

Popis stavu a zdůvodnění potřeby:

Název projektu: „Dům sociálních služeb v Liberci“

Místo realizace: Liberec / Liberecký kraj

Analýza stavu umístění sociálních služeb

Při SWOT analýze, která proběhla formou panelové diskuse za účasti garantů / vedoucích pracovníků dotčených odborných sekcí a administrativy Mostu k naději již v roce 2016 a která byla následně opakovaně provedena v prvním čtvrtletí roku 2017, se opakovaně vyskytovalo několik **zásadních** nedostatků a překážek, spočívajících v oblastech stavební, hygienické i dopravní. Výsledkem opakovaného vyhodnocení je, že služby poskytované ve stávajících prostorech nelze v oblasti materiálně technické, inženýrsko-stavební i v oblasti kvality sociokulturního zázemí jak samotných uživatelů služeb, tak zaměstnanců, dále rozvíjet bez významné rekonstrukce resp. investice.

Rekonstrukci však nelze provádět v pronajatých nemovitostech či nebytových prostorech, navíc i podmínky případných investičních dotací, neumožňují v drtivé většině, zhodnocovat „cizí“ nemovitost / cizí majetek.

1. Dům na půl cesty – ulice Pastýřská v širším centru Liberce. Rada města Liberce zamítla naši žádost o odkoupení a následném započítí rekonstrukce, neboť se s nemovitostí v již schváleném územním plánu neuvažuje, dokonce byla určena k demolici. Z toho důvodu jsme museli omezit náklady vyššího rozsahu a nemovitost není v dobrém stavebnětechnickém stavu.
2. K-centrum Liberec – ulice Rumunská v centru Liberce s polohou pod úrovní vozovky a chodníku (sklep, suterén) je v držení podnikatelského subjektu, jehož primárním zájmem je zisk. Na dotaz, zda by majitel prostory odprodal, nám bylo sděleno negativní stanovisko, neboť prostory jsou součástí bytového řadového secesního domu a není v zájmu majitele jakkoli oddělit jeho součásti.

Na společné poradě jsme stanovili základní podmínky, které by stávající nepříznivou situaci mohly vyřešit. Dospěli jsme k závěru, že pro zkvalitnění a rozvoj sociálních služeb, by v ideálním případě bylo postavení nového objektu „Centra sociálních služeb“ v Liberci, anebo rekonstrukce objektů k prodeji – kde bychom vnitřní dispozice již mohli přímo ovlivnit dle potřeb a specifik služeb, či zakoupení objektu, který by dispozičně i vybavením, vyhovoval stávajícím službám.

Volnou stavební parcelu, která by povolovala výstavbu novostavbu Centra sociálních služeb jsme v blízkosti centra města nenalezli.

Oslovili jsme několik realitních agentur, působících na území města Liberce. Vstoupili jsme do jednání s realitními makléři či s majiteli předem vytipovaných nemovitostí, dokonce jsme na jednu z nich požádali i Ing. Arch. Haranta o společnou prohlídku s prvotním odhadem investic (nemovitost v ul. Rumunská). Investice na rekonstrukci v ul. Rumunská byla hrubě odhadnuta na 40 mil Kč plus zakoupení budovy za cca. 9.5 mil Kč. Vlastník, italský státní příslušník však od záměru prodeje ustoupil a my byli opět na začátku. Mezitím jsme oslovili biskupství, kde nám byla nabídnuta starší fara v dosahu půl hodiny jízdy autem od centra Liberce, tuto nemovitost jsme nakonec nemohli přijmout, neboť naše cílová skupina by do vzdálenějších míst Liberce a okolí prostě nedojížděla.

Po výše uvedeném jsme formou *průzkumu realitního trhu*, vybrali několik nemovitostí, které jak svým umístěním, dopravní obslužností, vybaveností a energetickou náročností, mohly vyhovovat jednotlivým sociálním službám. Přičemž základní prioritou bylo zabezpečit provoz Domu na půl cesty, Terénních protidrogových programů a provoz K-centra Liberec, jako nosných programů s dlouhodobými závazky k uživatelům dotčených služeb. Z časových i personálních důvodů jsme hledali nemovitost, která nebude vyžadovat zásadní (radikální) stavební úpravy.

Nakonec jsme oslovili realitní kancelář, která disponovala několika nemovitostmi položenými v blízkosti centra, dopravních uzlů i občanské vybavenosti. Na základě níže uvedených / stanovených požadavků jsme poptávali vyhovující nemovitost.

Mezi základní stanovené požadavky / vlastnosti pro zamýšlenou nemovitost jsme stanovili:

- a) Dobrou dopravní obslužnost
- b) Blízkost občanské vybavenosti s ohledem na cílovou skupinu Domu na půl cesty
- c) Nejméně jeden nebytový prostor pro provoz K-centra se sociálním zázemím
- d) Nejméně 3-4 bytové jednotky pro klienty Domu na půl cesty do cca. 7+3 lůžek
- e) Nejméně 2 garáže na parkování mobilních ambulantních jednotek
- f) Samostatný sklad s možností rozdělení na tzv. čistý pro zdravotnický a další materiál a „špinavý“ pro ukládání nebezpečného zdravotnického materiálu
- g) Kanceláře pro všechny typy sociálních služeb včetně sociálního zázemí pro pracovníky
- h) Dobrý stav budovy

Po průzkumu realitního trhu byla vytipována nemovitost v ulici Felberova – která ve všech aspektech splňuje zadané požadavky / vlastnosti. Prodejní cena však byla cca. 25 mil Kč, na vlastní náklad jsme tedy nechali zpracovat „Autorizovaný odhad nemovitosti“, který pojal hodnotu bez rekonstrukčních prací a vybavenosti cca 17 mil Kč. S tímto jsme seznámili realitní kancelář, která zprostředkovává prodej a následně i samotné vlastníky vybrané nemovitosti. Vlastníci na tomto základě (argumentace posudkem) snížili cenu z 25 mil Kč na cca. 21 mil Kč s tím, že níže i s ohledem na jimi uhrazenou faktickou kupní cenu a vložené rekonstrukční práce jít nemohou. Pro povinnost řádného hospodáře, jsme nechali opět zpracovat další, tentokrát znalecký posudek ceny nemovitosti, který zahrnoval komplexní pohled na upravenou cenu za nemovitost. Posudek určil cenu obvyklou cca. 20.1 mil Kč, což jsme vyhodnotili jako přijatelný kompromis mezi původní požadovanou cenou a cenou faktickou, určenou znalcem.

Realitní kancelář jsme následně požádali o součinnost při zajištění půdorysu nemovitosti, abychom si mohli naplánovat jak případné rozmístění různých sociálních služeb, tak i další např. požárně bezpečnostní opatření a další zákonem stanovené povinnosti i standardy odborného rázu.

Z místního šetření po seznámení se s dokumentací, pak vzešlo – že nemovitost, včetně provozních a energetických nákladů je vyhovující i když s nutností technických úprav menšího rozsahu (hlásiče požáru, přepažení nebytového prostoru na dvě samostatné místnosti, doplnění bezpečnostních a hygienických prvků apod.) **Celkově se jedná o dispozičně ideální stavbu s variabilitou prostoru a v dobrém technickém stavu.**

Požádali jsme proto realitní kancelář o vypracování Smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Po složení jistiny ve výši 100 tis Kč, bude vyhlášeno výběrové řízení na překlenovací úvěr ve výši 21 mil Kč u nejméně tří velkých bankovních ústavů v ČR. Následně budou zahájeny kroky k podání žádosti na dotační orgány.

Máme nyní ověřeno, že:

předpokládané umístění sociálních služeb v objektu Felberova ulice (registrovaných dle Zákona)

- **Dům na půl cesty – bytové jednotky**
- **K-centrum – nebytový prostor**
- **Terénní protidrogové programy**
- **Programy sociální prevence – TP**
- **Vězeňské a aktivizační programy**

Předpokládané umístění kancelářských a obslužných služeb (bez registrace dle Zákona)

- Kancelář vedoucího KC a TP / kancelář ředitele
- Kancelář / zázemí pracovníků KC a TP
- Sklad zdravotnického materiálu
- Sklad potravinové pomoci
- Sklad nebezpečného zdravotnického materiálu
- Kancelář administrativy a ekonomiky
- Úklidové prostory
- Technicko-hospodářské prostory
- Garáže pro mobilní ambulantní jednotky
- Společenské resp. vzdělávací prostory

je v souladu s projektovou fiší, se zájmy rozvoje sociálních služeb i s výrazným zkvalitněním a rozšířením sociálních služeb. Kdy například maximální kontaktní kapacita K-centra Liberec může dosáhnout až 100 klientů denně.

SWOT analýza / výšeč současného stavu

Současný stav a umístění služeb

- **Dům na půl cesty** je umístěn v ulici Pastýřská v širším centru města. S nevyhovující přístupovou cestou (zpevněná, při dešti blátivá otevřená plocha bez chodníku). V budově po částečné základní rekonstrukci s nevyhovujícím a nouzovým rozvržením bytových jednotek pro klienty sociální služby. Velmi vysoká energetická náročnost budovy, její umístění v problematické lokalitě s předpokládanou demolicí či změnou užívání dle územního plánu města. Budova neumožňuje jakékoli rozšíření či zkvalitnění stávajících služeb z důvodů jejího architektonického řešení. Jedná se o budovu v pronájmu města Liberec. Roční náklady pronájmu cca. 50 tisíc Kč, energetické a provozní náklady až 180 tisíc Kč. Případná rekonstrukce by přesahovala částku nad 10 mil Kč ovšem bez vlivu na exteriéry a přístupovou cestu.

CELKEM NÁKLAD / ROK 230 000,- Kč

- **K-centrum** je umístěno v ulici Rumunská v centru města. Služba K-centra je v suterénních (podzemních) prostorách, které trpí stálou vlhkostí a tvorbou plísní na stěnách i na podlaze. Prostory nevyhovují ani z bezpečnostního hlediska, neboť mají pouze jeden východ a v případě ataky klienta s toxickou psychózou je možnost rychlého a bezpečného opuštění prostor fakticky nemožná. Umístění služby, jakkoli je „atraktivní“ díky bezprostřední blízkosti centra města, neumožňuje svou nepřístupností odvážet nebezpečný zdravotnický materiál tj. nelze ani zaparkovat vozidlo pro odvoz nebezpečného zdravotnického materiálu. Místo nemá prostor pro dopravní obslužnost. Energetické nároky jsou vysoké nejen z hlediska přítomné vlhkosti a plísní, ale i špatným odvětráváním prostor s vysokou denní koncentrací klientů a personálu až 80 osob / den(!). V podzemní části probíhá sprchování klientů, praní prádla klientů i běžná kancelářská agenda zaměstnanců. Prostor je kriticky nevyhovující. Jedná se o nebytový prostor v pronájmu od soukromého podnikatele, přičemž měsíční nájemné po slevách je cca. 13 000 Kč / ročně 156 000 Kč nájemné, k tomuto jsou pak další platby za služby. Energetické a provozní náklady jsou cca. 100 000 Kč ročně. Suterén nelze rekonstruovat, rozšiřovat prostory, ani jiným způsobem bez enormních nákladů změnit negativní jevy spojené s vlhkostí a špatným odvětráváním.

CELKEM NÁKLAD / ROK 256 000,- Kč

- **Terénní protidrogové programy** – zázemí pro TP je umístěno v Pastýřské ulici (kancelář vedoucího a kancelář pracovníků TP). Sklady a část agendy TP jsou umístěny v suterénu ul. Rumunská. Zázemí neodpovídá hygienickým standardům (počet pracovníků na m²). Přesuny služby jsou neefektivní (z Pastýřské do Rumunské a zpět). Výhodou jsou relativně nízké provozní náklady a možnost parkování služebních vozidel, ovšem tyto výhody pak negují vyšší energetické náklady. Problematické je i prolínání služeb (K-centrum a Dům na půl cesty), kdy se pracovníci setkávají s cílovou skupinou, se kterou primárně nepracují. Zcela nevyhovující.

CELKEM NÁKLAD / ROK 60 000,- Kč

- **Programy sociální prevence – TP** – zázemí pro PSP TP je umístěno v Pastýřské ulici (kancelář vedoucího a kancelář pracovníků TP). Sklad a část agendy TP jsou umístěny v suterénu ul. Rumunská. Zázemí neodpovídá hygienickým standardům (počet pracovníků na m²). Výhodou jsou relativně nízké provozní náklady, ovšem tyto pak navýší energetické náklady. Problematické je i prolínání služeb (K-centrum a Dům na půl cesty a Protidrogové terénní programy), kdy se pracovníci setkávají s cílovou skupinou, se kterou primárně nepracují. Středně nevyhovující.

- **CELKEM NÁKLAD / ROK 50 000,- Kč**

- **Vězeňské a aktivizační programy** – zázemí je umístěno bez samostatné kanceláře v K-centru Liberec ul. Pastýřská. Zcela nevyhovující. Provozní náklady nelze rozpočítat na službu z důvodů nevyhraněného pracovního prostoru služby.

- **CELKEM NÁKLAD / ROK 0,- Kč (náklady nelze rozpočítat na službu)**

Celkové základní provozní náklady (nájem a energie aj.), spojené s pronájmy a užíváním prostor (ul. Pastýřská a ul. Rumunská) u všech uvedených služeb dosahují ročně **cca. 600 000,- Kč**. V případě sjednocení služeb „pod jednu střechu“ lze očekávat úspora v těchto základních nákladech o více jak jednu třetinu tj. 200 000,- Kč a více ročně. Do výše uvedených nákladů nejsou započítány další náklady na opravu a údržbu dle stanovené účetní položky, které se ročně pohybují do 100 000 Kč, tyto by při jiném řešení, než je to současné, byly nižší či žádné, dle opotřebovanosti a stavu nových prostor.

Odhadovaná základní roční úspora na provozních nákladech při sloučení poskytovaných sociálních služeb činí 250 000,- Kč až 350 000,- Kč / ročně.

Příčemž tato základní vyčíslená úspora, není zdaleka jediný benefit u uvedených sociálních služeb.

Stanovení otázek udržitelnosti a zvyšování kapacity i kvality sociálních služeb

Pro stanovení hodnotících kritérií udržitelnosti stávajících sociálních služeb a zvýšení kapacitních i kvalitativních indikátorů jsme položili tyto otázky v rámci dílčí SWOT analýzy:

- a) Je poskytování jmenovaných sociálních služeb v souladu se střednědobým plánem sociálních služeb v Libereckém kraji : **ano**
- b) Je navrhované umístění služeb v zájmu klientů (uživatelů služeb) : **ano**
- c) Dojde k propojení různých typů služeb v zájmu klientů : **ano**
- d) Zlepší se kvalita prostředí (komfort) pro uživatele sociálních služeb : **ano**
- e) Zlepší se kvalita pracovního prostředí pro zaměstnance MONA : **ano**
- f) Zvýší se dostupnost sociálních služeb (nízkoprah) : **ano**
- g) Sníží se riziko incidentů a specifických patologií v místě i okolí umístění služeb : **ano**
- h) Sníží se celkové provozní náklady na jednotlivé služby (významně) : **ano**
- i) Je kvalifikovaný odhad vývoje potřeby služeb v souladu s udržitelností projektu : **ano**
- j) Je zajištěno bezpečí oddělení nesourodých cílových skupin : **ano**

Pokusili jsme se i objektivní posouzení **cena / výkon**. Vycházíme z časových dotací, které jsou nezbytné při přesunu pracovníků sociálních služeb, ale i z manipulace s nebezpečným zdravotnickým materiálem (sklad, úředně zabezpečená likvidace aj.), možnost parkování, která je v Liberci obecně svízelná, bezpečnost zaměstnanců i klientů, dosažitelnost celého spektra služeb zejména pro klienty Domu na půl cesty, včetně dopravní obslužnosti. V přechodném období bude logisticky náročnější – přesunout služby do případně získaných nových prostor, ale není pochyb o tom, že takové úsilí přispěje k výraznému zkvalitnění služeb, k energetickým a dalším úsporám a konce konců i k vyšší synergii mezi v současnosti diverzifikovanými službami.

Neopíráme se však jen a pouze o „předpoklady“, v Ústeckém kraji máme letitou praxí ověřeno na konkrétní lokaci, kde se nachází Dům humanity v Mostě, že sdružování sociálních služeb má mnohem větší absorpci zakázek klientů / uživatelů sociálních služeb než když jsou tyto od sebe vzdáleny na různých místech. Návržnost vložených investic – nejen ekonomickou, ale i tu sociální, odhadujeme na 10 let. Z toho důvodu považujeme „cenu k poměru výkonu“ za přiměřenou a efektivní.

V Liberci dne 1. 9. 2017

Za správnosť