

## Komunitní dům pro seniory v Semčicích



### *Jak vznikl Komunitní dům pro seniory v Semčicích?*

Komunitní dům pro seniory (KoDuS) v Semčicích vznikl celkovou rekonstrukcí a přestavbou jednoho z křídel objektu, který historicky několik desetiletí sloužil jako Výzkumný ústav řepařský a v době největšího rozmachu v polovině minulého století zaměstnával několik set lidí. Zmíněná část budovy byla až do roku 2016 více než 20 let prázdná a nevyužívaná, nyní (už jako oddělená samostatná budova) získává opět šanci sloužit a přinášet užitek občanům obce... a nejen jim.

Investorem a majitelem KoDuSu je Řepařský institut, spol. s r.o., porevoluční nástupce Výzkumného ústavu řepařského v Semčicích. Vzhledem k velkému rozsahu investice, kdy z objektu zůstaly v podstatě jen obvodové zdi a vše ostatní je nové, jsme k realizaci projektu využili příspěvek MMR ČR formou částečné dotace, což ve svém důsledku představuje respektování přesně stanovených pravidel z hlediska určení a využití objektu.

### *Jak KoDuS v Semčicích vypadá?*

- Jedná se o bytový dům, byť zaměřený na komunitní bydlení, tzn. nejedná se o dům se zdravotní, pečovatelskou službou nebo pobytovými sociálními službami.
- Celý dům splňuje parametry bezbariérového užívání, se všemi byty upravitelnými na plně bezbariérové.
- V domě je 16 bytových jednotek: 5 bytů s rozlohou 30–40 m<sup>2</sup> a 11 bytů s rozlohou 40–45 m<sup>2</sup>.
- Menší bytové jednotky jsou všechny řešeny dispozičně jako 1+KK a určeny pro jednu osobu. Pět z větších bytových jednotek je také řešeno jako 1+KK pro jednu osobu, šest větších bytových jednotek je navrženo jako 2+KK až pro dvě osoby.
- Dva byty jsou v přízemí domu, ve 2. a 3. nadzemním podlaží je po 6 bytových jednotkách, dva byty jsou ve 4. podkrovním podlaží.
- Celková kapacita domu je tedy počítána pro 16 - cca 22 osob.
- Byty jsou vybavené kuchyňskou linkou s dvouvařičem, chladničkou a troubou.
- Koupelnové vybavení zahrnuje bezpečnostní prvky, jako jsou madla a sedátko ve sprchových koutech.
- Dům disponuje štědrými sdílenými prostory pro komunitní aktivity obyvatel – dvěma společenskými místnostmi, kuchyní, společnou knihovnou a vybavenou tělocvičnou.
- V domě jsou také další společně využívané prostory jako prádelna (místnost se sdílenou pračkou), sušárna prádla, místnost pro uskladnění kol apod.
- Při rekonstrukci domu jsme se snažili být co nejvíce ohleduplní k životnímu prostředí, proto je vytápění domu částečně pokryto tepelným čerpadlem (v kombinaci s plynovými kotly) a pro splachování WC se využívá dostupná dešťová voda sváděná ze střechy do speciálních nádrží pod zemí.
- S ohledem na zdraví nájemníků je domovním řádem upraven striktní zákaz kouření ve všech společných prostorách domu a také v jeho těsné blízkosti (zejména u vstupu do domu a v blízkosti přízemních oken).
- Okolí objektu obklopuje investorův pozemek se zahradně parkovou úpravou, který je nadále zvelebován. Obyvatelům KoDuSu, kteří by měli zájem o vlastní malou zahrádku (např. pro pěstování zeleniny) může být vyčleněna malá parcela pro jejich zahradičení.

### ***Pro koho je bydlení v KoDuSu určeno?***

Byty v KoDuSu v Semčicích jsou určeny osobám od 60 let výše. Vzhledem k výše uvedenému se jedná o bydlení určené soběstačným osobám, které si vystačí se vzájemnou komunitní pomocí nebo s individuálně zajištěnou terénní službou sociální péče (např. dovoz jídla, úklid...).

Zároveň se jedná o sociální bydlení s regulovaným nájmem, kdy nájemné za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy nesmí překročit limit stanovený MMR (aktuálně platný limit **64,70 Kč**). Každý z nájemníků platí za výměru rozlohy svého bytu a dále za podíl na sdílených komunitních prostorách v rozsahu 10 m<sup>2</sup>. To znamená, že maximální výše čistého nájemného (tzn. bez příspěvku na služby jako úklid a zabezpečení domu a bez záloh na spotřeby energií) nepřesáhne při stávajícím limitu částku 3.560 Kč.

Protože se jedná o bydlení sociálního charakteru, mohou být nájemníky domu jen osoby splňující kromě věku také následující sociální kritéria:

- Osoba k datu uzavření nájemní smlouvy nemá ve vlastnictví (ani podílovém spoluvlastnictví) byt, rodinný dům nebo bytový dům, a nemá ve vlastnictví ani družstevní podíl v bytovém družstvu. Tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v podporovaném bytě bydlet s nájemníkem.
- Osoba musí prokázat, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 1násobek průměrné měsíční mzdy. V případě dvoučlenné domácnosti nesmí průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy přesáhnout 1,2násobek průměrné měsíční mzdy.
- V současné době je referenční hodnotou průměrná měsíční mzda zveřejněná ČSÚ za rok 2019 ve výši **34.111 Kč**.

Nájemní smlouva se uzavírá na 2 roky s ujednáním o obnovování nájmu vždy na další dva roky, pokud nájemník má zájem o pokračování nájmu při splnění podmínek pro sociální bydlení.

### ***Co je cílem bydlení v komunitním domě pro seniory?***

Cílem je zajistit takové sociální nájemní bydlení seniorům, aby na principu komunitního způsobu života a sousedské výpomoci došlo k uchování jejich soběstačnosti a nezávislosti. Proto jsou důležité mezilidské vztahy při zachování nezávislosti každého z obyvatel.