

# DŮM KLIDNÉHO STÁŘÍ PARDUBICE

**PLÁN ROZVOJE 2024-2027  
NADSTANDARDNÍ BYDLENÍ S KOMPLETNÍ  
SOCIÁLNÍ PÉČÍ PRO SENIORY**



## O naší organizaci Dům klidného stáří Pardubice

Dům klidného stáří Pardubice (DKS) vzniknul v roce 2018 s jasnou vizí – poskytovat lidem v pokročilém věku domov, kde budou moci v klidu, bezstarostně a důstojně prožít své stáří. Projekt je unikátní tím, že jako jediný v České republice nabízí společné umístění manželským párům a tím jim umožňuje nový společný domov. Zakladatel a ředitel Jaromír Kočí po patnáctileté zkušenosti jako ředitel domova pro seniory v Luži chtěl udělat další krok v oboru – po čtyřletém plánování spustil vlastní projekt. V klidné obci Starý Mateřov poblíž Pardubic tak vznikl Dům klidného stáří Pardubice, a to bez jakékoliv státní subvence.

Po ukončení první etapy výstavby byla 1. července 2023 uvedena do provozu současná podoba Domu klidného stáří Pardubice. Ta aktuálně nabízí 24 bytových jednotek po dvou lůžkách. Tyto kapacity byly téměř okamžitě zaplněny a na další bytové jednotky je už nyní fronta cca 300 zájemců. Kapacity chceme rozšířit co nejdříve, a proto odměňujeme investory, kteří nám s výstavbou výrazně pomohou, přednostním právem pro ubytování sebe, svých blízkých či známých.



## Investorům nabízíme nejen výnos

Samozřejmostí každé investice je výnos úměrný riziku, které investor podstupuje. Naše dluhopisy nabízí fixní výnos 9 % p. a. při jakékoliv investici, přičemž jeden kus stojí 50 000 Kč.

Kromě toho od investice 150 000 Kč a výš nabízíme přednostní právo pro ubytování, a to i v případě, že investoři budou mít zájem ubytovat někoho z rodiny nebo své známé. Jde o další formu odměny za pomoc surychlením poskytování kvalitních pečovatelských služeb.

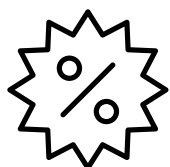
Nejpříznivější podmínky poté získají investoři, kteří investují 200 000 Kč a výše – poskytujeme jim totiž slevu 4 200 Kč na každý zakoupený dluhopis. Tím zajišťujeme ještě vyšší zhodnocení vložených investovaných prostředků.



Roční výnos 9 % p.a.



Přednostní právo pro investory umístit v Senior centru členy své rodiny



Sleva na dluhopis 4 200 Kč při nákupu více než 4 dluhopisů

## Poskytované služby

### Nepřetržitá osobní asistence

Standardem je služba zajištění 24/7 osobní asistence a neustálá přítomnost opatrovatelů pro každodenní péči. Pokoje jsou vybavené bezdrátovým přivolávacím systémem POMOC V NOUZI.

### Stravování

Pro naše rezidenty zajišťujeme celodenní stravování včetně možnosti dietních pokrmů. Obyvatelé mají možnost nechat si stravu donést do bytu nebo obědovat s ostatními ve společné jídelně s kavárnou. Dostatečný a pravidelný přísun tekutin je samozřejmostí.

### Lékárna a lékařská péče

Součástí bytového domu je i lékárna, kterou má možnost využívat také veřejnost. Dvakrát týdně k nám dojíždí lékař, kterému se v rámci 2. etapy zřídí ordinace přímo v našem areálu.

### Vybavení bytových jednotek

- Dřevěný nábytek – lůžko, skříň či komoda, noční stolek, křeslo či židle a stolní lampička.
- Bezbariérové sociální zařízení.
- Zásuvky pro TV.
- Bezplatné připojení k Wi-Fi.
- Možnost dovybavit si byt dle vlastního uvážení či potřeb.



### Speciální služby

- **Ergoterapie** – pomáhá bojovat se snížením či ztrátou soběstačnosti.
- **Canisterapie** – využití psů ke zlepšení zdravotního stavu rezidentů.
- **Aromaterapie** – terapeutické ošetření využívající éterické oleje.



## S kým spolupracujeme

- **Lékař a zubař** – máme smluvně zajištěné spolupráce s lékařem a zubařem.
- **Pečovatelky a osobní asistentky** – smluvně zajišťuje Česká abilympijská asociace prostřednictvím spolku Kosatec v Pardubicích
- **Kadeřnictví a pedikúra** – navázali jsme partnerství s nedalekým kadeřnictvím a místní pedikérkou, které zajišťují rezidentům služby na objednání, a to přímo v našem areálu.
- **Stravování** – našim rezidentům zajišťuje plnohodnotnou a výbornou stravu DAYS MENU z Hostovic a rezidenti mají na výběr ze čtyř jídel každý den .
- **Technické služby** – výstavbu a technickou správu budov zajišťují společnosti Stavebniny IZOMAT, ProDOMA a Argos elektro (vlastněná společností DEK). Odvoz odpadu – včetně nebezpečného a biologického – pro nás zajišťuje společnost Marius Pedersen.
- **Dodávky zdravotnického materiálu** – máme uzavřenou smlouvu se společností Dentimed.

Marius Pedersen



ČESKÁ  
ABILYMPIJSKÁ  
ASOCIACE



## Personál DKS Pardubice

### Jaromír Kočí

Ředitel Jaromír Kočí kromě správy celého areálu zajišťuje jednání se zájemci, řídí celý provoz a objednávky služeb. Také má osobně dohled nad případným transportem rezidentů do zdravotnického zařízení.



### Zdravotní sestra a lékař

Zdravotní sestra je našim rezidentům vždy po ruce. Areál také dvakrát týdně (nebo dle akutní potřeby) navštěvuje lékař kvůli pravidelné prohlídce. O naše rezidenty je tak ze zdravotního hlediska vždy postaráno.

### Centrum Kosatec

Sociální práci obstarává smluvně Česká abilympijská asociace prostřednictvím spolku Kosatec v Pardubicích. Pečovatelky a osobní asistentky z centra Kosatec jsou našim rezidentům vždy připravené poskytnout špičkovou péči.

## Právní náležitosti – Dům klidného stáří Pardubice a DKS – INVEST, a. s.

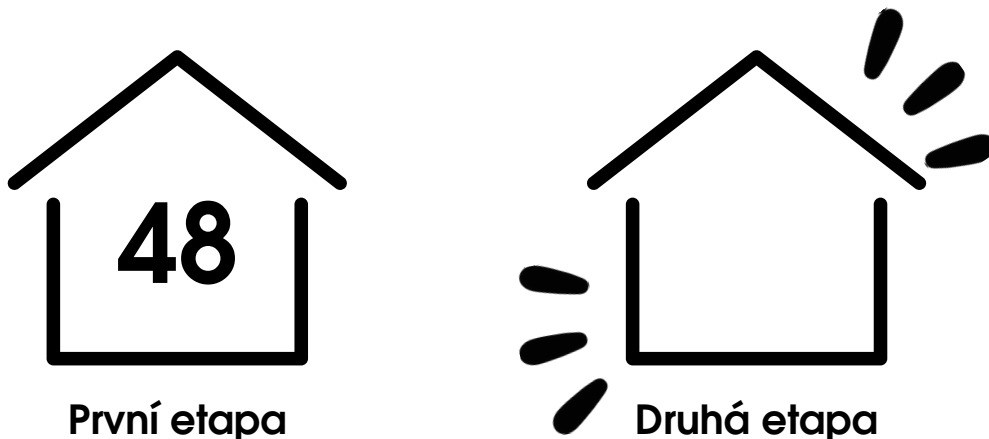
Dům klidného stáří Pardubice je právní formou zapsaný ústav, tedy forma neziskové organizace. To znamená, že na rozdíl od obchodních společností nemůže emitovat dluhopisy nebo nemá daňovou povinnost. Proto Jaromír Kočí založil akciovou společnost DKS – Invest, která je dceřinou společností Domu klidného stáří Pardubice a Dům klidného stáří Pardubice, z. ú. je jediným akcionářem.

DKS – Invest je tedy emitentem dluhopisů, z nichž získané finance budou směřovat do mateřského Domu klidného stáří Starý Mateřov. Tento převod je dán smluvním vztahem, a to i přesto, že obě organizace vede Jaromír Kočí, tedy ředitel DKS Pardubice. Samotná stavba je kolaudována jako bytový dům se sociální službou 24/7.



## Plán budoucího vývoje

Nyní má DKS svých prvních 24 bytových jednotek obsazených spokojenými rezidenty a dalších 300 zájemců čeká v pořadníku. Velmi vysokému zájmu o byty v našem centru pro seniory jsme se rozhodli jít naproti, a proto zahájujeme druhou etapu výstavby.



### Finanční plán

Máme sestavenou finanční prognózu, dle které očekáváme, že každý rezident bude zapsanému spolku přinášet 32 800 Kč za měsíc. Tato částka se skládá z nájmu a příspěvků na sociální péči, z čehož rezident hradí maximálně 22 000 Kč. Část formou příspěvků dotuje stát.

Současná kapacita je 48 lůžek. Měsíční výnos při plné obsazenosti rezidenty formou nájmu tedy činí přibližně 1 478 400 Kč.

V rámci 2. etapy plánujeme vystavit kapacitně identickou budovu, která bude poskytovat dalších 48 lůžek. Měsíční výnos by se tedy měl zdvojnásobit přibližně na 2 956 800 Kč. Z těchto prostředků je vyplácen výnos emitentům.

Následné splacení emise je plánováno po ukončení stavby z prodeje části bytových jednotek do vlastnictví žadatelů o pobyt, případně dlouhodobým investorům. Stejně jako v první etapě, která je již kompletně splacená a zbývající bytové jednotky jsou určeny jako zajištění investic před dokončením druhé etapy.



## Investice 2024–2027

Jak hodláme využít finance, které k nám proudí od investorů? Prostředky získané prodejem dluhopisů budou v následujících čtyřech letech kompletně investovány do výše zmiňované 2. etapy výstavby a zřízení DKS. Tato etapa obsahuje 3 primární oblasti, kam budou vybrané finance směřovat:

### Vystavení druhé rezidenční budovy

Druhá rezidenční budova poskytne dalších 24 bytových jednotek (48 lůžek) dispozice 1kk 35 m<sup>2</sup> s vlastní terasou o ploše 15 m<sup>2</sup>. Finance od investorů zde pomohou s nákupem stavebního materiálu a zaplacením stavebních prací.



### Rozšíření poskytovaných služeb

V nebytových prostorách bude zřízena ordinace praktického lékaře a zubní klinika pro rezidenty i veřejnost včetně zubní laboratoře. Finance poputují i na kompletní vybavení těchto prostor, aby v nich mohli zmiňovaní odborníci plnohodnotně poskytovat zdravotní služby.

### Zahrádky pro rezidenty

Část námi vlastněného pozemku bude přetvořena v zahrádky pro naše aktivnější rezidenty. Zahrádky poskytnou kromě volnočasového vyžití také možnost aktivního odpočinku. V rámci tohoto kroku umožní finance od investorů upravit vybrané části pozemku a nakoupit základní vybavení pro potřeby zahradničení.



## Zajištění investice

Celková hodnota pozemku a budov na něm stojících se nyní pohybuje kolem 100 mil. Kč, přičemž s pokračující výstavbou bude dále stoupat. Celá dluhopisová emise je tak kryta **hmotným** dlouhodobým majetkem, a to hned několikanásobně.

## Stávající stav

Část pozemku č.924, na kterém bude plánovaná budova stát, je již zasíťovaná a připravená kvýstavbě. V současné době již započaly zemní práce na základové desce, která by měla být na jaře 2024 dokončena a připravena na stavbu nadzemní části. Aktuálně čekáme na archeologický průzkum a schválení stavebního povolení příslušnými úřady. Kolaudace budovy je plánovaná na podzim 2025.

## Výhled do budoucna

Jakmile bude druhá etapa úspěšně dokončena, pustíme se do etap č. 3 a 4, které zajistí celkový počet 96 bytových jednotek. Na tyto etapy máme na námi vlastněném pozemku dostatek prostoru, pouze nejsme schopní výstavbu zafinancovat celou najednou. Rozšíření tedy bereme krůček po krůčku tak, abychom nezanevřeli na to, na čem nám záleží nejvíc – poskytování kvalitních pečovatelských služeb spoluobčanům v seniorním věku.



## Závěrem

Děkujeme, že jste se dočetli až sem – váš zájem pro nás znamená mnoho. Uvědomujeme si, že pro mnoho lidí je náročné si představit, že jednou budou potřebovat něčí pomoc při běžných denních činnostech. Často totiž s potřebou pomoci druhých přichází ztráta důstojnosti a vlastní identity, kterou si člověk za život vybudoval. Právě s tím se snažíme u nás v Domu klidného stáří Pardubice bojovat – chceme s důstojností a pochopením podat pomocnou ruku lidem, kteří si to zaslouží nejvíce.

Pokud nám chcete pomoci poskytovat služby, které byste si ve stáří přáli mít také, nabízíme vám možnost vstoupit do projektu DKS Pardubice jako investor do našich dluhopisů.

Více informací naleznete na našich stránkách <https://dks-invest.cz/>.



## Kontakt

Chcete zjistit více informací k DKS-Invest?

Neváhejte se nám ozvat telefonicky nebo prostřednictvím mailu.

+420 774 444 408

[investice@ssspce.cz](mailto:investice@ssspce.cz)

