


SANATORIUM jih

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA ÚŘAD MĚSTSKÉHO OBVODU OSTRAVA-JIH odbor majetkový	Čís. dop.
Došlo: 09-11-2023 Č.j.: <i>JIH/112507/23/OKJ</i>	
Poč. listů: Příl.:	

OSTRAVA – HEALTH s.r.o.
Nám. Svobody 527, 739 31 Třinec
IČ: 19817771

Úřad městského obvodu Ostrava-Jih
Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
odbor majetkový

Věc: Žádost o odkup pozemků

V souvislosti s připravovaným záměrem naší společnosti žádáme o koupi pozemků p.p.č. 4526, p.č.st. 6101 a části pozemku p.p.č. 612/4 dle přiloženého geometrického plánu v k. ú. Zábřeh nad Odrou.

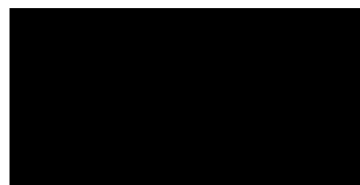
Náš záměr na rozšíření Sanatoria JIH Ostrava – Zábřeh – 2.etapa, studie a geometrický plán jsou přílohou naší žádosti.

Děkuji, s úctou.

V Ostravě 9.11.2023



MU
jednatel OSTRAVA – HEALTH s.r.o



jednatel OSTRAVA – HEALTH s.r.o.

Projekt rozšíření Sanatoria JIH Ostrava – Zábřeh – 2.etapa

Materiál do zastupitelstva MO Ostrava JIH

Základní informace - současný stav:

Sanatorium JIH je nestátní zdravotnické zařízení poskytující celodenní ošetrovatelskou péči. Zajišťuje **komplexní dlouhodobou ošetrovatelskou lůžkovou péči** podle Zákona č. 372/2011 Sb, o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování, § 9, písm. d).

Lůžkovou péčí dle § 9, písm. d) se rozumí dlouhodobá lůžková péče, která je poskytována pacientovi, jehož zdravotní stav nelze léčebnou péčí podstatně zlepšit a bez soustavného poskytování ošetrovatelské péče se zhoršuje; v rámci této lůžkové péče může být poskytována též intenzivní ošetrovatelská péče pacientům s poruchou základních životních funkcí.

Provoz Sanatoria JIH byl zahájen na podzim roku 2015 v nově zrekonstruovaných prostorách bývalé Nemocnice Ostrava-Jih (dříve Závodní nemocnice Nové Huti) na Pavlovově ulici v Ostravě-Zábřehu. Sanatorium má nasmlouváno se zdravotními pojišťovnami **132 lůžek** komplexní ošetrovatelské péče. Disponuje prostornými, moderně vybavenými dvoulůžkovými pokoji s vlastním hygienickým zařízením. Veškeré prostory pro pacienty jsou bezbariérové, všechny pokoje jsou vybavené televizními přijímači a ledničkou. V celém objektu je volné wifi připojení. Cílem poskytované péče je stabilizovat zdravotní stav pacientů natolik, aby se mohli navrátit zpět do svého domácího prostředí, a v rámci svých možností žít nadále plnohodnotným životem. O klienty se stará cca 80 zaměstnanců.

Poskytované zdravotní a ošetrovatelské služby **jsou plně hrazeny z veřejného zdravotního pojištění**. Sanatorium JIH má uzavřeny smlouvy na poskytování péče se všemi zdravotními pojišťovnami.

Sanatorium JIH provozuje společnost **OSMED Group s.r.o.** jejímiž zakladateli byli

██████████
██████████ Budovu Sanatoria JIH pak vlastnila společnost **BETAMED.CZ Property s.r.o.**, která měla stejné zakladatele.

V roce 2021 došlo k převodu 100% obchodních podílů obou těchto společností na společnost PHF Senatorium a.s. ze skupiny Potysz health, investiční fond

s proměnným základním kapitálem, a.s., která se tímto stala novým vlastníkem Sanatoria JIH i budovy v níž je provozováno.

Nový vlastník následně po dvou letech provozu rozhodl o fúzi obou společností. K 1. 4. 2023 tak došlo zápisem do obchodního rejstříku - **fúze sloučením** - společností **OSMED Group s.r.o.**, jako **nástupnické** společnosti, se společností **BETAMED.CZ Property s.r.o.**, jako **zanikající** společnosti.

Veškeré jmění zanikající společnosti BETAMED.CZ Property s.r.o., se sídlem Pavlova 2626/33, Zábřeh, 700 30 Ostrava, IČ: 03818942, včetně obchodněprávních vztahů, tak přešlo ze zákona na společnost **OSMED Group s.r.o.**, jakožto univerzálního právního nástupce.

V budově Sanatoria JIH působí i druhé zdravotnické zařízení – společnost **Chronicare** provozuje ve dvou patrech budovy **40 lůžek vysoce specializované zdravotní péče – lůžka NIP** (následná intenzivní péče) a **DIOP** (dlouhodobá intenzivní ošetrovatelská péče). Jde o tzv. chronické ARO, kdy je poskytována intenzivní péče pacientům, kteří ji potřebují i několik měsíců až let. Polovina lůžek je vybavena dýchacími přístroji. V tomto zařízení pracuje cca 60 zaměstnanců.

Vlastní záměr:

Naším cílem je od společnosti **Ostravská sportovní z.s.** zakoupit budovu naproti Sanatoriu JIH a defacto vrátit zpět původní koncept nemocnice, tak jak tu byla od 70.let jako Závodní nemocnice NH. Součástí tohoto záměru je i koupě více než 13-ti tisíc m2 pozemků od MO Ostrava Jih (viz příloha **01 Návrh oddělení parcely**) a vrátit areál do původního rozsahu. Mělo by se jednat o 13.457 m2 pozemku. Přesná výměra se upřesňuje s majetkovým odborem města, neboť součástí koupě pozemku je i náš závazek na bezplatný převod pozemku pod bývalým krčkem spojující kupovanou budovu s vedlejší budovou Residence Pavlova a dále je součástí koupě i budova bývalé trafostanice a náš závazek na demolici resp.sanaci tohoto objektu, což znamená pro MO úsporu v řádech stovek tisíc Kč za demolici tohoto objektu. Velmi důležité pro nás je zachovat park v zadní části směrem ke škole, který je hojně využíván k mobilizačním aktivitám s pacienty a v letních měsících i návštěvami našich pacientů. Park bude i nadále veřejně přístupný pro veřejnost a platí náš závazek ho udržovat v minimálně stejném rozsahu a kvalitě jako dosud. Jak budovu, tak pozemek bude kupovat společnost **OSTRAVA - HEALTH s.r.o.** (100% dceřinná společnost společnosti OSMED Group s.r.o.).

V budově, kterou kupujeme od společnosti Ostravská sportovní plánujeme vybudovat podobný typ zařízení jako v původním Sanatoriu JIH. Tři horní nadzemní podlaží (3. – 5. NP) budou využita pro lůžkovou část (**140 lůžek**), z čehož na dvou patrech (**90 lůžek**) budou provozována **lůžka následné ošetrovatelské péče**, stejně jako v první budově a jedno patro (**50 lůžek**) bude mít charakter **sociálních lůžek** pro pacienty, kteří již nevyžadují zdravotní péči a čekají na umístění na pobytová sociální lůžka (domov seniorů a další). Poměr těchto 2 typů lůžek se může v čase měnit podle reálné potřeby. 1.patro (2. NP) bude využito jako zázemí pro LDN – šatny, kanceláře, sklady a ambulance. V přízemí (1. NP) bude recepce a celé přízemí bude pronajato externí zdravotnické firmě pro provozování ambulantní péče. V rámci objektu plánujeme vybudovat i ambulanci v oboru geriatric, nevylučujeme ani vybudování dalších ambulančí podle aktuální potřeby. **Zásadní je náš závazek provozovat tuto budovu pouze a vždy jako lůžkové zdravotnické zařízení**

Součástí projektu je vybudování dalších parkovacích míst tak, aby bylo zachováno co nejvíce původní zeleně, ale zároveň bylo umožněno jak návštěvníkům, tak zaměstnancům zaparkovat přímo v areálu. Předpokládáme, že bude vybudováno minimálně 75 nových parkovacích míst. Parkovací plochy budou umístěny směrem k třetí budově (Homola) a v části prostoru mezi původní budovou a nově rekonstruovanou (viz příloha **02 situace dopravního řešení**). Tato situace byla neformálně a předběžně projednána s vedoucím odboru územního plánování ing.arch.Vltavským, který vyjádřil předběžný souhlas s návrhem. V zadní části areálu za původní budovou Sanatoria chceme zachovat v celém rozsahu parkovou úpravu pouze pro pěší, tak jak je využívaná nyní.

Příloha:

Architektonická studie



**SANATORIUM JIH - 2. etapa
REKONSTRUKCE OBJEKTU NA POZEMKU P.Č.3485 V K.Ú. ZÁBŘEH NAD ODROU
Osmed Group s.r.o.**

P A K

PROJEKČNÍ
ARCHITECTONICKÁ
KANCELÁŘ
SPOL. S R.O.

GOURKHO 62/13
602 00 BRNO

INFO@ARCHPAK.CZ
WWW.ARCH.CZ
T. +420 776 509 313
T. +420 775 238 015

STUDIE
10/2023

SANATORIUM JIH 2. ETAPA

IDENTIFIKACE STAVBY

Identifikační údaje stavby

Název stavby: Sanatorium JIH - 2. etapa, rekonstrukce objektu na pozemku

Místo stavby: p. č. st. 3485 v k.ú. Zábřeh nad Odrou

Kraj: Moravskoslezský

Charakter stavby: Rekonstrukce stávajícího objektu

Identifikační údaje investora

Název: OSMED Group s.r.o.

IČO: 27828930

Sídlo: Pavlova 2625/31, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Zastoupen: MUDr. Filipem Horčkem

Druhý a parcelní čísla dotčených výstavbou

Katastrálním území: Zábřeh nad Odrou [714305]

Parcelní číslo:	Druh pozemku:	Stavba na pozemku:	Výměra (m ²):	Číslo LV:	Vlastnické právo:
st. 3485	Zastavěná plocha a nádvoří	Budova č.p. 2625, jiná stavba	1276	10471	Ostrovská sportovní z.s.
612/14	Ostatní plocha	Jiná plocha	69940	3152	Statutární město Ostrava Městský obvod Ostrava-Jih
6101	Zastavěná plocha a nádvoří	Budova bez č.p., objekt občanské vybavenosti	63	3152	Statutární město Ostrava Městský obvod Ostrava-Jih

Na parcele st. 3485 se nachází objekt, který je předmětem rekonstrukce na zdravotnické zařízení. Část parcely č. 612/14 o velikosti 13 377 m² je navržena k oddělení na areál zdravotnického zařízení Sanatorium JIH. Na parcele č. 6101 se nachází stávající objekt třetostanice, který bude odstraněn nebo sanován.

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA STAVBY A JEJÍHO UŽÍVÁNÍ

a) účel užívání stavby

Objekt bude užíván jako zdravotnické zařízení s celodenní komplexní ošetrovatelskou lůžkovou péčí podle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách.

b) tvarůle nebo dočasné stavba

Jedná se o tvarovou stavbu.

c) novostavba nebo změna dokončené stavby

Jedná se o změnu dokončené stavby.

d) Základní údaje o kapacitě stavby

Zastavěná plocha:

Obestavěný prostor:

Zneužitelné plochy celkem:

Komunikace

chodníky

parkovací stání

998 m²
15 880 m³
3 523 m²
1 881 m²
417 m²
1 225 m²

POPIS STAVBY

Stávající stav

Záměr uvazuje s rekonstrukcí a přístavbou stávajícího půlpodlažního nepodsklepeného objektu Pavlova 2625/31, který se nachází při ulici Pavlova v městském obvodu Ostrava-Jih a s využitím přilehlé oddělené části parcely pro uzavřený areál s komunikací, parkovacími stáními a parkem spojeným se stávajícím a rekonstruovaným objektem zdravotnického zařízení.

Rekonstruovaná budova pochází ze 70. let minulého století, dříve bylo součástí zdravotnického zařízení – závodní nemocnice NHKG. Nemocnici tvořily tři objekty spojené koridory, které byly v minulosti odstraněny. Krajní objekt (zdepoadní) byl rekonstruován na zdravotnické zařízení „Sanatorium JIH“ s celodenní ošetrovatelskou lůžkovou péčí a odděleními NIP a DIOP, krajní objekt (východní) byl rekonstruován na obytný dům. Předmětá rekonstrukce se týká objektu prostředního. Později v něm byly provedeny drobné stavební úpravy, aby objekt mohl sloužit jako ubytovna, domov seniorů a pro komerční využití.

Řešený objekt je tvořen ze tří dilatačních celků, má jednoduchý obdélníkový tvar s předsezzenou hmotou komunikativního jádra, které bude při rekonstrukci odstraněna. Ve střední části je umístěno dvouramenné schodiště. Budova není podsklepená, má pět nadzemních podlaží a je zastřešena plochou střechou s povlakovou krytinou. 2. až 5. NP je konzolovitě vyloženo nad přízemím po obou podélných stranách budovy. Nosnou konstrukci v 1.NP tvoří železobetonový monolitický dvojtříťrák se stoupy a průvleky, s modulem 3,6 x 6,225 m. V dalších podlažích tvoří nosnou konstrukci panelový nosný systém, podélný tříjtříťrák v modulem 7,2 + 2,4 + 7,2 m, s příčnými nosnými panely v modulem 3,6 m. Stropní konstrukci tvoří železobetonové panely. Dvouramenné schodiště je železobetonové, v 1.NP monolitické, v ostatních podlažích panelové. Původně volný krajní modul v přízemí, na severní straně objektu bude zastavěn. Obvodový plášť je v 1.NP zděný z lehkých tvrdnic, v 2.-5.NP z fasádních panelů ze struskozemzobetonu. Vstupy do objektu jsou v místě střední sekce s obou podélných stran.

Budova v minulosti neprošla zásadnější rekonstrukcí, její současný stav je nevyhovující, jak z hlediska architektonického, tak stavebně technického a přispívá k degradaci celého okolního prostoru v sousedství Sanatoria Jih a obytného domu.

Na řešené části pozemku v okolí objektu se nachází veřejně přístupná zelená.

Něvntn urbanistického a architektonického řešení

Navržený záměr je v souladu s platným Územním plánem města Ostravy. Z hlediska územního plánu je řešená stavba a pozemek součástí plochy s rozdílným způsobem využití na občanské vybavení. Využití objektu pro zdravotnické účely je v těchto plochách přípustné, stejně jako umístění parkovacích stání pro potřebu vyznamovanou příslušným využitím tohoto území.

Něvntn je uvazuje s kompletní rekonstrukcí budovy, architektonické řešení fasád bude navazovat na již rekonstruovaný objekt Sanatoria Jih. Hlavní vstupy do objektu budou na východní a západní straně v centrální části objektu. Zásobování je navrženo na východní straně objektu, příjezd sánítek s pacienty na západní straně objektu.

Popis navrhovaného provozu

V současnosti je uvázováno s obnovením původního využití objektu jako zdravotnické zařízení, bude zde zařízení s celodenní ošetrovatelskou a sociální lůžkovou péčí o celkové kapacitě přibližně 140 lůžek.

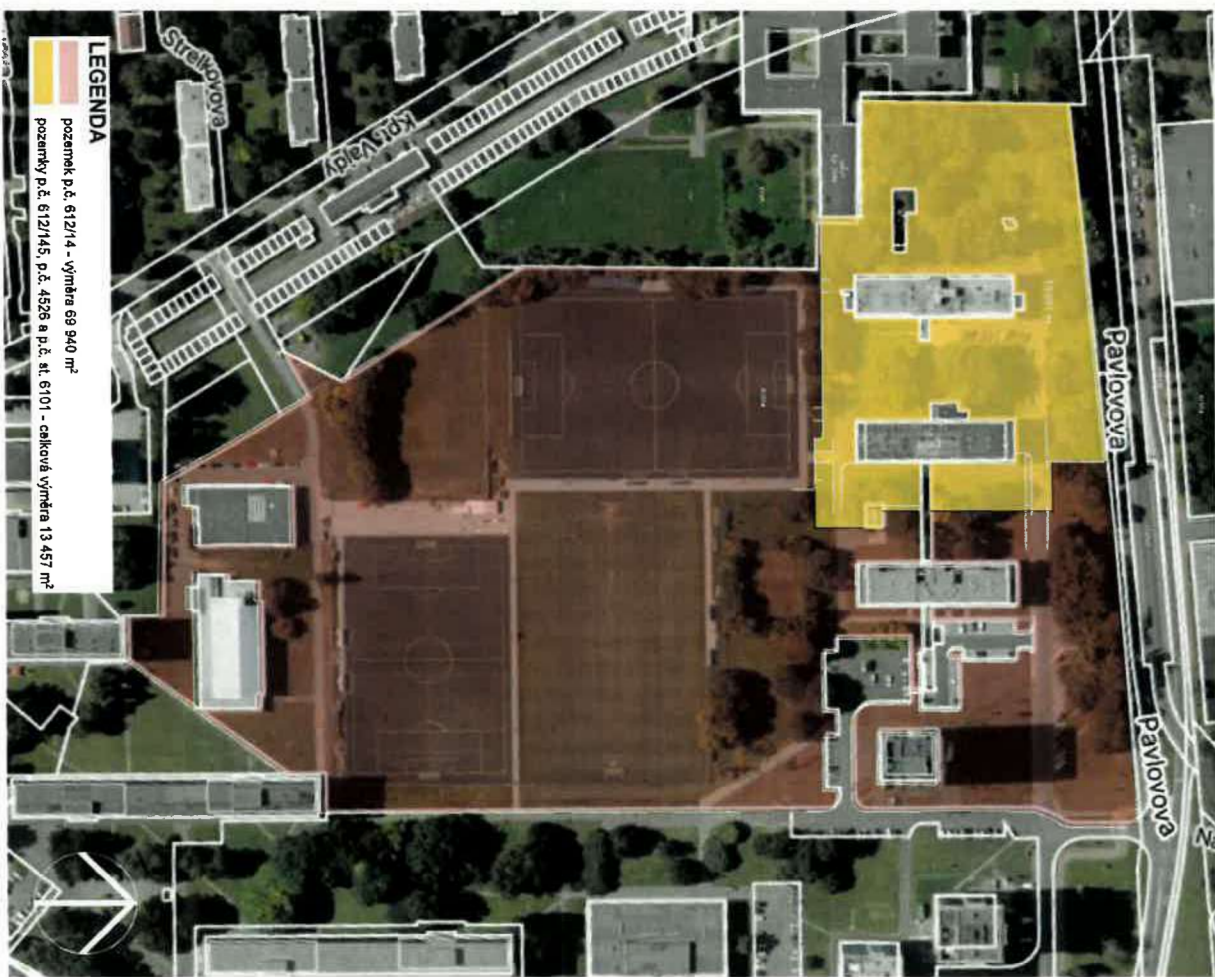
Dopravní řešení

Na oddělené části parcely č. 612/14 je navržen uzavřený areál zdravotnického zařízení. Ze stávající veřejné komunikace je přístup na parkoviště umístěné na východní straně řešeného objektu, k centrálnímu traktu objektu je navržen vstup pro pacienty, kteří nebudou přiváženi sanitkami, personál a zásobování. Přes parkoviště je příjezd rozšířenou dvouramennou komunikací v jižní části areálu na další parkoviště umístěné mezi stávajícím a rekonstruovaným objektem Sanatoria Jih. Příjezd sánítek pro oba objekty je řešen po stávající komunikaci v severní části areálu, při které je navrženo 12 podélných parkovacích stání. Při upravené jednosměrné komunikaci mezi oběma objekty je navrženo 8 šikmých parkovacích stání a 3 odstavná stání pro sanitky pro stávající objekty a 5 odstavných stání pro sanitky pro rekonstruovaný objekt. Komunikace mezi oběma objekty a podélní fasád objektu. Kapacita parkovacích stání je navržena na uvázovanou kapacitu zdravotnického zařízení, bude vybudováno minimálně 75 parkovacích stání včetně stání pro imobilní. Zdravotnické zařízení má velmi dobrou dostupnost městskou hromadnou dopravou, v bezprostřední blízkosti je tramvajová zastávka při ulici Pavlova (Kpi. Vajdly) s velkou četností spojí.

Stávající vzrostlé stromy v areálu budou v maximálním rozsahu zachovány a doplněny novou zelení.



SITUACE NÁVRHU NA VKLAD DO KATASTRU:
 parcela č. 612/145 výměra 13 977 m²
 parcela č. 4526 výměra 17 m²
 parcela č. st. 6101 výměra 63 m²
 celková plocha navržená k odkupu 13 457 m²



LEGENDA
 pozemek p.č. 612/14 - výměra 69 940 m²
 pozemky p.č. 612/145, p.č. 4526 a p.č. st. 6101 - celková výměra 13 457 m²



SAŇATORIJUM, JIH - 2. etapa
 REKONSTRUKCE OBJEKTU NA POZEMKU P.Č. 3485 V K.Ú. ZABŘEH NAD ODROU
 Osmed Group s.r.o.

SITUACE NÁVRHU NA VKLAD DO KATASTRU
 M 1:1000, 1:2000
 10/2023



LEGENDA

- hranice KV/terence zamátkové
- dopravní řešení/obrádky
- kommunikace
- parkovací stání
- chodník
- zeleň
- okrajový strom
- parcelsní číslo
- vyškops
- souřadnicová síť



