

REZIDENČNÍ
BYDLENÍ

Raduň

Projekt revitalizace přináší netradiční pohled na **důstojný život pro seniory**. Klíčovým cílem je obnovit zchátralou památku raduňského ovčína, která kdysi sloužila jako zemědělský objekt a přetvořit ji v nadstandardní rezidenční bydlení pro seniory. Stavba bude vynikat estetickým provedením a vysokou kvalitou služeb. Je navržena tak, aby respektovala zdejší prostředí a plně vyhovovala potřebám rezidentů.

S rostoucím počtem bonitních seniorů se Česká republika potýká s **nedostatečným počtem** atraktivních a hodnotných rezidenčních domů pro seniory. Projekt je skvělou odpovědí na rostoucí poptávku po kvalitní péči.

Rezidenční bydlení se bude nacházet v **areálu zámku** obce Raduň.
Obec je situována jen 8 km od Opavy a 30 km od Ostravy. Výhodná poloha tak zajistí snadnou dostupnost do okolních měst.

Objekt projde **citlivou rekonstrukcí**, která zachová historické fragmenty a bude provedena na vysoké ekonomické úrovni s ohledem na sníženou energetickou náročnost budovy.



Předmětem prodeje je



stávající objekt | **pozemky** | **projekt včetně plánů na rekonstrukci** | **vizualizace** | **smlouvy a stavební povolení s nabytím právní moci**

Neplánujeme realizovat samotnou stavbu, ale můžeme doporučit prověřenou stavební firmu. Jsme schopni zajistit provoz a chod rezidenčního bydlení přes externí firmu, která disponuje potřebným povolením, personálem a zkušenostmi.

obsah

REZIDENČNÍ BYDLENÍ Radun

Investoři a autoři projektu 4
Vybavení obce 6
Lokalita 8
Představení záměru 10
Půdorysy 16
Vizualizace 22
Dynamika geriatrické péče v České republice 36
Finanční plán 38

Investoři a autoři projektu

Developmentu se věnujeme již 20 let a máme za sebou řadu úspěšných projektů, které nám zajistily pevné postavení na trhu.

35+

úspěšných projektů



Kontaktní osoba pro investory

Patrik Šmíra, DiS.

REZIDENČNÍ BYDLENÍ RADUŇ

+420 601 361 939

patrik.smira@omap.cz



PAVEL KOSTŘICA

Zkušený investor, developer, spolumajitel, project manager a koordinátor stavebních projektů s 20letou praxí. Podílel se na výstavbě bytových domů Otice Gardens, Čechova 43 Přerov, To pravé v centru, je odpovědný za koordinaci výstavby stavebních parcel Otice Rybníčky a za další úspěšné projekty.

V současnosti je developerem a spolumajitelem několika připravovaných projektů. V Opavě se bude realizovat výstavba 4 rezidenčních projektů s 324 bytovými jednotkami a ve Lhotě u Opavy 30 parcel pro rodinné domy.











JAN HRBÁČ

Dlouholetý developer menších projektů, převážně vilového charakteru a investor v oblasti nemovitostí a FVE elektráren. Jednatel společnosti SOZAP OPAVA, která má více než 50 zaměstnanců.

ING. DANIEL HALFAR

PROJEKCE

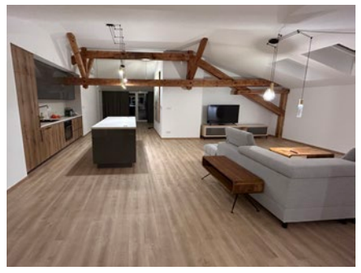
Jednatel společnosti Benpro Opava, která má za sebou více než 130 dokončených projektů. Poskytuje komplexní služby v oblasti projektování staveb, zajišťování stavebního povolení, poradenství a odborné činnosti.

Kontakt
Sídlo firmy: Nádražní 743/40, Bolatice
Tel: +420 737 929 759
Email: daniel.halfar@benpro.cz
Web: www.benpro.cz














Vybavení obce Raduň

V obci se nachází veškeré potřebné služby pro pohodlný a plnohodnotný život. Zdejší vybavenost zahrnuje poštu, kostel, prodejnu smíšeného zboží, knihovnu, dětské hřiště, tři restaurace, cukrárnu a další služby. Procházky po obci, zámeckém parku a okolí pak nabídnou příjemný způsob pro trávení volného času.

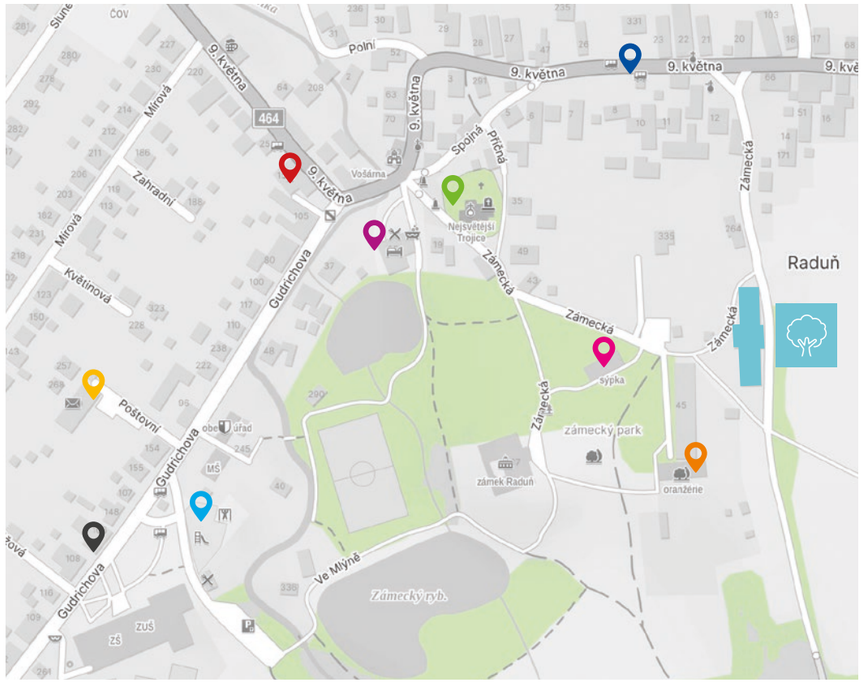
Rezidenční bydlení nabízí pěší dostupnost ke všem službám

- Pošta - 8 min
- Kostel - 4 min
- Prodejna smíšeného zboží - 5 min
- Nejbližší restaurace a wellness - 4 min
- Dětské hřiště - 7 min
- Praktický lékař a stomatolog - 9 min
- Nejbližší autobusová zastávka - 4 min
- Kavárna - v zámeckém areálu

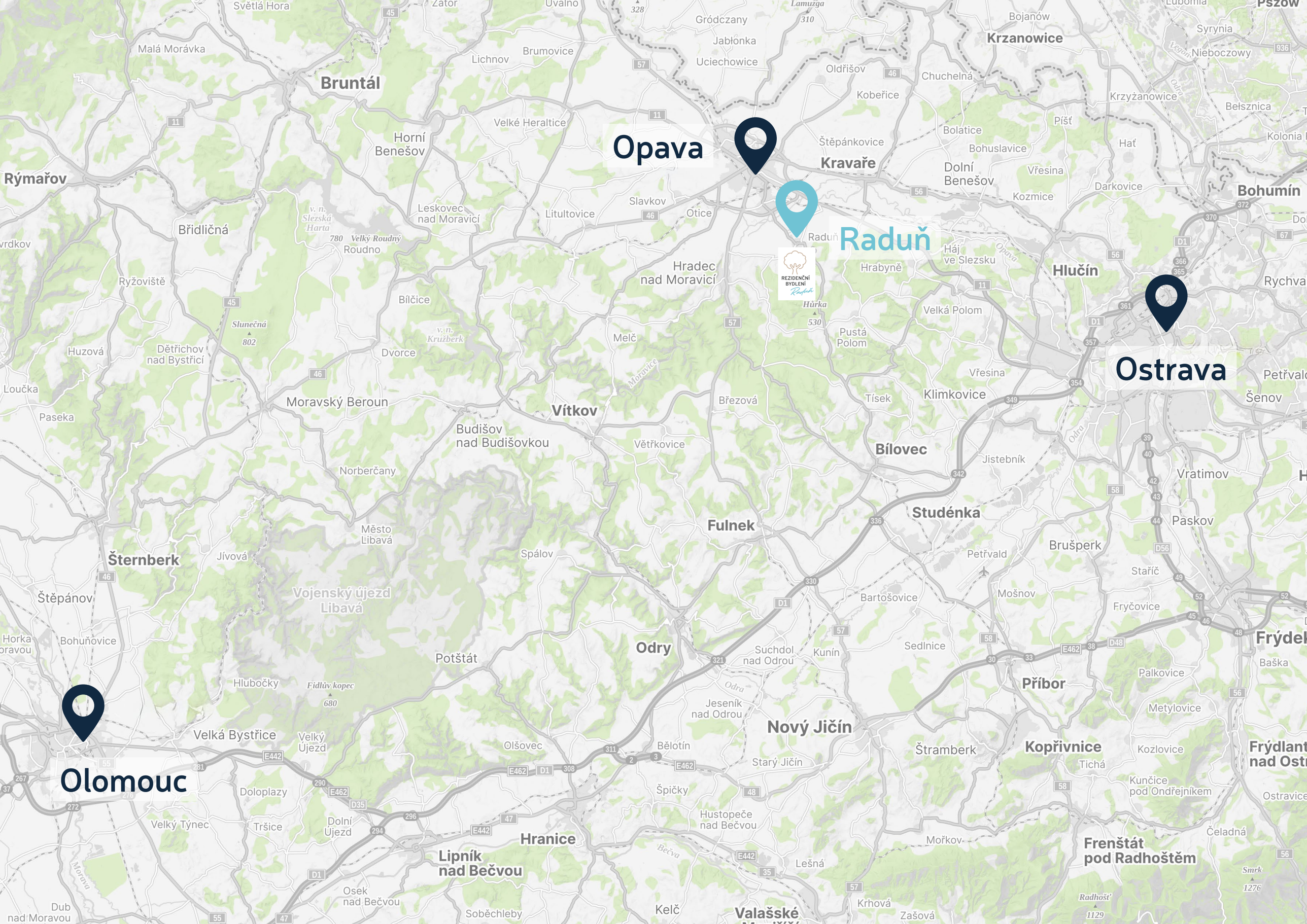
DOSTUPNOST VEŘEJNÉ DOPRAVY

Nachází se zde tři autobusové zastávky a dostupnost do okolních měst je poměrně frekventovaná. Cesta do Opavy veřejnou dopravou trvá pouhých 10 minut. V Opavě pak stačí přestoupit na vlak nebo autobus a cesta do Ostravy zabere přibližně 40 minut.

Zastávka	Cesta do Opavy	Cesta do Ostravy
4 min chůze	10 min jízdy	do 60 min



- Developerský projekt
- Sýpka a Victoria café
- Oranžérie
- Autobusová zastávka
- Pošta
- Kostel
- Prodejna smíšeného zboží
- Restaurace a wellness
- Dětské hřiště
- Praktický lékař a stomatolog (Gudrichova 94, 747 61 Raduň)


Opava
Raduň
Ostrava
Olomouc
REZIDENČNÍ BYDLENÍ Raduň
Bruntál
Rýmařov
Krnov
Krzanowice
Kravaře
Hlučín
Bohumín
Hradec nad Moravicí
Vítkov
Moravský Beroun
Budišov nad Budišovkou
Fulnek
Odry
Nový Jičín
Studénka
Příbor
Frýdek
Frýdlant nad Ostr
Šternberk
Hranice
Lipník nad Bečvou
Valašské
Bílovec
Frenštát pod Radhoštěm
Kopřivnice
Štramberk
Paskov
Brušperk
Velká Bystřice
Dolní Benešov
Horní Benešov
Velké Heraltice
Litultovice
Leskovec nad Moravicí
Slavkov
Otice
Štěpánkovice
Bolatice
Bohuslavice
Kozmice
Darkovice
Vřesina
Hrabyně
Velká Polom
Pustá Polom
Klimkovice
Tísek
Oldřišov
Kobeřice
Chuchelná
Krzyżanowice
Bełsznica
Píšť
Hať
Bojanów
Nieboczowy
Syrynia
Gródczany
Jabłonka
Uciechowice
Lichnov
Brumovice
Světlá Hora
Malá Morávka
Uvalno
Zátor
Lamuzga
Štěpánov
Bohuňovice
Horka
Jívová
Město Libavá
Vojenský újezd Libavá
Spálov
Potštát
Hlubočky
Fidlův kopec
680
Velký Újezd
Olšovec
Bělotín
Starý Jičín
Špičky
Hustopeče nad Bečvou
Jeseník nad Odrou
Suchdol nad Odrou
Kunín
Sedlnice
Bartošovice
Mošnov
Petřvald
Fryčovice
Staříč
Palkovice
Metylovice
Kozlovice
Kunčice pod Ondřejníkem
Tichá
Čeladná
Mořkov
Lešná
Krhová
Zašová
Kelč
Soběchleby
Osek nad Bečvou
Dub nad Moravou
Doloplazy
Velký Týnec
Tršice
Dolní Újezd
Dvorce
Melč
Březová
Větřkovice
Jistebník
Vratimov
Šenov
Petřvald
Rychva
Ryžoviště
Dětřichov nad Bystřicí
Huzová
Loučka
Paseka
Norberčany
Bílčice
Slunečná
802
Velký Roudný
780
Roudno
Břidličná
Leskovec
Hůrka
530
Pustá Polom
Háj ve Slezsku
Odra
Opava
Lučina
Bečva
Moravice
Moravice
v. n. Slezská Harta
v. n. Kružberk
Smrk
1276
Radhošť
1129

Lokalita

OBEC RADUŇ

Rezidenční bydlení se bude nacházet v zámeckém areálu v obci Raduň, která má 1 200 obyvatel. Je umístěná mezi dvěma většími městy - Opavou, která je vzdálená pouhých 8 km a Ostravou, která je snadno dostupná po dálnici a vzdálená 30 km.



Raduň → Opava = 8 km, 10 min jízdy autem
Raduň → Ostrava = 30 km, 30 min jízdy autem



ZÁMECKÝ AREÁL

Srdcem obce je **renesanční zámek Raduň**, který byl vybudován na místě původní tvrze po roce 1550 a od té doby prošel několika impozantními přestavbami. Je chráněn jako kulturní památka a přístupný pro veřejnost. Součástí zámeckého areálu je zámecký park, oranžerie s okrasnou zahradou, úřednický dům, sýpka a také ovčín.

Zámecký park se pyšní rozlohou téměř 20 ha. Významným prvkem je potok Raduňka a s ním spojená soustava chovných rybníků, které jsou zdobené umělými ostrůvky. Vrchní rybník, nacházející se nejblíže zámku, dokonale odráží jeho siluetu a přispívá k celkové atmosféře místa. Díky těmto výjimečným rysům patří zámecký park k nejvýznamnějším přírodně-krajinářským areálům v Moravskoslezském kraji.





Novoklasicistní oranžerie postavená v letech 1825 až 1826 se nachází jen pár metrů od developerského projektu. Elegantní přízemní objekt sloužil k letnění citrusových dřevin, vavřínů, palmových stromů a dalších exotických i domácích vegetací. Na oranžerii navazuje okrasná a bylinková zahrada se sadem.



Sýpka je nejstarším dochovaným stavením zámeckého areálu a první zmínky pochází z roku 1793. Díky výborně fungujícímu větracímu systému plnila svou funkci až do roku 1979. Dnes je součástí Národního památkového ústavu a po komplexní obnově slouží jako návštěvnické centrum. Rezidenti zde mohou objevit kavárnu Victoria Café a zároveň si prohlédnout působivou historii této památky.

Představení záměru



HISTORIE PAMÁTKOVÉHO OBJEKTU

1841

Ovčín byl vybudován v roce 1841 a jedná se o cennou stavbu, která je památkově chráněna. Stavba se stala klíčovou součástí raduňského zámku a jeho empírový styl odkazuje na výsadní postavení tohoto zemědělského objektu.





REVITALIZACE OBJEKTU

Záměrem tohoto projektu je přestavba historické budovy ovčín na netradiční rezidenční sídlo pro dlouhodobé bydlení. Cílíme na klientelu nízkého seniorského věku, mezi 65 a 75 lety, kteří žijí aktivním způsobem a očekávají exkluzivní lokalitu s velkým množstvím zeleně. Rezidenti získají kvalitní služby, plný komfort bydlení a příjemné prostředí. Budou mít příležitost navázat fungující sociální vazby a trávit volný čas společně s ostatními.

INOVATIVNÍ PŘÍSTAVBA

Koncept budovy jsme rozšířili o moderní ocelovo-skleněnou přístavbu, která nám umožnila vytvořit optimální dispoziční řešení bytových jednotek s centrální chodbou. Díky této přístavbě získávají jednotky nadstandardní množství slunečního světla a zajišťuje tak světlé a optimistické prostředí.







33 soukromých bytových jednotek
- domov pro 75 rezidentů

- Dispozice - 1kk, 2kk nebo 3kk vhodné pro páry
- Vkusné a moderní bydlení
- Prosvětlené slunečním svitem
- Praktická kuchyně, prostorné pokoje a vlastní koupelna
- Většina jednotek disponuje balkonem nebo terasou

Vybavenost budovy

- Výtah
- Prádelna
- Kaple
- Fitness
- Technické místnosti a zázemí pro personál
- Parkoviště o kapacitě 17 míst
- Kavárna, která zároveň slouží jako prostor pro přednášky, projekce a společenské události

Jednotky v přízemí budou optimalizovány pro ZTP osoby. K dispozici bude zahrada a veřejný prostor před objektem s relaxačními zónami, lavicemi, travnatými terasami, vodními prvky a bohatým množstvím zeleně a stromů.

Technologie budou odpovídat současným trendům - vytápění a ohřev TUV pomocí tepelných čerpadel vzduch-voda. Všechny jednotky nabídnou podlahové vytápění a příslušnou vzduchotechniku.

33 soukromých bytových jednotek









Výhody

- **Exkluzivní lokalita v zámeckém areálu**
- **Architektura historického objektu**
- **Veškerá občanská vybavenost - restaurace, obchody, lékařské zařízení**
- **Moderní bytové jednotky**
- **Kavárna, která zároveň slouží jako prostor pro přednášky, projekce a společenské události**

STAVBA ZÁMECKÉHO OVČÍNA
STAVEBNÍ ÚPRAVY, PŘÍSTAVBA A NÁSTAVBA
±0,000 = 299,70

dopojení na distribuční síť dle PD přípojky
- realizace v režii ČEZ Distribuce a.s.

připojení pro zahradní hadici

zahradní sloupek NN

10x kolmá stání
(z toho 3x tělesně postižení)

nová vedení přípojky NN
(realizace v režii ČEZ Distribuce a.s.)

6x venkovní jednotka TČ
1250x1240x625 mm

nový pilíř PBS + PLM

přístřešek na popelnice
4x kontejner 1,1 m³ (1,05 x 1,35x 1,45 m)

hl. objektová rozvodnice NN

retenční jímka 10 m³

ACO žlab

PNP - d=5,0m

živý plot

R40

R10

R100,0

R6,0

R3,0

ŽO 10/20 - v. 100 mm

PF1

PF2

PF4

PF7

PF8

PF3
PF5
PF6-A
PF8
PF6-B
PF6-C
PF6-D
PF6-E
PF7
54/2
54/1
683
682/1
682/2
682/3
679/1
671
62/3
chata
terén
javor babyka
kompost
koberec
jasan
terasa
ostatní
-0,950
-0,500
9000
3200
4000
5000
4765
1190
970
2750
5735
2500
5000
6000
13800
25305
1330
1000
4000
1500
5850
14000
5770
11070
2000
1300
1100
400
2900
950
3250
1800
250
150
500
5,0%
2,5%
R6,0
R1,0
7x kolmá stání
retenční nádrž vodního prvku - 1800 l
technologická šachta vodního prvku 1,2x1,2 m
vodní prvek 1,7x5,0 m
PNP - d=5,0m
živý plot
DN 100 PVC
ŘEŠENÍ VODOVODNÍ PŘÍPOJKY JE SOUČÁSTÍ SAMOSTATNÉ PD
uzavírací šoupě přípojky
+ zákopová uzavírací souprava
navrtávka na stáv. vodovodní řad
pomocí navrtávajího uzavíracího pásu
vodoměrná šachta BOCR SB VR 1100 B20
Ø1085 mm, v. 1800 mm
se vstupem pro obsluhu - v. prac. prostoru 1,6 m
vodoměr + uzavírací kohouty s vypouštěním
prostupy 2x D63, pro přípojku HDPE DN50
nepojížděná, litinový poklop D400
uzamykatelný s bet. prstencem
S

PŘEHLED JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTORŮ V BUDOVĚ

1. NP

Číslo jednotky	Dispozice	Užitná plocha	Celková plocha	Z toho m² terasy / zahrady	Druh venkovní plochy
1-01.01 - 07	3kk	105,21	110,02	21,50	venkovní terasa
1-02.01 - 06	3kk	75,06	79,29	48,60	venkovní terasa
1-03.01 - 05	2kk	94,84	98,57	18,00	zimní zahrada
				24,00	venkovní terasa
1-04.01 - 03	1kk	37,56	38,66	18,20	venkovní terasa
1-05.01 - 05	2kk	80,19	86,79	36,23	zimní zahrada
1-06.01 - 05	2kk	65,71	70,94	23,31	zimní zahrada
1-07.01 - 04	2kk	69,57	71,62	59,60	venkovní terasa
1-08.01 - 04	2kk	36,76	38,30	24,40	venkovní terasa
1-09.01 - 03	1kk	36,48	37,56	23,80	venkovní terasa
1-10.01 - 04	2kk	35,64	37,26	23,60	venkovní terasa
1-11.01 - 03	1kk	39,38	40,59	18,80	venkovní terasa

SPOLEČNÉ PROSTORY V 1. NP

Číslo jednotky	Dispozice	Užitná plocha	Z toho m² terasy / zahrady	Druh venkovní plochy
1.01	Vstupní hala	17,19		
1.02	Chodba	10,98		
1.03	Foyer	44,44		
1.04	Technická místnost	28,56		
1.05	Chodba	39,42		
1.06	WC - invalidé	4,74		
1.07	WC muži - předsíň	4,25		
1.08	WC muži	1,87		
1.09	WC muži	3,38		
1.10	WC muži	1,49		
1.11	Chodba	29,18		
1.12	Recepce, bar, kavárna	160,00	98,00	venkovní terasa
1.13	Kuchyně	9,90		
1.14	Úklidová komora	2,78		
1.15	WC ženy - předsíň	4,66		
1.16	WC ženy	1,05		
1.17	WC ženy	1,05		
1.18	WC ženy	7,08		
1.19	Koupelna - personál	3,26		
1.20	Kolárna	21,53		
1.21	Výtahová šachta	4,14		
1.22	Vstupní hala	23,33		


1-07.04
1-08.03
1-08.04
1-09.02
1-10.03
1-10.04
1-11.02
1.13
1.12
1-04.02
1-03.04
1-02.04
1-02.05
1-02.06
1-01.07
1-08.02
1-08.01
1-09.01
1-09.03
1-10.02
1-10.01
1-11.01
1-11.03
1-04.01
1-04.03
1-02.03
1-02.01
1-02.02
1-07.03
1-07.01
1.11
1.05
1-03.01
1-01.01
1-01.06
1-01.05
1-06.01
1-05.01
1.07
1.08
1.06
1.15
1.14
1.20
1-03.03
1.02
1-07.02
1-06.04
1-06.03
1-06.02
1-05.04
1-05.03
1-05.02
1.09
1.10
1.21
1.18
1.19
1-03.02
1-01.02
1-01.03
1-01.04
1-06.05
1-05.05
1.04
1.03
1.01
1-03.05
1.22

1. NP


MDCCCXLI

2. NP

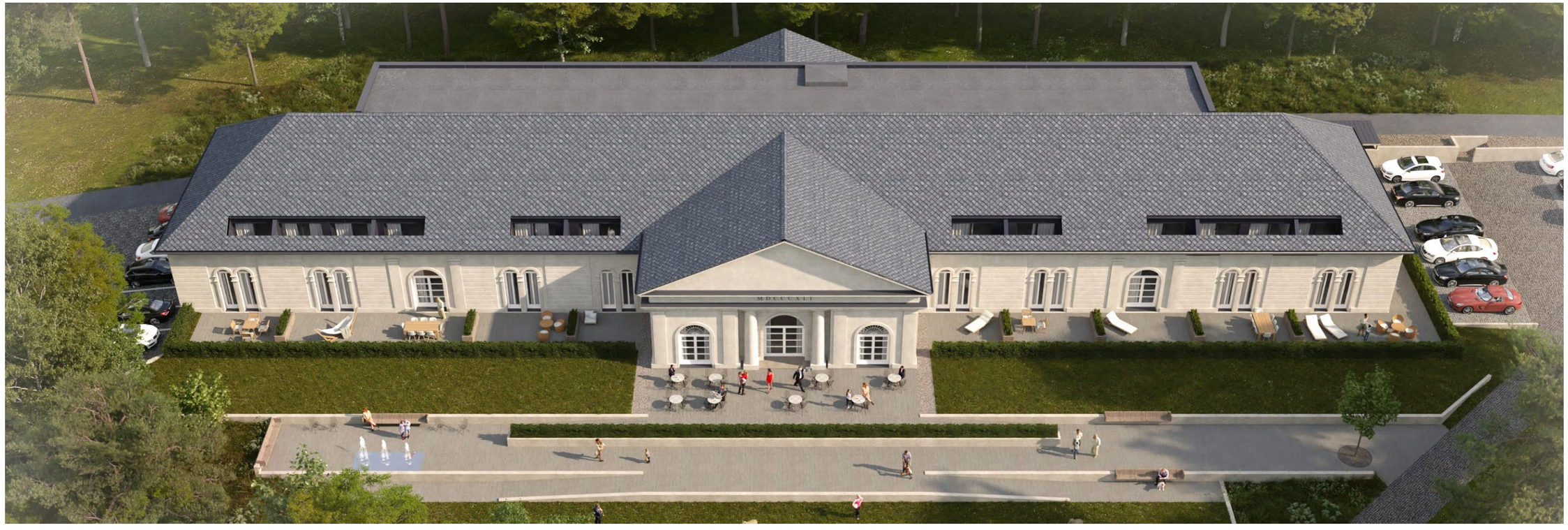
Číslo jednotky	Dispozice	Užitná plocha	Celková plocha	Z toho m² terasy / zahrady	Druh venkovní plochy
2-01.01 - 06	2kk	72,06	74,05	5,16	lodžie
2-02.01 - 04	1kk	37,62	41,51	6,80	lodžie
2-03.01 - 04	1kk	36,03	36,56	3,54	lodžie
2-04.01 - 04	1kk	36,18	36,92	3,77	lodžie
2-05.01 - 04	1kk	37,67	38,36	3,77	lodžie
2-06.01 - 06	1kk	70,76	74,05	4,93	lodžie
2-07.01 - 03	1kk	42,38	42,80		
2-08.01 - 03	1kk	41,91	43,08		
2-09.01 - 03	1kk	43,32	44,46		
2-10.01 - 03	1kk	41,89	43,04		
2-11.01 - 06	2kk	70,86	75,51	4,93	lodžie
2-12.01 - 06	2kk	72,33	77,79	5,22	lodžie
2-13.01 - 05	1kk	37,68	41,70	6,91	lodžie
2-14.01 - 04	1kk	36,08	36,60	3,60	lodžie
2-15.01 - 04	1kk	35,78	36,76	3,84	lodžie
2-16.01 - 04	1kk	39,03	39,58	3,84	lodžie

SPOLEČNÉ PROSTORY V 2. NP

Číslo jednotky	Dispozice	Užitná plocha
2.01	Chodba	38,38
2.02	Chodba	30,02
2.03	FIT centrum	50,98
2.04	Čekárna	9,59
2.05	Ošetřovna - psycholog	17,56
2.06	Ošetřovna - fyzioterapeut	18,30
2.07	Koupelna	3,42
2.08	Chodba	29,78
2.09	Zázemí kaple	17,24
2.10	Kaple	41,81
2.11	Prádelna	16,56
2.12	Schodiště	15,02
2.13	Výtahová šachta	4,14
2.14	Technická místnost	17,35
1.15	WC ženy - předsíň	4,66
1.16	WC ženy	1,05
1.17	WC ženy	1,05
1.18	WC ženy	7,08
1.19	Koupelna - personál	3,26
1.20	Kolárna	21,53
1.21	Výtahová šachta	4,14
1.22	Vstupní hala	23,33


2-12.06
2-13.05
2-14.04
2-15.04
2-16.04
2-12.04
2-13.04
2-14.03
2-15.03
2-16.03
2-13.01
2-14.01
2-15.01
2-16.01
2-12.01
2-13.02
2-14.02
2-15.02
2-16.02
2-12.03
2.02
2-11.04
2-11.01
2-11.02
2-10.02
2-10.01
2-09.01
2-09.02
2-12.02
2-11.05
2-12.05
2-11.06
2-11.03
2-10.03
2-09.03
2.03
2.05
2.06
2.04
2.07
2.11
2.13
2.14
2.01
2.12
2.10
2.09
2-05.04
2-04.04
2-03.04
2-02.04
2-01.05
2-05.03
2-04.03
2-03.03
2-02.03
2-01.04
2-05.01
2-04.01
2-03.01
2-02.01
2-05.02
2-04.02
2-03.02
2-02.02
2-01.01
2.08
2-01.03
2-07.02
2-08.01
2-08.03
2-07.01
2-06.02
2-06.01
2-06.04
2-06.05
2-01.02
2-06.06
2-01.06
2-08.02
2-07.03
2-06.03
S

2. NP



3. NP

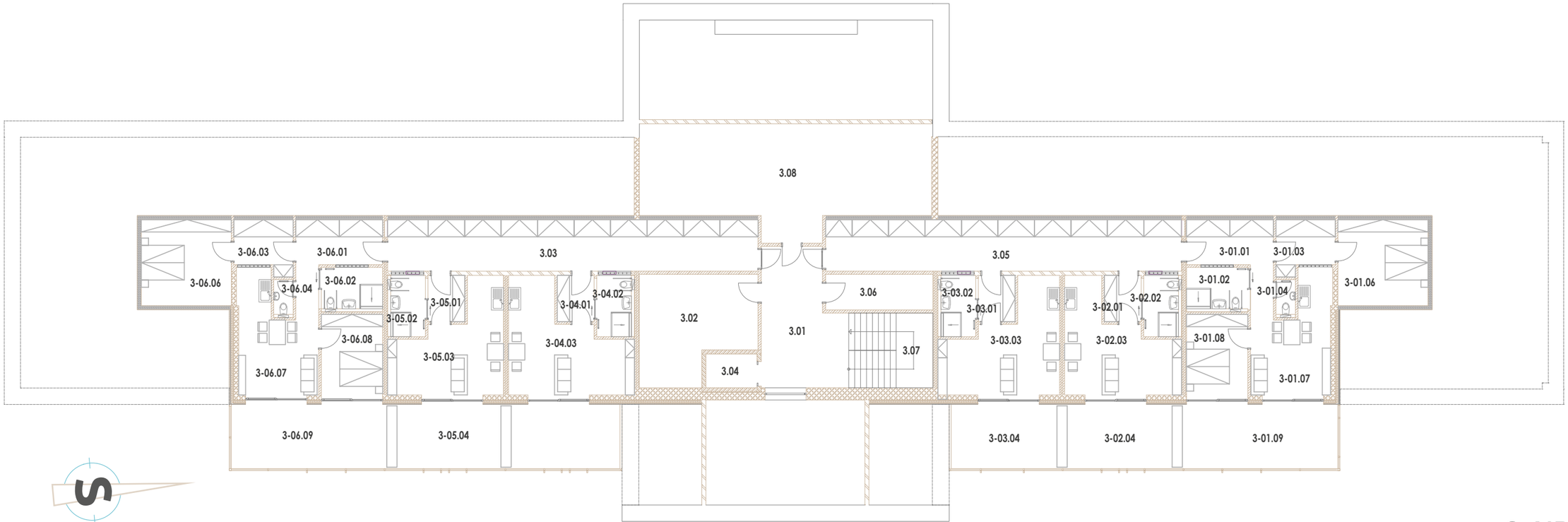
Číslo jednotky	Dispozice	Užitná plocha	Celková plocha	Z toho m² terasy / zahrady	Druh venkovní plochy
3-01.01 - 09	3kk	100,27	107,07	23,04	terasa
3-02.01 - 04	1kk	50,27	53,69	18,06	terasa
3-03.01 - 04	1kk	50,75	53,64	16,74	terasa
3-04.01 - 04	1kk	52,04	55,90	17,24	terasa
3-05.01 - 04	1kk	50,23	53,10	17,87	terasa
3-06.01 - 09	3kk	100,08	107,21	23,20	terasa



SPOLEČNÉ PROSTORY V 3. NP

Číslo jednotky	Dispozice	Užitná plocha
2.01	Chodba	38,38
2.02	Chodba	30,02
2.03	FIT centrum	50,98
2.04	Čekárna	9,59
2.05	Ošetřovna - psycholog	17,56
2.06	Ošetřovna - fyzioterapeut	18,30
2.07	Koupelna	3,42
2.08	Chodba	29,78
2.09	Zázemí kaple	17,24
2.10	Kaple	41,81
2.11	Prádelna	16,56
2.12	Schodiště	15,02
2.13	Výtahová šachta	4,14
2.14	Technická místnost	17,35

Celkem společné prostory v m² = 812,70 užitné plochy
Celkem byty + kavárna v m² = 2082,98 plochy


3.08
3-06.03
3-06.01
3.03
3.05
3-01.01
3-01.03
3-06.06
3-06.04
3-06.02
3-04.02
3.06
3-03.02
3-01.02
3-01.04
3-01.06
3-05.01
3-04.01
3-03.01
3-02.01
3-02.02
3-05.02
3.02
3.01
3-06.08
3-04.03
3.07
3-03.03
3-02.03
3-01.08
3-05.03
3-06.07
3.04
3-01.07
3-06.09
3-05.04
3-03.04
3-02.04
3-01.09

3. NP






MDCCCXLI


MDCCCXLI






OVČÍN






HOT
CAPPUCCINO
AMERICANO
HOT COCO
WHITE MOCHA
CARAMEL LATTE
MOCHA
DOUBLE SHOT
EXTRA
FLAVORS
BROWN SUGAR CINNAMON
ICED
ICED LATTE
ICED TEA
ICED AMERICANO
ICED MOCHA
WHITE
DARK
ICED CARAMEL LATTE













Dynamika geriatrické péče v České republice

SOUČASNÝ STAV GERIATRICKÉ PÉČE

V České republice je **nedostatečná ubytovací kapacita** geriatrické péče a stávající ubytování většinou nesplňují nároky klientů na vyšší standard péče. Tato situace nejenže ovlivňuje kvalitu života seniorů, ale také klade velký tlak na rodiny, které se snaží poskytnout péči svým starším členům.

20 % obyvatel starších 65 let





PROGNÓZA DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJE SENIORŮ

V roce 2025 bude **22,3 %** obyvatel starších 65 let a do poloviny století se jejich počet zvýší **nad 30 %** české populace. Podle grafu je patrné, že Moravskoslezský kraj bude v následujících letech čelit rostoucímu počtu seniorů.

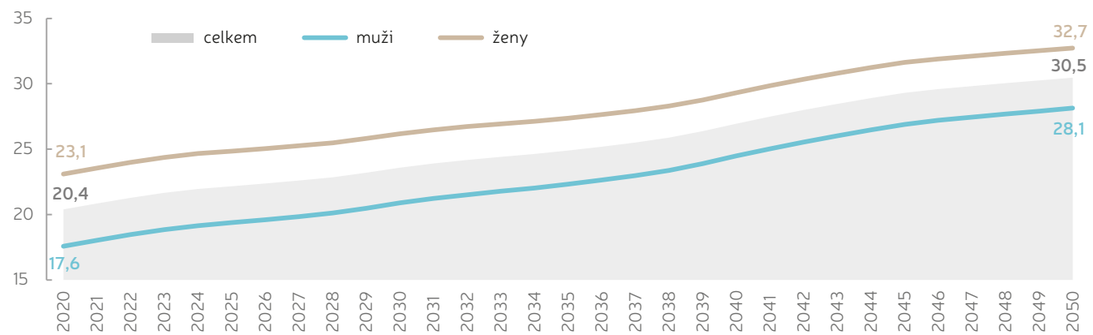
Značný počet obyvatel nad 65 let chce **připlatit za lepší bydlení** a strávit svůj zbytek života v důstojném a příjemném prostředí. Pro zajištění kapacity a naplnění požadavků bude nezbytné investovat do výstavby nadstandardních rezidenčních zařízení.

30 % obyvatel starších 65 let

Sociodemografické údaje starobních důchodců - Moravskoslezský kraj

Rok	2022	2025
Počet starobních důchodců	227 616	245 183
Pobírání důchodu v řádné výši	134 687	147 120
Pobírání vyššího důchodu	92 929	98 063

Projekce podílu seniorů ve věku 65 a více let na celkovém počtu obyvatel ČR v letech 2020 až 2050



Zdroj: ČSÚ (2017)

údaje jsou v procentech

Finanční plán

Developerský projekt představuje ekonomicky udržitelnou investici s atraktivním potenciálem návratnosti. Balíček zahrnuje projekt včetně stavebního povolení, budovu připravenou k rekonstrukci a pozemky k celé realizaci. **Prodejní cena** činí **45 000 000 Kč**. **Celkové náklady** spojené s pořízením, stavbou a úroky kapitálu pak vychází na **130 540 000 Kč**.

Hospodářský výsledek bude dosahovat přibližně **1 400 000 Kč měsíčně**. Tato suma vypovídá o očekávaných výnosech a nákladech, které by měly být zajištěny díky správně strukturovanému a efektivnímu provozu projektu.

Průměrná cena za lůžko v Moravskoslezském kraji činí 15 000 Kč, přičemž nabízené služby a prostředí se pohybují na průměrné až podprůměrné úrovni. **Cena za lůžko** v rámci budoucího projektu činí **22 000 Kč** měsíčně a je zde zohledněna inflace a konkurenceschopnost na trhu. V porovnání s jinými zařízeními rezidenti získají nadstandardní úroveň komfortu a péče.



INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

Pořízení - předmět prodeje	Budova, pozemky, projekt	45 000 000 Kč bez DPH
Stavba	Dle rozpočtu	62 800 000 Kč bez DPH
	Rezerva	10 000 000 Kč bez DPH
Úroky kapitálu	Cena 1. rok	5 250 000 Kč
	Cena 2. rok	7 490 000 Kč
CELKEM		**130 540 000 Kč**

MĚSÍČNÍ NÁKLADY VLASTNÍKA

Provoz objektu - náklady investora		Cena/měsíc
1x údržbář	3 hod/den	27 000 Kč
1x vedoucí	4 hod/den	42 000 Kč
1x uklízečka	8 hod/den	52 800 Kč
Dodávka vody	75 os x 100 l = 7500 l/den	12 375 Kč
Stočné		9 450 Kč
Dodávka el. energie		
Ubytovací jednotky	800 Kč x 33 jednotek	26 400 Kč
Společné prostory, vytápění, ohřev TUV		32 833 Kč bez DPH
Roční spotřeba el. energie	86 MWh/rok x 4590 Kč bez DPH/MWh	394 000 Kč/rok bez DPH
Fond oprav		Stanovuje si vlastník sám
Amortizace tepelných čerpadel	Životnost 15 let, 1 800 000 Kč	10 000 Kč
Režie drobných oprav, dokoupení vybavení a další		30 000 Kč
CELKEM		**242 858 Kč**

MĚSÍČNÍ VÝNOS VLASTNÍKA

Výnosy		Cena
Lůžko	Výnos investora 22 000 - 25 000 Kč/měsíc	22 000 Kč lůžko/měsíc
CELKEM	**22 000 Kč/lůžko x 75 lůžek**	**1 650 000 Kč/měsíc**

OSTATNÍ MĚSÍČNÍ NÁKLADY KLIENTA MIMO INVESTORA

Ostatní náklady		Cena
3x pečovatelka	OASA GROUP	2 500 Kč cena lůžko/měsíc
Provoz kavárny	OASA GROUP	0 Kč, měla by být finančně soběstačná, v černých číslech
Strava	OASA GROUP - Snídaně, teplý oběd a studená/teplá večeře	6 300 Kč cena lůžko/měsíc
Praní prádla	OASA GROUP	Dle nabídky, klient hradí sám
Internet		Dle nabídky, klient hradí sám
Úklid nad rámec základního		Dle nabídky, klient hradí sám

