

Domovy pro seniory. Na co máte?

Předválečné starobince i socialistické domovy důchodců jsou zapomenuty. Seniori mají dnes k dispozici nejen domovy a pečovatelskou službu, ale i penziony a hotely. Investoři totiž zjistili, že zestárlý tisíce lidí, kteří po roce 1990 dokázali zbohatnout a kteří chtějí dál žít na úrovni, na jakou byli zvyklí. Vzniklo proto několik záměrů výstavby komfortního bydlení pro seniory. Řadu z nich ale pozastavila krize.

VLADIMÍR
KALÁB
redaktor LN



Big Brother v televizi mě nebere a vyhled na hlávky zeli taky ne. Chci někam, kde je živo," prohlásil před lety sedmdesátiletý Jaroslav Brabec, majitel vilky uprostřed nošovicových polí. Automobilka Hyundai jeho přání vyslyšela a vilku vykoupila.

Dnes v těchto místech dělníci vlepují skla do vozů Hyundai i30, zatímco děda Brabec se kochá výhledem na Ostravu z okna svého bytu v domě Bonacasa, přizpůsobeném potřebám seniorů.

"Při realizaci bytů jsme vycházeli z dlouholetého svycarského systému bydlení a poskytování služeb lidem vyššího věku. Zachováváme jejich soukromí, potřebu nezávislosti, přitom jim zajišťujeme bezpečí a komfort," uvedl při otevření ostravského domu Emil Kowalski, iniciátor projektu bydlení pro seniory. Právě zachováním soukromí se dům liší od klasických domovů důchodců a domů s pečovatelskou službou. Projekt zahrnuje 40 jednopokojových a dvoupokojových bytů v cenách od 1,3 do 2,7 milionu korun.

Nadstandardní služby pro seniory poskytuje v pražské Hostivici Seniorhotel Fort Roxy. Na Moravě provozuje občanské sdružení Lumina domovy Santini a Grand Residence s nadstandardními službami. Přímou pro seniory staví vesničku na jihu Moravy společnost Formoza Karla Pavelka. Lidem vyššího věku jsou určeny byty v takzvaných seniorparcích u Mladé Boleslavi, u Poděbrad, v Hrádku nad Nisou a v Ostravě, které buduje firma Jaroslava Plesníka. To jsou fungující projekty, jejichž autoři



Za 40 let bude třetina lidí v Česku starších 65 let, zato výrazně ubude lidí v produktivním věku. Obchodníci tedy zamíří více na seniory.



Zdroj: ČSÚ

ilustrace Shutterstock / sk

správně přizpůsobili úroveň komfortu možnostem zámožnějších seniorů.

Rada projektů ale předběhla dobu. Bohatých lidí přibývá pomaleji, než investoři předpokládali. Navíc při současném ekonomickém útlumu i zámožnější seniři rozvažují, zda si mohou dlouhodobě dovolit dávat za byt a stravu s nadstandardní péčí třicet tisíc korun měsíčně nebo za dva miliony koupit garsonku na venkově.

Navíc záměrní investoři konkurují domovy seniorů zřizované městy nebo církvemi, které poskytují podobné služby, ale výrazně levněji.

Bez ohledu na ceny a úroveň komfortu mají všechna ubytovací zařízení pro seniory jedno společné: nedostatek míst. Na plně obsazených 45 tisíc lůžek v domovech seniorů v celé zemi je 50 tisíc dalších žádostí. „Neznamená to však, že bychom potřebovali dvojnásobnou kapacitu," říká Jiří Horecký, prezident Asociace pečovatelských a sociálních služeb České republiky. „Rada těchto žádostí je duplicitních, jsou podané do více domovů, další již nejsou aktuální kvůli úmrtí a další jsou takzvané pro jistotu, tedy od osob, které aktuálně umístění nepotřebují," vysvětluje. Přesto je podle něj převis poptávky znatelný, a to nejvíce v Praze.

Co a kde mohou získat?

Zřejmě nejlepší podmínky v celé republice mají vybraní penzisté z Prahy 1. Tamní středisko sociálních služeb provozuje pět domů s pečovatelskou službou s celkem 123 byty v ulicích Dlouhá, Benediktská, Týnská, Pštrossova a U Zlaté studně. Tedy v místech, která patří k nejprestižnějším v Praze. V těchto domech platí seniři extrémně nízké nájemné. „Ve všech domech je stejný nájem, šedesát korun za metr čtvereční měsíčně," říká Marta Lešnerová, hlavní koordinátorka pečovatelské služby na Praze 1. Tato činže je zlomkem tržního nájemného, které je v místě obvyklé. Například v Dlouhé ulici se za byt o velikosti 60 čtverečních metrů platí až 24 tisíc korun měsíčně, tedy 400 korun za čtvereční metr.

Nízký nájem není jediným benefitem seniorů v pečovatelských domech Prahy 1. Všechny byty jsou vybaveny systémem tišňové péče, tedy zařízením, které upozorní ošetřovatele, že se senioremu něco stalo. Služba tišňové péče je za příplatek. Podle obecně platné vyhlášky je maximální sazba za tuto službu 2100 korun měsíčně. Seniori v domech s pečovatelskou službou Prahy 1 za ni platí 230 korun měsíčně.

Pokračování na straně 14

Seniori v Česku

1 Lákavá cílová skupina

Počty seniorů rostou. Starší lidé se proto stávají lákavou cílovou skupinou pro obchodníky a developery. Krize ale přerušila řadu smělých plánů na vytvoření luxusního bydlení pro dříve narozené.



2 Krach domova pro bohaté

Nejznámějším byl krach luxusního domova důchodců Residence Classis v Průhoncích v roce 2008. Seniori, kteří platili za služby v řádech několika desítek tisíc korun, se museli během několika dnů vysťahovat.

3 Seniorské slevy

Obchodníci poskytují seniorům řadu slev či speciálních služeb. Jedná se třeba o cestovní kanceláře či lázně. Slevy poskytují i někteří mobilní operátoři.



4 Přežitý trend

Péče o seniory samotná je v Česku na úrovni. V čem ale zaostáváme, je úroveň bydlení. Zatímco ve vyspělé Evropě žijí seniři společně s běžnou populací, u nás je spíše běžné seniory soustřeďovat do domovů důchodců.

5 Zlaté rady na webu

Pro seniory už v Česku vznikla celá řada specializovaných webových stránek. Mohou se zde například dozvědět, jaké služby jsou dostupné v jejich nejbližším okolí.



Foto: Archiv / RB

Speciální penziony nabízejí starším lidem služby i za několik desítek tisíc korun

Kde ubytovat seniora

Domy s pečovatelskou službou

- ubytování pro seniory, jejichž zdravotní stav nevyžaduje neustálou péči
- většinou se jedná o domy s několika byty (nejčastěji garsoniéry nebo byty 1 + 1 a 1 + 2)
- k dispozici je takzvaná pečovatelská služba, která například pomáhá s úklidem či hygienou
- nájemníky zpravidla vybírá komise

Obvyklá cena ubytování:

■ nejčastěji se pohybuje do **4000 Kč/měsíc**

(v závislosti na rozloze, bez poplatků za pečovatelskou službu)

Domovy pro seniory

- ubytování pro seniory, kteří nejsou plně soběstační
- zařízení nabízejí ubytování ve vybaveném pokoji, jedno-, ale hlavně vícelůžkovém, zajištěno je stravování, úklid, praní prádla a ošetrovatelská péče
- lůžka v domovech pro seniory jsou rozdělena podle mobility seniora

Cena ubytování:

cca **4000-5000 Kč/měsíc**

Cena stravování:

cca **4500 Kč/měsíc**

Soukromé penziony pro seniory, hotely pro seniory, byty

(Soukromý sektor nabízí širokou škálu služeb různé úrovně a kvality, je dobré si zjistit, co všechno platba zahrnuje, nemusí například zahrnovat jídlo)

Nájemní byty pro seniory

- jsou určeny pro soběstačné seniory
- nájemné v nejlépejších bytech začíná na **7000 Kč za byt 1 + kk/měsíc**
- potraviny si v těchto bytech obvykle senior hradí sám
- některé byty lze i zakoupit, ceny začínají zhruba na 1,2 milionu korun u nejmenších bytů

Penziony a hotely

- jsou nákladnější formou ubytování pro seniory
- ceny u dlouhodobějších pobytů začínají zpravidla na **12 000 za měsíc** a u nejluxusnějších projektů mohou přesáhnout **30 000 korun** v závislosti na poskytovaných službách

Standardní služby penzionů pro seniory:

- celodenní strava
- úklid bytu
- praní prádla, žehlení
- údržba, zajištění oprav a veškerého servisu
- odborný dohled personálu 24 hod. denně

Služby za příplatek:

- kadeřnictví
- manikúra, pedikúra
- kosmetika
- masáže
- perličková nebo bylinná koupel
- individuální cvičení
- rehabilitace
- zajištění právních služeb



Senior Park. Ojedinelý projekt, kde si seniory mohou pronajmout menší byt. Společně se službami zaplatí přes deset tisíc korun měsíčně.



Posezení. Seniory v Senior Parku si mohou dopřát luxus posezení na kožených pohovkách.



Setkávání. Společenská místnost v Senior Parku je vybavena moderním nábytkem a křesly.

Domovy pro seniory. Na co máte?

Dokončení ze strany 13

Za obědy platí tamní penzisté od 53 do 70 korun, za donášku do bytu dají desetikorunu. Kadeřnické služby stojí od 30 do 500 korun, pokud chce důchodce kadeřník v bytě, připlatí 26 korun. Za pomoc s hygienou, úklid či pomoc s venčením psů se platí sto korun za hodinu služby. K dispozici jsou i masáže, pedikúra, donáška nákupů a řada dalších služeb.

„Všechny byty máme obsazené s výjimkou několika, kde nájemník zemřel a není ukončeno dědické řízení, jehož součástí je vybavení bytu,“ připomněla Lešnerová. O bezpečnosti obyvatel se zřetelům na jejich věk dbá také ostravská Bonacasa, kterou postavila a provozuje společnost Senior Residence.

„Každý byt je vybaven hlasovým zařízením, díky kterému si klient může po celých 24 hodin přivolat zdravotnický personál. Tomu se při volání objeví na obrazovce jméno klienta včetně jeho celého chorobopisu,“ popsal vymoženosti budovy ředitel Jozef Dejčák. Není to jediné vylepšení. Pokud by třeba penzista nepoužil šest hodin toaletu, čidlo zdravotníkům signalizuje, že mohl nastat nějaký problém.

Vesničko má seniorská

Krásná jihomoravská příroda nedaleko Mikulova, půl hodiny autem do Brna a levný provoz, to jsou přednosti projektu Formóza čili

vesničky pro seniory, která vznikla v obci Brod nad Dyjí. Ilha Formosa byl původní název pro Tchaj-wan a v překladu znamená krásný ostrov. Z celkem 42 domků, které v rámci projektu vznikly, jsou již dvě třetiny prodány.

„Překvapilo mě, že je zájem spíše o větší domy. Všichni ředitelé domovů pro seniory sorně říkají, že největší zájem je o malé bydlení. V našem případě to ale neplatí. Dostal jsem se i do situace, že propojuji dva menší domy,“ říká autor projektu Karel Pavelek. Lákadlem jsou podle něho nízké náklady na bydlení. I když člověk za jednopokojový domek zaplatí 1,25 milionu a za dvoupokojový 1,59 milionu korun, měsíčně pak platí jen 1965 korun v jednopokojovém, respektive 2875 korun ve dvoupokojovém domku. Tato platba zahrnuje fond oprav, vytápění a ohřev teplé vody, elektřinu, vodné a stočné, osvětlení společných prostor, administrativní správu, služby správce a hospodyně.

„Bydli tu nejčastěji lidé z Brna, kteří tam své byty prodali,“ říká Karel Pavelek. Byty v Brně jsou podle něho dražší než jim vystavěné domky. „Navíc v Brně jsou vyšší životní náklady. Lidé jdou do levnějšího a přitom tu mají zahrady, kterou třeba ve městě neměli. Domky jsou bezbariérové, každý je originál, sedlové střechy, bobrovky, klasické omítky, prostě úplně stejně jako na vesnici,“ popisuje Pavelek s tím, že domky se dají i proná-

jmout. Jednopokojový stojí 6400 korun na měsíc, dvoupokojový 8200 korun.

Jak se nápad postavil vesničky pro seniory zrodil? „Když jsem stavěl dům pro sebe a chtěl jsem tam vzít svoji matku. Chtěl jsem jí vytvořit vlastní soukromí, tak jsem jí postavil vlastní vchod. Pak jsem jí přistavěl místnost, kuchyň. Až z toho byl skoro celý nový barák. Oběma nám to vyhovovalo a myšlenka, aby měl senior své soukromí a přitom bydlel s ostatními, se mi líbila,“ vzpomíná autor vesničky pro seniory s tím, že v současnosti hledá další lokalitu, kde by mohl vzniknout obdobný projekt.

Život v parku

Podobný impulz stál i u zrodu projektu Senior Parku, jaké stávi a provozuje Jaroslav Plesník. „Matka má roztroušenou sklerózu, je deset let na vozíku. Bydla v paneláku bez výtahu, ven se dostala jednou za tři měsíce. Prošel jsem několik domovů důchodců, ale nenašel jsem odváhu navrhnout matce takový způsob života. Jsem stávi, tak jsem namaloval a postavil byt, který je pro mě rodiče optimální. A ukázalo se, že nejen pro ně,“ vzpomíná Plesník.

Byty disponice 2+kk jsou velké 49 čtverečních metrů. Obyvatel pokoj s kuchyňským koutem, ložnicí, předstíjí a prostorná koupelna se sprchovým koutem a WC. Na podlahách je snadno omyvatelná dlažba,

vytápění na elektřinu lze regulovat v každé místnosti samostatně.

„Každý se vejde do ložnice na elektřinu ve výši 1500 korun měsíčně, včetně teplé vody a vytápění,“ ubezpečuje šéf Senior Parku.

Pro sociálně slabé ovšem jeho projekt není. Nájemné převyšuje osm tisíc korun a povinné je nutno přispívat na služby 3500 korun měsíčně. Služby zahrnují úklid a hlavně dopravu vlastním mikrobusem na nákupy, k lékaři či na zájezdy. „Pro úspěch podobných projektů je výše nájemného rozhodující. Musí stačit na splacení úvěrů a zároveň nesmí odradit klienty,“ tvrdí Plesník. V současnosti stojí Senior Parky v Luštěnicích u Mladé Boleslavi, v Sokolci u Poděbrad, v Hrádku nad Nisou. Další se stávi v Ostravě Hrabové. Plesník je přesvědčen, že byznys specializovaný na seniory má budoucnost. „Populace stárne. Byty přizpůsobené dispozici a službami požadavkům seniorů budou stále více žádané,“ říká.

Jeho názor sdílí například i pojišťovna Kooperativa, která je investorem ostravského areálu. Jde o ojedinelý případ, kdy pojišťovna přímo poskytl peníze na stavbu. Díky podpoře investorů stávi firma Senior Park nájemní byty pro důchodce bez dotací. Náklady na jeden areál včetně komunikací se pohybují od 25 do 28 milionů korun.

První tři areály firma postavila na leasing od společnosti Immo-

rent, člena skupiny Erste. „Měsíčně platíme z každého areálu leasingovou splátku 200 tisíc korun, po patnácti letech budou areály naše,“ vysvětlil Plesník.

Důchodci nejsou vždy zlatý důl

Pravděpodobně nejvíce komfortu měl už loni na podzim seniorům poskytnout Penzion Borová v obci Trnová nedaleko Prahy. Firma, která tento moderní areál stavěla, ale zkrachovala a nový dodavatel má dílo dokončit letos v prosinci.

Za bydlení v garsoniě, celodenní stravu a další služby tam má penzista platit 28 tisíc až 34 tisíc korun měsíčně. Kromě toho bude mít k dispozici individuálně oceněné nadstandardní služby jako právní poradenství, masáže, rehabilitace, osobní dopravu, perličkové a bylinné koupele, kosmetiku či individuální cvičení.

Koncem loňského roku měla pražská firma JTH v Teplicích otvřít komforní areál pro seniory Residence Sweet Home, kde měly být byty o velikosti 30 až 50 čtverečních metrů s balkóny a terasami, k dispozici měly být služby wellness, lékař a kavárna. Projekt je zatím odložen a firma neví, kdy a zda bude vůbec zahájen.

Projekt domků pro seniory v Lázních Touševě firma Senior Investment zrušila. Na svých internetových stránkách ale i nadále oznamuje, že postaví areál chráněného rezidenčního bydlení se

zhruba osmdesáti byty za 38 tisíc až 48 tisíc korun za čtvereční metr. A přímo katastrofou skončil v prosinci 2008 první projekt luxusního bydlení pro penzisty, Residence Classis v Průhoncích. Jednalo se o komforní domov důchodců s 62 byty, s bazénem, wellness centrem a jedním patrem vybaveným pro celodenní odbornou péči o nepohyblivé klienty. V luxusní restauraci bylo možné poobědvat kebab z tuňáka za 420 korun.

Problémem záměru, který vycházel ze zkušenosti švýcarské společnosti Swiss Tertium jako společnosti, byly ceny. Zatímco Světci rok dva po otevření luxusních seniorských rezidencí nasazují dotované ceny, aby zájemce přilákali, v Průhoncích byly od začátku ceny vysoké. Za pobyt v Residence Classis platil pohyblivý klient průměrně 35 tisíc korun měsíčně, klient upoutaný na lůžko a vyžadující odbornou péči kolem 50 tisíc korun. Proto i po třech letech zůstala polovina rezidencí neobsazená, což vedlo ke ztrátám jednoho milionu korun měsíčně. Firma skončila po necelých třech letech fungování s dluhy ve výši 283 milionů korun a těsně před Vánoci 2008 klienty vystěhovala. O rok později objekt v dražbě za 140 milionů koupil miliardář Andrej Babiš a pronajal jej společnosti Alzheimercentrum, která léčí pacienty s Alzheimerovou nemocí.

S příspěvkem Vojtěcha Jandy