



Tuklaty a Tlustovousy myslí na stáří

Představení projektu dne 18. 11. 2024

Cíl dnešního setkání

- ▶ Představit záměr na stavbu domova pro seniory, zvažované možnosti a především preferovanou variantu z pohledu obce
- ▶ Získat podněty obyvatel k tomuto záměru
- ▶ Uvést na pravou míru nepravdy a zkreslená fakta, která se šíří našimi obcemi tak, aby si každý mohl udělat **vlastní názor** a nenechal se zmanipulovat několika jedinci, kteří řeší primárně svůj prospěch!
- ▶ **UPOZORNĚNÍ:** Z dnešního setkání bude pořizován audio a video záznam!



Průběh dnešního setkání

- ▶ Úvod
- ▶ Ing. Vladimír Bezděk, M.A.
- ▶ Ing. Petr Laube
- ▶ JUDr. Hana Němečková
- ▶ Jak by to mohlo vypadat v naší obci
- ▶ Prostor pro dotazy a diskuse



Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

ekonom, poradce prezidenta pro důchodovou reformu



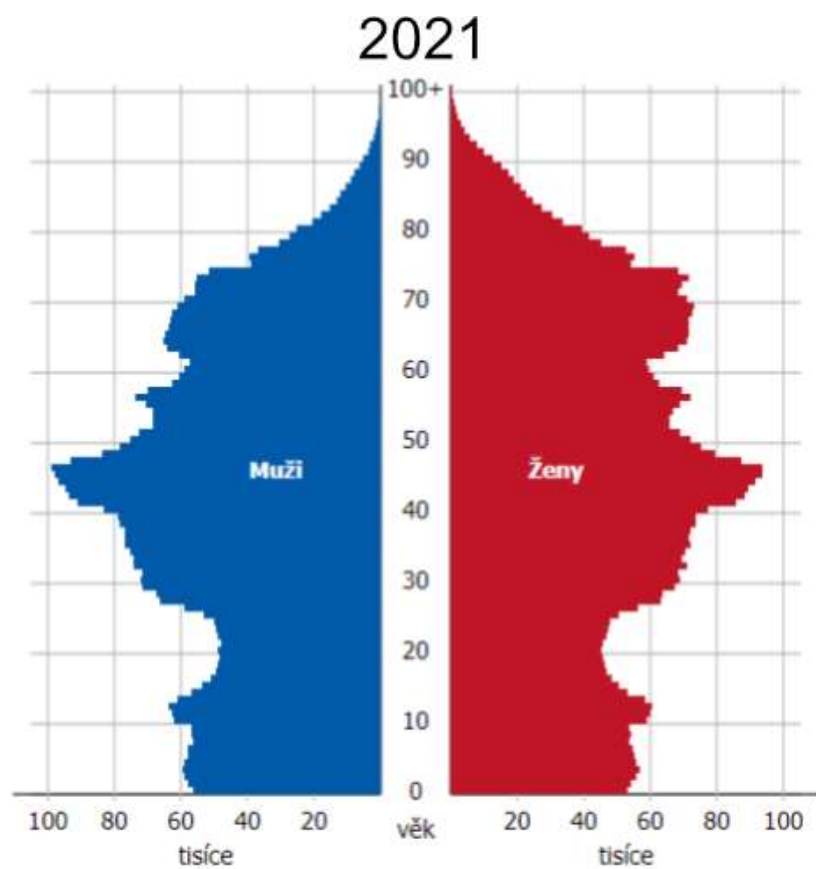
Demografické trendy a dopad na služby sociální péče

Tuklaty

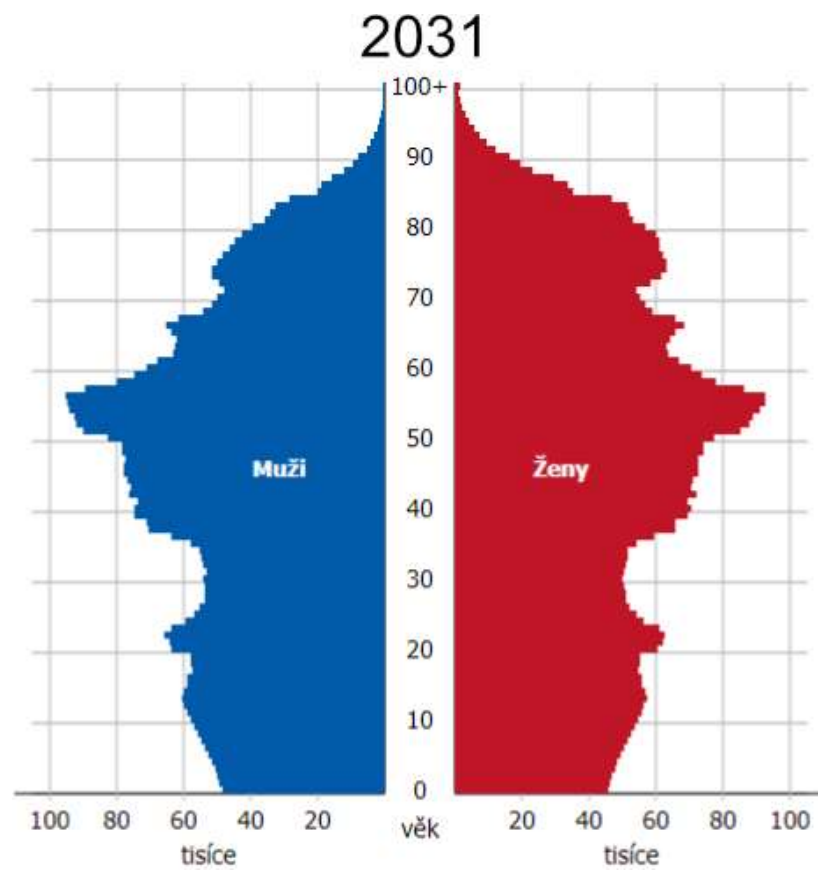
18.11.2024

Vladimír Bezděk

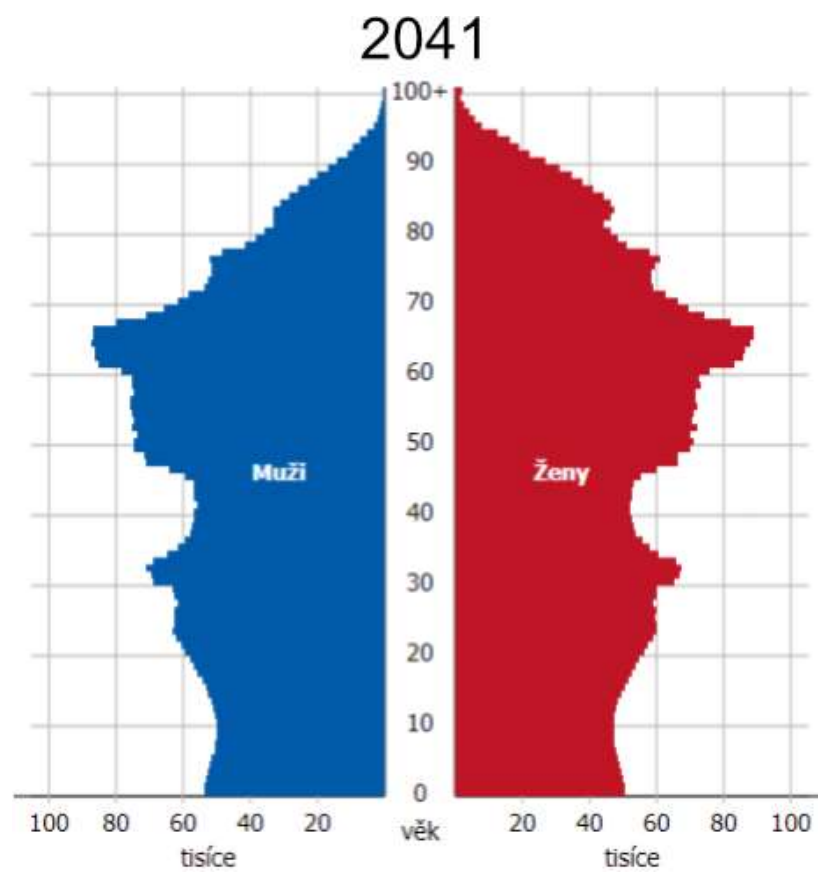
Česká populace stárne



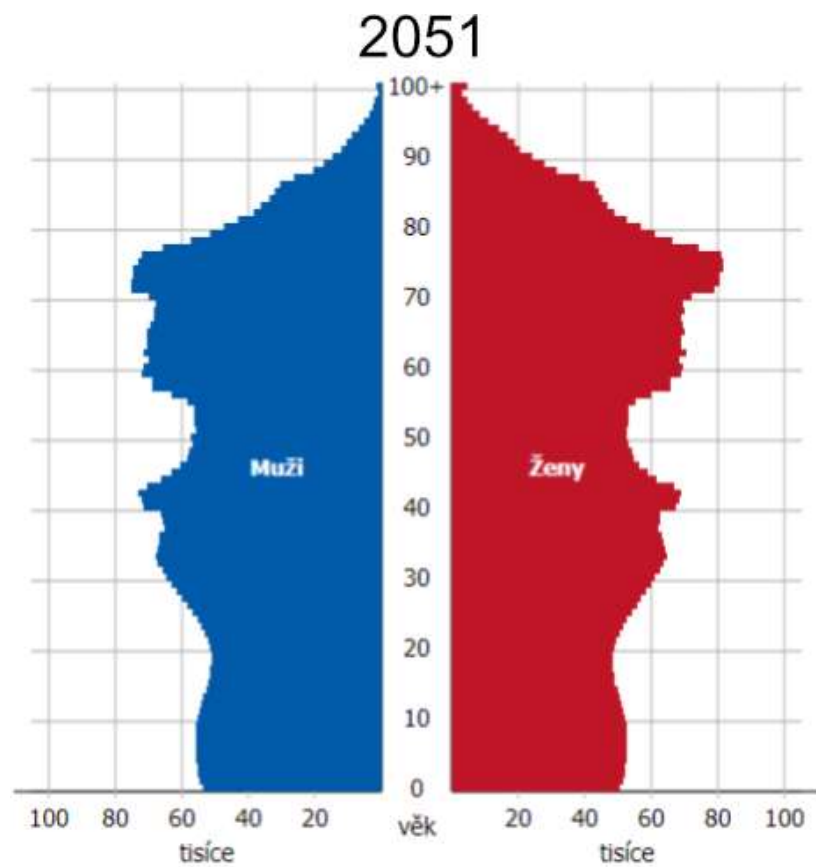
Česká populace stárne



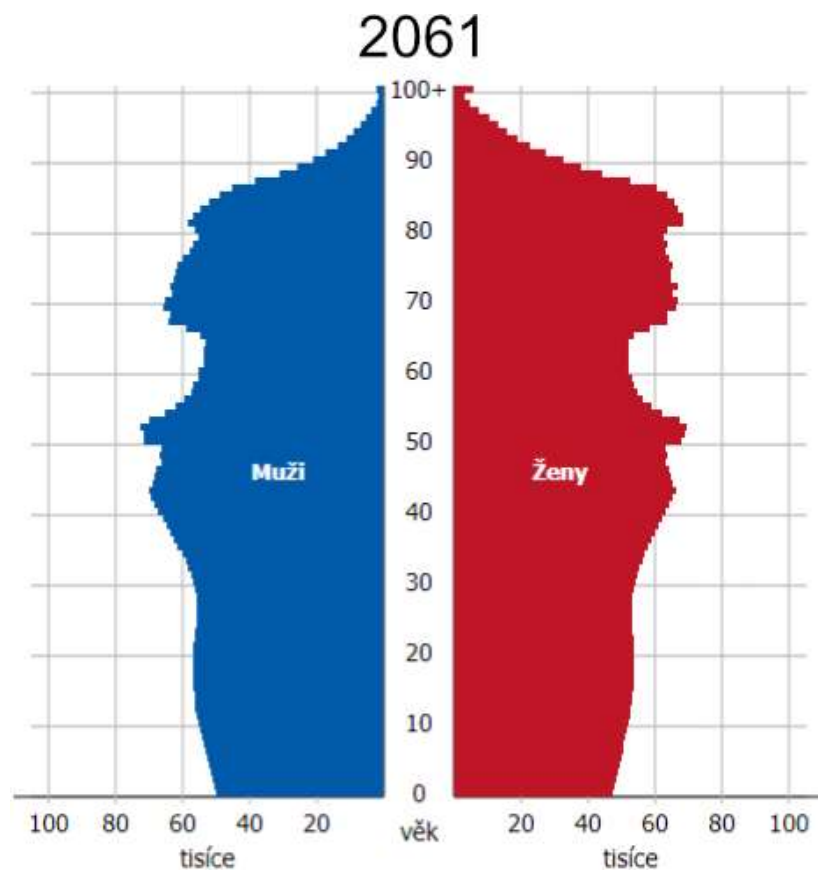
Česká populace stárne



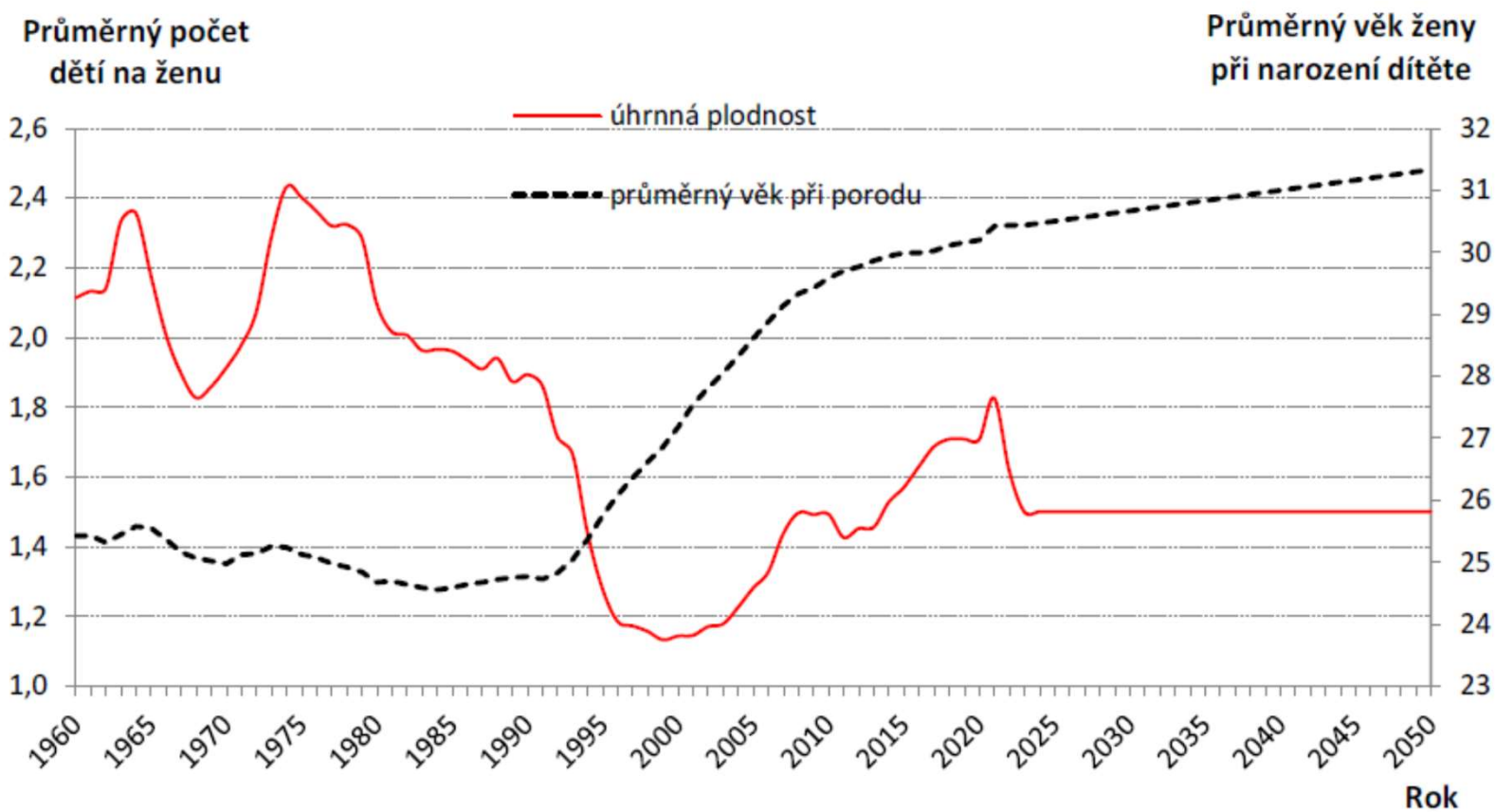
Česká populace stárne



Česká populace stárne



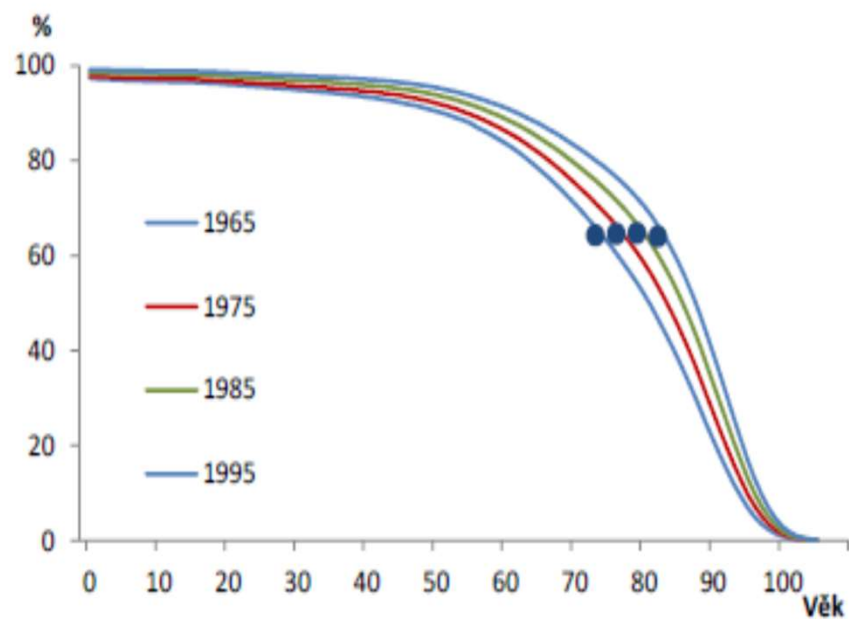
Máme málo dětí 😞



Zdroj: ČSÚ

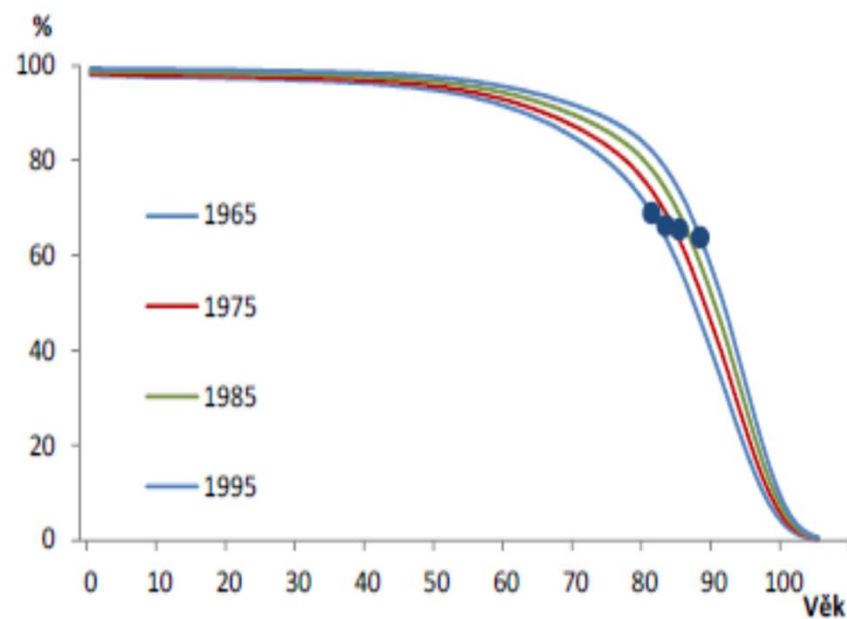
A žijeme déle 😊

Graf 28 - Pravděpodobnost dožití se daného věku – muži



Zdroj: ČSÚ

Graf 29 - Pravděpodobnost dožití se daného věku – ženy



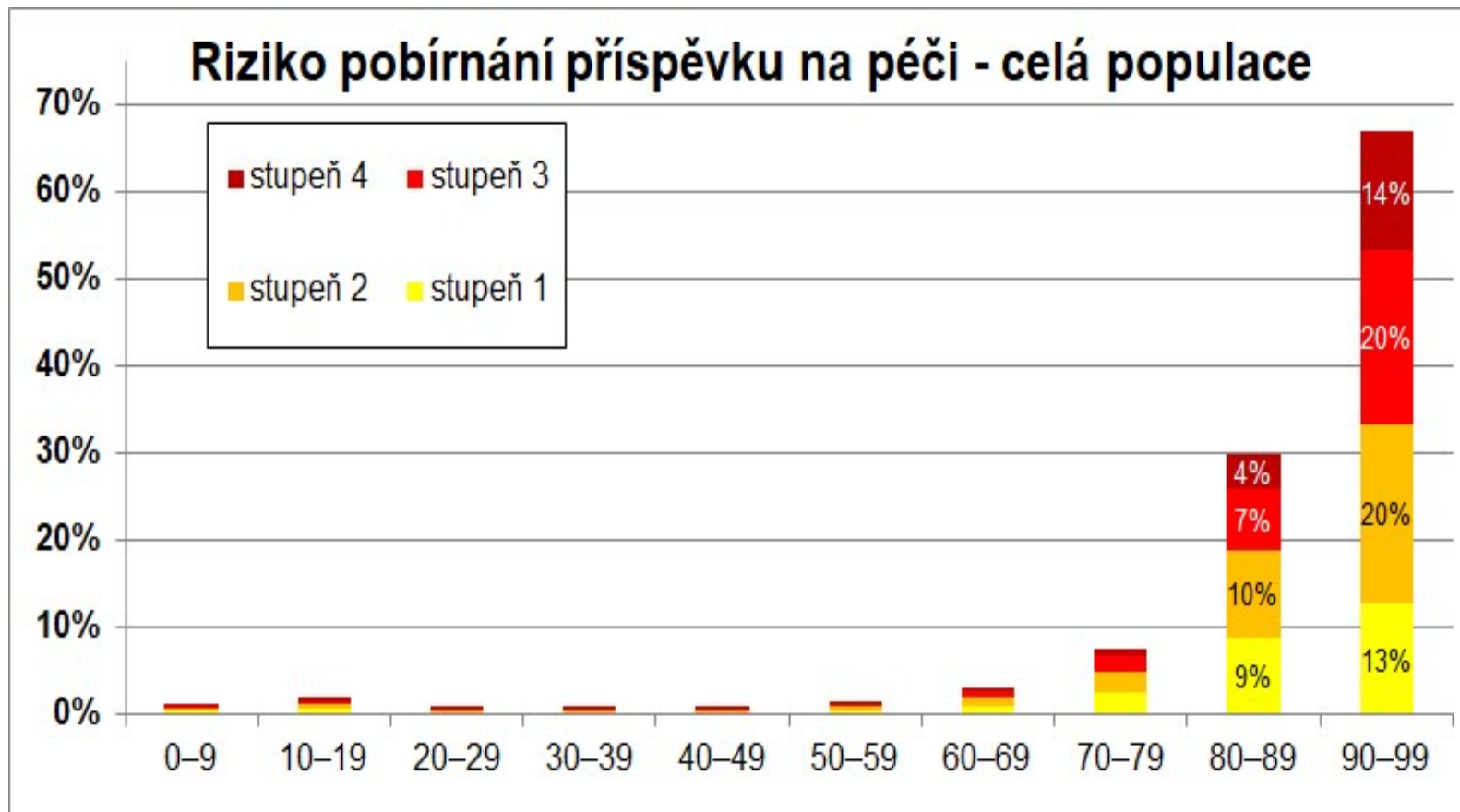
Zdroj: ČSÚ

Ale ne bohužel celou dobu ve zdraví ☹️

Naděje dožití bez disability (DFLE) – evropský strukturální ukazatel, který vyjadřuje počet let, který v průměru zbývá osobě v určitém věku k prožití bez omezení v běžných činnostech

rok	MUŽI		ŽENY	
	Počet let strávených bez disability pro 65 leté	Podíl života strávený bez disability pro 65 leté	Počet let strávených bez disability pro 65 leté	Podíl života strávený bez disability pro 65 leté
2008	7,5	49,0 %	8,2	43,6 %
2009	8,1	53,3 %	8,5	45,2 %
2010	8,5	54,8 %	8,8	46,3 %
2011	8,4	53,8 %	8,7	45,3 %
2012	8,3	52,9 %	8,9	46,4 %
2013	8,5	54,1 %	8,9	46,1 %
2014	8,5	52,8 %	9,3	47,0 %
2015	8,0	50,3 %	8,6	44,3 %
2016	8,4	51,9 %	8,9	44,5 %
2017	7,6	46,9 %	8,5	42,9 %
2018	8,1	50,0 %	8,5	42,9 %
2019	8,0	48,8 %	8,2	40,8 %
2020	7,0	46,1 %	7,9	41,4 %
2021	7,0	48,3 %	8,2	44,1 %

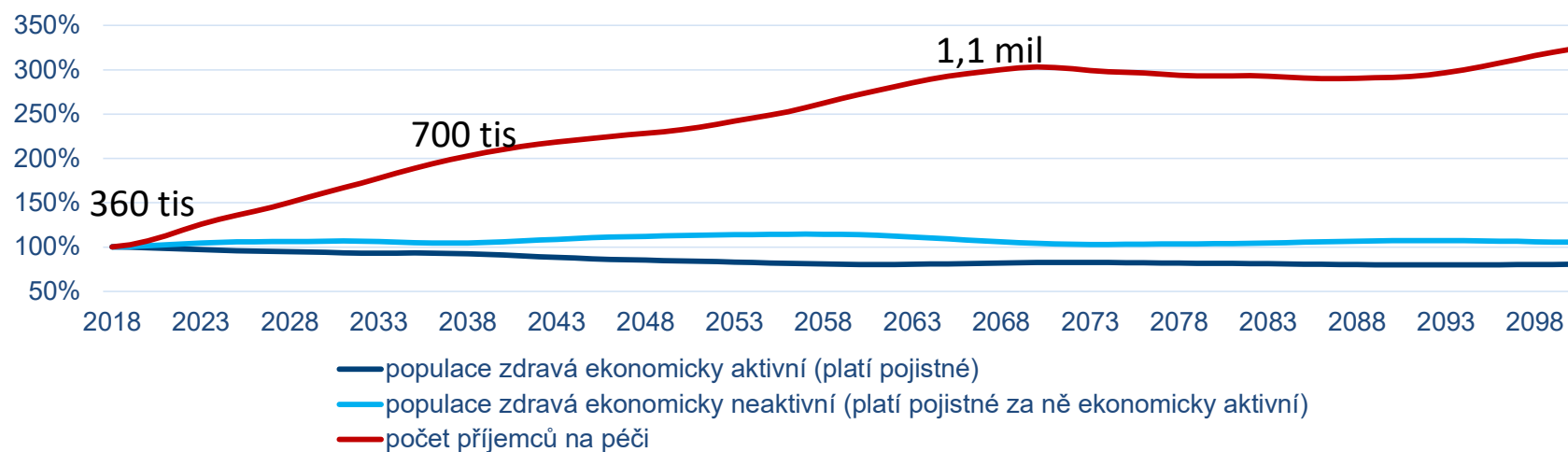
Příspěvek na péči podle věku



Zdroj: výpočty ČAP z dat MPSV

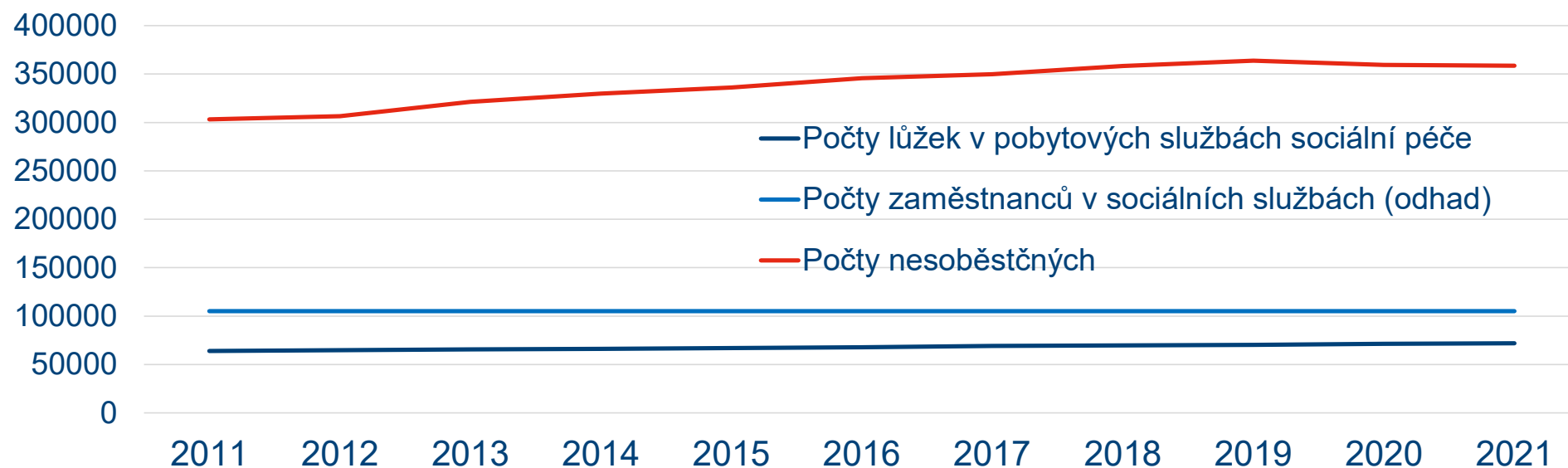
Počet osob pobírajících příspěvek na péči razantně vzroste

- Vlivem stárnutí populace se za **15 let zdvojnásobí počet osob, které se dostanou do situace nesoběstačnosti. Těm všem vznikne nárok na příspěvek na péči.**
- Za 40 let to bude dokonce trojnásobek.
- Při zachování současných podmínek se z dnešních cca 360 000 osob dostaneme kolem roku 2060 na 1,1 mil. lidí pobírajících příspěvek na péči v některém z jeho čtyř stupňů.



Vývoj sociálních služeb a příjemců příspěvku na péči

- **Celý systém dlouhodobé péče resp. sociálních služeb je mimořádně přetížený už dnes** a každým rokem se zátěž zvyšuje.
- **Velký převis poptávky**, uvádí se 20 až 40 %, chybí tak 15-30 tisíc lůžek. A do roku 2050 bude chybět dalších 25 tisíc lůžek, a to jen pro zachování stávající dostupnosti.
- Neuspokojená poptávka je i v oblasti terénních služeb.



Zdroj: MPSV, ČŠÚ, Eurostat

A co Tuklaty?



Demografický
portál pro
municipality

[O nás](#) ▾ [Nabízíme](#) ▾ [Aktuality](#) [Nápověda](#) ▾ [Kontakt](#) [Reference](#)

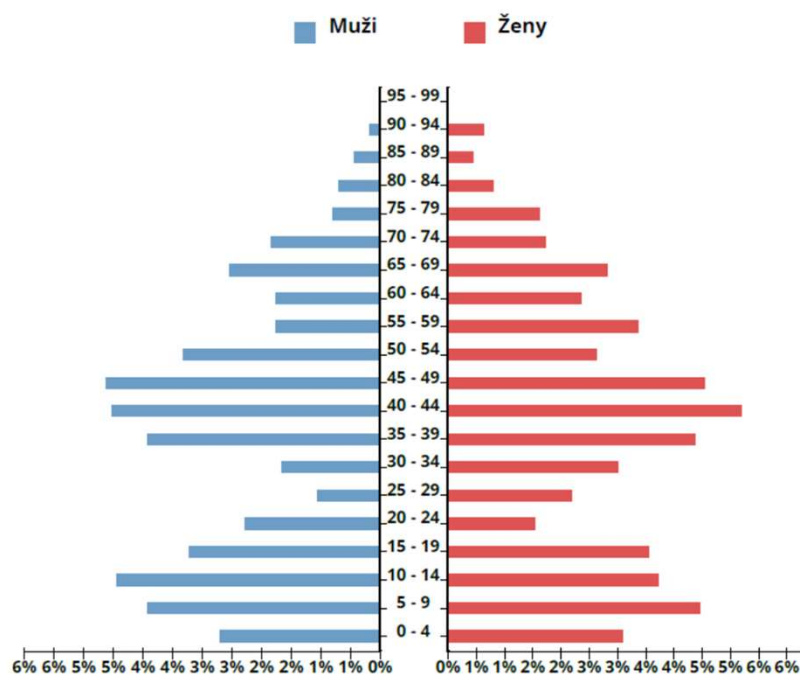


Zpět

DEMOGRAFICKÁ HISTORIE OBCE TUKLATY

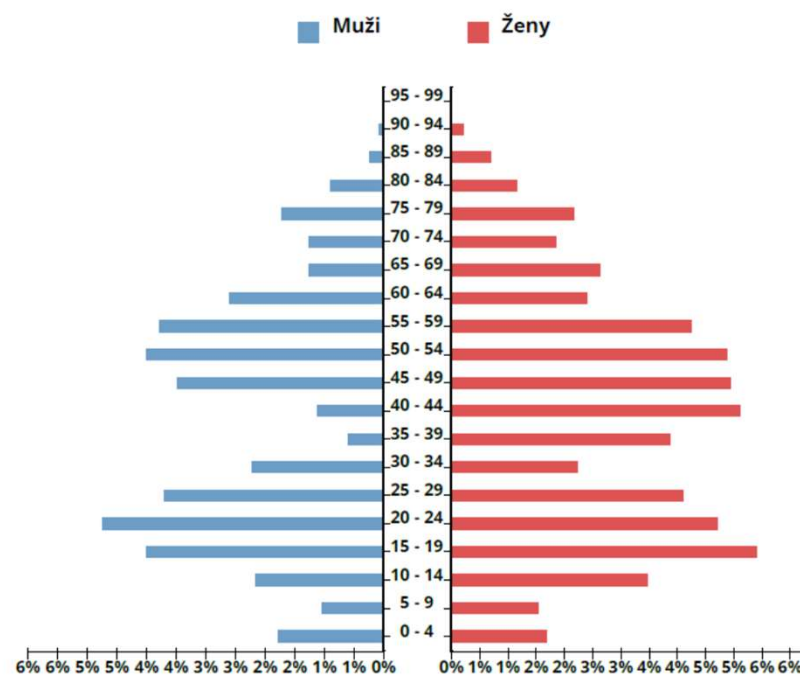
Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Živě narození	13	11	11	7	16	11	15	17	15	8	11
Zemřelí	10	6	5	10	5	7	9	11	9	7	9
Přirozená měna	3	5	6	-3	11	4	6	6	6	1	2
Přistěhovalí	30	41	44	51	42	38	33	47	54	37	23
Vystěhovalí	16	15	17	20	14	26	12	36	29	22	33
Přírůstek stěhováním	14	26	27	31	28	12	21	11	25	15	-10
Celkový přírůstek	17	31	33	28	39	16	27	17	31	16	-8
Počet obyvatel	860	891	924	952	991	1007	1034	1051	1076	1092	1084

Věkové složení obyvatel správní jednotky Tuklaty za rok 2024 Věkové složení obyvatel správní jednotky Tuklaty za rok 2034



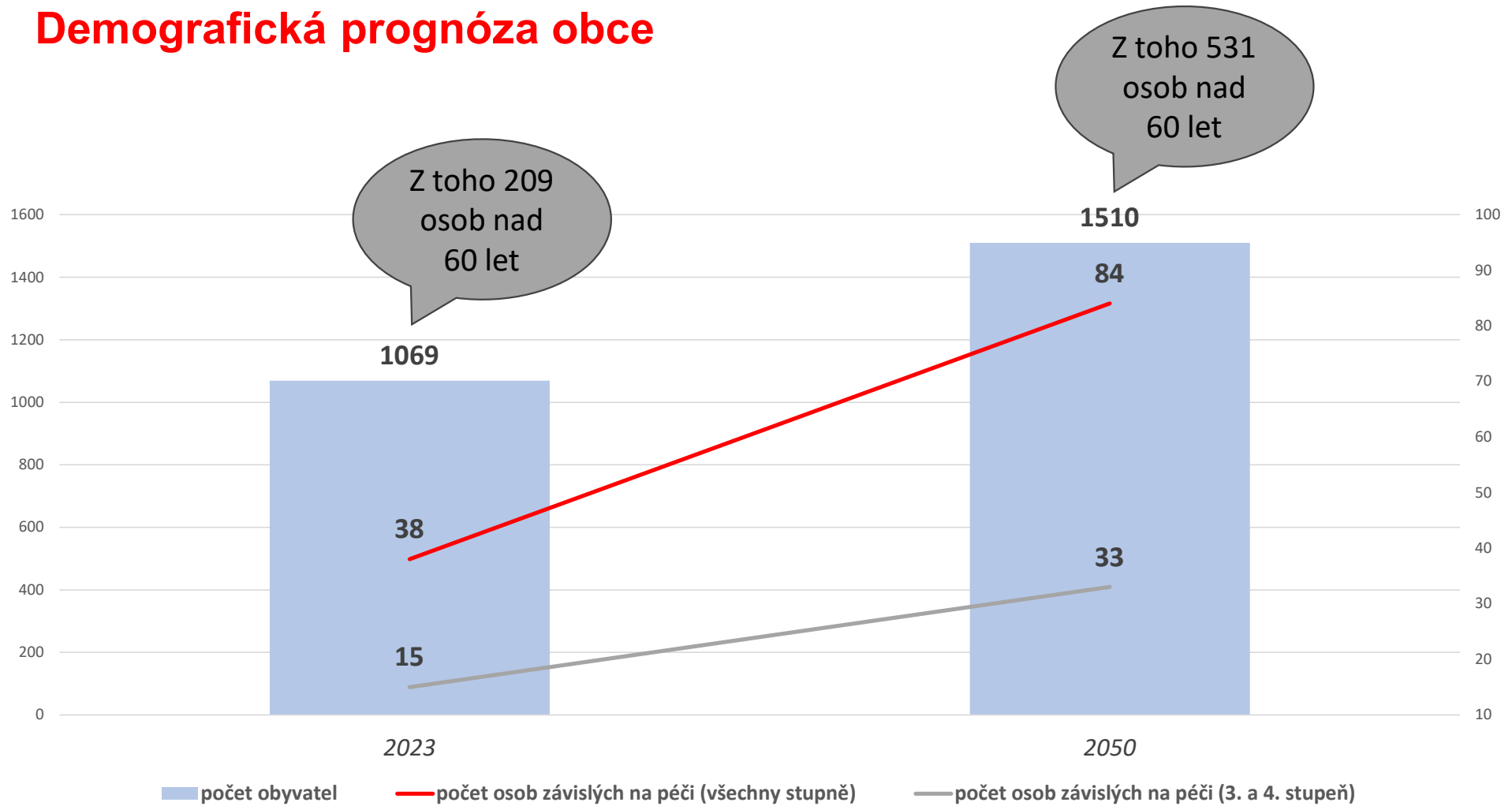
209 osob starších 60 let

+20% za 10 let



252 osob starších 60 let

Demografická prognóza obce



Děkuji za pozornost

vladimir.bezdek@seznam.cz

Ing. Petr Laube

architekt územního plánování



Co řeší územní plán

► Územní plán - změna územního plánu
(základní funkční a prostorová regulace)

► Územní plán s prvky regulačního plánu - §82 ods. 3

(ÚP může pro celé území obce nebo pro jeho část obsahovat prvky regulačního plánu)

► Regulační plán - §81 ods. 4

(ÚP může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území - základní podmínky pro pořízení RP - max 6 let)

► Plánovací smlouva - §81 odst. 3

(ÚP může vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy - stanová základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření - max 6 let)



Lokality



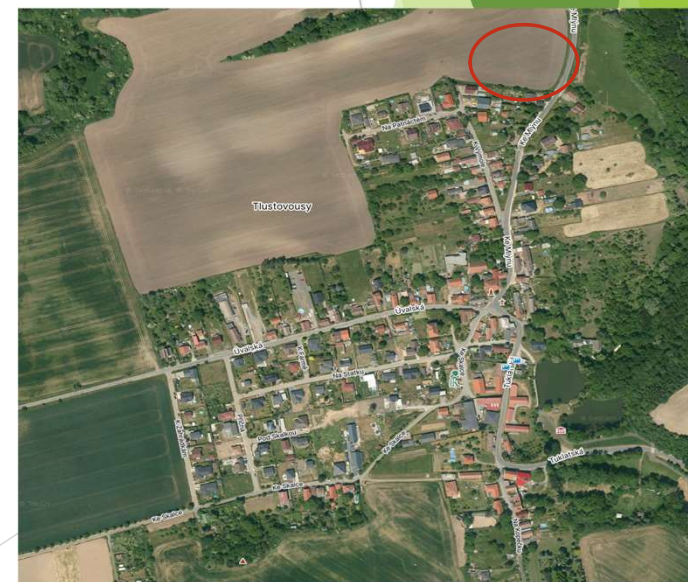
Uvažované lokality - Ke Mlýnu

Výhody

- ▶ Blízko ČOV
- ▶ Vzhledem ke svažitosti pozemku nebude převyšovat okolní zástavbu
- ▶ Napojení ihned na D11 bez nutnosti projíždět obcemi

Nevýhody

- ▶ Není zastavitelné území



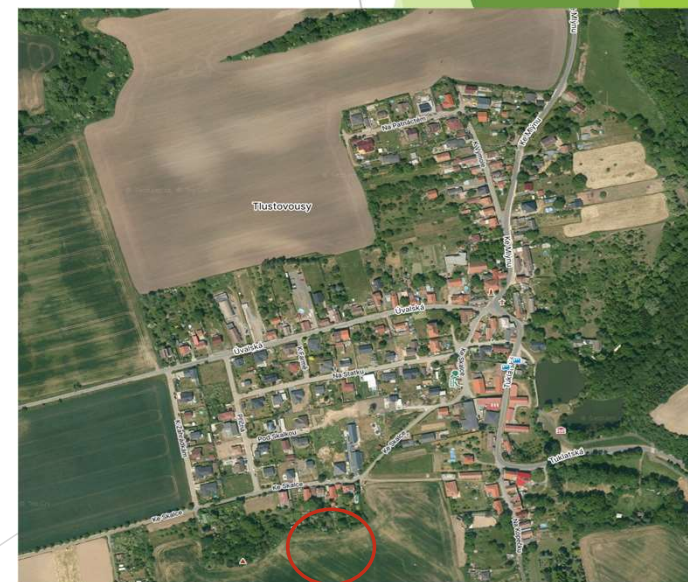
Uvažované lokality - Na Skalce

Výhody

- ▶ Zastavitelné území - stačí změna funkčního využití
- ▶ Vzdálenost od okolní zástavby (sousedilo by se zahradami)

Nevýhody

- ▶ Vzdálenější přípojky inženýrských sítí
- ▶ Na kopci - domov by tvořil dominantu
- ▶ Veškerá doprava by vedla po místních komunikacích



Uvažované lokality - Na Patnáctém



Výhody

- ▶ Zastavitelné území - stačí změna funkčního využití
- ▶ Vzdálenost od okolní zástavby (sousedilo by se zahradami)
- ▶ Dotvoření tvaru obce

Nevýhody

- ▶ Vzdálenější přípojky inženýrských sítí a napojení na komunikaci Úvalská (nutné řešit celou zastavitelnou lokalitu)
- ▶ Uprostřed budoucí zástavby RD
- ▶ Zatížení stávající komunikace Na Patnáctém a K Výmole



Uvažované lokality - Úvalská

Výhody

- ▶ Zastavitelné území - stačí změna funkčního využití
- ▶ Vzhledem ke svažitosti pozemku nebude převyšovat okolní zástavbu
- ▶ Budoucí napojení na aglomerační okruh Úvaly - Jirny svede většinu dopravy mimo obce

Nevýhody

- ▶ Vzdálenější přípojky inženýrských sítí



JUDr. Hana Němečková

právníčka a zástupce obce pro výběrová řízení



DŮM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB –
OBEC TUKLATY

VÝSTAVBA A PROVOZOVÁNÍ

- Obec Tuklaty plánuje výstavbu pobytového zařízení sociálních služeb a jeho provozování soukromým subjektem – vybraným dodavatelem, který se stane vítězem vyhlášeného koncesního řízení.
- Dle dále uvedených ustanovení zákona č. 134/2016, o zadávání veřejných zakázek, (dále jen „ZZVZ“) je povinností zadavatele, obce Tuklaty, prodej pozemku a jeho následné využití soutěžit.

Forma realizace projektu – Design-Build-Finance-Operate-Transfer

Dodavatel vybraný v koncesním řízení dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek zajistí na své náklady a odpovědnost:

- Zpracování všech stupňů projektu včetně získání povolení záměru dle zák. 283/2021 Sb., stavebního zákona

- Výstavbu nového zařízení, jeho kolaudaci, vybavení mobiliářem, uvedení zařízení do provozu;
- Financování projektu;
- Zajištění zařízení po určitou minimální dobu, např. 20-30 let;
- Fáze transfer – převod vlastnického práva k dotčenému pozemku či pozemkům

PŘEDMĚT A ÚČEL KONCESE

- Vybudování nového zařízení sociálních služeb vybraným dodavatelem pro cílovou skupinu osob

- *Tj. (i) objekt pro seniory, osoby se zdravotním postižením,*
- *(ii) domov se zvláštním režimem,*

Provozovatel zajistí financování stavby, uvedení zařízení do provozu a zajištění jeho následného provozování po určitou dobu. Zadavatel smluvně zajistí.

MOŽNOSTI ŘEŠENÍ

- Převod obecního pozemku do vlastnictví vybraného dodavatele po skončení koncesního řízení za nabídkovou cenu, která vzejde z koncesního řízení
- Vybraný dodavatel bude povinen zajistit na vlastní odpovědnost a náklady zpracování projektu, obec Tuklaty stanoví podmínky projektu
- Alternativně může být termín převodu pozemku pro výstavbu vázán až na získání pravomocného stavebního povolení či jiného opatření stavebního úřadu vybraným dodavatelem ve věci výstavby nového objektu.

PODMÍNKY REALIZACE OBJEKTU

- Vybraný dodavatel = zhotovitel stavby a provozovatel objektu vybuduje nový objekt vlastním nákladem a do svého vlastnictví;
- Vybraný dodavatel navrhne a dodá kompletní mobiliář na své náklady;
- Realizace objektu musí být v souladu se všemi platnými právními předpisy, příslušnými technickými normami, materiálně technickými standardy v sociálních službách.
- Nový objektu musí splňovat veškeré podmínky pro stanovený účel, tj. pro poskytování sociálních služeb, např. minimálně po dobu 20 let.

Orientační harmonogram projektu

02/2025	zahájení zadávacího řízení na dodavatele/koncesionáře
04/2025	podání žádostí o účast
05/2025	posouzení žádostí o účast
06/2025	podání nabídek ze strany dodavatelů
08/2025	vyhodnocení nabídek; případné jednání s vybraným dodavatelem
09/2025	podpis smlouvy
2026-2027	projektování, příprava, vyřízení stavebního povolení
2027-2029	výstavba nového zařízení sociálních služeb

Uvedený harmonogram je pouze velmi orientační, termíny realizace celého projektu budou upřesněny v rámci koncesního řízení.

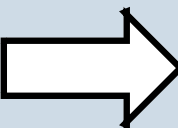
ZAJIŠŤOVACÍ INSTRUMENTY VÝBĚRU KVALITNÍHO DODAVATELE

➤ Nastavení podmínek kvalifikace v koncesním řízení

- *Zejména podmínky profesní způsobilosti, podmínky ekonomické kvalifikace (prokázání obratu), podmínky technické kvalifikace (zkušenosti s poskytováním služeb obdobného charakteru);*

➤ Nastavení sankčních mechanismů v případě prodlení dodavatele

- *Se zajištěním projektové dokumentace k výstavbě objektu*
- *V případě prodlení s realizací výstavby, zajištění kolaudačního souhlasu;*



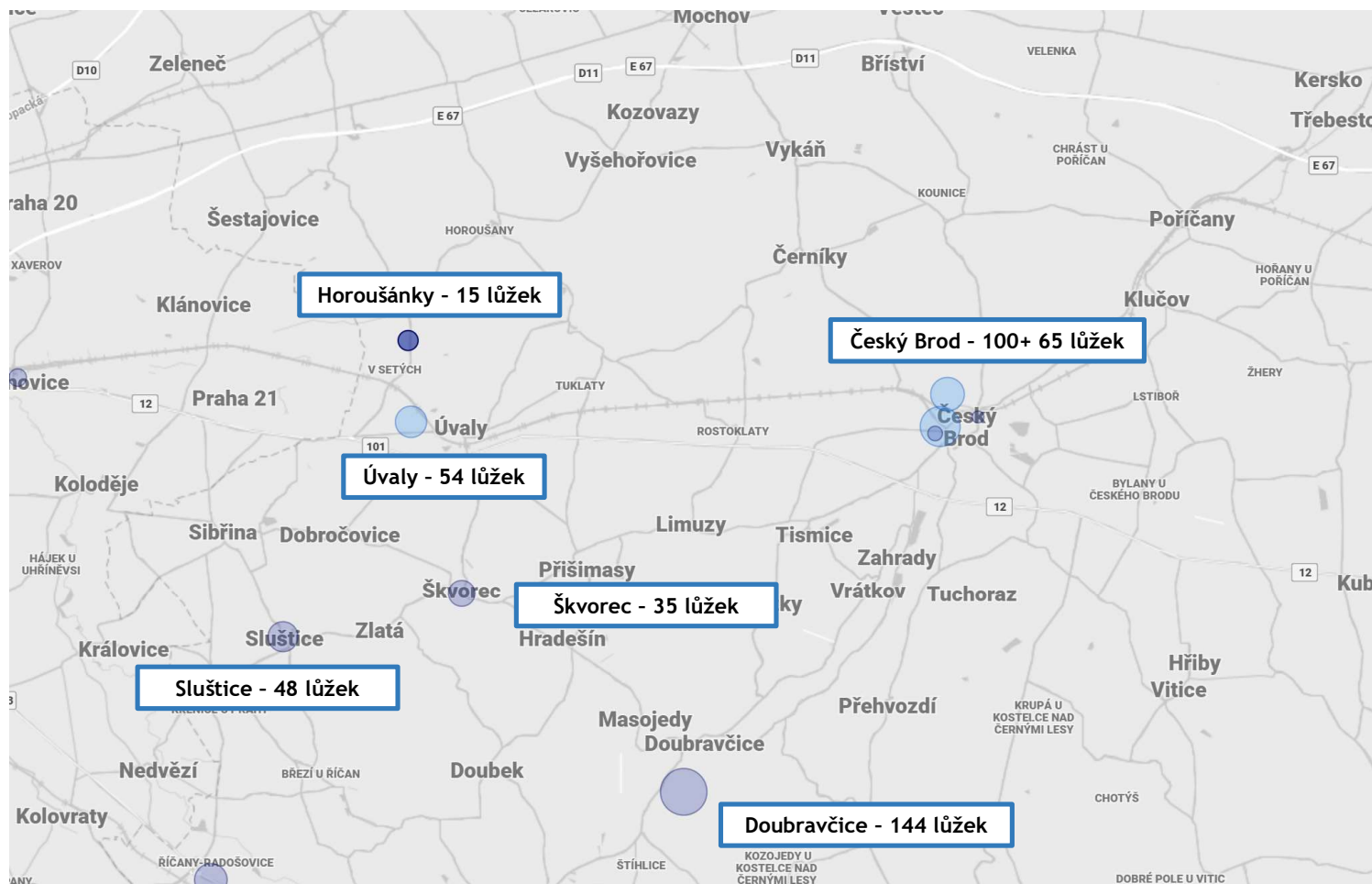
ZAJIŠŤOVACÍ INSTRUMENTY VÝBĚRU KVALITNÍHO DODAVATELE

- Nastavení sankčních mechanismů pro případ, že dodavatel nebude realizovat projekt v souladu se smlouvou
 - odstoupení od smlouvy;
 - zřízení výhrady zpětné koupě, na jejímž základě by byl dodavatel povinen převést pozemek určený k výstavbě zařízení zpět na zadavatele;
 - zvážení předkupního práva ve prospěch obce – koupě pozemku zpět, pokud by jej dodavatel měl v úmyslu prodat

Jak by to
mohlo vypadat
u nás?



Kapacity v okolí Tuklat a Tlustovous



Jaký typ zařízení by se stavěl



- ▶ Dnes se staví tyto typy zařízení:
 - ▶ DPS - Domov pro seniory (lidé s omezením pohyblivosti) - volný režim pohybu
 - ▶ DZR - Domov se zvláštním režimem (lidé s Alzheimerovou chorobou, demencí) - omezený režim pohybu
 - ▶ Byty s pečovatelskými službami (lidé, kteří se o sebe dokáží z velké části postarat, ale jejichž život usnadňuje blízkost služeb pečovatelek, stravování, prádelny apod.)
- ▶ Složení obyvatel by záleželo na celkové kapacitě zařízení
 - ▶ Dle referenčních objektů je minimální ekonomicky rentabilní kapacita 80 lůžek
 - ▶ Ideální je kombinace DPS a DZR, aby lidé v DPS mohli v případě zhoršení zdravotního stavu být přesunuti do DZR a nemuseli měnit místo pobytu (rodina hledat jiné zařízení)

Velikost
stavby
dle kapacity



Uvažované varianty



	80 lůžek = 55 DPS 25 DZR	100 lůžek = 70 DPS 30 DZR	110 lůžek = 55 DPS 25 DZR 30 bytů s peč. služ.	150 lůžek = 70 DPS 30 DZR 50 bytů s peč. služ.
2 NP zast. plocha	1 600 m ²	1 800 m ²	2 500 m ²	3 200 m ²
3 NP zast. plocha	1 400 m ²	1 600 m ²	2 100 m ²	2 500 m ²
2 NP zastavěnost 40 %	4 000 m ²	4 500 m ²	6 100 m ²	7 800 m ²
3 NP zastavěnost 40 %	3 500 m ²	4 000 m ²	5 100 m ²	6 400 m ²

DPS - domov pro seniory, DZR - domov se zvláštním režimem

Stačil by nám menší obecní domov?

- ▶ ANO, stačilo by mít domov pro 25-35 lidí, o které by se staralo 20-30 zaměstnanců
- ▶ Pokud by byly investiční dotace, tak náklady na stavbu nad rámec dotace by se pohybovaly kolem 20 mil. Kč (dle podobných projektů)
- ▶ Jeho provoz by ale musel být dotovaný obcí (celková dotace se pohybuje u veřejných zařízeních 20-30 tis. Kč měsíčně na osobu a o náklady se dělí kraj s obcí) - na obec by tak připadaly náklady v jednotkách miliónů Kč ročně



Megalomanský projekt? Posud'te sami!



	Přední čtvera (lokalita u nádraží) 50 RD	Domov pro seniory
Velikost lokality	48 500 m ²	4 500 m ²
Výška zástavby	2 NP	2 NP
Zastavěná plocha (vč. komunikací)	24 300 m ²	1 800 m ²
Dopravní zátěž	200 aut denně (vše po dvou místních komunikacích)	50 aut denně (podstatná část svedena mimo obec)
Délka výstavby	8-10 let	2 roky

Rizika pro obec

- ▶ Zvýšení dopravy v dané lokalitě
- ▶ Změna využití stavby v budoucnosti
- ▶ Zatížení lokality výstavbou, délka stavby cca 1,5 roku
- ▶ Situování na okraji obce (v budoucnu dostupné z přeložky silnice 101 Úvaly - Jirny)
- ▶ Většinu rizik lze ošetřit územním plánem
- ▶ Požadavky na organizaci staveniště



Doprava

- ▶ 3 dodávky zásobování denně
- ▶ Personál cca 1 auto na 3 zaměstnance
- ▶ Návštěvy = počet lůžek x 1-2 týdně
- ▶ Sanitky a zdravotnická doprava 1 auto na 30 lůžek
- ▶ Pohřební vůz 1x za 14 dnů

- ▶ Celkem denně při 100 lůžkách cca 48 aut denně

- ▶ Pro porovnání intenzita dopravy přes Tlustovousy čítá 60-100 aut za hodinu a díky nové lokalitě u nádraží projede ulicí Spojovací nebo Na Rafandě denně navíc cca 100 aut (v případě rodin s dětmi až 200 cest denně)



Přínosy pro obec

- ▶ **Hlavním přínosem bude dostupnost sociálních a zdravotních služeb pro obyvatele v naší obci a tím umožnit starším lidem zůstat v prostředí, které znají, a mít tak blíže k rodině a přátelům.**
- ▶ Část kapacit by byla vyhrazena pro obyvatele Tuklat a Tlustovous - dle demografické studie by se nyní jednalo o cca. 15 lůžek. Na tato lůžka by se získala krajská dotace a byly by tak **BEZDOPLATKOVÉ**.
- ▶ Vytvoření pracovních míst (cca 45-65 dle velikosti zařízení)
- ▶ Rozvoj zdravotní a sociální infrastruktury i pro občany, kteří dosud žijí ve svých domovech (stravování, prádelna, rehabilitace, terénní služby, kulturní akce)
- ▶ Možnost využít gastro služeb pro školu/školku
- ▶ Symbióza dětí a seniorů - spolupráce MŠ a ZŠ se seniory



Další přínosy pro obec

- ▶ Jednorázový zdroj příjmu pro obec - prodej stavebního pozemku za v době prodeje platných tržních podmínek (VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ S MINIMÁLNÍ CENOU)
 - ▶ Financování dostavby školy (tělocvična a dvě třídy), rekonstrukce školky, další projekty
- ▶ Platby za trvalý pobyt obyvatel domova by tvořily pravidelný příjem do rozpočtu obce



Předpokládaný harmonogram

- ▶ Vyhlášení výběrového řízení
- ▶ Posouzení nabídek a rozhodnutí o vítězi
- ▶ Uzavření plánovací smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí kupní
- ▶ Schválení studie
- ▶ Uzavření kupní smlouvy
- ▶ Změna územního plánu
- ▶ Výstavba



Děkujeme za pozornost!

Diskuze

