocněním bez vazby na mentální postižení.

Současný objekt ústavní péče je vázán památkovou ochranou, je nemovitou kulturní památkou, zapsanou v ÚSKP pod registračním číslem 16781/8-565.

V celém objektu je 35 pokojů z toho: 8 x 1L, 18 x 2L a 9 x 3L a vícelůžkový pokoj.

Od konce roku 2021 byla ze strany zřizovatele (Olomoucký kraj) zahájena intenzivní příprava celého procesu transformace, odrážející se především v majetkoprávním zajištění vhodných nemovitostí pro realizaci I. etapy transformace.

Na rozdíl od současné formy ústavní poskytované sociální služba se komunitní sociální služba vyznačuje tím, že je poskytována důsledně individuálně podle potřeb, přání a aspirací každého z uživatelů a každým svým prvkem přispívá ke společnému začlenění: pomáhá uživatelům žít v komunitě běžným způsobem života s právy a povinnostmi, které má každý člověk. Domov Na zámečku v Rokytnici vstupuje do transformace sociálních služeb poskytované pro mentálně postižené osoby, tedy u poskytované pobytové sociální služby domov pro osoby se zdravotním postižením.

Popis vazby na Strategii sociálního začleňování 2021–2030 a na Národní strategii rozvoje sociálních služeb na období 2016–2025

Strategie sociálního začleňování 2021-2030 popisuje prioritní témata ČR pro oblast sociálního začleňování. V právním řádu České republiky je sociální začleňování definováno jako proces, který zajišťuje, že osoby sociálně vyloučené, sociálním vyloučením ohrožené a zdravotně postižené dosáhnou příležitosti a možnosti, které jim napomáhají plně se zapojit do

ekonomického, sociálního i kulturního života společnosti a žít způsobem, který je ve společnosti považován za běžný.

Jednou z oblastí, která má zcela zásadní vliv na sociální začleňování je poskytování sociálních služeb v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Předkládaný projekt Olomouckého kraje řeší vytvoření poskytování sociálních služeb pro zdravotně postižené osoby, u kterých je problém sociálního vyloučení zcela jednoznačně znatelný díky mentálnímu postižení. Sociální vyloučení představuje kontinuální společenský fenomén, jehož řešení vyžaduje komplexní přístup. Předkládaný projekt Olomouckého kraje řeší právě tento problém, čímž plně navazuje na stanovené cíle Strategie sociálního začleňování ČR pro období 2021 – 2030.

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR vytvořilo strategický dokument Národní strategie rozvoje sociálních služeb na období 2016 - 2025. Tento dokument byl vytvořen podle metodiky vypracované MŠ ČR. NSRSS je základním dokumentem sociální politiky České republiky. Tato strategie vznikla v průběhu roku 2015. Celý strategický dokument řeší celou škálu témat a oblastí. Jednou z klíčových oblastí je Oblast 9: Uspokojování potřeb osob prostřednictvím sociálních služeb a sociální práce. Jde o oblast, která se zabývá nastavením systému sociálních služeb, tak aby byly poskytovány osobám, jež je opravdu potřebují, a reagovaly na jejich skutečné potřeby. Klíčovým pojmem je zde nepříznivá sociální situace, od které se odvíjí řada dalších činností v oblasti sociální práce. Nicméně tím hlavním je předpoklad, že sociální služby budou reagovat na potřeby svých uživatelů a budou jim individuálně „šity na míru“. Nejednotné uchopení a různorodé praktické používání tohoto principu výrazně komplikuje a nezpřehledňuje poskytování sociálních služeb i vnímání role sociálních pracovníků v sociálních službách. Situace uživatele a jeho potřeby jsou nedostatečně řešeny a konkrétní aktivity sociálních služeb či sociální práce pak nejsou plně cíleny na skutečné potřeby uživatelů a používají se spíše zažité metody a postupy pro řešení určitých situací. Naopak často jsou řešeny i další potřeby člověka, které by měly být řešeny jiným systémem služeb či za pomoci jiných nástrojů. Uživatelé sociálních služeb jsou málo podporováni ve vlastní reflexi nepříznivé sociální situace, ve které se nacházejí, v hledání jejího řešení, což vede ke zbytečnému prodražování systému, kdy jsou státem financovány služby, jež by si byl uživatel schopen zajistit sám či prostřednictvím své rodiny, např. nabídka volnočasových aktivit. To vede k tomu, že sociální služby jsou poskytovány osobám, pro které by bylo vhodnější jiné řešení, a zároveň může dojít k nedostatku služeb pro osoby, jež je skutečně potřebují.

Projekt Olomouckého kraje naplňuje strategický cíl C: Prostřednictvím dostupných sociálních a zdravotních služeb naplňovat potřeby uživatelů/pacientů. Základním principem celého projektu Olomouckého kraje je vytvoření nového zázemí pro poskytování sociálních služeb komunitním způsobem, které je tzv. „šité na míru“ těm uživatelům – osobám, kteří jsou schopni se více začlenit do běžného života a tím zcela zásadně a výrazně změnit svůj dosavadní život.

Popis souladu se strategickým plánem sociálního začleňování nebo s komunitním plánem nebo s krajským střednědobým plánem rozvoje sociálních služeb

Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb je strategický dokument Olomouckého kraje, který je výsledkem aktivního zjišťování potřeb osob na území Olomouckého kraje a hledání způsobů jejich uspokojování s využitím dostupných zdrojů. Je zpracovaný v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

Projekt naplňuje svojí realizací Cíl 2.7 střednědobého plánu, kterým je podpora rozvoje služby chráněného bydlení v Olomouckém kraji v ORP Přerov pro osoby s mentálním a kombinovaným postižením a Cíle 2. 6. rozvoje sociální služby domovy pro osoby se zdravotním postižením, zaměřené na potřeby osob se zdravotním postižením a osoby s mentálním a kombinovaným postižením. Na území je zapotřebí vybudovat zázemí k poskytování pobytové služby domov pro osoby se zdravotním postižením v souladu s doporučenými postupy Materiálně technickými standardy pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou.

Popis poskytovaných služeb a jejich vazba na zákon o sociálních službách

Prostřednictvím sociálních služeb dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, je poskytována pomoc a podpora fyzickým osobám v nepříznivé sociální situaci za účelem sociálního začlenění nebo prevence sociálního začlenění. Sociální služby skrze svoji činnost reagují na potřeby osob sociálně vyloučených, případně sociálním vyloučením ohrožené a zároveň reagují na nepříznivé sociální jevy, které se vyskytují v místě působnosti.

Celý proces transformace je nastavený pro poskytovatele pobytových sociálních služeb Domov Na zámečku Rokytnice, příspěvková organizace. Přímou pak je určený pro **dvě poskytované pobytové služby ústavní (institucionální) formou**, které jsou přesně vymezeny zákonem č. 108/2006 Sb., o poskytování sociálních služeb a obě tyto sociální služby má zařízení registrováno v registru MPSV. Jedná se o pobytovou sociální službu **domovy pro osoby se zdravotním postižením dle § 48 zákona a pobytová sociální služba chráněné bydlení dle § 51 zákona**. Sociální služba domovy pro osoby se zdravotním postižením je poskytována osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu zdravotního postižení, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby. Sociální služba chráněné bydlení je poskytována osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu zdravotního postižení nebo chronického onemocnění, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby. Všechna zázemí pro poskytování sociální služby chráněné bydlení bude mít formu skupinového bydlení.

Podrobný popis jednotlivých aktivit projektu

Přípravné aktivity vztahující se k předložení projektu

Celá příprava projektu transformace Domova Na Zámečku v Rokytnici, p. o. započala zpracováním Transformačního plánu, a především nastavením celého procesu transformace, rozdělením do jednotlivých časových a finančních etap. Mezi bezprostřední přípravné aktivity patří vymezení a určení I. etapy celého projektu transformace, související s výběrem a zajištěním vhodné lokality (nemovitosti), následně probíhají veškerá jednání ústící v převedení majetku do užívání příspěvkové organizaci. Po majetkoprávním zajištění nemovitosti dojde ke zpracování

projektové dokumentace, která stanoví rozsah nezbytné rekonstrukce pro vytvoření skupinových domácností v souladu s platným materiálně technickým standardem. V průběhu přípravných aktivit byla vypracována schematická studie objektů č. 1 a č. 2, která měla za cíl vyhodnotit především kapacitní možnost a územní soulad. Tyto schematické studie byly vypracovány Ing. Robertem Bravencem, Ateliér Polách & Bravenec s.r.o., Mahlerova 240/15, 779 Olomouc.

Popis realizace aktivit projektu a pozitivního dopadu plánovaných aktivit na začleňování cílové skupiny do společnosti

Projekt transformace zařízení Domov Na zámečku Rokytnice, p. o. vychází ze zpracovaného Transformačního plánu, který stanovuje postup pro úplné opuštění původní ústavní budovy objektu zámku v Rokytnici. Protože se jedná o finančně i technicky velmi náročný projekt, je jeho realizace rozdělena do tří hlavních aktivit a tyto do jednotlivých aktivit, které povedou k naplnění stanoveného transformačního plánu.

V I. etapě projektu dochází ke kompletní rekonstrukci **objektu č. 1** v Přerově, Pod Skalkou 50/11. Tento objekt byl v minulosti využíván jako mateřská škola. Komplexní rekonstrukce objektu bude vycházet z kritérií transformace a MTS. Celkem dojde k vytvoření čtyř skupinových domácností ve službě DOZP pro 18 uživatelů v dispozičním členění: 2 skupinové domácnosti po 4 užívatelích a 2 skupinová domácnost po 5 užívatelích. Ve dvou skupinových domácnostech v I.NP pro 5 uživatelů jsou navrženy vždy 3 jednolůžkové pokoje a 1 dvoulůžkový pokoj pro partnerské dvojice. Do dvoulůžkových pokojů budou přestěhováni uživatelé, kteří tvoří v jednom případě partnerskou a v jednom příbuzenskou dvojici. V ostatních skupinových domácnostech ve II.NP jsou navrženy jednolůžkové pokoje. Součástí každé bytové jednotky je kuchyň, jídelna, obývací pokoj, koupelna s WC a samostatné WC. Dále budou součástí skladové místnosti nebo šatny. V I. NP i v II. NP bude mimo domácnosti i společný prostor pro setkávání s návštěvami a denní aktivity.

Venkovní prostory budou upraveny a uzpůsobeny k setkávání uživatelů s návštěvami a k realizaci denních programů.

V objektu bude pracovat pracovníky v sociálních službách a management a dále zde budou prostory pro zajištění provozu objektu a služby (technická místnost, sklad a prádelna, která bude sloužit i klientům na praní osobních věcí).

I. etapa dále pokračuje výstavbou nového **objektu č. 2** pro pobytovou sociální službu chráněné bydlení na volném pozemku zřizovatele na ulici Tyršova 772 v Lipníku nad Bečvou. V rodinném /bytovém domě s celkovou kapacitou 8 uživatelů budou vytvořeny 2 samostatné skupinové domácnosti po 4 užívatelích. Obě skupinové domácnosti se budou nacházet v 1. NP, kdy každá z nich v dispozici 4 x 1L pokoj. Celkem tedy vzniknou 2 skupinové domácnosti s celkem 8 x 1L pokoje pro uživatele. Součástí nově vzniklých prostor bude kuchyň, pro přípravu a ohřev jídla, obývací pokoj, sociální zařízení a koupelna s WC.

V navazující II. etapě je naplánováno vybudování 3 objektů pro poskytování pobytové sociální služby chráněné bydlení (CHB) a domov pro osoby se zdravotním postižením (DOZP) v souladu s materiálně technickým standardem a kritérii transformace. Pro pobytovou sociální službu DOZP se v této II. etapě jedná o vybudování a nákup dalších **objektů č. 3, 4 a 5**. Může se jednat o nákup pozemků a následnou výstavbu objektů nebo o nákup objektu a jeho následnou rekonstrukci tak, aby tyto objekty splňovaly v plném rozsahu všechny požadavky transformace. Olomoucký kraj z výše uvedených variant preferuje nákup pozemků ve vhodných lokalitách a následnou výstavbu. Všechny objekty musí splňovat podmínky pro pohyb a ubytování imobilních uživatelů se střední a vysokou mírou podpory. Na základě zkušeností s jiných investičních akcí v oblasti sociální infrastruktury se jeví jako provozně nejefektivnější a nejekonomičtější výstavba jednopatrových (přízemních) objektů, které jsou dispozičně upraveny pro pobyt a pohyb uživatelů na lůžku bez potřeby lůžkového výtahu. V souladu s transformačním plánem se předpokládá realizace následujících aktivit:

1. **nákup objektu č. 3** nového bytu pro jednu skupinovou domácnost pro 4 uživatele – 4 x jednolůžkový pokoj = celková kapacita CHB jsou 4 uživatelé
2. **nákup pozemku a výstavba objektu č. 4** nového rodinného nebo bytového domu pro službu DOZP v dispozičním členění 2 skupinové domácnosti po 6 uživatelích v souladu s MTS pro VMP = celková kapacita 12 uživatelů
3. **nákup pozemku a výstavba objektu č. 5** nového rodinného nebo bytového domu pro službu DOZP v dispozičním členění 3 skupinové domácnosti pro 6/4/4 uživatele v souladu s MTS pro VMP = celková kapacita 14 uživatelů
4. **nákup rodinného domu objektu č. 6** pro službu CHB pro vznik dvou skupinových domácností – pro 4 uživatele a pro 2 uživatele v souladu s MTS = celková kapacita 6 uživatelů. V jedné skupinové domácnosti budou 4x1L pokoje a jedna společenská – obývací místnost s kuchyňkou, v druhé skupinové domácnosti 2 x 1L pokoj a obývací pokoj s kuchyňským koutem. Dále bude v obou skupinových domácnostech hygienické zázemí a toaleta. Ideální lokalitou je v tomto případě Lipník nad Bečvou nebo nejbližší obce

Ve III. etapě je naplánováno vybudování 3 objektů pro poskytování pobytové sociální služby domov pro osoby se zdravotním postižením (DOZP) v souladu s materiálně technickým standardem a kritérii transformace. V souladu s transformačním plánem dojde k realizaci následujících aktivit:

5. **nákup pozemku a výstavba objektu č. 7** nového rodinného nebo bytového domu pro službu DOZP v dispozičním členění 3 skupinové domácnosti po 5 uživatelích v souladu s MTS pro VMP = celková kapacita 15 uživatelů

6. **nákup pozemku a výstavba objektu č. 8** nového rodinného nebo bytového domu pro službu DOZP v dispozičním členění 2 skupinové domácnosti po 6 uživatelích v souladu MTS pro SMP = celková kapacita 12 uživatelů

Realizací všech tří investičních etap dojde k vybudování 8 objektů (zařízení) v souladu s materiálně technickým standardem a kritérii transformace pro poskytování pobytových sociálních služeb pro osoby s mentálním postižením.

Celý projekt je rozdělen do tří investičních etap, ve kterých dojde k vybudování 8 nových objektů v souladu s materiálně technickým standardem a kritérii transformace. V pěti nových objektech bude poskytována sociální služba domov pro osoby se zdravotním postižením s celkovou kapacitou 71 uživatelů a ve 3 nových objektech bude poskytována sociální služba chráněné bydlení pro 18 uživatelů.

Popis realizace aktivit projektu, které jsou v souladu s transformačním plánem a Kritérii sociálních služeb komunitního charakteru a kritérii transformace a deinstitucionalizace a vedou k začleňování uživatelů do společnosti, případně na trh práce

Při poskytování služeb budou reflektovány principy normality, tak, aby život uživatelů komunitních služeb byl co nejvíce srovnatelný se životem jejich vrstevníků (respektování věku uživatelů, průběh dne, týdne, sociální vazby mimo poskytovanou službu, podpora v získávání více sociálních rolí, naplnění volného času, podpora v rozhodování ...).

Péče a podpora bude uživatelům komunitních služeb poskytována na základě individuálních potřeb uživatele vycházejících z vyhodnocení míry nezbytné podpory v jednotlivých oblastech života. Při zajištění podpory budou v maximální možné míře využívány veřejné služby dostupné v daných lokalitách (obchody, kadeřník, volnočasové aktivity). Navázána bude také spolupráce s občanskými spolky, ale i s dalšími poskytovateli sociálních služeb. V maximální možné míře budou využity dostupné veřejné služby, tak aby nebyla vytvářena závislost uživatele na sociální službě. Cílem je vytvořit síť služeb, které mohou uživatelům komunitních služeb zajistit formální, ale i neformální podporu.

Aktivizace uživatelů bude probíhat mimo jejich bydlení, využívány budou dostupné zdroje v dané lokalitě. Po dobu transformace budou pro aktivizaci uživatelů využívány prostory původního zařízení.

Uživatelé stávajících služeb budou průběžně na plánované změny připravováni a o plánovaných změnách informováni způsobem, který bude odpovídat jejich schopnostem a dovednostem (verbálně, formou AAK, seznamováním s lokalitami...), každý uživatel bude mít zpracován plán přechodu do komunitní služby, ve kterém budou definovány jednotlivé kroky přípravy a přechodu do nové služby v komunitě, včetně adaptačního plánu, ve kterém budou vydefinována

kritéria pro vyhodnocení adaptačního procesu jednotlivých uživatelů. Adaptační proces bude vyhodnocován nejpozději po 3 – 6 měsících od přestěhování uživatelů do nových služeb a následného nastavení poskytované služby.

Do plánovaných změn budou zapojeni také rodinní příslušníci, blízcí i opatrovníci, např. zapojení do motivace uživatelů ke změnám, podpora při zajištění vybavení osobního prostoru uživatele (nábytek, TV...).

V domech CHB (objekty č. 2 a 3) se budou uživatelé přímo podílet na provozu svých domácností. Již v současné době se v rámci přípravy na přechod do nového bydlení na tyto činnosti připravují, probíhá nácvik používání domácích spotřebičů, tvoří se denní harmonogram a zejména se uživatelé učí využívat svůj volný čas bez aktivity personálu. Stejně tak budou pracovníci motivovat a vést uživatele v rámci služby DOZP (objekt č. 1). Hlavním cílem bude vést uživatele k vyšší míře samoobslužnosti, zajištění základních prací v domácnosti (nákup, příprava jídla, vaření, úklid, praní). Všechny tyto činnosti budou uživatelé provádět sami pod dohledem pracovníků poskytovatele nebo s případnou dopomocí a podporou. Na základě individuálních potřeb jednotlivých uživatelů (aktuální zdravotní stav, nemoc atd.) budou pracovníci ve spolupráci s místními poskytovateli návazných služeb zajišťovat například dovoz jídla nebo praní lůžkovin atd. V rámci domácností bude fungovat i tzv. spolupráce a pomoc členů rodiny – domácnosti, právě při provádění různých prací a činností, souvisejících s každodenním provozem domácností. Správa a údržba venkovních prostor objektů bude vždy probíhat s maximálním zapojením uživatelů (hrabání listí, úklid sněhu, zametání, péče o zeleninu, květiny apod.).

Ve všech nově vybudovaných objektech jednotlivých zařízení DOZP bude zajištěna plná bezbariérovost pro snadný pohyb uživatelů i v případě zhoršení jejich současného zdravotního stavu nebo v případě přijetí nového, tělesně postiženého uživatele. Pokud to bude jen trochu možné, budou při dalších etapách preferovány nákupy pozemků pro výstavbu nových, nízkenergetických a přízemních objektů tak, aby nemuselo docházet k nutnosti budování výtahů, které jsou jak energeticky, tak finanční náročné v době provozu zařízení.

Poskytovatel bude v maximální možné míře využívat v návaznosti na potřeby uživatelů s mentálním postižením asistivní technologie především v oblastech vedoucí k začleňování, orientace v prostoru a čase, zapojení do pracovního procesu a seberealizace a zvládnutí základních životních úkonů. Pro nácvik orientace v prostoru a čase budou využívány digitální hodinky, budíky a hodiny s doplňkovými funkcemi.

Do jednotlivých nově vybudovaných objektů budou postupně pořizovány všechny potřebné kompenzační pomůcky, umožňující a usnadňující péči o uživatele a pohyb uživatelů pro maximální zachování jejich soběstačnosti. Jedná se především o invalidní vozíky, chodítka, polohovatelná lůžka, vybavení pro hygienu, mobilní a kolejnicové zvedáky apod.

Drobné opravy a údržby jednotlivých objektů (zařízení) bude zajišťovat poskytovatel svými technickými pracovníky, kteří budou mít jednotlivé objekty na starosti v rámci svých pracovních úvazků. Případné větší investiční akce budou vždy zajišťovány ve spolupráci se zřizovatelem.

Při zajištění dopravy je nezbytné si uvědomit, v jakých lokalitách se nacházíme. V Lipníku nad Bečvou i v Přerově je zajišťovaná městská hromadná doprava prostřednictvím autobusové dopravy. Uživatelé CHB budou v maximální míře využívat právě tento způsob dopravy při dopravě v rámci práce nebo volnočasových aktivit, návštěvách apod. U uživatelů v DOZP s vysokou mírou podpory a uživatelů se specifickými potřebami bude v maximální možné míře samozřejmě také využívána MHD anebo automobily poskytovatele.

Původní objekt ústavní péče Domov Na zámečku v Rokytnici, p. o. bude v jednotlivých budovách komplexu v souladu s kritérii transformace využíván s největší pravděpodobností pro poskytování jiné pobytové sociální služby pro jinou cílovou skupinu – pro pobytovou sociální službu domov pro seniory od veřejných služeb nebo v blízkosti veřejné dopravy zajišťující dostupnost těchto služeb.

**Objekt č. 1 | DOZP | Pod Skalkou 50/11, Přerov** se nachází v městské části Předmostí v Přerově. Jedná se o samostatně stojící budovu, v těsné blízkosti sídliště, která dříve tvořila komplex budov mateřské školy ve vlastnictví Města Přerov. Řešená budova byla nevyužívaná, v další samostatné budově provozuje Město Přerov mateřskou školu Pod Skalkou. Lokalita respektuje všechny podmínky aktuálně platného materiálně technického standardu a kritérií transformace. Řešený objekt se nachází v místě s výbornou dostupností všech veřejných služeb, které uživatelé potřebují pro svůj život. Zastávka autobusové městské dopravy „Přerov, Předmostí, hřbitov“ se nachází ve vzdálenosti asi 300 metrů, v blízkosti lokality se dále nachází lékárny „U Zlatého mamuta“ – vzdálenost asi 350 metrů. V té samé vzdálenosti je možnost nakupování v obchodním družství TEMPO nebo minimarketu-večerce CBA.

**Objekt č. 2 | CHB | Tyršova 772/24, Lipník nad Bečvou**

Objekt bude vybudován na pozemcích ve vlastnictví zřizovatele. Pozemek se nachází ve východní části města Lipník nad Bečvou. Lokalita bude respektovat všechny podmínky aktuálně platného materiálně technického standardu. Pozemek určený pro výstavbu leží v areálu Dětského domova Lipník nad Bečvou. S pozemkem sousedí řadová zástavba rodinných domů. Naproti pozemku se nachází Střední škola elektrotechnická, Lipník nad Bečvou.

V docházkové vzdálenosti do 10 minut se nachází Můj obchod – MLŠ Potraviny. Ve stejné docházkové vzdálenosti se nachází MED Centrum, spol. s r.o. Jedná se o komplexní zdravotní služby (praktický lékař, interna, kožní oddělení, RTG), součástí komplexu je lékárna. V těsné blízkosti tohoto komplexu se nachází supermarket LIDL. Asi 10 minut chůze od objektu je veřejné koupaliště. Přibližně 1 kilometr od objektu se nachází několik provozoven nabízejících služby v oblasti kadeřnictví, holičství nebo kosmetiky.

Od pozemku je vzdálena 5 minut chůze autobusová zastávka Lipník nad Bečvou, stadion Míru a přibližně 10 minut chůze autobusová zastávka Lipník nad Bečvou, Osecká-škola. V docházkové vzdálenosti do 10 minut se také nachází frekventovaná vlaková stanice Lipník nad Bečvou.

Zázemí pro personál bude vybudováno vždy v zázemích jednotlivých zařízení (objektů). THP a vedení organizace bude s největší pravděpodobností využívat současné zázemí v původním

objektu v Rokytnici, který bude po ukončení procesu transformace využíván v souladu s kritérii transformace pro poskytování jiné pobytové sociální služby pro jinou cílovou skupinu, kterou budou senioři a poskytovaná sociální služba domov pro seniory.

Původní objekt ústavní péče Na zámečku v Rokytnici bude v souladu s kritérii transformace využíván s největší pravděpodobností pro poskytování jiné pobytové sociální služby pro jinou cílovou skupinu – pro pobytovou sociální službu domov pro seniory.

Finanční a personální zajištění udržitelnosti projektu

Personální zajištění provozu u době udržitelnosti projektu budou zabezpečovat zaměstnanci zřizovatele Olomouckého kraje, Odboru investic, Oddělení financování investic v součinnosti se zástupci provozovatele sociální služby. Veškeré provozní záležitosti budou řešeny stávající kapacitou organizace, jak z hlediska prostoru, tak z hlediska personálu. Financování těchto nákladů v době udržitelnosti zajistí Olomoucký kraj z vlastních zdrojů, ať už prostřednictvím přímých financí z rozpočtu kraje, nebo prostřednictvím provozního příspěvku příspěvkové organizace.

Časový harmonogram realizace podle etap

Celý proces transformace Domova Na zámečku Rokytnice je v rámci projektu rozdělen do tří časových etap. Každá etapa v sobě zahrnuje nezbytné aktivity k tomu, aby byly vytvořeny prostory pro zázemí komunitního typu sociální služby DOZP a CHB. Časový harmonogram realizace projektu v sobě zahrnuje všechny technologické lhůty stanovené projektem pro dostatečné a kvalitní provedení všech stavebních prací a dodávek předkládaného projektu.

**Datum zahájení realizace projektu: 09/2022**

Zpracování TP a jeho schválení zřizovatelem Olomouckým krajem.

**Datum ukončení realizace projektu: 31. 12. 2035**

Jedná se předpokládaný datum, do kterého dojde ke kompletní transformaci příspěvkové organizace Domov Na zámečku Rokytnice, kdy stávající poskytované sociální služby ústavního charakteru budou nově poskytovány pouze formou komunitní.

**1. 1. Etapa (09/2022 – 12/2025)**

V rámci první etapy dojde k vybudování zázemí pro 18 osob/uživatelů sociální služby domov pro osoby se zdravotním postižením a 8 osob/uživatelů sociální služby Chráněné bydlení.

Dojde k nákupu objektu včetně přilehlých pozemků na adrese Pod Skalkou 50/11, Přerov následně dojde k rekonstrukci tak, aby zde bylo vybudováno celkem čtyři samostatné domácnosti, celkem pro 18 uživatelů služby DOZP. Součástí projektu bude i pořízení nezbytného vybavení objektu pro bezproblémové poskytování sociální služby.

1. objekt č. 1 pro 18 osob/uživatelů služby DOZP (VMP), 2 samostatné skupinové domácnosti po 4 uživateli, a 2 samostatná skupinové domácnosti po 5 uživateli

Na pozemku Olomouckého kraje na adrese Tyršova 772, Lipník na Bečvou bude vybudován nový RD pro 2 skupinové domácnosti po 4 uživateli služby CHB. Součástí projektu bude i pořízení nezbytného vybavení objektu pro bezproblémové poskytování sociální služby.

2. objekt č. 2 pro 8 osob/uživatelů služby CHB (NMP), 2 samostatné skupinové domácnosti po 4 uživateli

**3. 2.Etapa (01/2026 – 12/2030)**

V rámci druhé etapy dojde k vybudování zázemí pro 26 osob/uživatelů sociální služby Domov pro osoby se zdravotním postižením a 10 osob/uživatelů sociální služby Chráněné bydlení.

Celkem je v plánu v této etapě vybudovat celkem 4 objekty v lokalitě ORP Olomouc a Přerov. Vždy dojde k nákupu vhodného pozemku a následně k vybudování rodinného domu pro několik samostatných domácností dle následujícího schématu: Dojde k nákupu bytu (bytové jednotky) v lokalitě města Lipník nad Bečvou pro jednu skupinovou domácnost pro 4 uživatele služby CHB, kdy zde budou čtyři 1L pokoje. Součástí projektu bude i pořízení nezbytného vybavení objektu pro bezproblémové poskytování sociální služby.

4. objekt č. 3 pro 4 osob/uživatelů služby CHB (NMP), 1 samostatná skupinová domácnost pro 4 uživatele

1. objekt č. 4 pro 12 osob/uživatelů služby DOZP (VMP), 2 samostatné skupinové domácnosti po 6 uživateli

2. objekt č. 5 pro 14 osob/uživatelů služby DOZP (VMP), 3 samostatné skupinové domácnosti po 6/4/4 uživateli

3. objekt č. 6 pro 6 osob/uživatelů služby CHB (NMP), 1 samostatná skupinová domácnost pro 4 uživatele a jedna skupinová domácnost pro 2 uživatele.

Současní projektu bude i pořízení nezbytného vybavení do jednotlivých objektů pro bezproblémové poskytování sociální služby.

**4. 3. Etapa (01/2031 – 12/2035)**

V rámci třetí etapy dojde k vybudování zázemí pro 27 osob/uživatelů sociální služby Domov pro osoby se zdravotním postižením.

Celkem je v plánu v této etapě vybudovat celkem 2 objekty v lokalitě ORP Olomouc a Přerov. Vždy dojde k nákupu vhodného pozemku a následně k vybudování rodinného domu pro několik samostatných domácností dle následujícího schématu:

5. objekt č. 7 pro 15 osob/uživatelů služby DOZP (VMP), 3 samostatné skupinové domácnosti po 5 uživatelích
6. objekt č. 8 pro 12 osob/uživatelů služby DOZP (SMP), 2 samostatné skupinové domácnosti po 6 uživatelích

Současní projektu bude i pořízení nezbytného vybavení do jednotlivých objektů pro bezproblémové poskytování sociální služby.

#### SWOT analýza

Identifikace negativních dopadů projektu:

Celý projekt představuje velmi složitý, dlouhodobý a náročný proces. Jedním z významných vlivů, který celý nastavený projekt nejvýrazněji ovlivňuje je obrovská finanční náročnost a dlouhé časové období, které je pro realizaci celého projektu nastaveno. Realizace projektu ve všech svých etapách a investičních variantách vyžaduje především politickou a ekonomickou stabilitu a jednotnost. Pro zajištění tohoto zásadního předpokladu je nezbytné ukotvení celého procesu transformace do vyšších strategických a rozvojových dokumentů Olomouckého kraje.

Z pohledu vlastní organizace představuje transformace změnu ve všech ohledech. Doposud byl provozovatel a poskytovatel sociálních služeb zvyklý na roky zaběhnutý systém financování a provozu. Tento je celým procesem transformace zcela nabourán a vystaven na nových základech a principech. Hlavní důraz tak musí být kladen na práci se zaměstnanci, kterým přinese transformace zásadní změny při výkonu jejich dosavadní práce. Stejná důraznost musí být kladena na práci s uživateli, před kterými stojí ten nejsložitější úkol – opuštění dosavadních stabilit a získání nových vazeb, získání nové důvěry v novém prostředí. Transformace ve svém důsledku povede ke zvýšení soběstačnosti uživatelů jednotlivých služeb právě změnou poskytováním sociálních pobytových služeb.

Protože celý proces transformace je časově velmi náročný, je velmi složité v současné nejisté a nestabilní době nastavit jakoukoli predikci vývoje cen nemovitostí, ale i stavebních prací. Tento

vliv je pro nastavení realizace dílčích etap celého projektu ale zcela zásadní. Právě vzhledem k těmto negativním vlivům zřizovatel rozhodl o naplánování realizace pouze I. investiční etapy, která je z pohledu ekonomické stability při zřizovatele udržitelná. Eliminace rizika nedostatku zajištění peněžních prostředků na pokrytí realizace I. etapy je zajištěn ukotvením investice v rozpočtovém výhledu Olomouckého kraje, který bude dále přenesen do příslušných ročních rozpočtů Olomouckého kraje.

Možnost alternativních řešení zdůvodnění, proč byla nulová varianta (ponechání stávajícího stavu) posouzena jako nevyhovující

Pro takto velký projekt, jakým je transformace pobytových sociálních služeb, poskytovaných osobám s mentálním postižením v Domově Na zámečku v Rokytnici, p. o. je alternativních řešení hned několik. V následující kapitole předkládají zpracovatelé jejich výčet s popisem jejich pozitiv a negativ, porovnání těchto alternativních řešení, a především zdůvodnění vybrané alternativy z pohledu hospodárnosti, účelnosti a efektivnosti.

Domov Na zámečku v Rokytnici, p. o. poskytuje v současné době tradiční institucionální – tedy ústavní formou péče pobytovou sociální službu domov pro osoby se zdravotním postižením 89 uživatelům v objektu zámku. Provést transformaci v co nejkratším časovém úseku, včetně přesunu některých uživatelů do nové pobytové sociální služby CHB vyžaduje mít za prvé dostatek vhodných nemovitostí (pozemků nebo objektů), které vyhovují všem kritériím transformace a mít dostatek finančních prostředků k provedení všech dílčích investičních projektů, které povedou k vytvoření zázemí pro možné provedení vlastní transformace. Domov v Rokytnici je příspěvkovou organizací, kdy veškerý nemovitý majetek je ve vlastnictví zřizovatele Olomouckého kraje. Při vytváření Transformačního plánu, který určuje průběh celého procesu transformace, byly porovnávány tři základní varianty:

1. nákup volných pozemků a následná výstavba objektu v souladu s MTS
2. nákup objektu včetně souvisejícího pozemku a následná rekonstrukce v souladu s MTS
3. pronájem objektu a následná rekonstrukce v souladu s MTS.

U všech tří variant zajištění zázemí pro poskytování pobytových sociálních služeb v souladu s transformačním plánem byly porovnávány tyto slabé a silné stránky:

1. nákup volných pozemků a následná výstavba objektu v souladu s MTS

*silné stránky:*

1. výstavba objektu v souladu s MTS a podle přání provozovatele bez omezení stávajících dispozic objektu

2. nižší náklady spojené s výstavbou
3. možnost výstavby nízkoenergetického objektu
4. možnost výstavby přízemního objektu zajišťující pobyt a pohyb imobilních uživatelů (i na lůžku) bez potřeby budování lůžkového výtahu
5. nižší provozní náklady při výstavbě nízkoenergetického objektu

*slabé stránky:*

6. vysoké finanční náklady na straně nákupu (pořízení) pozemku
7. nemožnost výstavby (nesoulad s územním plánem)
8. nedostatek vhodných a finančně dostupných pozemků
9. dostupné pozemky nejsou vhodné k transformaci (nevhodné lokality)
10. nákup objektu včetně souvisejícího pozemku a následná rekonstrukce v souladu s MTS

*silné stránky:*

11. vlastnictví objektu i pozemku
12. možnost rekonstrukce celého objektu dle MTS
13. volba vhodné lokality

*slabé stránky:*

14. nemožnost okamžitého využívání bez dispozičních úprav dle MTS
15. omezení stávající zástavby
16. vysoké finanční náklady při nutnosti komplexní rekonstrukce
17. nedostatek vhodných a finančně dostupných objektů

18. pronájem objektu a následná rekonstrukce v souladu s MTS:

*silné stránky:*

1. nízké pořizovací náklady související jen s provedením dispozičních úprav objektu dle MTS
2. možnost výběru lokality

3. rychlost zajištění investice
4. vhodnost této varianty pro chráněné bydlení, uživatele s nízkou anebo střední mírou podpory

*slabé stránky:*

1. neexistující vlastnické právo
2. možnost výpovědi nájemní smlouvy
3. možná omezení ze strany současného nebo budoucího vlastníka objektu
4. nedostatek vhodných objektů
5. lepší využití pro mobilní uživatele

Jak již bylo zmíněno v začátku celé studie, je celý projekt transformace rozdělný do 3. samostatných časových a finančních etap. Pro první etapu, která představuje vybudování zázemí pro sociální službu DOZP, byla za nejefektivnější vybrána varianta č. 2 spočívající v nákupu objektu a souvisejících pozemků. Pro službu CHB pak varianta č. 1 sestávající z výstavby nového objektu na volných pozemcích zřizovatele.

Pro další dvě etapy, které sestávají z vybudování dalších 6 objektů pro pobytovou sociální službu DOZP v celkovém součtu pro 53 uživatelů byla vybrána první varianta nákupu stavebního pozemku ve vhodné lokalitě, kdy je výstavba objektů sociální infrastruktury přijatelná vzhledem k platnému územnímu plánu. V rámci II. etapy se předpokládá využití varianty č. 2 nebo varianty č. 3, protože se jedná o nákup bytů nebo jejich dlouhodobý pronájem pro vybudování dalších dvou skupinových domácností v komunitní pobytové sociální službě CHB.

Nulová varianta by v případě předkládaného projektu představovala nerealizaci celého Transformačního plánu a setrvání v ústavní institucionální podobě poskytování sociálních pobytových služeb pro osoby s mentálním postižením. Tato varianta nemůže v žádném případě nastat, a to zejména z celospolečenského hlediska a zásadního rozhodnutí zřizovatele v otázce transformace pobytových zařízení, které poskytují pobytové sociální služby pro osoby s mentálním postižením. Toto rozhodnutí je dlouhodobé a vychází ze zásadních koncepčních a strategických rozhodnutí jak České republiky, tak i Evropské unie.

Zhodnocení stavu zařízení

|   |  |
|---|--|
| <b>Silné stránky zařízení s ohledem na transformaci</b> | <b>Nedostatky a ústavní prvky zařízení</b> |
|---|--|

|   |   |
|---|---|
| 1. aktivní a funkční týmová spolupráce,   | 1. vícelůžkové pokoje v původním zařízení   |
| 2. profesionalita zaměstnanců,  | 2. společné prostory (společné WC),   |
| 3. flexibilita zaměstnanců,   | 3. náročný energetický provoz budovy,   |
| 4. efektivní komunikace zajišťující sdílení a přenos informací,   | 4. ekonomická závislost uživatelů na službě (nedostatek finančních prostředků, někteří uživatelé nemají na plnou úhradu), |
| 5. funkční systém supervizí a intervizí,  | 5. velký počet obyvatel na jednom místě,  |
| 6. nastavený systém porad,  | 6. většina uživatelů žije v zařízení desítky let, nemají zkušenosti s tím, jak funguje běžná domácnost,                   |
| 7. podpora vedení domova při zvyšování kvalifikace zaměstnanců,   | 7. většina uživatelů s vysokou mírou podpory  |
| 8. zájem zaměstnanců o vzdělávání (požadavky zaměstnanců na témata v oblasti vzdělávání odpovídají požadavkům sociální služby),   | 8. vysoká míra podpory ze strany pracovníků právě z důvodu ústavního typu péče  |
| 9. intenzivní vzdělávání pracovníků v oblasti transformace,   | 9. nezájem ze strany uživatelů o další rozvoj   |
| 10. dlouhodobá práce na zvyšování kvality služby,   | 10. ochromení sociálních vazeb mimo zařízení  |
| 11. dodržování odborných postupů a metodik,   |   |
| 12. propracovaná metodika alternativní komunikace, která je zavedená do praxe,  |   |
| 13. zajištění klidného prostředí pro uživatele, maximální přiblížení prostředí domácímu, sestavení domácností dle vzájemné tolerance a individuálních potřeb uživatelů, |   |
| 14. využívání nabídky veřejných zdrojů a služeb,  |   |
| 15. nevytváříme samoučelné služby v zařízení a tím předcházíme závislosti uživatelů na službě,  |   |
| 16. služba podporuje začleňování uživatelů  |   |

|   |  |
|---|--|
| <p>do místní komunity,</p> <p>17. aktivní spolupráce s obcí a komunitou,</p> <p>18. podpora aktivní účasti uživatelů ve spolcích,</p> <p>19. vazby uživatelů v komunitě,</p> <p>20. propagace zařízení,</p> <p>21. velmi dobrá spolupráce a komunikace</p> <p>22. s opatrovníky (pořádají se setkání s opatrovníky, zajištěn přenos informací),</p> <p>23. zapojení rodinných příslušníků a blízkých osob uživatelů do opatrovnictví,</p> <p>24. zapojení uživatele do procesu individuálního plánování,</p> <p>25. znalost požadavků cílové skupiny (zpětná vazba od uživatelů, opatrovníků a rodinných příslušníků),</p> <p>26. podpora realizace běžných denních aktivit u uživatelů s vazbou na běžné prostředí,</p> <p>27. podpora uživatelů v prosazování jejich potřeb a v samostatném rozhodování se,</p> <p>28. podpora uživatelů v jejich silných stránkách,</p> <p>29. zkušenosti uživatelů s využíváním veřejné dopravy a služeb v jiných lokalitách,</p> <p>30. spoluúčast uživatelů na plánování služby (výbor obyvatel, účast uživatelů na celodomovských poradách),</p> <p>31. dobrá znalost uživatelů,</p> <p>32. příprava uživatelů na běžný život v rámci dlouhodobé podpory ze strany zařízení,</p> <p>33. uživatelé využívají veřejných služeb při</p> |  |
|---|--|

|     |   |  |
|-----|---|--|
|     | <p>účasti na lázeňských pobytech, dále při účasti na pravidelných terapeutických pobytech se zaměřením na nácvik samostatného života v běžné populaci,</p>            |  |
| 34. | podpora uživatelů při jednání v běžných záležitostech každodenního života,  |  |
| 35. | podpora uživatelů s vysokou mírou podpory při rozvoji samostatnosti (důkladně propracovaná metodika nácviků a individualizovaných postupů pro konkrétního uživatele), |  |
| 36. | mezioborová odborná komunikace při zajišťování kompenzačních pomůcek pro uživatele,   |  |
| 37. | využití příležitostí dávkového systému.   |  |

| <b>Příležitosti v okolí služby<br/>existující zdroje podpory v komunitě</b> |   | <b>Překážky a nedostatky v okolí služby</b> |  |
|---|---|---|--|
| 1.  | rozvoj nových komunitních služeb,                                     | 1.  | veřejnost není připravena na poskytování komunitních sociálních služeb |
| 2.  | aktivní spolupráce s obcí a komunitou,                                | 2.  | nízká informovanost široké veřejnosti a její                           |
| 3.  | účast na Střednědobém plánu rozvoje sociálních služeb,                | 3.  | nepřipravenost (bezbariérovost, veřejná                                |
| 4.  | spolupráce na komunitním plánování,                                   | 4.  | doprava, riziko zneužití uživatelů),                                   |
| 5.  | navazování funkčních vazeb a vztahů mezi uživateli a komunitou,       | 5.  | veřejné služby zvyšují závislost uživatelů na                          |
| 6.  | zvyšování odbornosti pracovníků,                                      | 6.  | sociální službě,   |
| 7.  | posílení personálního zajištění služby v procesu humanizace zařízení, | 7.  | nedostatečné sociální poradenství ze strany                            |

|     |   |     |   |
|-----|---|-----|---|
| 8.  | využití projektů v oblasti vzdělávání zaměstnanců,                            | 8.  | obcí,   |
| 9.  | vstřícnost veřejnosti, navazování vztahů (uživatel – komunita)                | 9.  | nedostatek komunitních a sociálních   |
| 10. | stáže v jiných zařízeních (sdílení dobré praxe, zhlédnutí nových typů služeb) | 10. | návazných služeb,   |
| 11. | kvalifikovaný personál (účast na vzdělávání),                                 | 11. | nedostatek doplňujících služeb,   |
| 12. | spolupráce s externími odborníky,   | 12. | uživatelé mají omezenou možnost využití   |
| 13. | nabídka pracovních příležitostí pro nové pracovníky,                          | 13. | návazných služeb, nepřipravenost  |
| 14. | možnost využití dotačních titulů,   | 14. | návazných služeb, (některé služby nesplňují                                       |
| 15. | získání neformální podpory pro uživatele,                                     | 15. | bezbariérovost, stejně tak chybí  |
| 16. | podpora zřizovatele   | 16. | bezbariérové dopravní prostředky,   |
|     |   | 17. | nevyhovující prostory nákupních zón),   |
|     |   | 18. | malá podpora v začleňování uživatelů ze   |
|     |   | 19. | strany jejich blízkých (někteří rodinní   |
|     |   | 20. | příslušníci nezvládají podporovat svého   |
|     |   | 21. | blízkého z důvodu věku, péče o rodinu,  |
|     |   | 22. | vzdálenosti bydliště),  |
|     |   | 23. | malá podpora při zvyšování samostatnosti  |
|     |   | 24. | uživatelů ze strany jejich rodinných  |
|     |   | 25. | příslušníků (nadměrná péče ze strany  |
|     |   | 26. | některých rodičů),  |
|     |   | 27. | zhoršení zdravotního stavu uživatelů,   |
|     |   | 28. | nízká nabídka a omezená možnost   |
|     |   | 29. | zaměstnání pro uživatele,   |
|     |   | 30. | nedostatek finančních prostředků na realizaci transformace v jakékoliv její fázi, |
|     |   | 31. | malé finanční možnosti uživatelů a jejich   |
|     |   | 32. | rodin,  |

|  |   |
|--|---|
|  | 33. nedostatek vhodných nemovitostí či                                  |
|  | 34. pozemků,  |
|  | 35. nepřijetí uživatelů částí společnosti,                              |
|  | 36. hájení osobních zájmů rodinných příslušníků na úkor zájmů uživatele |

#### Cílový stav – popis cílového stav

Cílový stav popisuje období, kdy budou všechny dílčí investiční etapy ukončeny a všechny objekty vytvářející zázemí pro poskytování pobytových služeb komunitní formou poskytované péče budou dokončeny, řádně zkolaudovány a předány příspěvkové organizaci Domov Na Zámečku Rokytnice k užívání.

Jedná se o stav, kdy vznikne nové zázemí pro poskytování sociální služby chráněné bydlení s kapacitou 18 uživatelů a zázemí pro 71 uživatelů v dalších 5 objektech, určených pro komunitní pobytovou sociální službu DOZP.

Z pohledu celé organizace dojde k naplnění investiční části transformačního plánu. Ve výsledku proto dojde ke snížení kapacitní potřeby u služby DOZP z původních 89 na 71 uživatelů, a naopak vytvoření kapacitní potřeby u služby CHB z původních 6 na kapacitu 24 uživatelů.

#### ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBNOSTI REALIZACE PROJEKTU

##### Zdůvodnění realizace záměru

Projekt transformace příspěvkové organizace Domov Na zámečku v Rokytnici vychází z celoevropské koncepce zásadní změny poskytování sociálních pobytových služeb. Transformace je změna velkokapacitní ústavní (institucionální) služby na bydlení v běžném prostředí prostřednictvím komunitní formy poskytované pobytové služby. Lidé s postižením díky transformaci přecházejí z velkých ústavů do rodinných domů v běžné zástavbě a žijí způsobem života, který je obvyklý pro jejich vrstevníky. Velkokapacitní instituce omezují osobní rozvoj člověka. Každý člověk má přitom právo na běžný život, srovnatelný s ostatními lidmi.

Tato změna je dána samotnou Listinou základních práv a svobod, Úmluvou o právech osob s postižením a v neposlední řadě i zákonem o sociálních službách.

Národní strategie rozvoje sociálních služeb jednoznačně hovoří o nutnosti pokračování, a především dokončení transformace pobytových sociálních služeb, a to zejména procesem deinstitucionalizace ústavních zařízení.

Definice oblastí, které bude projekt řešit

Předkládaný projekt řeší tyto hlavní oblasti:

1. nastartování a pokračování procesu transformace u velkých poskytovatelů sociálních služeb v Olomouckém kraji;
2. nákup vhodných nemovitostí (pozemků nebo objektů) pro vybudování zázemí pro poskytování dvou sociálních služeb domov pro osoby se zdravotním postižením a chráněné bydlení komunitní formou péče ve skupinových domácnostech;
3. vytvoření skupinových domácností v souladu s MTS v 8 rodinných nebo bytových domech a bytech pro 89 uživatelů: DOZP (71 uživatelů) a CHB (18 uživatelů);
4. přechod 18 uživatelů ze služby DOZP do CHB;
5. snížení celkové registrované kapacity u služby DOZP vzhledem k celospolečenské potřebě a dlouhodobé sledovanosti poptávky ze strany nových zájemců o služby ze současné kapacity 89 na novou kapacitu 71 uživatelů;
6. zkvalitnění života osob, kteří dnes žijí ve velkokapacitním ústavním zařízení jejich přestěhování do rodinných /bytových domů, ve kterých budou vytvářet své rodiny, své prostředí;
7. kvalitativní posun dovedností a schopností všech uživatelů, kteří díky celému procesu transformace dosáhnou lepšího a kvalitnějšího umístění ve společnosti.

Zdůvodnění, proč je potřeba realizovat projektové aktivity pro zvolenou cílovou skupinu projektu

Celý proces transformace pobytových služeb je zaměřený na uživatele pobytových sociálních služeb, kteří v současné době žijí stylem ústavního života. V mnohých případech jsou uživatelé schopni částečné integrace a navrácení do normálního života s přiměřenou a potřebnou mírou pomoci. Poskytovatel, sociálních služeb Domov Na zámečku v Rokytnici, nemá jinou možnost, jak uživatelům s mentálním postižením zajistit vhodnější rodinné prostředí. I přes své mentální postižení jsou uživatelé schopni se v mnohých ohledech osamostatnit. Díky procesu deinstitucionalizace získají obrovskou možnost žít nový plnohodnotnější život, dělat během dne obyčejné domácí práce a díky vhodnému umístění jednotlivých objektů (zejména v rámci I. etapy) se i začleňovat do normálního života.

Identifikace dopadů a přínosů projektu

Dopady a přínosy celého předkládaného projektu předkládáme z pohledu cílové skupiny analýzou současného života v ústavu a nového života v běžné společnosti a komunitě.

Život v instituci, ústavu:

1. uživatelé péče jsou izolováni od širšího společenství a/nebo nuceni ke společnému žití

2. tito uživatelé péče nemají dostatečnou moc nad svými životy a nad rozhodnutími, která se jich týkají
3. požadavky samotné organizace mají tendenci se nadřazovat nad individuální potřeby jednotlivých uživatelů péče,
4. má kapacitu 30 a více míst

Život v komunitě, běžné společnosti, rodině:

1. služby odpovídající individuálním potřebám uživatelů,
2. integrace do většinové společnosti, zkvalitnění jejich životních podmínek
3. maximální rozvoj jejich osobnosti, princip normality,
4. skupinová domácnost – rodina maximálně 4 osoby u služby chráněné bydlení a 6 osob u služby DOZP

Posun v řešené problematice po úspěšném ukončení projektu

Při úspěšném ukončení projektu dojde k celkovému opuštění objektu zámku v Rokytnici, ve kterém jsou poskytované pobytové sociální služby ústavní formou péče. Realizací projektu k vytvoření zázemí pro poskytování pobytových sociálních služeb komunitní formou péče v následujícím členění:

1. etapa

1. **4 skupinové domácnosti po 4/4/5/5 uživatelích | celkem 18 uživatelů → DOZP**
2. **2 skupinové domácnosti po 4 uživatelích | celkem 8 uživatelů → CHB**

2. etapa

1. **2 skupinové domácnosti po 6 uživatelích | celkem 12 uživatelů → DOZP**
2. **3 skupinové domácnosti po 6/4/4 uživatelích | celkem 14 uživatelů → DOZP**
3. **2 skupinové domácnosti po 4/2 uživatelích | celkem 6 uživatelů → CHB**
4. **1 skupinová domácnost pro 4 uživatelích | celkem 4 uživatelé → CHB**

3. etapa

1. **2 skupinové domácnosti po 6 uživatelích | celkem 12 uživatelů → DOZP**
2. **3 skupinové domácnosti po 5 uživatelích | celkem 15 uživatelů → DOZP**

Pro 18 uživatelů s nízkou mírou podpory, kteří přecházejí ze služby DOZP do služby CHB se změní dosti významně jejich dosavadní život. Díky zařazení do pobytové sociální služby CHB komunitního typu, která lépe odpovídá jejich současnému stavu a stupně potřebné pomoci, se budou lépe začleňovat do společnosti a díky tomuto přechodu do jiné služby bude jejich život plnohodnotnější. U ostatních uživatelů s vysokou mírou podpory dojde díky realizaci II. a III. etapy transformace také k významnému posunu. Tito uživatelé neznají jiný než ústavní život. Po ukončení realizace projektu budou žít ve „svých“ rodinných domech, ve svých domácnostech, ve svých komunitách. Díky procesu transformace získají všichni uživatelé „svůj“ osobní prostor, své soukromí. Při vytváření jednotlivých skupinových domácností bude velmi důsledně bráno v potaz přání uživatelů.

Pokud je relevantní, popis inovativnosti projektu

Přesto, že proces transformace pobytových služeb je dlouhodobým trendem v celé Evropě, je Česká republika v této oblasti stále v začátcích. Proto každý projekt, podporující transformaci pobytových sociálních služeb ve své podstatě stále ještě inovativní.

Zdroje (dokumenty či analýzy), které dokládají potřebnost projektu

Hlavním zdrojem, který dokládá potřebnost projektu je Koncepce podpory transformace pobytových sociálních služeb, jejíž hlavním cílem je podpora a usnadnění cesty poskytovatelům a zřizovatelům pobytových služeb v přirozeném procesu humanizace sociálních služeb.

Management projektu a řízení lidských zdrojů

Management projektu popisuje celý projektový tým, podílející se na kompletní přípravě a realizaci projektu v jednotlivých fázích celého projektového cyklu: přípravná, realizační a provozní. V případě předkládaného projektu se s největší pravděpodobností bude lišit příjemce podpory od provozovatele v době realizace a udržitelnosti projektu. Příjemcem podpory a současně také předkladatel investičních projektů bude zřizovatel (Olomoucký kraj). Provozovatelem výstupů projektu bude příspěvkové organizace Domov Na zámečku v Rokytnici. Z pohledu organizačních bude provozovatel projektu zajišťovat vlastní provoz a naplňování výstupů projektu. Z pohledu dotačního managementu, řízení projektu, reportingu a finančních vztahů ale zůstává veškerá odpovědnost na straně příjemce – tedy zřizovatele.

**Přípravná fáze projektu**

| Jméno                    | Pracovní pozice           | Odpovědnost, přidělená kompetence  |
|--------------------------|---------------------------|--|
| <b>Ladislav Okleštěk</b> | hejtman Olomouckého kraje | statutární zástupce žadatele, hlavní rozhodovací pravomoc související s pozicí hejtmána Olomouckého kraje, hlavní komunikace |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   |   | s provozovatelem projektu – poskytovatelem sociální služby   |
| <b>Mgr. Bc. Zbyněk Vočka</b>                            | vedoucí odboru sociálních věcí                  | hlavní koordinátor celého procesu transformace, řídicí článek regionálního transformačního týmu, řízení jednotlivých dílčích činností a hlavní koordinace mezi poskytovatelem a zřizovatelem |
| <b>JUDr. Eva Fabová</b>                                 | ředitelka transformované příspěvkové organizace | příprava koncepce projektu, definování potřeb poskytovatele sociální služby, konzultace s projektantem, konzultace se zpracovateli projektové žádosti a studie proveditelnosti               |
| <b>Ing. Robert Bravenec</b>                             | hlavní projektant<br>externí kapacita           | zpracování studií – konceptů návrhů dispozičních schémat jednotlivých investičních projektů  |
| <b>Mgr. Dominika Doláková</b><br><b>Ing. Jan Weigel</b> | externí kapacita                                | zpracování transformačního plánu a studie proveditelnosti, členové regionálního transformačního týmu Olomouckého kraje, výkonná složka přípravné fáze projektu                               |

### Realizační a provozní fáze projektu

| Jméno                    | Pracovní pozice           | Odpovědnost, přidělená kompetence   |
|--------------------------|---------------------------|---|
| <b>Ladislav Okleštěk</b> | Hejtman Olomouckého kraje | statutární zástupce žadatele a příjemce projektu, hlavní rozhodovací pravomoc, související s pozicí hejtmána Olomouckého kraje, hlavní podpisové právo a hlavní komunikace s provozovatelem projektu – Domov Na zámečku Rokytnice, p. o.<br><b>zkušenosti:</b> Olomoucký kraj má zkušenosti s realizací investičních projektů financovaných z různých fondů EU, ze Státního rozpočtu ČR a z vlastních finančních prostředků Olomouckého kraje |
| <i>bude upřesněno</i>    | projektový manažer        | řídí a ukládá úkoly všem členům projektového týmu včetně finančního manažera v souladu s cíli projektu a odpovídá za jejich plnění;   |

|                       |                  |   |
|-----------------------|------------------|---|
|                       |                  | <p>zajišťuje ve spolupráci s ostatními členy projektového týmu a na základě projektové dokumentace dodané investičním technikem komplexní přípravu projektu pro podání investičních žádosti;</p> <p>kompletní zajištění dotačního managementu spojeného s předkládáním monitorovacích zpráv o realizaci projektu a udržitelnosti projektu, předkládání žádostí o platbu v průběhu realizace projektu, dohlíží na dodržování obecných a specifických pravidel pro příjemce a žadatele příslušných výzev IROP 2021-2027</p> <p><b>zkušenosti:</b> dotační management investičních a neinvestičních projektů z různých dotačních titulů: IROP 2014 – 2020, OPLZZ, OPZ, IOP</p> |
| <i>bude upřesněno</i> | finanční manažer | <p>kontrola finančního plánu projektu, kontrola vedení účetní evidence pořízeného majetku a investic, kontrola rozpočtu projektu;</p> <p>kontrola fakturace a plateb;</p> <p>zpracování podkladů pro předkládání žádostí o platbu vůči CRR;</p> <p>zajišťuje financování projektu v souladu s obecnými a specifickými pravidly pro příjemce a žadatele příslušných výzev IROP 2021-2027</p> <p><b>zkušenosti:</b> IROP 2014 – 2020, OPLZZ, OPZ, IOP</p>   |
| <i>bude upřesněno</i> | administrátor VZ | <p>příprava a dohled nad administrací veřejných zakázek v rámci projektu, definování zadávacích podmínek v souladu s potřebami Olomouckého kraje, provozovatele projektu a zákonem o veřejných zakázkách v jeho aktuálním platném znění; soulad s P3 MP pro oblast zadávání zakázek pro programové období 2021 - 2027 a metodikami MMR</p> <p><b>zkušenosti:</b> administrace veřejných zakázek investičních projektů Olomouckého kraje financovaných z různých fondů EU, ze Státního rozpočtu ČR a z vlastních finančních prostředků Olomouckého kraje</p>   |

|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| <p><b>JUDr. Eva Fabová</b></p> | <p>ředitelka transformované příspěvkové organizace Domov Na zámečku Rokytnice, p. o.</p> | <p>řízení příspěvkové organizace Olomouckého kraje, řídicí a rozhodovací pravomoc, statutární zástupce „provozovatele“ projektu, odpovědnost za naplňování výsledků a výstupů projektu, odpovědnost za udržitelnost projektu, vedení evidence zapůjčeného majetku v rámci provozní fáze projektu, správa majetku v užívání příspěvkové organizace</p> <p><b>zkušenosti:</b></p> <p>profesní zkušenosti v oblasti řízení organizace a realizace investičních akcí, souvisejících s investicemi do svěřeného majetku</p> |
| <p><i>bude upřesněno</i></p>   | <p>investiční výstavba</p>   | <p>technický dozor investora na stavbě, kontrola průběhu fyzické realizace projektu, kontrola soupisů prací vykázaných zhotovitelem stavby a naplňování hodnot monitorovacích indikátorů, odpovědný řádné provedení stavebních prací</p> <p><b>zkušenosti:</b> realizace investičních projektů z rozpočtu Olomouckého kraje, IROP, ROP SM, OPŽP</p>  |

Technické a technologické řešení projektu

Technické a technologické aspekty projekt

Zvolená technologie

V rámci realizace tohoto projektu dojde k rekonstrukci jednoho objektu na adrese Pod Skalkou 50/11, Přerov, vybudování RD na pozemku kraje na adrese Tyršova 772, Lipník na Bečvou, nákupu bytu o dispozici 3+1 a k vybudování 5 RD pro potřeby poskytování sociálních služeb DOZP a CHB komunitní formou. Tímto projektem je řešena kompletní transformace Domova Na zámečku Rokytnice, p. o., která je rozdělena na 3 časové etapy.

V rámci služby CHB se bude jednat o následující objekty:

1. na pozemku Olomouckého kraje, adresa Tyršova 772, Lipník nad Bečvou, bude vybudován nový RD pro dvě samostatné skupinové domácnosti pro celkový počet 8 uživatelů. Dispozice domácností a nezbytné vybavení bude respektovat potřeby uživatelů a parametry MTS. V rámci každé domácnosti budou čtyři pokoje jednolůžkové. Součástí domácnosti bude obývací místnost s kuchyňským koutem, samostatná

koupelna a WC. Každý pokoj bude vybaven nezbytným nábytkem, aby měl uživatel možnost sedět, ležet, ukládat si věci a provádět denní aktivity (*postel, uzamykatelná skříň, stůl a židle*). Do technické místnosti bude umístěna pračka. Kuchyň bude vybavena nezbytnými spotřebiči (*lednice, rychlovarná konvice, mikrovlnka, vařič, trouba atd.*) a v rámci obývacího pokoje bude nezbytný nábytek pro odpočinek uživatele (*stůl, židle, křeslo atd.*).

2. v lokalitě města Lipník na Bečvou bude pořízen byt o dispozici 5+1, pro jednu skupinovou domácnost pro 4 uživatele. Dispozice domácnosti a nezbytné vybavení bude respektovat potřeby uživatelů a parametry MTS. V bytě budou jednolůžkové pokoje. Součástí domácnosti bude obývací místnost s kuchyňským koutem, samostatná koupelna a WC. Každý pokoj bude vybaven nezbytným nábytkem, aby měl uživatel možnost sedět, ležet, ukládat si věci a provádět denní aktivity (*postel, uzamykatelná skříň, stůl a židle*). Do koupelny bude umístěna pračka. Kuchyň bude vybavena nezbytnými spotřebiči (*lednice, rychlovarná konvice, mikrovlnka, vařič, trouba atd.*) a v rámci obývacího pokoje bude nezbytný nábytek pro odpočinek uživatele (*stůl, židle, křeslo atd.*).
3. v lokalitě ORP Olomouc a Přerov bude vybudován nový RD pro 2 samostatné skupinové domácnosti, jedna pro 4 uživatele a jedna pro 2 uživatele. Dispozice domácností a nezbytné vybavení bude respektovat potřeby uživatelů a parametry MTS. V rámci první domácnosti budou čtyři pokoje jednolůžkové a ve druhé domácnosti budou dva pokoje jednolůžkové. Součástí domácností bude obývací místnost s kuchyňským koutem, samostatná koupelna a WC. Každý pokoj bude vybaven nezbytným nábytkem, aby měl uživatel možnost sedět, ležet, ukládat si věci a provádět denní aktivity (*postel, uzamykatelná skříň, stůl a židle*). Do technické místnosti bude umístěna pračka. Kuchyň bude vybavena nezbytnými spotřebiči (*lednice, rychlovarná konvice, mikrovlnka, vařič, trouba atd.*) a v rámci obývacího pokoje bude nezbytný nábytek pro odpočinek uživatele (*stůl, židle, křeslo atd.*).

V rámci služby DOZP se bude jednat o následující objekty:

1. objekt na adrese Pod Skalkou 50/11, Přerov bude odkoupena a následně dojde k rekonstrukci pro potřeby vybudování čtyř samostatných skupinových domácností pro celkový počet 18 uživatelů. Dispozice domácností a nezbytné vybavení bude respektovat potřeb uživatelů a parametry MTS. Většina pokojů v domácnostech budou jednolůžkové, pouze dva pokoje budou dvoulůžkové. Součástí domácnosti bude obývací místnost s kuchyňským koutem, samostatná koupelna a WC. Každý pokoj bude vybaven nezbytným nábytkem, aby měl uživatel možnost sedět, ležet, ukládat si věci a provádět denní aktivity (*postel, uzamykatelná skříň, stůl a židle*). Do technické místnosti bude umístěna pračka. Kuchyň bude vybavena nezbytnými spotřebiči (*lednice, rychlovarná konvice, mikrovlnka, vařič, trouba atd.*) a v rámci obývacího pokoje bude nezbytný

nábytek pro odpočinek uživatele (stůl, židle, křeslo atd.). V objektu bude i nezbytné zázemí pro personál.

2. v lokalitě ORP Olomouc a Přerov budou vybudovány celkem 4 RD na nových pozemcích. V každém RD budou vytvořeny samostatné skupinové domácnosti dle potřeby pro 4 - 6 uživatelů. Dispozice domácností a nezbytné vybavení bude respektovat potřeby uživatelů a parametry MTS. Pokoje v domácnosti budou jednolůžkové. Součástí domácnosti bude obývací místnost s kuchyňským koutem, samostatná koupelna a WC. Každý objekt bude mít dále prostory pro personál a také technické místnosti. Každý pokoj bude vybaven nezbytným nábytkem, aby měl uživatel možnost sedět, ležet, ukládat si věci a provádět denní aktivity (*postel, uzamykatelná skříň, stůl a židle*). Současně bude pokoj vybaven signalizací pro přivolání personálu. Koupelna bude uzpůsobena pro provádění celkové hygieny člověku s obtížemi s pohybem. Kuchyň bude vybavena nezbytnými spotřebiči (*lednice, rychlovarná konvice, mikrovlnka, vařič, trouba atd.*) a v rámci obývacího pokoje bude nezbytný nábytek pro odpočinek uživatele (*stůl, židle, křeslo atd.*).

Technické parametry jednotlivých zařízení

#### **Objekt č. 1 – Pod Skalkou 50/11, Přerov (služba DOZP, 18 uživatelů)**

Jedná se o objekt občanské vybavenosti na adrese Pod Skalkou 50/11, Přerov, který byl postaven v 80. letech 20. století a v minulosti sloužil jako mateřské škola. Objekt se skládá z několika propojených pavilonů, kdy pro potřeby projektu budou využity dva na parc. č. 728 a č. 725.

Objekty se nachází v městské části Předmostí v Přerově v běžné zástavbě obývané běžnými domácnostmi v místě, ze kterého jsou dostupné běžné veřejné služby, které uživatelé potřebují pro svůj život, v docházkové vzdálenosti. Lokalita respektuje všechny podmínky aktuálně platného materiálně technického standardu a kritérií transformace. Jedná se o samostatně stojící budovy, v těsné blízkosti sídliště, která dříve tvořila komplex budov mateřské školy ve vlastnictví Města Přerov. Řešený objekt se nachází v místě s výbornou dostupností všech veřejných služeb, které uživatelé potřebují pro svůj život. Zastávka autobusové městské dopravy se nachází ve vzdálenosti asi 300 metrů, v blízkosti lokality se dále nachází lékárna, obchodní družství TEMPO, minimarket-večerka CBA.

Stavba na parc. č. st. 725 o rozloze 377 m<sup>2</sup> je jednopodlažní objekt, nepodsklepený přístupný z ulice Pod Skalkou. V tomto objektu vznikne zázemí pro personál.

Propojovací chodba obou staveb bude rozšířena a budou zde vybudovány další prostory pro personál a také lůžkový výtah.

Stavba na parc. č. st. 728 o rozloze 594 m<sup>2</sup> je dvoupodlažní objekt. V rámci kompletní rekonstrukce zde bude vybudovány čtyři skupinové domácnosti pro celkem 18 uživatelů. V 1. NP vzniknou dvě skupinové domácnosti, každá pro 5 uživatele. Součástí domácností budou tři jednolůžkové pokoje a jeden dvoulůžkový pokoj (*partnerské dvojice*), dále obývací pokoj s

kuchyňským koutem, který bude sloužit pro potřeby společného setkávání uživatelů. Koupelna s WC a WC, šatna a technické místnosti/sklady. V 2. NP vzniknou dvě skupinové domácnosti, každá pro 4 uživatele. Součástí domácností budou čtyři jednolůžkové pokoje, dále obývací pokoj s kuchyňským koutem, který bude sloužit pro potřeby společného setkávání uživatelů navzájem koupelna s WC a WC, šatna a technické místnosti/sklady. Pro setkávání s návštěvami bude v každém nadzemním patře místnost mimo domácnosti uživatelů.

Kolem staveb se nachází pozemek se zelení parc, č. 30/4, který bude částečně využit, upraven a uzpůsoben k setkávání uživatelů s návštěvami a k realizaci denních aktivit.

### **Objekt č. 2 – Tyršova 772, Lipník nad Bečvou (služba CHB, 8 uživatelů)**

Na pozemku Olomouckého kraje na adrese Tyršova 772, Lipník nad Bečvou (parc. č. 1217/3) bude vybudován rodinný dům, který bude navržen jako zděný, jednopodlažní, nepodsklepený a bezbariérový objekt. Dveřní a okenní otvory v obvodovém plášti budou tvořit hliníkové výplně. Vytápění bude řešeno tepelným čerpadlem. Přívod studené vody bude z veřejného vodovodního řádu. Splašková kanalizace bude napojena do kanalizace dané obce.

Pozemek se nachází ve východní části města Lipník nad Bečvou v běžné zástavbě obývané běžnými domácnostmi v místě, ze kterého jsou dostupné běžné veřejné služby, které uživatelé potřebují pro svůj život, v docházkové vzdálenosti. Lokalita respektuje všechny podmínky aktuálně platného materiálně technického standardu. Pozemek určený pro výstavbu leží v areálu Dětského domova Lipník nad Bečvou. S pozemkem sousedí řadová zástavba rodinných domů. Naproti pozemku se nachází Střední škola elektrotechnická, Lipník nad Bečvou. V docházkové vzdálenosti se nachází Můj obchod – MLŠ Potraviny. Ve stejné docházkové vzdálenosti se nachází MED Centrum, spol. s r.o. Jedná se o komplexní zdravotní služby (*praktický lékař, interna, kožní oddělení, RTG*), součástí komplexu je lékárna. V těsné blízkosti tohoto komplexu se nachází supermarket LIDL. Asi 10 minut chůze od objektu je veřejné koupaliště. Přibližně 1 kilometr od objektu se nachází několik provozoven nabízejících služby v oblasti kadeřnictví, holičství nebo kosmetiky. Od pozemku jsou vzdálena 5-10 minut chůze dvě autobusové zastávky. V docházkové vzdálenosti se také nachází frekventovaná vlaková stanice Lipník nad Bečvou.

V RD budou dvě samostatně oddělené skupinové domácnosti. V rámci každé domácnosti budou čtyři pokoje jednolůžkové. Dále zde bude hygienické zázemí, toaleta, společná kuchyň a obývací pokoj, který bude sloužit pro potřeby společného setkávání uživatelů.

Venkovní prostory kolem RD (*zahrada*) budou upraveny a uzpůsobeny k setkávání uživatelů s návštěvami a k realizaci denních aktivit.

Součástí RD budou prostory pro zajištění provozu objektu a dané služby (*technická místnost, sklad a prádelna*). Prádelnu budou moci uživatelé běžně využívat.

### **Objekt č. 3 (služba CHB, 4 uživatelé)**

Bytová jednotka (byt) v bytovém domě o dispozici 5+1. Vytápění bude centrálně. Přívod studené vody bude z veřejného vodovodního řádu. Kanalizace bude napojena do kanalizace města.

Bytový dům, jehož součástí bude byt pro sociální službu, bude umístěna v běžné zástavbě obývané běžnými domácnostmi v místě, ze kterého budou dostupné běžné veřejné služby, které uživatelé potřebují pro svůj život, v docházkové vzdálenosti. Lokalita bude respektovat všechny podmínky aktuálně platného materiálně technického standardu a kritéria transformace. Z důvodu efektivního zajišťování provozu zařízení bude lokalita bytu vyhledávána ve městě Lipník nad Bečvou.

V bytě bude jedna skupinová domácnost pro 4 uživatele, kde budou mít k dispozici čtyři jednolůžkové pokoje. Součástí domácnosti bude hygienické zázemí, toaleta, společná kuchyň a obývací pokoj, který bude sloužit pro potřeby společného setkávání uživatelů.

#### **Objekt č. 6 (služba CHB, 6 uživatelů)**

Rodinný dům bude navržen jako zděný, jednopodlažní, nepodsklepený a bezbariérový objekt. Dveřní a okenní otvory v obvodovém plášti budou tvořit hliníkové výplně. Vytápění bude řešeno tepelným čerpadlem. Přívod studené vody bude z veřejného vodovodního řádu. Splašková kanalizace bude napojena do kanalizace dané obce.

RD bude umístěn v obci v běžné zástavbě obývané běžnými domácnostmi v místě, ze kterého budou dostupné běžné veřejné služby, které uživatelé potřebují pro svůj život, v docházkové vzdálenosti. Lokalita bude respektovat všechny podmínky aktuálně platného materiálně technického standardu a kritéria transformace. Z důvodu efektivního zajišťování provozu zařízení budou lokality vyhledávány v oblastech ORP Olomouc a ORP Přerov.

V RD budou dvě samostatně oddělené skupinové domácnosti. Jedna domácnost bude pro 4 uživatele, kde budou mít k dispozici jednolůžkové pokoje, druhá domácnost bude pro 2 uživatele – dva jednolůžkové pokoje. V každé domácnosti bude hygienické zázemí, toaleta, společná kuchyň a obývací pokoj, který bude sloužit pro potřeby společného setkávání uživatelů navzájem.

Venkovní prostory kolem RD (*zahrada*) budou upraveny a uzpůsobeny k setkávání uživatelů s návštěvami a k realizaci denních aktivit.

Součástí RD budou prostory pro zajištění provozu objektu a dané služby (*technická místnost, sklad a prádelna běžně dostupná uživatelům*).

#### **Objekty č. 4, 5, 7 a 8 (služba DOZP, 12-15 uživatelů)**

Rodinný dům bude navržen jako zděný, jednopodlažní, nepodsklepený a bezbariérový objekt. Dveřní a okenní otvory v obvodovém plášti budou tvořit hliníkové výplně. Vytápění bude řešeno tepelným čerpadlem. Přívod studené vody bude z veřejného vodovodního řádu. Splašková kanalizace bude napojena do kanalizace dané obce.

RD bude umístěn v obci v běžné zástavbě obývané běžnými domácnostmi v místě, ze kterého budou dostupné běžné veřejné služby, které uživatelé potřebují pro svůj život, v docházkové vzdálenosti. Lokalita bude respektovat všechny podmínky aktuálně platného materiálně technického standardu a kritéria transformace. Z důvodu efektivního zajišťování provozu zařízení budou lokality vyhledávány v oblastech ORP Olomouc a ORP Přerov.

V každém RD budou samostatné, oddělené skupinové domácnosti. Každá domácnost bude svým uživatelům zajišťovat soukromí v jednolůžkových pokojích. Dále zde bude hygienické zázemí (*bezbariérová koupelna pro provádění celkové hygieny člověka*), toaleta, společná kuchyň a obývací pokoj, který bude sloužit pro potřeby společného setkávání uživatelů navzájem.

Venkovní prostory kolem RD (*zahrada*) budou upraveny a uzpůsobeny k setkávání uživatelů s návštěvami a k realizaci denních aktivit.

Součástí RD bude i pracovna pro pracovníky v sociálních službách a management a dále zde budou prostory pro zajištění provozu objektu a dané služby (*technická místnost, sklad a prádelna s možností praní i pro uživatele*).

#### 1. Výhody a nevýhody předpokládaných řešení

V první etapě projektu dojde k rekonstrukci stávajícího objektu pro potřeby služby DOZP. Výhodou tohoto řešení je, že se jedná o zachovalý objekt občanské vybavenosti. Objekt se nachází v zastavěné části města a splňuje veškeré požadavky MTS. Daný objekt byl vybrán na základě osobní prohlídky, kdy bylo konstatováno, že je objekt v dobrém technickém stavu a vhodný pro danou službu. Dále dojde na volném pozemku na adrese Tyršova 772, ve městě Lipník nad Bečvou k vybudování rodinného domu pro službu CHB. Výhodou daného řešení je využití volného pozemku, vhodného pro vybudování sociálních infrastruktury, který je v dané oblasti nevyužívaný, a který byl vybrán na základě mnoha parametrů s ohledem na druh poskytované sociální služby. Výhodou řešení výstavby nového domu je možnost navrhnout, na základě zkušeností s provozem sociálních služeb, tímto způsobem, vhodné dispoziční rozmístění jednotlivých místností objektů pro skutečné potřeby uživatelů dané služby.

V dalších dvou etapách projektu dojde k vybudování celkem 5 rodinných domů a nákupu jednoho bytu na vhodných pozemcích pro službu CHB a DOZP. Hlavní výhodou předpokládaného řešení je využití volných pozemků vhodných pro vybudování rodinných domů pro potřeby infrastruktury pro sociální služby, které v dané oblasti budou nevyužívané. Vhodné pozemky (lokality) budou vybrány na základě mnoha parametrů s ohledem na druh poskytované sociální služby. Výhodou řešení výstavby nových domů je možnost navrhnout, na základě zkušeností s provozem sociálních služeb, tímto způsobem, vhodné dispoziční rozmístění jednotlivých místností objektů pro skutečné potřeby uživatelů dané služby. Při výstavbě nových objektů jsou minimalizována všechna možná technická rizika, související v drtivě většině s rekonstrukcí, stavebními úpravami nebo adaptací stávajících nemovitostí.

## Technická rizika

V rámci projektu se nepředpokládají technická rizika, která by výrazně ovlivnila daný projekt. Všechna technická rizika, která by mohla nastat v rámci realizace projektu, ať už se jedná o nedostatky v projektové dokumentaci, nedostatečná koordinovanost stavebních prací, dodatečné změny investora, výběr nekvalitního dodavatele, nekvalitní projektový tým atd., budou, na základě rozsáhlých zkušeností zřizovatele, Olomoucký kraj, s obdobnými projekty, eliminovány v rámci přípravné a realizační fázi projektu.

Jednotlivá rizika, jejich závažnost, pravděpodobnost výskytu a jejich případná eliminace je popsána detailně v kpt. 12 Analýza a řízení rizik této studie.

## Potřebné energetické a materiálové toky

Potřebné energetické a materiálové toky, odpovídající spotřebám energií u nově vybudovaných objektů či stávajících rekonstruovaných objektů, nebo bytů, budou určeny na základě výpočtů v rámci bilancí stavby popsaných v projektových dokumentaci jednotlivých staveb. Jelikož v současné době nejsou projektové dokumentace zpracovány, nelze tudíž odhadnout.

Při výstavbě nových RD bude dbáno na to, aby budovy byly s minimální energetickou spotřebou, tj. využití tepelného čerpadla, rekuperační jednotka, retenční nádrž dešťové vody a její následné využití, fotovoltaická elektrárna atd.

## Údaje o životnosti jednotlivých zařízení

Předpokládaná životnost nově vybudovaných rodinných domů, rekonstruovaného stávajícího objektu a bytu v bytovém domu, se pohybuje okolo **50 - 60 let**.

Součástí projektu bude i pořízení nezbytného vybavení jednotlivých objektů, jako je nábytek, IT vybavení, elektro, kompenzační pomůcky, asistivní technologie a další pomůcky. Životnost tohoto vybavení se pohybuje v rozmezí **5 - 15 let**.

## Nároky na údržbu a nákladnost oprav

Díky projektu dojde k transformaci uživatelů sociálních služeb z ústavní formy do komunitní. Domov Na zámečku Rokytnice, p. o. bude mít po realizaci celého projektu ve správě celkem 8 objektů (*7 rodinných domů a jeden byt*), kde budou poskytovány sociální služby DOZP a CHB komunitního charakteru. Součástí provozních a personálních výdajů jednotlivých objektů jsou i výdaje na údržbu a opravy rodinného domu/bytu. Jelikož se bude jednat o novostavby či kompletní rekonstrukce objektu, tak opravy, způsobené vadami, budou řešeny záručním servisem a drobné opravy a pravidelná údržba bude řešena vlastními zaměstnanci.

V nákladech na provoz služby dle jednotlivých objektů je počítáno v personálních ročních nákladech vždy s částečným úvazkem osob údržby a úklidu na každý objekt, kteří budou údržbu a drobné opravy jednotlivých objektů zajišťovat.

## Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý investiční majetek, včetně uvedení vlastnického práva k němu, vstupující do projektu

Z pohledu podstaty plánovaného projektu, kdy dojde ke kompletní transformaci uživatelů sociálních služeb poskytovatele Domov Na zámečku Rokytnice, p. o. do nově vybudovaných/rekonstruovaných rodinných domů či bytů, vstupuje do projektu tento majetek:

1. **majetek nemovitý** - objekty/nemovitosti, ve kterých jsou poskytovány sociální služby, a ze kterých budou uživatelé transformováni do nově budovaných rodinných domů/bytů. Tento majetek vstupující do projektu (nemovitý) je ve vlastnictví zřizovatele Olomouckého kraje a Domov Na zámečku Rokytnice, p. o., s tímto majetkem hospodaří na základě zřizovací listiny vydané dne 21. 2. 2003, včetně všech jejích dodatků.
  1. *objekty na adrese Rokytnice 1, 751 04*  
Budova zámku a přilehlé zámeckého komplexu (*zahrada, další objekty*). Jedná se o pozemky na parcelách k. ú. Rokytnice u Přerova (740896): parc. č. st. 51 (*zámek*), st. 50/1, st. 50/2, st. 400, st. 402, st. 585, st. 586, st. 587, 73, 74, 75/5, 77, 79, 68/7, 75/6, 69/2 a st. 779.
  2. *budova na adrese Rokytnice 5, 751 04*  
Samostatně stojící budova v zámeckém parku označována jako Domov „Zahradní domek“. Jedná se o pozemek na parcele k. ú. Rokytnice u Přerova (740896): parc. č. st. 49.
2. **majetek nemovitý** – objekt občanské vybavenosti (*bývalá MŠ*), ve kterém po rekonstrukci bude poskytována služba DOZP pro 18 uživatelů. Nemovitost bude koupena do vlastnictví Olomouckého kraje. V současné době je vlastníkem nemovitosti Statutární město Přerov.
  1. *budovy na adrese Pod Skalkou 50/11, 751 24 Přerov II-Předmostí*  
Stavba občanské vybavenosti, jedná se o dvě budovy na parcelách k. ú. Předmostí (734977): parc. č. st. 728, 725 a část přilehlé plochy parc. č. 30/4.
3. **majetek nemovitý** – pozemek v areálu dětského doma, na kterém bude vybudován RD pro 8 uživatelů služby CHB. Vlastníkem nemovitosti je Olomoucký kraj.
  1. *pozemek na adrese Tyršova 772, Lipník nad Bečvou*  
pozemek parcela k. ú. Lipník nad Bečvou (684261): parc. č. 1217/3.
4. **majetek movitý** - veškeré vybavení jednotlivých objektů využívaných pro poskytování sociálních služeb. Tento majetek vstupující do projektu (movitý) je ve vlastnictví zřizovatele Olomouckého kraje a Domov Na zámečku Rokytnice, p. o., s tímto majetkem

hospodaří na základě zřizovací listiny vydané dne 21. 2. 2003, včetně všech jejich dodatků.

Plán investičních výdajů v realizační fázi projektu

Stavby

#### **Objekt č. 1 – služba DOZP (18 uživatelů)**

V rámci 1. etapy realizace projektu dojde k nákupu objektu občanské vybavenosti (bývalá MŠ) na adrese Pod Skalkou 50/11, Přerov a následně dojde ke kompletní rekonstrukci, kdy vznikne pět samostatných skupinových domácností pro celkem 18 uživatelů sociální služby DOZP včetně zázemí pro zaměstnance této služby.

Celkový odhad investičních výdajů = **45 300 000,00 Kč**

1. nákup objektu – dle realitní nabídky obdobných objektů v dané lokalitě byl stanoven hrubý odhad ceny nemovitosti na 13 mil. Kč.
2. kompletní rekonstrukce objektu – na základě objemového cenového ukazatele RTS 2022/I (7 600 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH) a odhadu objemu objektu (3700 m<sup>3</sup>), je hrubý odhad kompletní rekonstrukce 32,3 mil. Kč.

#### **Objekt č. 2 – služba CHB (8 uživatelů)**

V rámci 1. etapy realizace projektu dojde na pozemku Olomouckého kraje na adrese Tyršova 772, Lipník nad Bečvou k výstavbě nového RD, kdy vzniknou dvě samostatné skupinové domácnosti pro celkem 8 uživatelů sociální služby CHB.

Celkový odhad investičních výdajů = **15 400 000,00 Kč**

3. výstavba RD – na základě objemového cenového ukazatele na stavební práce RTS 2022/I (7 600 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH), při připočtu 10 % ceny na ostatní stavební výdaje (přípojky, venkovní úpravy, zpevněné plochy atd.) a odhadu objemu objektu (1600 m<sup>3</sup>), je hrubý odhad výstavby RD 15,4 mil. Kč

#### **Objekt č. 3 – služba CHB (4 uživatelů)**

V rámci 2. etapy realizace projektu dojde k nákupu bytu o dispozic 5+1 popřípadě 5+kk v lokalitě města Lipník nad Bečvou a následně k drobným stavebním úpravám pro potřeby jedné skupinové domácnosti pro celkem 4 uživatele sociální služby CHB.

Celkový odhad investičních výdajů = **4 400 000,00 Kč**

4. nákup bytu – dle realitní nabídky obdobných bytů v dané lokalitě byl stanoven hrubý odhad ceny bytu na 4 mil. Kč.

5. drobné stavební úpravy – hrubý odhad drobných stavebních úprav v bytě pro potřeby poskytování sociální služby byl stanoven na 400 tis. Kč.

#### **Objekt č. 4 – služba DOZP (12 uživatelů)**

V rámci 2. etapy realizace projektu dojde k nákupu pozemku v lokalitě ORP Přerov a Olomouc a dojde k výstavbě nového RD, kdy vzniknou dvě samostatné skupinové domácnosti pro celkem 12 uživatelů sociální služby DOZP.

Celkový odhad investičních výdajů = **30 100 000,00 Kč**

6. nákup pozemku – průměrná tržní cena za 1 m<sup>2</sup> je 3,5 tis. Kč, průměrná velikost pozemku pro potřeby výstavby RD je 2000 m<sup>2</sup>, celková cena za nákup pozemku je 7 mil. Kč
7. výstavba RD – na základě objemového cenového ukazatele na stavební práce RTS 2022/I (7 600 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH), při připočtu 10 % ceny na ostatní stavební výdaje (přípojky, venkovní úpravy, zpevněné plochy atd.) a odhadu objemu objektu (2400 m<sup>3</sup>), je hrubý odhad výstavby RD 23,1 mil. Kč

#### **Objekt č. 5 – služba DOZP (14 uživatelů)**

V rámci 2. etapy realizace projektu dojde k nákupu pozemku v lokalitě ORP Přerov a Olomouc a dojde k výstavbě nového RD, kdy vzniknou tři samostatné skupinové domácnosti pro celkem 14 uživatelů sociální služby DOZP.

Celkový odhad investičních výdajů = **37 550 000,00 Kč**

8. nákup pozemku – průměrná tržní cena za 1 m<sup>2</sup> je 3,5 tis. Kč, průměrná velikost pozemku pro potřeby výstavby RD je 2500 m<sup>2</sup>, celková cena za nákup pozemku je 8,75 mil. Kč
9. výstavba RD – na základě objemového cenového ukazatele na stavební práce RTS 2022/I (7 600 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH), při připočtu 10 % ceny na ostatní stavební výdaje (přípojky, venkovní úpravy, zpevněné plochy atd.) a odhadu objemu objektu (3000 m<sup>3</sup>), je hrubý odhad výstavby RD 28,8 mil. Kč

#### **Objekt č. 6 – služba CHB (6 uživatelů)**

V rámci 2. etapy realizace projektu dojde k nákupu pozemku v lokalitě ORP Přerov a Olomouc a dojde k výstavbě nového RD, kdy vzniknou dvě samostatné skupinové domácnosti pro celkem 6 uživatelů sociální služby CHB.

Celkový odhad investičních výdajů = **18 750 000,00 Kč**

10. nákup pozemku – průměrná tržní cena za 1 m<sup>2</sup> je 3,5 tis. Kč, průměrná velikost pozemku pro potřeby výstavby RD je 1500 m<sup>2</sup>, celková cena za nákup pozemku je 5,25 mil. Kč
11. výstavba RD – na základě objemového cenového ukazatele na stavební práce RTS 2022/I (7 600 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH), při připočtu 10 % ceny na ostatní stavební výdaje (přípojky, venkovní úpravy, zpevněné plochy atd.) a odhadu objemu objektu (1400 m<sup>3</sup>), je hrubý odhad výstavby RD 13,5 mil. Kč

#### **Objekt č. 7 – služba DOZP (15 uživatelů)**

V rámci 3. etapy realizace projektu dojde k nákupu pozemku v lokalitě ORP Přerov a Olomouc a dojde k výstavbě nového RD, kdy vzniknou tři samostatné skupinové domácnosti pro celkem 15 uživatelů sociální služby DOZP.

Celkový odhad investičních výdajů = **37 550 000,00 Kč**

12. nákup pozemku – průměrná tržní cena za 1 m<sup>2</sup> je 3,5 tis. Kč, průměrná velikost pozemku pro potřeby výstavby RD je 2500 m<sup>2</sup>, celková cena za nákup pozemku je 8,75 mil. Kč
13. výstavba RD – na základě objemového cenového ukazatele na stavební práce RTS 2022/I (7 600 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH), při připočtu 10 % ceny na ostatní stavební výdaje (přípojky, venkovní úpravy, zpevněné plochy atd.) a odhadu objemu objektu (3000 m<sup>3</sup>), je hrubý odhad výstavby RD 28,8 mil. Kč

#### **Objekt č. 8 – služba DOZP (12 uživatelů)**

V rámci 3. etapy realizace projektu dojde k nákupu pozemku v lokalitě ORP Přerov a Olomouc a dojde k výstavbě nového RD, kdy vzniknou dvě samostatné skupinové domácnosti pro celkem 12 uživatelů sociální služby DOZP.

Celkový odhad investičních výdajů = **30 100 000,00 Kč**

14. nákup pozemku – průměrná tržní cena za 1 m<sup>2</sup> je 3,5 tis. Kč, průměrná velikost pozemku pro potřeby výstavby RD je 2000 m<sup>2</sup>, celková cena za nákup pozemku je 7 mil. Kč
15. výstavba RD – na základě objemového cenového ukazatele na stavební práce RTS 2022/I (7 600 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH), při připočtu 10 % ceny na ostatní stavební výdaje (přípojky, venkovní úpravy, zpevněné plochy atd.) a odhadu objemu objektu (2400 m<sup>3</sup>), je hrubý odhad výstavby RD 23,1 mil. Kč

Celkový odhad investičních výdajů na nákup pozemků/objektů/bytů a následné stavební práce, pro potřeby vybudování zázemí pro poskytování sociálních služeb DOZP a CHB komunitního charakteru v sedmi samostatných RD a jednom bytě je **219 150 000,00 Kč**.

#### Hmotný majetek

Do této kategorie majetku je zařazeno veškeré pořízené vybavení v rámci projektu do jednotlivých objektů, a lze jej rozdělit dle pořizovací hodnoty na dlouhodobý hmotný majetek a drobný hmotný majetek.

Do vybavení objektů můžeme zařadit:

1. **nábytek** do všech místností, tj. jak do jednotlivých pokojů uživatelů (*postel, židle, křeslo, stůl, skříň, noční stolek atd.*), společných prostor (*stůl, židle skříň, sedačka*), pracovna personálu (*pracovní stůl, kontejner, židle, skříň, atd.*), sklad a technické místnosti (skříň, regály atd.)
2. **elektro vybavení** – kuchyňské spotřebiče (*konvice, mixér, mikrovlnka atd.*), pračka, sušička, vysavač, žehlička, TV, rádio, IT vybavení (*PC, tiskárna, router atd.*)
3. **kompensační pomůcky** – v případě potřeby pro kompenzaci poruch pohybového aparátu smyslových orgánů či kognitivních a komunikačních funkcí. Bude pořízeno na základě skutečných potřeb daných uživatelů jednotlivých objektů.
4. **asistivní technologie** – jedná se o vybavení, které umožňují zlepšit fyzické či duševní funkce uživatelů sociálních služeb. Bude pořízeno na základě skutečných potřeb daných uživatelů jednotlivých objektů.
5. **ostatní vybavení** – jedná se o vybavení pro zajištění provozu sociální služby a také pro zajištění chodu domácností v rodinném domě, např. popelnice, sekačka, zahradní nábytek, atd.

Celkový odhad investičních výdajů na nákup vybavení, pro potřeby poskytování sociálních služeb DOZP a CHB komunitního charakteru v sedmi samostatných RD a jednom bytě je **13 920 000,00 Kč**.

*Odhad vychází ze zkušeností s obdobnými projekty, kde na základě údajů u těchto projektů je stanovena průměrná výše výdaje na nákup kompletního vybavení objektu (RD) pro poskytování služeb DOZP a CHB ve výši 160 tis. Kč na uživatele. V rámci poskytování služby CHB v bytě je odhadovaná cena vybavení na jednoho uživatele stanovena na 80 tis. Kč. Projekt se týká celkem 89 uživatelů (z toho 4 uživatelé jsou v bytě).*

#### Reinvestice

Po ukončení realizace celého projektu se následně v provozu nepředpokládají žádné reinvestice do pořizovaného majetku. Při pořizování hmotného majetku (*vybavení pro sociální služby*) v rámci realizovaného projektu, bude dbáno hlavně na kvalitu a delší životnost tohoto majetku. V rámci výstavby nových domů či rekonstrukce stávajících bude při realizaci díky technickým dozorům investora dbáno na kvalitní provedení všech stavebních prací tak, aby v rámci následného provozu nebyly nutné další investice do pořizovaného majetku. Při nákupu bytu bude dbáno na technický stav nejen samotného bytu, ale i bytového domu, ve kterém se byt bude nacházet.

V rámci provozního rozpočtu každé části jsou vyčleněny výdaje na nezbytnou údržbu a opravy spojené s pořízeným majetkem. Jedná se hlavně o zajištění výdajů na opravy provozem opotřebovaných nebo rozbitných částí majetku pořízeného z projektu, a také na údržbu nezbytnou pro zajištění větší životnosti tohoto majetku.

Životnost majetku a stanovení zůstatkové hodnoty

### **Životnost majetku**

Předpokládaná životnost nově vybudovaných rodinných domů a stávajícího domu/bytu, kde dojde ke kompletní rekonstrukci, se pohybuje okolo **50 - 60 let**.

Součástí projektu bude i pořízení i nezbytného vybavení jednotlivých objektů, jako je nábytek, IT vybavení, elektro, kompenzační pomůcky, asistivní technologie a další pomůcky. Životnost tohoto vybavení se pohybuje v rozmezí **5 - 15 let**.

### **Stanovení zůstatkové hodnoty**

Zůstatková cena/hodnota je definovaná jako čistá současná hodnota cash-flow plynoucí z investice po zbývající dobu životnosti. Současně je nutné si ale stanovit k jakému období budeme zůstatkovou hodnotu stanovovat, tj. musí si určit tzv. referenční období. Pokud dojde k tomu, že stanované referenční období je větší jak životnost samotné investice, např. v případě pořízeného vybavení, dle procesu u zřizovatele Olomouckého kraje a jeho příspěvkových organizací mohou nastat tyto situace:

1. zařízení bude zlikvidováno,
2. pokud bude funkční, bude u příspěvkové organizace využíváno i nadále,
3. pokud bude funkční a nepotřebné pro příspěvkovou organizaci bude nabídnut bezúplatný převod ostatním příspěvkovým organizacím Olomouckého kraje, a zůstane v majetku kraje, ale bude s ním hospodařit jiný subjektu.

Převod, zápůjčka majetku ve vlastnictví příjemce třetím osobám, předpokládané termíny změn vlastnictví

Veškerý majetek, který bude v rámci realizace projektu pořízen, bude nadále i v samotném provozu ve vlastnictví Olomouckého kraje.

Domov Na zámečku Rokytnice, p. o., jejichž hlavním účelem a předmětem činnosti je poskytování sociálních služeb v souladu se zákonem č. 1058/2006 Sb., o sociálních službách, na základě zřizovací listiny (účinné do 1. 1. 2003) a všech následných dodatků, hospodaří se svěřeným movitým i nemovitým majetkem zřizovatele Olomouckého kraje. Vymezení jednotlivého majetku svěřeného k hospodaření je součástí příloh zřizovací listiny a jejich následných dodatků.

Na základě realizace projektu, kdy dojde vybudování nových objektů (RD) a nákupu bytu, včetně pořízení nezbytného vybavení, bude sepsán dodatek ke zřizovací listině, kde bude vymezen nový seznam majetku, se kterým bude příspěvková organizace Domov Na zámečku Rokytnice hospodařit a tento nový majetek tam bude zakomponován.

Příspěvková organizace je povinna svěřený majetek chránit před zničením a poškozením, chránit jej před odcizením nebo zneužitím nebo před neoprávněnými zásahy. Příspěvková organizace není oprávněna svěřený majetek prodat, směnit, darovat, zatížit zástavním právem ani věcným břemenem, předat k hospodaření jiné příspěvkové organizaci zřízené Olomouckým krajem, vložit jej do majetku právnických osob nebo jej jinak použít k účasti na podnikání třetích osob.

Majetek bude v rámci provozu využívat výhradně příspěvková organizace Olomouckého kraje, Domov Na zámečku Rokytnice, p.o.. Tento majetek nebude převáděn či zapůjčován dalším třetím osobám.

Vždy po vybudování či rekonstrukci objektu/rodinného domu/bytu a následnému vybavení v jednotlivých fázích projektu, bude daný objekt připraven pro následný provoz sociální služby. V tento okamžik dojde ke změně zřizovací listiny, a tím ke změně práva na hospodaření s majetkem pořízeným v rámci realizace projektu.

Pronájem majetku třetím osobám, předpokládané termíny změn

Pořizovaný majetek v rámci realizace tohoto projektu nebude pronajímán třetím osobám. Vlastníkem majetku bude i v době provozu Olomoucký kraj. Majetek bude v rámci provozu využívat výhradně příspěvková organizace Olomouckého kraje, Domov Na zámečku Rokytnice, p. o., na základě aktuálně platné zřizovací listiny.

Plán investičních výdajů v provozní fázi projektu

V provozní fázi projektu se neplánují žádné další investiční výdaje do majetku, do kterého jsou pořízeny investiční výdaje v rámci realizovaného projektu.

Výstupy projektu

Přehled výstupů projektu a jejich kvantifikace

Hlavním výstupem projektu je naplnění transformačního plánu realizací tří investičních etap vybudováním nových kapacit (infrastruktury) pro poskytování sociálních služeb komunitní formou péče v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách a Materiálně technickým standardem. Jedná se o vybudování nových kapacit pro pobytové sociální služby domov pro osoby se zdravotním postižením (DOZP) a chráněné bydlení (CHB).

| Etapa | Doba plnění       | Dispoziční řešení   | Kapacita |
|-------|-------------------|---|----------|
| I.    | 09/2022 - 12/2025 | RD č. 1 / bytový dům, Pod Skalkou 50/11, Přerov,<br>1. NP 2x skupinová domácnost 1 x 2L pokoj, 3 x 1L pokoj;<br>2. NP 2x skupinová domácnost 4 x 1L pokoj.                                    | 18 /DOZP |
|       |                   | 2 skupinové domácnosti po 4 uživatelích + 2 skupinové domácnosti po 5 uživatele<br>RD č. 2 / bytový dům, Tyršova 772/24, Lipník nad Bečvou<br>2 skupinové domácnosti pro 4 uživatele (4 x 1L) | 8/CHB    |
|       |                   | RD č. 4 / bytový dům 2 skupinové domácnosti pro 6 uživatelů, 12 x 1L  | 12/DOZP  |
| II.   | 01/2026 - 12/2030 | RD č. 5 / bytový dům 3 skupinové domácnosti pro 6/4/4 uživatele, 14 x 1L pokoj  | 14/DOZP  |
|       |                   | RD č. 6 / bytový dům 1 skupinová domácnost pro 4 uživatele, 1 skupinová domácnost pro 2 uživatele – partnerská dvojice; 6 x 1L  | 6/CHB    |
|       |                   | Byt   RD č. 3, Lipník nad Bečvou<br>1 skupinová domácnost, 4 x 1L pokoje)   | 4/CHB    |
| III.  | 01/2031 - 12/2035 | RD č. 7 / bytový dům 3 skupinové domácnosti pro 5 uživatelů, 15 x 1 L pokoj   | 15/DOZP  |
|       |                   | RD č. 8 / bytový dům 2 skupinové domácnosti pro 6 uživatelů, 12 x 1L pokoj  | 12/DOZP  |

#### Indikátory

Indikátory poskytují informaci, zda projekt dosáhl stanovených cílů a jsou nástrojem pro posouzení dosažených výstupů a výsledků. Indikátor je ekvivalentem slova „ukazatel“ a je na projektové úrovni kvantifikován číselnými hodnotami. Podrobné informace k jednotlivým indikátorům, jejich výběru a závazná pravidla jejich vykazování a výpočtu budou vždy

obsahovat metodické listy indikátorů, které budou vždy přílohou Specifických pravidel dané vyhlášené výzvy.

Jednotlivé indikátory výstupu projektu jsou zpracovány a kvantifikovány v souladu s přílohou č. 1 Specifických pravidel – Metodické listy indikátorů programu IROP pro 1. etapu transformace.

#### 554 010 - Počet podpořených zázemí pro služby a sociální práci

| Typ indikátoru | Měrná jednotka | Výchozí hodnota | Cílová hodnota | Datum cílové hodnoty |
|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------|
| výstup         | zázemí         | 0               | 6              | 31. 12. 2026         |

#### Definice indikátoru

Zázemí - jsou prostory a/nebo vybavení prostor, která jsou nezbytná pro realizaci daných služeb či aktivit. Jedná se nejen o nákup či výstavbu prostor, ale i o jejich rekonstrukci a úpravy, případně se může jednat pouze o jejich vybavení, pokud příslušné prostory nebudou pořízovány. Měrnou jednotkou je počet jednotlivých zázemí určených pro jednotlivé služby či aktivity, která jsou funkčně oddělena.

#### Popis stanovení cílové hodnoty indikátoru

V případě, kdy poskytovatel v rámci jednoho projektu realizuje více zcela funkčně, typově nebo místně oddělených zázemí sociálních služeb a práce, je třeba každé takovéto zázemí počítat do cílové hodnoty samostatně. Pokud například buduje/rekonstruuje v rámci jednoho objektu zázemí pro poskytování ambulantní sociální služby a současně vybavuje mobilní tým pro poskytování terénních služeb, které také zajišťuje, pak je třeba zázemí pro oba typy sociální služby započítat samostatně do cílové hodnoty indikátoru (ta by v takovém případě byla rovna 2).

V rámci projektu dojde k vytvoření **6 zázemí pro pobytové služby péče:**

1. **Přerov, Pod Skalkou 50/11, DOZP = 4 zázemí pro 4 skupinové domácnosti**
2. **Tyršova 772, Lipník nad Bečvou, CHB = 2 zázemí pro 2 skupinové domácnosti**

#### 554 201 - Rekonstruovaná či modernizovaná kapacita podpořených zařízení pobytových sociálních služeb

| Typ indikátoru | Měrná jednotka | Výchozí hodnota | Cílová hodnota | Datum cílové hodnoty |
|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------|
| výstup         | osoby          | 0               | 26             | 31. 12. 2026         |

#### Definice indikátoru

Indikátor měří **stávající modernizovanou kapacitu pobytových sociálních služeb**. Kapacita je vyjádřena jako maximální odhadovaný počet osob, které je zařízení schopno lépe obsloužit nebo se o ně starat alespoň jednou po dobu jednoho roku. Do indikátoru se nezapočítává kapacita v nemocničních zařízeních, dále kapacita, kterou lze považovat za bydlení či ubytování osob, ani kapacita péče o děti ve vzdělávacích centrech.

#### Popis stanovení cílové hodnoty indikátoru

Hodnoty indikátoru odpovídají projektem podpořené existující roční kapacitě zařízení, tedy maximálnímu odhadovanému počtu osob, které je zařízení schopno lépe obsloužit nebo se o ně starat alespoň jednou po dobu jednoho roku. Výpočet hodnot indikátoru je založen na zkušenostech žadatele, nebo informacích uvedených v registru sociálních služeb, či např. interní evidenci. Výpočet hodnot příjemce uvede ve studii proveditelnosti.

Tento indikátor je relevantní pro sociální služby **chráněné bydlení a domov pro osoby se zdravotním postižením**:

Cílová hodnota **vychází z počtu kapacit pobytových zařízení (skupinových domácností)**:

1. Přerov, Pod Skalkou 50/11, DOZP = 18 uživatelů
  2. Tyršova 772, Lipník nad Bečvou, CHB = 8 uživatelů
- = celkem = 26 uživatelů

#### 554 661 – Počet uživatelů nových nebo modernizovaných zařízení sociální péče za rok

| Typ indikátoru | Měrná jednotka | Výchozí hodnota | Cílová hodnota | Datum cílové hodnoty |
|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------|
| výstup         | osoby          | 0               | 26             | 31. 12. 2027         |

#### Definice indikátoru

Počet registrovaných pacientů obsluhovaných alespoň jednou novým nebo modernizovaným zařízením sociální péče v průběhu roku po ukončení intervence. Výchozí hodnota ukazatele se týká registrovaných pacientů obsluhovaných alespoň jednou zařízením sociální péče v průběhu roku před zahájením intervence, a pro nová zařízení může být nulová.

#### Popis stanovení cílové hodnoty indikátoru

Počet uživatelů (osob)<sup>1</sup> obsluhovaných alespoň jednou novým nebo modernizovaným zařízením sociální péče v průběhu roku po ukončení intervence. Příjemce má povinnost toto číslo doložit jím vedenou evidencí osob, kterým nějakou službu poskytl. Pokud žadatel obsluhuje i osoby, které nevede v evidenci, odhadne unikátní počet takových osob kvalifikovaným odhadem a přičte ho k osobám, které eviduje.

Cílová hodnota **vychází z počtu kapacit pobytových zařízení (skupinových domácností):**

Cílová hodnota **vychází z počtu kapacit pobytových zařízení (skupinových domácností):**

3. Přerov, Pod Skalkou 50/11, DOZP = 18 uživatelů
4. Tyršova 772, Lipník nad Bečvou, CHB = 8 uživatelů

= celkem = 26 uživatelů

Připravenost projektu k realizaci

Technická připravenost

Majetkoprávní vztahy

Všechny nemovitosti, které budou dotčeny projektem, tj. pozemky, stavební objekty a byt, budou po realizaci projektu ve vlastnictví Olomouckého kraje. Domov Na zámečku Rokytnice, p.o. bude hospodařit se svěřeným majetkem kraje na základě platné zřizovací listiny.

Proces pořízení majetku bude probíhat tak, že po vyhledání vhodného pozemku, který bude splňovat podmínky pro výstavbu RD pro potřeby sociální služby nebo po vyhledání vhodného

---

<sup>1</sup> Slovo pacient použité v definici indikátoru vychází z anglického překladu indikátoru, jehož tvůrce nejspíše vycházel z prostředí Západní Evropy, kde se sociální a zdravotní služby úzce prolínají. Pro české prostředí je přesnější toto interpretovat ve smyslu osoby či uživatele.

bytu pro službu CHB, a současně lokalita bude splňovat aktuální MTS, bude osloven vlastník a zároveň bude zpracován znalecký posudek na odhad tržní ceny. Následně bude podepsána s vlastníkem kupní smlouva a nemovitost bude koupena.

Do první etapy je zařazen pozemek ve vlastnictví Olomouckého kraje na adrese Tyršova 772, Lipník na Bečvou (parc. č. 1217/3) pro výstavbu RD pro 8 uživatelů sociální služby CHB. Dále do první etapy je vybrán objekt na adrese Pod Skalkou 50/11, Přerov (*parc. č. st. 728, st. 725 a částečně č. 30/4*), a dochází k jednání s vlastníkem objektu o odkupu.

#### Připravenost projektové dokumentace

V rámci první etapy byl vytipován objekt občanské vybavenosti na adrese Pod Skalkou 50/11, Přerov, který bude kompletně zrekonstruován pro potřeby služby DOZP pro celkem 18 uživatelů. Na objektu bylo provedeno místní šetření, kde byl objekt posouzen, zda je vhodný či ne pro potřeby projektu. V průběhu přípravné fáze bude zadáno zpracování projektové dokumentaci pro rekonstrukci daného objektu. Předpoklad zpracování PD pro stavební povolení je do 12/2022.

Dále v první etapě byl vytipován vhodný pozemek ve vlastnictví Olomouckého kraje pro výstavbu RD pro službu CHB celkem pro 8 uživatelů. V průběhu přípravné fáze bude zadáno zpracování projektové dokumentaci pro výstavbu RD. Předpoklad zpracování PD pro stavební povolení je do 12/2022.

V dalších etapách projektu bude vždy po nákupu pozemku zadáno zpracování PD pro územní rozhodnutí a následně pro stavební povolení.

#### Připravenost dokumentace k zadávacím a výběrovým řízením

Pro každý objekt po vypracování projektové dokumentace pro provádění staveb bude následovat příprava zadávací dokumentace pro výběr dodavatele stavebních prací. Výběrová řízení budou realizována v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

Součástí projektu jsou i dodávky vybavení do jednotlivých objektů. V průběhu realizace jednotlivých etap budou dodávky řešeny individuálně dle aktuálního stavu realizace a dle aktuální legislativy.

#### Dokumentace k programovým aktivitám

Hlavní dokumentací k programovým aktivitám projektu je zpracovaný Transformační plán Domov Na zámečku Rokytnice, p. o., zpracovaný transformačním týmem, který bude následně schválen Radou Olomouckého kraje. Součástí transformačního plánu je tato studie.

Výsledky procesu EIA, územní rozhodnutí, stav stavebního řízení a závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy

U předkládaného projektu Olomouckého kraje se nepřepokládá, že by spadl do procesu EIA v souladu s přílohou č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Stavební řízení ani řešení závazných stanovisek zatím v projektu nebylo řešeno.

#### Popis stavebního řízení

U každého objektu bude řešeno územní a stavební řízení. V případě, že to bude umožňovat platná legislativa, bude řešeno společné územní a stavební řízení. V rámci tohoto procesu bude postupováno v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

Lhůty pro vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení či společného územního a stavebního řízení se budou řídit platnou legislativou v době podání žádosti na stavební úřad. Předpokládaný termín stavebního řízení v rámci první etapy je konec roku 2022. U dalších dvou etap bude vždy řešeno individuálně, ale předpokládá se, že vždy před začátkem etapy, tj. 01/2026 a 01/3031, budou již ukončená stavební řízení a vše bude připravenou pro samotnou výstavbu.

#### Provozovatel projektu

Provozovatelem výstupů projektu je příspěvková organizace Olomouckého kraje Domov Na zámečku Rokytnice, příspěvková organizace, poskytovatel sociálních služeb v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

Olomoucký kraj je zřizovatelem této příspěvkové organizace. Veškerý majetek, pořízení v rámci předkládaného projektu bude po celou dobu provozu ve vlastnictví zřizovatele. Provozovatel výstupů bude využívat všechny výstupy na základě svěření majetku k hospodaření v souladu s platnou zřizovací listinou. Z pohledu organizačních vztahů zřizovatel odvolává a jmenuje ředitele příspěvkové organizace a má konečnou odpovědnost za hospodaření příspěvkové organizace. Olomoucký kraj zajišťuje a bude zajišťovat financování provozních výdajů příspěvkové organizace. Náklady na zajištění provozu tvoří samostatnou kapitolu rozpočtu kraje.

#### Organizační připravenost

##### Organizační model pro přípravu projektu

Organizační model pro přípravu projektu je dán sestaveným Projektovým týmem, sestaveným pro přípravu, realizaci a udržitelnost projektu. Personální obsazení, kompetence, odpovědnost a zkušenosti jednotlivých členů projektového týmu jsou popsány v kapitole č. 6 - Management projektu a řízení lidských zdrojů této studie.

##### Organizační model pro realizaci projektu

Realizaci celého projektu bude řídit Projektový tým sestavený pro úspěšnou realizaci celého projektu. V projektovém týmu jsou zastoupeny všechny rozhodující pozice na úrovni projektového manažera, finančního manažera a specialisty v oblasti výběrových řízení. Dále projektový tým tvoří referenti sociálního odboru Olomouckého kraje, kteří mají zkušenosti s

celým procesem transformace a zástupci příspěvkové organizace Domov Na zámečku Rokytnice, u které bude celý projekt realizovaný. Právní linie organizace realizace projektu je dána dále platnou legislativou (*zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek; zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách; zákon o účetnictví apod.*) a popřípadě metodickými pokyny vyhlášovatele a poskytovatele dotací. Podrobný popis personálního obsazení celého projektového týmu realizační fáze projektu je uveden v kapitole č. 6 - Management projektu a řízení lidských zdrojů této studie.

#### Organizační model pro provozní fázi projektu

Provozní fáze projektu bude zajišťována z pohledu organizačního především pracovníky provozovatele projektu, poskytovatele sociálních služeb Domov Na zámečku Rokytnice, p. o., kteří budou zajišťovat udržitelnost výstupů daného projektu, a především zabezpečí poskytování dané sociální služby v jednotlivých objektech. Podrobný popis personálního obsazení celého projektového týmu v provozní fázi je uveden v kapitole č. 6 - Management projektu a řízení lidských zdrojů této studie

#### Využití nakupovaných služeb

Pro úspěšnou realizaci projektu bude docházet v průběhu přípravy projektu a také v průběhu realizace projektu k využívání externích kapacit, a tudíž k využití nakupovaných služeb.

1. *znalecké posudky* – při vlastním nákupu vhodných pozemků pro výstavbu rodinných domů, či stávajících objektů připravených pro následnou rekonstrukci nebo nákup bytů, a následně pro vytvoření skupinových domácností budou externě zpracovány znalecké posudky
2. *projektová dokumentace* – popisy stavebních prací na rekonstrukci či výstavbu nových RD budou externě zpracovány ve formě projektové dokumentace ve vše potřebných stupních
3. *studie proveditelnosti* – pokud bude nějaká část projektu součástí dotace, bude externě zpracována nezbytná příloha projektové žádosti Studie proveditelnosti
4. *transformační plán* – pro zpracování transformačního plánu včetně jeho příloh byl využit externí dodavatel

#### Provozovatel projektu

Provozovatelem výstupů projektu je příspěvková organizace Olomouckého kraje Domov Na zámečku Rokytnice, poskytovatel sociálních služeb v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

#### Partneři projektu

Tento projekt nepředpokládá, že by v nějaké jeho fázi byly součástí partneři.

## Plán zdrojů financování

Financování realizace projektu bude zajišťovat zřizovatel Olomoucký kraj ze svého rozpočtu. Každá etapa či část daného projektu bude řešena zvlášť, kdy je vždy nutné, aby na základě již zpřesňujícího odhadu výdajů schválila financování Rada Olomouckého kraje.

V případě získání podpory z dotačního titulu, budou finančních prostředků na předfinancování realizace projektu a kofinancování projektu zajištěny z rozpočtu Olomouckého kraje.

## ZPŮSOB STANOVENÍ CEN DO ROZPOČTU PROJEKTU

V rámci zpracování transformačního plánu byl vytvořen hrubý cenový odhad aktivit projektu, tj. pořízení nemovitostí (*nákup RD, pozemků, bytů*), stavební práce a pořízení vybavení. V následující části jsou podrobně popsány způsoby stanovení cen u všech aktivit projektu.

### Nemovitosti

V rámci první etapy se jedná o nákup objektu občanské vybavenosti na adrese Pod Skalkou 50/11, Přerov. Jedná se o dvě budovy a část přilehlého pozemku (*parc. č. st. 728, st. 728 a č. 30/4, k. ú. Předmostí*). **Objekt č. 1** – služba DOZP (18 uživatelů) - hrubý odhad ceny nemovitosti byl stanoven na základě realitní nabídky obdobných objektů v dané lokalitě v době zpracování této studie (*srpen 2022*) – **13 000 000,- Kč**

5. **Objekt č. 2** služba CHB (8 uživatelů) – pozemek Olomouckého kraje

Ve druhé a třetí etapě budou pořizovány vhodné pozemky v lokalitách ORP Olomouc a Přerov pro výstavbu nových RD pro poskytování sociální služby DOZP a CHB. Cena pozemků je stanovena na základě průměrné ceny za m<sup>2</sup> dané ke dni zpracování této studie, tj. 3 500,- Kč/m<sup>2</sup>. Dále dojde k pořízení bytu ve městě Lipník nad Bečvou o dispozici 5+1/5+kk.

6. **Objekt č. 3** – služba CHB (4 uživatelé) - hrubý odhad ceny bytu byl stanoven na základě realitní nabídky obdobných bytů v dané lokalitě v době zpracování této studie (*srpen 2022*) – **4 000 000,- Kč**

7. **Objekt č. 4** – služba DOZP (12 uživatelů) - průměrná velikost pozemku pro potřeby výstavby RD je 2000 m<sup>2</sup>, celková cena za nákup pozemku je **7 000 000,- Kč**

8. **Objekt č. 5** – služba DOZP (14 uživatelů) - průměrná velikost pozemku pro potřeby výstavby RD je 2500 m<sup>2</sup>, celková cena za nákup pozemku je **8 750 000,- Kč**

9. **Objekt č. 6** – služba CHB (6 uživatelů) - průměrná velikost pozemku pro potřeby výstavby RD je 1500 m<sup>2</sup>, celková cena za nákup pozemku je **5 250 000,- Kč**

10. **Objekt č. 7** – služba DOZP (15 uživatelů) - průměrná velikost pozemku pro potřeby výstavby RD je 2500 m<sup>2</sup>, celková cena za nákup pozemku je **8 750 000,- Kč**

11. **Objekt č. 8** – služba DOZP (12 uživatelů) - průměrná velikost pozemku pro potřeby výstavby RD je 2000 m<sup>2</sup>, celková cena za nákup pozemku je **7 000 000,- Kč**

#### Stavební práce

V rámci první etapy dojde ke kompletní rekonstrukci objektu na adrese Pod Skalkou 50/11, Přerov, kdy vznikne pět samostatných skupinových domácností pro celkem 18 uživatelů sociální služby DOZP. Dále dojde k vybudování nového RD na pozemku Olomouckého kraje na adrese Tyršova 772, Lipník na Bečvou pro vytvoření dvou samostatných skupinových domácností služby CHB pro celkem 8 uživatelů.

Cena stavebních prací byla stanovena na základě objemového cenového ukazatele RTS 2022/I (7 600 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH) a při připočtu 10 % ceny na ostatní stavební výdaje (*přípojky, venkovní úpravy, zpevněné plochy atd.*).

12. **Objekt č. 1** – služba DOZP (18 uživatelů) – hrubý odhad nákladů na kompletní rekonstrukci objektu při stanovení objemu objektu (3700 m<sup>3</sup>) je **32 300 000,- Kč**.
13. **Objekt č. 2** – služba CHB (8 uživatelů) – hrubý odhad nákladů na výstavbu nového RD při stanovení objemu objektu (1600 m<sup>3</sup>) je **15 400 000,- Kč**.

Ve druhé a třetí etapě budou na volných stavebních pozemcích v lokalitách ORP Olomouc a Přerov vybudovány nové RD pro poskytování sociální služby DOZP a CHB. Cena stavebních prací byla stanovena na základě objemového cenového ukazatele RTS 2022/I (7 600 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH) a při připočtu 10 % ceny na ostatní stavební výdaje (*přípojky, venkovní úpravy, zpevněné plochy atd.*).

14. **Objekt č. 3** – služba CHB (4 uživatelé) – hrubý odhad drobných stavebních úprav v bytě pro potřeby poskytování sociální služby byl stanoven na **400 000,- Kč**.
15. **Objekt č. 4** – služba DOZP (12 uživatelů) – hrubý odhad nákladů na výstavbu nového RD při stanovení objemu objektu (2400 m<sup>3</sup>) je **23 100 000,- Kč**.
16. **Objekt č. 5** – služba DOZP (14 uživatelů) – hrubý odhad nákladů na výstavbu nového RD při stanovení objemu objektu (3000 m<sup>3</sup>) je **28 800 000,- Kč**.
17. **Objekt č. 6** – služba CHB (6 uživatelů) – hrubý odhad nákladů na výstavbu nového RD při stanovení objemu objektu (1400 m<sup>3</sup>) je **13 500 000,- Kč**.
18. **Objekt č. 7** – služba DOZP (15 uživatelů) – hrubý odhad nákladů na výstavbu nového RD při stanovení objemu objektu (3000 m<sup>3</sup>) je **28 800 000,- Kč**.
19. **Objekt č. 8** – služba DOZP (12 uživatelů) – hrubý odhad nákladů na výstavbu nového RD při stanovení objemu objektu (2400 m<sup>3</sup>) je **23 100 000,- Kč**.

#### Pořízení vybavení

U jednotlivých objektů, v rámci projektu, bude pořízeno nezbytné vybavení pro potřeby poskytování sociálních služeb a pro zajištění bezproblémového fungování rodinného domu či

bytu. Do daného vybavení můžeme zahrnout: *nábytek, elektro vybavení, kompenzační pomůcky, asistivní technologie a další.*

Celkový odhad výdajů na pořízené vybavení vychází ze zkušeností s obdobnými projekty, kde na základě údajů u těchto projektů je stanovena průměrná výše výdaje na nákup kompletního vybavení objektu (RD) pro poskytování služeb DOZP a CHB ve výši 160 tis. Kč na uživatele. V rámci poskytování služby CHB v bytě je odhadovaná cena vybavení na jednoho uživatele stanovena na 80 tis. Kč. Projekt se týká celkem 89 uživatelů (*z toho 4 uživatelé jsou v bytě*). Celkové výdaje na nákup vybavení, pro potřeby poskytování sociálních služeb DOZP a CHB komunitního charakteru v sedmi samostatných RD a jednom bytě je **13 920 000,00 Kč**.

#### Analýza a řízení rizik

V následujícím přehledu jsou uvedena rizika, jejich závažnost a pravděpodobnost výskytu a také následné jejich předcházení či eliminace, které souvisí s daným projektem.

| Druh rizika a fáze projektu, ve které je možné riziko očekávat | Závažnost rizika<br>(1 – nejnižší, 5 – nejvyšší) | Pravděpodobnost výskytu/četnost výskytu rizika<br>(1 – téměř vyloučená až 5 – téměř jistá) | Předcházení/eliminace rizika  |
|--|--|--|---|
| <b>Technická rizika</b>  |  |  |   |
| Nedostatky v projektové dokumentaci                            | 5  | 1  | Všechny projektové dokumentace budou zpracovány renomovanými a zkušenými firmami, které mají zkušenosti s projektováním zařízení pro poskytování sociálních služeb, průběh zpracování PD bude kontrolována ze strany investičních odborníků zřizovatele a konzultována s potřebami poskytovatele sociálních služeb. |
| Dodatečné změny požadavků investora                            | 1  | 1  | Projektová příprava bude probíhat v těsné součinnosti s žadatelem i provozovatelem a dodatečné změny požadavků budou minimální. Projektový záměr je zcela jasný a zřejmý a je v souladu se schváleným transformačním plánem. Veškeré stavební úpravy budou odpovídat platným kritériím MTS.                         |

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Nedostatečná koordinace stavebních prací | 1 | 1 | <p>Při realizaci stavebních prací budou probíhat pravidelné kontrolní dny za účasti TDi. Výkon TDi bude proveden externím dodavatelem nebo investičním technikem ze strany zřizovatele. Při výběru TDi bude dbáno na potřebné zkušenosti s koordinací staveb obdobného charakteru a rozsahu. TDi bude koordinovat i provádění stavebních prací v návaznosti na jednotlivé dodávky, spojené s realizací projektu.</p>   |
| Výběr nekvalitního dodavatele            | 5 | 1 | <p>Výběr dodavatele bude provedený transparentním výběrovým řízením, podmínky zadávací dokumentace v oblasti kvalifikačních předpokladů budou nastaveny tak, aby se do veřejné soutěže mohli přihlásit jen kvalitní dodavatelé s dobrými referencemi a stabilním vlastním technickým a provozním zázemím. Při provádění výběrových řízení na dodávky a stavební část projektu bude plně respektován zákon o veřejných zakázkách č. 134/2016 Sb., a metodika MMR pro zadávání VZ.</p> |
| Nedodržené termínu realizace             | 5 | 1 | <p>Harmonogram realizace projektu je nastaven v souladu s ročním obdobím, technologickými lhůty stavby a dodacími lhůtami jednotlivých typů dodávek a vybavení. Všechny lhůty počítají i s časovou rezervou. Nedodržení termínu a sankce s tím spojené budou zakotveny ve smlouvách a dílo a kupních smlouvách.</p>  |
| Živelné pohromy                          | 1 | 1 | <p>Vznik živelné pohromy nepatří do rizik, které může žadatele přímo eliminovat. Místa realizace budou vybírána tak, aby nezasahovala do oblastní a míst s významným rizikovým faktorem živelných pohrom.</p>  |
| Zvýšení cen vstupů                       | 5 | 1 | <p>Zvýšení cen vstupů nesmí výrazně ovlivnit realizaci projektu. Dodavatelé budou vázáni cenovými nabídkami a následně uzavřenou smlouvou o dílo, která jasně deklaruje závazek držení smluvních cen prací a dodávek.</p>  |
| Nekvalitní projektový tým                | 5 | 1 | <p>Realizační tým bude vždy sestaven z profesionálů, kteří mají dostatek zkušeností s příslušnou agendou. Projektový tým zahrnuje</p>  |

zástupce z řad příjemce, provozovatele výstupů projektu i externí odborné kapacity.

#### Finanční rizika

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Neobdržení dotace  | 5 | 1 | Žadatel / zřizovatel má zkušenosti s realizací projektů financovaných z programů EU a umí se orientovat v podmínkách rozhodnutí pro realizace projektů. Neobdržení dotace je vždy závislé od kvality předkládaného projektu. Hodnocení projektu bude respektovat kvalitu i komplexnost celého projektu. Zpracovatelé celého předkládaného projektu vycházejí ze všech dostupných podmínek. |
| Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a v průběhu realizace projektu | 5 | 1 | Žadatel bude mít zajištěný dostatek finančních prostředků na předfinancování průběhu celé realizace projektu. Pro I. investiční etapu již má finanční prostředky zajištěny. Předkladatelem projektu bude Olomoucký kraj, který bude mít vždy schválené financování i předfinancování celého projektu usnesením Rady Olomouckého kraje, popřípadě zastupitelstvem.                          |
| Riziko podvodu a korupčního jednání  | 5 | 1 | Žadatel dlouhodobě aplikuje protikorupční politiku a nepřipouští riziko podvodu a korupčního jednání.  |

#### Právní rizika

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Nedodržení pokynů pro zadávání VZ        | 5 | 1 | VZ bude administrovat zkušený tým, který má zkušenosti se zadáváním VZ a má odborné znalosti v oblasti hospodářského práva, metodiky MMR pro zadávání VZ a znalost nového zákona o VZ č. 134/2016 Sb..  |
| Nedodržení podmínek poskytovatele dotace | 5 | 1 | Zřizovatel má zkušenosti s realizací projektu, financované z fondů EU. Na dodržování podmínek IROP bude dohlížet v průběhu realizace a udržitelnosti projektu projektový tým. Dodržování podmínek bude průběžně kontrolováno na úrovni projektových manažerů u provozovatele výstupů projektu – tedy u vedení příspěvkové organizace. |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Nedodržení právních norem ČR, EU                          | 5 | 1 | Žadatel, z principu svého zřízení a institucionalizace, musí respektovat právní normy ČR a EU.   |
| Nevyřešené vlastnické vztahy                              | 5 | 1 | Nemovitosti ( <i>stavby/rodinné domy</i> ), které jsou dotčené realizací projektu, budou vždy již ve fázi předkládání investičních žádostí ve vlastnictví žadatele Olomouckého kraje. Nezbytné vybavení, pořízené v rámci projektu bude také ve vlastnictví žadatele. Na základě zřizovací listiny bude s tímto majetkem hospodařit příspěvková organizace.                          |
| <b>Provozní rizika</b>                                    |   |   |  |
|   |   |   | Hlavním výstupem projektu je zkvalitnění infrastruktury v oblasti poskytování sociálních služeb.   |
| Nedostatek poptávky po službách nebo výrobcích            | 5 | 1 | Důvodem pro přípravu celého projektu je transformace stávajícího způsobu poskytování pobytových sociálních služeb. Tímto krokem dojde k zajištění návratu a setrvání uživatelů v přirozeném prostředí a také k jejich aktivnímu zapojení na trh práce a do společnosti.<br><br>Nedostatek poptávky se nepředpokládá, jelikož poptávka po těchto službách je dlouhodobě velmi vysoká. |
| Nedostupná kvalitní pracovní síla v době udržitelnosti    | 1 | 1 | Provozovatel výstupů, příspěvková organizace - poskytovatel sociálních služeb, má dlouhodobě stabilní pracovní tým a vykazuje nízké procento fluktuace zaměstnanců.  |
| Nedodržení monitorovacích indikátorů                      | 5 | 1 | MI jsou nastaveny v souladu s Metodickými listy indikátorů. Jejich cílové hodnoty jsou nastaveny na základě detailní analýzy provozovatele. Z tohoto hlediska není předpoklad nedodržení MI.   |
| Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi projektu | 1 | 1 | Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi se vůbec nepředpokládá. Provoz příspěvkové organizace musí být vždy zajištěn legislativní podporou, jakožto příspěvková organizace Olomouckého kraje.   |

Vliv projektu na horizontální kritéria

Horizontální kritérium: **Podpora rovných příležitostí a nediskriminace**

Vliv: má pozitivní vliv na horizontální princip

Popis: Projekt je ze své podstaty zaměřen na podporu rovných příležitostí a nediskriminaci. Předkládaný projekt řeší transformaci pobytových sociálních služeb, což jinými slovy znamená umožnění začleňování uživatelů, kterým je v současnosti poskytovaná ústavní péče do běžného života. Projekt je zaměřen na osoby se zdravotním postižením, které se díky projektu začlení do společnosti. V současné době žijí v tzv. „velkokapacitním ústavním zařízení“. Po realizaci projektu budou žít v rodinných domech nebo bytových domech, v rodinném prostředí.

Horizontální kritérium: **Podpora rovnosti mezi muži a ženami**

Vliv: má neutrální vliv na horizontální princip

Popis: Předkládaný projekt je zaměřen na deinstitucionalizaci sociálních služeb za účelem sociálního začleňování a má neutrální vliv na rovnost mezi muži a ženami. Podpora rovného přístupu mužů a žen v rámci poskytování sociálních služeb je zakotvena v primárních legislativních normách České republiky. Každý projekt řešící zázemí pro sociální služby má povinnost tuto rovnost zajistit.

Horizontální kritérium: **Udržitelný rozvoj**

Vliv: má neutrální vliv na horizontální princip

Popis: Předkládaný projekt je zaměřen na deinstitucionalizaci sociálních služeb za účelem sociálního začleňování a má neutrální vliv na udržitelný rozvoj. Podpora udržitelného rozvoje, a především šetrného přístupu k životnímu prostředí je základním principem každého investičního projektu, financovaného z prostředků EU a SR České republiky. Každý projekt musí mít minimálně neutrální vliv k životnímu prostředí.

Závěrečné Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu

Zajištění administrativní kapacity

Zajištění provozu v době udržitelnosti projektu spočívá výhradně v udržení výstupů vytvořených při realizaci projektu a v případě financování projektu z dotace, tak zajištění monitoring těchto výstupů poskytovateli dotace.

Udržitelnost a zajištění provozu samotných sociálních služeb DOZP a CHB v souladu s platnou registrací u MPSV, u nově vybudovaných rodinných domů či bytů v souladu s Materiálně

technickým standardem, budou zabezpečovat stávající a popřípadě noví zaměstnanci provozovatele výstupů projektu, Domov Na zámečku Rokytnice, příspěvková organizace.

Po ukončení realizační fáze projektu budou samotné řízení projektu po dobu udržitelnosti zajišťovat zaměstnanci zřizovatele Olomouckého kraje, Odboru investic, Oddělení financování investic v součinnosti se zástupci provozovatele sociální služby.

Na zajištění administrativy pro zajištění udržitelnosti projektu byly vyčíslené roční provozní náklady na **30 tis. Kč**. Do těchto nákladů jsou započítány osobní výdaje (*mzdy, sociální pojištění, zdravotní pojištění a pojištění odpovědnosti*) a ostatní výdaje (*doprava, telefon, kancelář, spotřební materiál atd.*) pracovníků, kteří částí své pracovní činnosti budou zajišťovat řízení projektu v době udržitelnosti.

Olomoucký kraj zajistí financování těchto nákladů v provozní fázi z vlastních zdrojů, ať už prostřednictvím přímých financí z rozpočtu kraje, nebo prostřednictvím provozního příspěvku příspěvkové organizace.

#### Zajištění provozu pro řízení projektu

Zajištění provozu pro řízení projektu po ukončení realizační fáze projektu budou zajišťovat zaměstnanci zřizovatele Olomouckého kraje, Odboru investic, Oddělení financování investic v součinnosti se zástupci provozovatele sociální služby. Díky projektu nová administrativní pozice, či nově pronajaté kanceláře, potřebné pro zajištění provozní fáze z pohledu řízení projektu, nebudou zřízeny. Veškeré provozní záležitosti budou řešeny stávající kapacitou organizace, jak z hlediska prostoru, tak z hlediska personálu.

#### stavební řízení

U každého objektu bude řešeno územní a stavební řízení. V případě, že to bude umožňovat platná legislativa, bude řešeno společné územní a stavební řízení. V rámci tohoto procesu bude postupováno v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, a dalších souvisejících právních předpisech:

1. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád")
2. Vyhláška č.498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech
3. Vyhláška č 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění změny vyhlášky č. 62/2013 Sb.
4. Vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

5. Vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
6. Vyhláška č.268/2009, o technických požadavcích na stavby
7. Vyhláška č.398/2009, o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
8. Vyhláška č.23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb.

U každého objektu bude externímu dodavateli zadáno zpracování projektové dokumentace ve všech jejích stupních, tj. *pro územní rozhodnutí (DUR), pro stavební povolení (DSP) a pro provedení stavby (DPS)*. Projektová kancelář bude mít vždy na starosti konzultaci se stavebním úřadem a také s dotčenými orgány státní správy, tak aby po následném podání DUR či DSP byl bezproblémový a rychlý proces stavebního řízení. Lhůty pro vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení či společného územního a stavebního řízení se bude řídit platnou legislativou v době podání žádosti na stavební úřad.

Předpokládaný termín stavebního řízení v rámci první etapy je konec roku 2022. U dalších dvou etap bude vždy řešeno individuálně, ale předpokládá se, že vždy před začátkem etapy, tj. 01/2026 a 01/3031, budou již ukončená stavební řízení a vše bude připravenou pro samotnou výstavbu.

#### Finanční analýza

Rozpočet projektu byl sestaven na základě jednotlivých aktivit projektu. Všechny výdaje v rozpočtu projektu jsou uvedeny s DPH.



| položka rozpočtu              | položka rozpočtu                   | jednotka       | počet jednotek | cena za jednotku | Celková cena za položku (způsobilé výdaje) | výběrová řízení č. |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|------------------|--|--------------------|
| <b>Nákup nemovitosti</b>      |                                    |                |                |                  | <b>53 750 000,00</b>                       |                    |
| Nákup nemovitosti             | Objekt č. 1 – nákup objektu        | ks             | 1              | 13 000 000,00    | 13 000 000,00                              | Přímý nákup        |
| Nákup nemovitosti             | Objekt č. 3 – nákup bytu           | ks             | 1              | 4 000 000,00     | 4 000 000,00                               | Přímý nákup        |
| Nákup nemovitosti             | Objekt č. 4 – nákup pozemku        | ks             | 1              | 7 000 000,00     | 7 000 000,00                               | Přímý nákup        |
| Nákup nemovitosti             | Objekt č. 5 – nákup pozemku        | ks             | 1              | 8 750 000,00     | 8 750 000,00                               | Přímý nákup        |
| Nákup nemovitosti             | Objekt č. 6 – nákup pozemku        | ks             | 1              | 5 250 000,00     | 5 250 000,00                               | Přímý nákup        |
| Nákup nemovitosti             | Objekt č. 7 – nákup pozemku        | ks             | 1              | 8 750 000,00     | 8 750 000,00                               | Přímý nákup        |
| Nákup nemovitosti             | Objekt č. 8 – nákup pozemku        | ks             | 1              | 7 000 000,00     | 7 000 000,00                               | Přímý nákup        |
| <b>Stavby, stavební práce</b> |                                    |                |                |                  | <b>165 400 000,00</b>                      |                    |
| Stavby, stavební práce        | Objekt č. 1 – rekonstrukce objektu | stavební práce | 1              | 32 300 000,00    | 32 300 000,00                              | 0001               |
| Stavby, stavební práce        | Objekt č. 2 – výstavba nového RD   | stavební práce | 1              | 15 400 000,00    | 15 400 000,00                              | 0001               |
| Stavby, stavební práce        | Objekt č. 3 – stavební úpravy bytu | stavební práce | 1              | 400 000,00       | 400 000,00                                 | Přímý nákup        |
| Stavby, stavební práce        | Objekt č. 4 – výstavba nového RD   | stavební práce | 1              | 23 100 000,00    | 23 100 000,00                              | 0002               |
| Stavby, stavební práce        | Objekt č. 5 – výstavba nového RD   | stavební práce | 1              | 28 800 000,00    | 28 800 000,00                              | 0002               |
| Stavby, stavební práce        | Objekt č. 6 – výstavba nového RD   | stavební práce | 1              | 13 500 000,00    | 13 500 000,00                              | 0002               |

|                                    |                                  |                |    |               |                       |      |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------|----|---------------|-----------------------|------|
| Stavby, stavební práce             | Objekt č. 7 – výstavba nového RD | stavební práce | 1  | 28 800 000,00 | 28 800 000,00         | 0003 |
| Stavby, stavební práce             | Objekt č. 8 – výstavba nového RD | stavební práce | 1  | 23 100 000,00 | 23 100 000,00         | 0003 |
| <b>Majetek – pořízení vybavení</b> |                                  |                |    |               | <b>13 920 000,00</b>  |      |
| Majetek – pořízení vybavení        | Objekt č. 1 – nákup vybavení     | osob           | 18 | 160 000,00    | 2 880 000,00          | 0004 |
| Majetek – pořízení vybavení        | Objekt č. 2 – nákup vybavení     | osob           | 8  | 160 000,00    | 1 280 000,00          | 0004 |
| Majetek – pořízení vybavení        | Objekt č. 3 – nákup vybavení     | osob           | 4  | 80 000,00     | 320 000,00            | 0004 |
| Majetek – pořízení vybavení        | Objekt č. 4 – nákup vybavení     | osob           | 12 | 160 000,00    | 1 920 000,00          | 0005 |
| Majetek – pořízení vybavení        | Objekt č. 5 – nákup vybavení     | osob           | 14 | 160 000,00    | 2 240 000,00          | 0005 |
| Majetek – pořízení vybavení        | Objekt č. 6 – nákup vybavení     | osob           | 6  | 160 000,00    | 960 000,00            | 0005 |
| Majetek – pořízení vybavení        | Objekt č. 7 – nákup vybavení     | osob           | 15 | 160 000,00    | 2 400 000,00          | 0006 |
| Majetek – pořízení vybavení        | Objekt č. 8 – nákup vybavení     | osob           | 12 | 160 000,00    | 1 920 000,00          | 0006 |
| <b>Celkové výdaje projektu</b>     |                                  |                |    |               | <b>233 070 000,00</b> |      |