



**Město Příbor  
Náměstí Sigmunda Freuda 19  
742 58 Příbor**

Na Ostravici dne 12.4.2021

## **Žádost o odkup nemovitostí s následným vybudováním sociální služby**

Vážení zastupitelé

Dovolte mi, abych Vás požádal o schválení záměru odkupu nemovitosti a přilehlých pozemků, kde bude vybudována pobytová sociální služba domova se zvláštním režimem včetně odlehčovací služby s následnou spoluprací s městem Příbor při spolufinancování provozu pro občany města Příbor.

Předmět prodeje – parcelace dle geometrického plánu č. 3387–9/2021, vše v k.ú. Příbor:

- budova č. p. 586
- pozemek parc. č. 3146/1 o výměře 670 m<sup>2</sup> – součástí pozemku je budova č. p. 586
- pozemek parc. č. 3147/1 o výměře 1 621 m<sup>2</sup>
- pozemek parc. č. 3148/4 o výměře 2 664 m<sup>2</sup>.

**Nabízená kupní cena za výše uvedený předmět prodeje je 6.050.000,- Kč včetně DPH.**

Kupující se zaváže:

- 1) účel užívání – provozování sociálních služeb – domova se zvláštním režimem dle ustanovení § 50 a odlehčovací služby dle ustanovení § 44 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů,
- 2) zachování účelu a způsobu užívání nemovitostí, tj. poskytování sociálních služeb dle platné legislativy, po dobu min. 20 let,
- 3) výhrada zpětné koupě nemovitostí pro město Příbor za cenu stanovenou znaleckým posudkem v případě ukončení sjednaného způsobu a účelu užívání před uplynutím 20 let,
- 4) sjednání předkupního práva pro město Příbor na dobu 20 let pro případ zamýšleného zcizení nemovitostí – při uplatnění postupu dle občanského zákoníku,
- 5) uvedené lhůty počínají běžet dnem nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí,
- 6) před uvedením zařízení do provozu budou sociální služby registrovány dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů,
- 7) povinnosti uvedené v bodech 1–6. jsou závazné i pro právní nástupce kupujícího,
- 8) poplatky za vklad práva do katastru nemovitostí uhradí kupující,



Clementas Medela, z.ú.  
Ostravice 855, 739 14 Ostravice, IČ: 09438726



### **Kupující:**

Trifid Beta s.r.o.  
Mlékovice 66, 281 44 Toušice  
IČ: 08298785  
DIČ: CZ08298785  
Spisová značka: C 316533, vedená u Městského soudu v Praze  
Zastoupená jednatelem: Romanem Židlickým

Společnost Trifid Beta s.r.o. je ze skupiny spolupracujících s Clementas Medela z.ú, a je to společnost zaměřená na investice do nemovitostí, ve kterých se provozují sociální služby skupiny.

### **Provozovatel sociálních služeb domova se zvláštním režimem a odlehčovací služby:**

Clementas Medela z.ú.  
Ostravice 855  
739 14 Ostravice  
IČ: 09438726  
Spisová značka: U 352, vedená u Krajského soudu v Ostravě  
Zastoupena ředitelem: Petrem Valovým

Děkuji za kladné vyřízení žádosti.

S úctou a pozdravem

Za kupujícího:

Roman Židlický  
Jednatel

Za provozovatele sociálních služeb:

Petr Valový  
ředitel

Trifid Beta s.r.o.  
Mlékovice 66  
281 44 Toušice  
IČ: 08298785

Clementas Medela z.ú.  
Ostravice 855  
739 14 Ostravice  
IČ: 09438726

### **Přílohy:**

- 1) Výpis z obchodního rejstříku Trifid Beta s.r.o.
- 2) Výpis z rejstříku ústavů Clementas Medela, z.ú.
- 3) Popis využití nemovitosti, způsobu provozování
- 4) Návrh smluvních podmínek spolufinancování sociálních služeb městem Příbor.

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 316533

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	27. června 2019
<b>Spisová značka:</b>	C 316533 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	Trifid Beta, s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Mlékovice 66, 281 44 Toušice
<b>Identifikační číslo:</b>	082 98 785
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět podnikání:</b>	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (volná živnost v rozsahu oboru činností 1 až 79)
<b>Předmět činnosti:</b>	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>jednatel:</b>	ROMAN ŽIDLICKÝ, dat. nar. 10. března 1967 č.p. 19, 664 57 Otmarov Den vzniku funkce: 27. června 2019
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Jednatel jedná za společnost samostatně.
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	TRIFID FINANCE, a.s., IČ: 251 49 385 Opletalova 1284/37, Nové Město, 110 00 Praha 1
<b>Podíl:</b>	Vklad: 20 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
<b>Základní kapitál:</b>	20 000,- Kč

## Výpis

z rejstříku ústavů, vedeného  
Krajským soudem v Ostravě  
oddíl U, vložka 352

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	24. srpna 2020
<b>Spisová značka:</b>	U 352 vedená u Krajského soudu v Ostravě
<b>Název:</b>	Clementas Medela, z.ú.
<b>Sídlo:</b>	č.p. 855, 739 14 Ostravice
<b>Identifikační číslo:</b>	094 38 726
<b>Právní forma:</b>	Ústav
<b>Předmět podnikání:</b>	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Předmět činnosti:</b>	Poskytování sociálních služeb Příprava a řízení projektů pro seniory Osvětová a vzdělávací činnost
<b>Statutární orgán - ředitel:</b>	
Ředitel:	PETR VALOVÝ, dat. nar. 22. srpna 1983 Michálkovičká 1636/200a, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava Den vzniku funkce: 24. srpna 2020
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Ústav zastupuje ředitel samostatně.
<b>Správní rada:</b>	
<b>Předseda správní rady:</b>	Ing. Bc. RENATA PROKEŠOVÁ, dat. nar. 18. června 1974 Spojovací 194, 277 14 Lhota Den vzniku funkce: 24. srpna 2020 Den vzniku členství: 24. srpna 2020
<b>Člen správní rady:</b>	Mgr. BOHDANA ZVĚŘINSKÁ, dat. nar. 28. října 1969 Narcisová 157, Osnice, 252 42 Jesenice Den vzniku členství: 24. srpna 2020
<b>Člen správní rady:</b>	Ing. MARTINA MALÁ, dat. nar. 10. února 1978 Malešovská 1651, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9 Den vzniku členství: 24. srpna 2020
<b>Počet členů:</b>	3
<b>Zakladatel:</b>	Clementas Ostrava, s.r.o., IČ: 093 39 361 Mlékovice 66, 281 44 Toušice
<b>Výše vkladu:</b>	10 000,- Kč



Příloha č. 3

## Popis využití nemovitosti a způsob provozování

### Clementas Medela, z.ú.

### DOMOV SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM

#### A

### ODLEHČOVACÍ SLUŽBA

**Kapacita DZR: 80 uživatelů – (2 oddělení)**

**Kapacita OS: 6 uživatelů – (2 oddělení)**

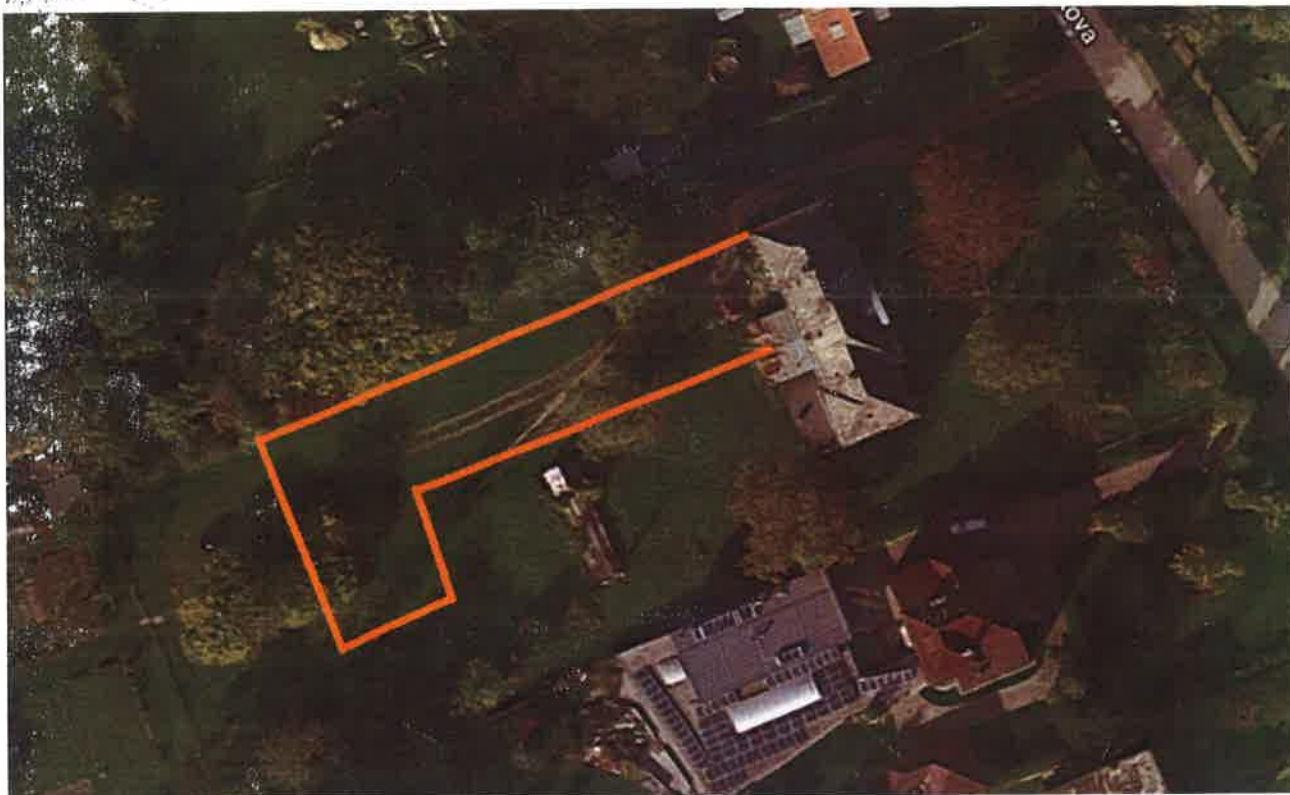
#### **Cílová skupina DZR: osoby od 55 let**

- osoby s Alzheimerovou chorobou
- osoby s Parkinsonovou chorobou
- osoby s vaskulární demencí
- osoby s demencí neznáme etiologie
- osoby s duševním onemocněním na podkladě dřívější alkoholové závislosti
- osoby se stabilizovaným duševním onemocněním

#### **Cílová skupina OS: osoby od 50 let**

osoby se sníženou schopností zvládat základní životní potřeby a kteří při péči o vlastní osobu potřebují podporu, dohled nebo pomoc jiné osoby

## **Napojení dvou podlažní přístavby k stávající budově s orientací zahrady na jih.**



**Celodenní pobytová sociální služba registrována u MSK a poskytovaná  
dle zákona č.108/2006 Sb.**

**Úhrady uživatelů se řídí vyhláškou č. 505/2006 Sb.  
Ubytování: 210 Kč/den a strava 170 Kč/den**

**Investice do rekonstrukce a výstavby: cca 100 000 000,- Kč  
Počet zaměstnanců na HPP: 50  
Počet zaměstnanců na DPP: 8**



Domov se zvláštním režimem a odlehčovací služba se budou nacházet v obou podlažích a tvořit je bude 40 dvoulůžkových a 6 jednolůžkových pokojů, kdy každý bude mít vlastní koupelnu a sociální zařízení.

Dispozice prostorných pokojů a jejich vybavení jsou navrženy ze zkušeností z provozovaných DZR Medela-péče o seniory o.p.s. a Clementas a.s., převyšují materiálně technický standard MPSV a budou obsahovat:

- kvalitní elektrické polohovatelné postele zn. Linet včetně antidekubitní matrace
- evakuační podložky
- polohovací pomůcky
- šatní skříň s nadstavcem a otevíráním o 180°
- noční stolky
- mobilní jídelní stolky
- stůl s židlemi
- LED TV včetně připojení k WIFI a místnímu intranetu
- Signalizační zařízení

Domov bude plně bezbariérový a najdete zde:

- vlastní kuchyň pro čerstvou a nutričně vyváženou domácí stravu
- prádelnu
- 2 velké a 2 malé společenské místnosti
- terapeutické místnosti
- dílny pro uživatele
- centrální koupelnu s relaxační vanou
- skladovací prostory
- kompletní zázemí pro personál
- 2 lůžkové výtahy
- 4 únikové východy

Na zahradě vybudujeme bezbariérové chodníky s posezením, ohniště, vyvýšené záhony, altán a mnoho dalšího.

*„Pečujeme o stáří, které je ztraceno v čase. Navracíme mu lidskost, důstojnost a přátelské prožití poslední etapy žití.“*



## **Provozovatel sociálních služeb domova se zvláštním režimem a odlehčovací služby:**

Clementas Medela, z.ú.

Ostravice 855

739 14 Ostravice

IČ: 09438726

Spisová značka: U 352, vedená u Krajského soudu v Ostravě

Zastoupena ředitelem: Petrem Valovým

- Clementas Medela, z.ú. bude po kolaudaci nemovitosti registrovaná sociální služba u Moravskoslezského kraje a poskytovaná dle zákona č.108/2006 Sb.
- Poskytujeme vysoce kvalitní a cenově dostupnou službu pro občany
- Úhrada uživatele se řídí dle vyhlášky č. 505/2006 Sb. - 380 Kč/den
- Měníme směr a pohled na sociální službu – dle konceptu Bazální stimulace
- Spadáme pod kontrolní mechanismy Ministerstva práce a sociálních věcí a Moravskoslezského kraje
- Transparentní účetnictví opatřené každoroční zprávou auditora
- Vyúčtování a kontroly dotací městem Příbor
- Spolufinancování městem Příbor se bude řídit jasně danými pravidly samostatné smlouvy o spolupráci.
  - domov se zvláštním režimem 30.000 Kč/rok/uživatel města Příbor
  - odlehčovací služba 70.000 Kč/rok/uživatel.

Společnost Clementas Medela, z.ú. vznikla spojením dvou níže uvedených dlouholetých poskytovatelů sociálních služeb a to Medela-péče o seniory o.p.s. a Clementas a.s..

### **Medela-péče o seniory o.p.s.**

- Poskytovatel registrované sociální služby od roku **2014**
- Domov se zvláštním režimem na Ostravici
- Kapacita - 37 lůžek
- Ve výstavbě - 86 lůžek domova se zvláštním režimem ve Frýdlantu nad Ostravicí
- 26 zaměstnanců
- Zakladatel – Petr Valový
- [www.medela-ops.cz](http://www.medela-ops.cz)





## **Clementas - centrum pro seniory**

- Poskytovatel registrovaných sociálních služeb od roku **2016**
- Domovy se zvláštním režimem v Janovicích a Mlékovicích
- Odlehčovací služba Kolín – 20 lůžek
- Kapacita - 482 lůžek
- Ve výstavbě – 226 lůžek domova se zvláštním režimem v Hředlích
- 295 zaměstnanců
- Zakladatel a většinový akcionář skupiny Clementas – Petr Zvěřinský
- [www.clementas.cz](http://www.clementas.cz)

## **Kupující:**

### **Trifid Beta s.r.o.**

Mlékovice 66, 281 44 Toušice

IČ: 08298785

DIČ: CZ08298785

Spisová značka: C 316533, vedená u Městského soudu v Praze

Zastoupená jednatelem: Romanem Židlickým

Společnost Trifid Beta s.r.o. patří do skupiny spolupracující s Clementas Medela z.ú, a je to společnost zaměřená na investice do nemovitostí, ve kterých se provozují sociální služby skupiny Clementas.

Vlastníkem 100% společnosti Trifid Beta s.r.o je společnost: TRIFID FINANCE, a.s., IČ: 25149385, kterou vlastní jako jediný akcionář zakladatel skupiny Clementas pan Petr Zvěřinský.

*„Restrukturalizujeme chátrající budovy a dáváme jim nový a potřebný smysl“*



### **Předběžný časový harmonogram:**

- Odkup nemovitosti: 2kv 2021
- Příprava projektové dokumentace a architektonické studie: 3-4kv 2021
- Vyřízení stavebního povolení: 1kv 2022
- Zahájení rekonstrukce a výstavby: 1kv 2022
- Kolaudace a spuštění provozu: 1-2kv 2023
- Registrace sociální služby u MSK a podpis smlouvy o spolupráci s městem Příbor 1-2kv 2023

Zastupitelstvo města Příbor budeme průběžně informovat o veškerých krocích z harmonogramu a rovněž představíme i architektonickou studii.

S úctou a pozdravem

Petr Valový  
ředitel  
Clementas Medela z.ú.

## Vizualizace nově vznikajícího DZR pro 86 uživatelů ve Frýdlantu nad Ostravicí - napojení nové přístavby k stávající budově





## Interiér DZR Clementas Janovice





## DZR Clementas Janovice





## DZR Clementas Janovice







**Město Příbor  
Náměstí Sigmunda Freuda 19  
742 58 Příbor**

Na Ostravici dne 12.4.2021

## **Návrh smluvních podmínek spolufinancování sociálních služeb městem Příbor.**

Vážený zastupitelé,

Dovolte mi, abych Vás seznámil s návrhem podmínek spolufinancování sociálních služeb domova se zvláštním režimem a odlehčovací služby.

Město Příbor, jakožto veřejný zadavatel, má zájem na tom, aby byla sociální služba poskytována občanům města Příbor, resp. osobám s místem trvalého pobytu v katastrálním území města Příbor (k.ú. Příbor, k.ú. Hájev, k.ú. Klokočov u Příbora, k.ú. Prchalov).

Město Příbor i poskytovatel sociálních služeb Clementas Medela, z.ú. berou na vědomí, že financování sociálních služeb je hrazeno vícezdrojově a na celkové vyrovnávací platbě se podílí více subjektů. Vyrovnávací platbou se rozumí celková výše prostředků z veřejných rozpočtů, kterou poskytovatel potřebuje k zajištění dostupnosti poskytování sociálních služeb (dokrytí svých provozních potřeb), vedle prostředků, které získá vlastní činností (jedná se zejména o příjmy od uživatelů a zdravotních pojišťoven).

Kapacita sociálních služeb Clementas Medela, z.ú.:

Domov se zvláštním režimem: 80 uživatelů

Odlehčovací služba: 6 uživatelů

Návrh podmínek smlouvy o spolupráci:

- 1) Spolufinancování Města Příbor, jakožto veřejného zadavatele, na oprávněné provozní ztrátě u sociální služby domova se zvláštním režimem ve výši 30%, maximálně však 30.000 Kč/rok na uživatele z k.ú. Příbor. Město Příbor se u této sociální služby nepodílí na spolufinancování za uživatele z jiného katastrálního území.
- 2) Spolufinancování Města Příbor, jakožto veřejného zadavatele, na oprávněné provozní ztrátě u odlehčovací služby ve výši 30%, maximálně však 70.000 Kč/rok na uživatele.
- 3) Maximální míra dotace při obsazení všemi uživateli z k.ú. Příbor činní 2.820.000 Kč/rok
- 4) Výše uvedené finanční prostředky bude město poskytovat poskytovateli sociálních služeb na základě samostatných veřejnoprávních smluv o poskytnutí dotace, uzavřených smluvními stranami v každém kalendářním roce. Tyto dotace budou hrazeny na bankovní účet poskytovatele uvedený ve veřejnoprávních smlouvách o poskytnutí dotace.



- 5) Příjemce dotace bude povinen předložit poskytovateli dotace písemné finanční vypořádání dotace za každý kalendářní rok vždy nejpozději do 28.02. následujícího kalendářního roku. Ve finančním vypořádání musí být uveden zejména seznam občanů města Příbor, kterým byla poskytována sociální služba v příslušném kalendářním roce.
- 6) Vždy nejpozději do 31.03. následujícího kalendářního roku je příjemce dotace povinen vrátit převodem na účet poskytovatele dotace nevyčerpanou část dotace.
- 7) Clementas Medela, z.ú. se zaváže spolupracovat s městem při přípravě a realizaci střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb na území města.
- 8) Délka smlouvy o spolupráci – bude vázáná na dobu zachování účelu a způsobu užívání nemovitostí, tj. poskytování sociálních služeb dle platné legislativy, po dobu 20 let.
- 9) Smlouva o spolupráci bude moci být – vedle písemné dohody všech smluvních stran - ukončena: písemnou výpovědí kterékoli smluvní strany v případě, že druhá smluvní strana poruší zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z této Smlouvy; v tomto případě je výpovědní doba 1 měsíc a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Právo na náhradu škody či jiné újmy kterékoliv ze smluvních stran není tímto ustanovením dotčeno.

S úctou a pozdravem

Petr Valový  
ředitel

Clementas Medela z.ú.  
Ostravice 855  
739 14 Ostravice  
IČ:09438726