Seniorské bydlení: developerská (problematická) šance

Author: SF/pb | Published: 07.05.2010

„Architekt nemůže odstranit pocity stáří, které jsou často neradostné, ale může vytvořit prostor pro důstojný život starých lidí," řekl na semináři Stavebního fóra architekt Vlado Milunič. Průběh diskusního setkání „Bydlení pro seniory" ovšem ukázal, že zatím stejně nebo spíše více omezené jsou možnosti těch, kteří by zakázky na domy pro seniory měli zadávat, tedy developerů. Starých lidí v Česku přibývá, chabá nabídka bytů pro seniory ale dává tušit, že kromě nedostatku tradic naráží tento speciální segment rezidenčního developmentu i na jiné překážky.

Nízká hodnota českých důchodů, která je v kontradikci se spíše vyššími investičními a provozními náklady, zatím dává prostor spíše poskytovatelům sociálních služeb, kteří seniorské rezidence provozují za podpory státu a obcí. Tak funguje například litoměřická Farní charita. Ta seniorům v regionu nabízí celkem 108 lůžek, většinu z nich v jednolůžkových pokojích, přitom část z nich je určena pro pacienty vyžadující celodenní péči. Uživatelé na provoz přispívají částkou 330 Kč denně (180 Kč ubytování, 150 Kč stravování), měsíčně tedy zhruba 10 000 Kč, což je více než průměrná výše starobního důchodu v ČR. Provozní náklady přitom činí přes 20 000 Kč na lůžko a měsíc, rozdíl se dorovnává právě dotacemi a platbami od města, ministerstva zdravotnictví a ministerstva práce a sociálních věcí – tyto instituce také financovaly investiční náklady. Podobných projektů je u nás už několik, nezřídka jsou založeny na systému PPP, tedy spolupráce soukromého a veřejného sektoru.

Se zcela jiným konceptem počítá projekt společnosti Optreal. Její Senior Klub Zdiměřice se obejde bez obce či státu, je založen na komerčním základu. Investice na výstavbu areálu s 68 seniorskými apartmány se vrátí prostřednictvím jejich prodeje, tedy nikoli pronájmu. Počítá se s cenou kolem 50 000 Kč za metr čtvereční. Zajistit, aby poměry v celém areálu odpovídaly nárokům a potřebám seniorských rezidentů, má majorita developera (a později i „spoluprovozovatele) v společenství vlastníků, které v komplexu ze zákona vznikne. Vlastníci rezidencí musí počítat také s platbou zhruba10 000 Kč měsíčně za balíček stravovacích a zdravotnických služeb. Projekt ovšem nepočítá se stálou celodenní péči o rezidenty – ti, pokud by se v takové zdravotní situaci ocitli, by komplex měli opustit. Problém odchodu rezidentů (příčinou nemusí být pouze úmrtí) chce developer řešit zvláštními klauzulemi kupní smlouvy, které by prodejci dávaly právo zpětného odkupu apartmánu za pořizovací cenu navýšenou o úroveň inflace. „Tady vidíme další zdroj příjmů, počítáme s tím, že reálná cena bude vyšší a opětný prodej přinese určitý zisk," řekl v této souvislosti Michal Rašek z developerské společnosti. Optreal, který hodlá komplex pro seniorské bydlení postavit nedaleko Průhonic, už údajně registruje první zájemce. Podle Raška relativně vysoká cena poptávku nijak neomezí, protože tento koncept pro seniora představuje zároveň i investici.

V roce 2006 u nás bylo v provozu 532 zařízení určených k ubytování seniorů, kde žilo kolem 50 000 osob. Takřka 86 % z nich je záležitostí obcí a krajů, 10 % zřídily církve a jen 4 % připadají na „jiné", tedy i PPP či developerské projekty.

07.05.2010 08:36, SF/pb