

NEWTON Business Development

PPS Advokáti



Kraj Vysočina

Domov seniorů Humpolec

Koncesní projekt

Výstup

aktualizace 5/2014



Základní informace

Zadavatel

- **Kraj Vysočina**
Odbor sociálních věcí
Žižkova 57
587 33 Jihlava
IČO: 708 90 749



Zhotovitel / Poradce

- **NEWTON Business Development, a.s.**
Politických vězňů 10
110 00 Praha 1
IČO: 274 55 947



Disclaimer

- Tato analýza byla zpracována pro účely Kraje Vysočina. Zpracovatelem je společnost NEWTON Business Development, a.s. a její sudbodavatelé: PPS advokáti (právní poradenství), Vejvoda, s.r.o. (technické poradenství), Bredford consulting, s.r.o. (daňové poradenství) (dále dohromady „Poradce“)
- Při zpracování této Studie proveditelnosti vychází Poradce z právního řádu a dalších předpisů a podkladů platných ke dni 21. června 2013
- Analýza byla zpracována za použití v čase jejího vytvoření dostupných podkladů, zejména podkladů poskytnutých Krajem Vysočina a veřejně dostupných dokumentů
- V případě doplnění či získání relevantních informací od Kraje Vysočina, které nám v době zpracování tohoto koncesního projektu nebyly k dispozici, si vyhrazujeme právo na úpravu závěrů či obsahu této analýzy, a to na základě případných nových informací

Pojmy v koncesním projektu



Zkratka / pojem	Vysvětlení
CF – Cash flow (finanční tok)	Tok ve finančním vyjádření (příjem, výdaj)
ČSH – Čistá současná hodnota	Součet současných hodnot budoucích hotovostních toků plynoucích z projektu
DD	Domov důchodců (domov pro důchodce)
DD Humpolec	Stávající příspěvková organizace Kraje Vysočina Domov důchodců Humpolec, p.o.
Diskontní sazba	Výnosová míra, kterou se přepočítávají (diskontují) budoucí peněžní toky na současnou hodnotu
Diskontovaná hodnota (současná hodnota)	Hodnota zohledňující časovou hodnotu peněz. Převod na současnou hodnotu se provádí diskontováním.
DS	Domov seniorů (domov pro seniory)
DS Humpolec	Domov pro seniory Humpolec – plánované nové zařízení
Koncesionář, Provozovatel, Soukromý partner	Potenciální, nebo vybraný dodavatel v rámci koncese (podle kontextu dokumentu)
Koncesní projekt	Tento dokument s definovanými náležitostmi sloužící k posouzení potenciální vhodnosti využití PPP
KZ, Koncesní zákon	Zákon č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení (koncesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
Nominální hodnota	Hodnota peněz vyjádřená v běžných cenách (s vlivem inflace)
Objekt	Nová budova a rekonstruovaná původní budova v areálu Lužická, které budou sloužit realizaci Projektu
Poradce	Poradce Zadavatele, zpracovatel Koncesního projektu – NEWTON Business Development a jeho subdodavatelé
Pozemky	Pozemky určené pro realizaci projektu
PPP, koncese	Public Private Partnership, řešení formou spolupráce soukromého a veřejného sektoru
Projekt	Projektový záměr výstavby a provozu Domova pro seniory Humpolec
PSC	Public Sector Comparator, řešení formou veřejné zakázky, komparátor veřejného sektoru
Smlouva	Smlouva, která bude uzavřena mezi Zadavatelem a Soukromým partnerem v rámci komplexní veřejné zakázky na Projekt
ÚOHS	Úřad pro ochranu hospodářské soutěže
Vyhláška ke koncesnímu zákonu	Vyhláška č. 217/2006 Sb. Kterou se provádí koncesní zákon
Zadavatel	Zadavatel výběrového řízení / koncesního projektu - Kraj Vysočina

Struktura koncesního projektu



Strategický rámec

- Specifikace cílů a rozsahu projektu
- Vyhodnocení potřeb zadavatele
- Finanční omezení - rozpočet Kraje Vysočina
- Definice potřeb zadavatele

Varianty řešení potřeb zadavatele

- Srovnávané varianty
- Doporučený způsob spolupráce
- Závěr – volba vhodných variant

Navrhované řešení

- Technické řešení
- Způsob realizace
- Právní zajištění projektu
- Platební mechanismus

Finanční model

- Popis modelu
- PSC – realizace v režii zadavatele
- PPP
- Rizika
- Daňové aspekty výstavby domova pro seniory
- Srovnání PSC a PPP konceptu a doporučení způsobu realizace

Strategie přípravy a realizace projektu

- Navrhované další kroky
- Strategie výběru partnera
- Návrh harmonogramu

Závěr a doporučení

- Shrnutí doporučeného řešení
- Výhodnost doporučeného řešení
- Harmonogram přípravy projektu
- Rekapitulace dalších kroků



■ Strategický rámec	7
• Specifikace cílů a rozsahu projektu	7
• Vyhodnocení potřeb zadavatele	10
• Finanční omezení - rozpočet Kraje Vysočina	25
• Definice potřeb zadavatele	29
■ Varianty řešení potřeb zadavatele	31
• Srovnávané varianty	31
• Doporučený způsob spolupráce	40
• Závěr – volba vhodných variant	49
■ Navrhované řešení	51
• Technické řešení	51
• Způsob realizace	57
• Právní zajištění projektu	63
• Platební mechanismus	78



■ Finanční model	82
• Popis modelu	82
• PSC – realizace v režii zadavatele	85
• PPP	90
• Rizika	96
• Daňové aspekty výstavby domova pro seniory	102
• Srovnání PSC a PPP konceptu a doporučení způsobu realizace	105
■ Strategie přípravy a realizace projektu	108
• Navrhované další kroky	108
• Strategie výběru partnera	111
• Návrh harmonogramu	120
■ Závěr a doporučení	123



Strategický rámec

- **Specifikace cílů a rozsahu projektu**
- Vyhodnocení potřeb zadavatele
- Finanční omezení - rozpočet Kraje Vysočina
- Definice potřeb zadavatele

Varianty řešení potřeb zadavatele

Navrhované řešení

Finanční model

Strategie přípravy a realizace projektu

Závěr a doporučení

Specifikace cílů a rozsahu projektu

Zadání projektu

- Dle zadání je předmětem této zakázky vypracování analýzy **optimálního způsobu realizace výstavby, financování a provozu nového domova pro seniory v Humpolci**, a vyhodnocení potenciálu spolupráce veřejného a soukromého sektoru (tzv. PPP – Public Private Partnership), tj. ve formě Koncesního projektu.
- Koncesní projekt analyzuje technické, ekonomické i právní aspekty výstavby a provozu domova pro seniory na území města Humpolec s ohledem na současný stavebně-technický stav stávajícího Domova důchodců Humpolec a dlouhodobou potřebu lůžkové kapacity pro seniory na území Kraje Vysočina
- Analýzy a závěry Koncesního projektu jsou zpracovány v souladu se střednědobým plánem rozvoje sociálních služeb Kraje Vysočina, aktualizace 2012-2014
- Možnosti realizace projektu z pohledu Kraje Vysočina jsou posuzovány s přihlédnutím na průběžně mapované potřeby uživatelů sociálních služeb na území kraje. Pro posouzení finančních možností jsou výchozím pramenem předchozí rozpočty a rozpočtový výhled Kraje Vysočina

Cíle projektu

- Poradce v rámci Koncesního projektu hledá možná řešení potřeb Zadavatele, doporučuje optimální variantu řešení a ověřuje výhodnost této varianty. Na základě analýz pak Zadavateli doporučuje nejvhodnější variantu a další postup k její realizaci
- **Cíle projektu** jsou:
 - Nalezení **efektivního způsobu dlouhodobého zajištění kapacit domova pro seniory** na území města Humpolec
 - **Přenos know-how soukromé sféry** do služeb garantovaných Krajem Vysočina
 - Návrh **vhodné formy účasti Kraje Vysočina** a doporučení dalšího postupu

Specifikace výstupů koncesního projektu

Hlavním výstupem Poradce je tento dokument – „Koncesní projekt“. Ten shrnuje analýzy proveditelnosti, výhodnosti a dopadů variant řešení potřeb Zadavatele. Srovnává dopady realizace zkoumaného řešení formou veřejné zakázky (PSC) a formou spolupráce soukromého a veřejného sektoru (PPP). Výstupem je doporučení výhodnějšího způsobu a dalšího postupu.

Struktura koncesního projektu:

- Vyhodnocení potřeb
- Definice cílů
- Analýza možných řešení
- Analýza způsobů realizace
- Specifikace optimálního řešení
- Ověření výhodnosti navrženého řešení
- Ověření technické, ekonomické a právní proveditelnosti
- Doporučení dalšího postupu



Strategický rámec

- Specifikace cílů a rozsahu projektu
- **Vyhodnocení potřeb zadavatele**
- Finanční omezení - rozpočet Kraje Vysočina
- Definice potřeb zadavatele

Varianty řešení potřeb zadavatele

Navrhované řešení

Finanční model

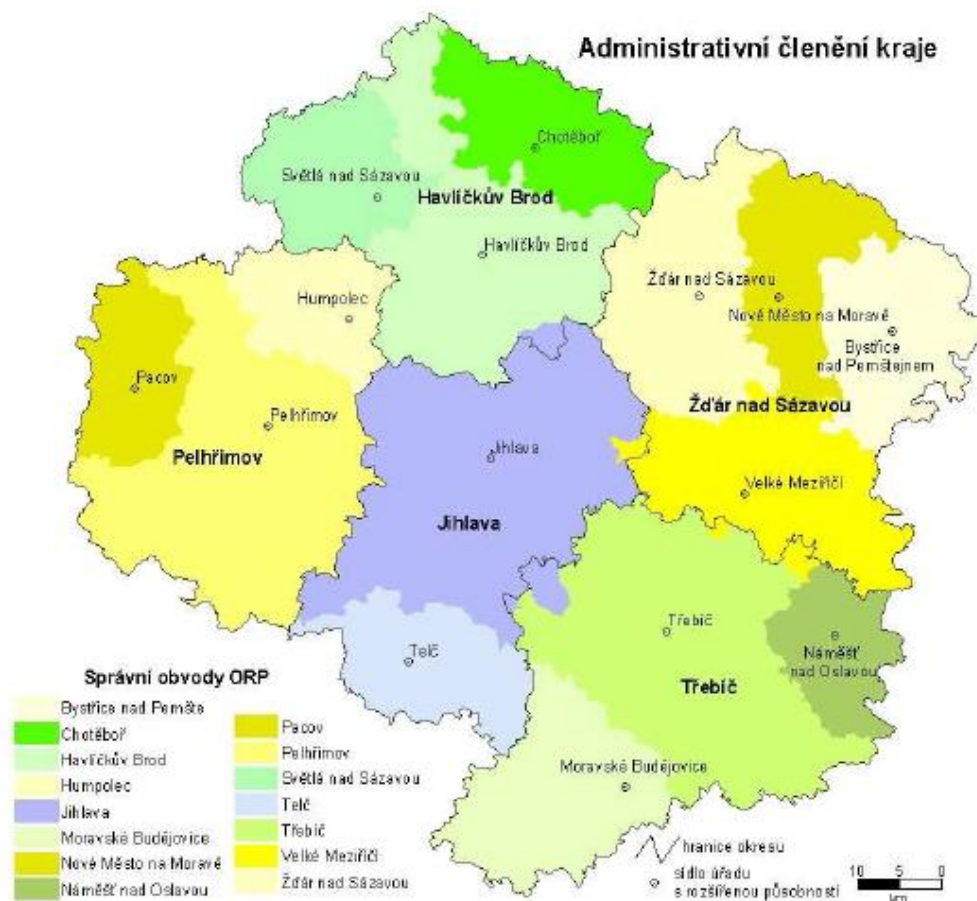
Strategie přípravy a realizace projektu

Závěr a doporučení



Základní charakteristika kraje Vysočina

Administrativní členění kraje



- **Kraj Vysočina** se z hlediska administrativního členění dělí na **5 okresů**:

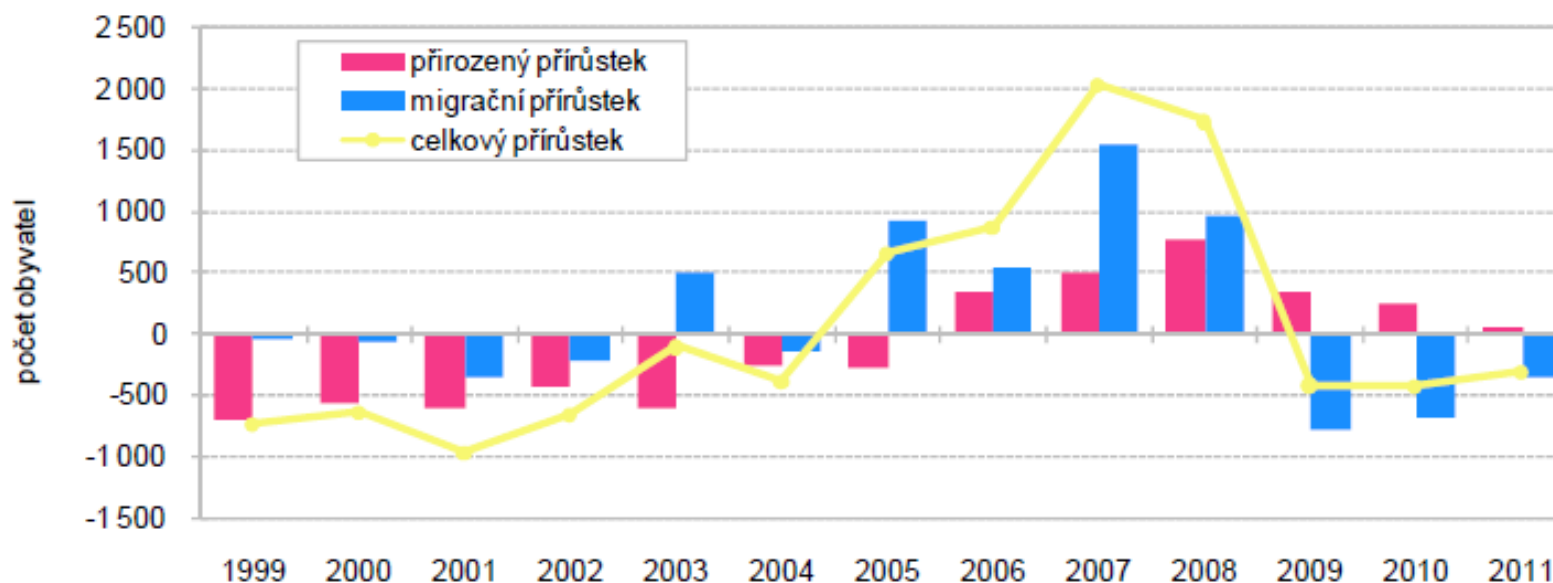
- Havlíčkův Brod
- Jihlava
- Pelhřimov
- Třebíč
- Žďár nad Sázavou

- a na **15 správních obvodů** obcí s rozšířenou působností

- **Kraj Vysočina** je rozlohou 6 796 km² pátý největší mezi kraji a **jedenáctý v počtu obyvatel - 511 937** (ke konci roku 2011)
- Má **velmi nízkou hustotou osídlení** a značně rozdrobenou sídelní strukturu s velkým počtem malých obcí
- **Nejmenší obce** (do 199 obyvatel) **představují téměř polovinu celkového počtu obcí**, žije v nich ale pouze 8 % obyvatelstva kraje
- Na čtyři města s více než 20 tisíci obyvateli připadá více jak čtvrtina obyvatel kraje



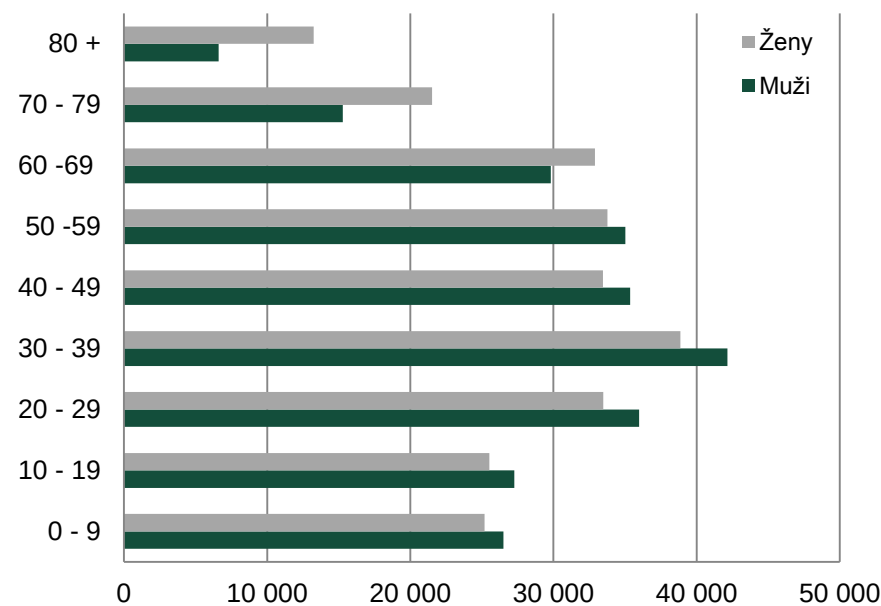
Přirozený, migrační a celkový přírůstek obyvatel v Kraji Vysočina



- Od roku 2009 se na Vysočině projevuje **pokles počtu obyvatel** zejména vlivem
 - **Migračního úbytku**
 - **Snižujícího se přirozeného přírůstku**
- Tempo poklesu počtu obyvatel se v roce 2011 oproti dvěma předchozím letům snížilo

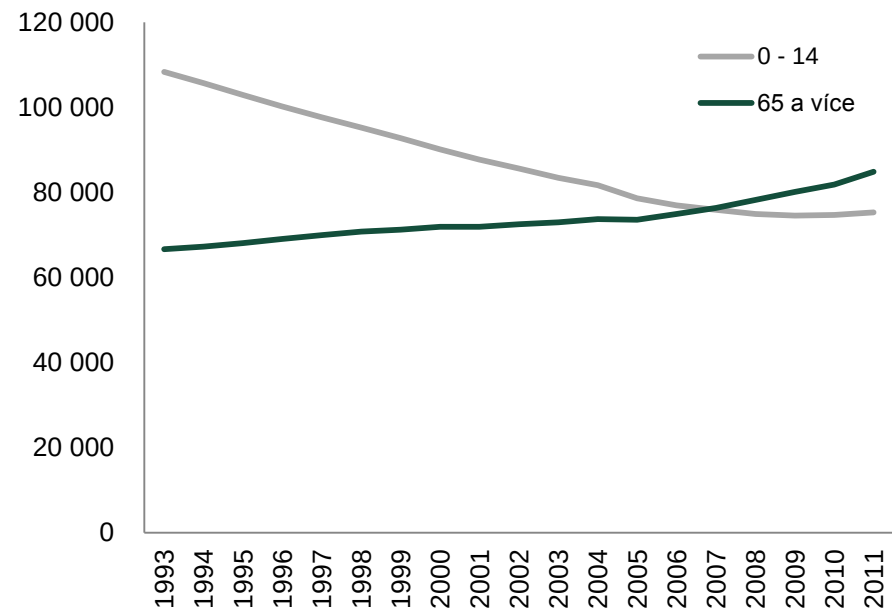
Rozložení věkových skupin v Kraji Vysočina a jejich vývoj

Věková struktura Kraje Vysočina



- Z ročníků 60-80+ se generuje současná poptávka po residenčních službách pro seniory
- Ročníky v rozmezí 40-60 let představují základnu, z níž se bude tato poptávka tvořit výhledově

Srovnání počtu juniorů a seniorů v Kraji Vysočina



- **Trendy** za uplynulé dvě dekády
 - **Podíl obyvatel** ve věkové kategorii **0 až 14 let** dlouhodobě **klesá**
 - **Podíl obyvatel v poproduktivním věku** neustále **roste**
- V roce 2007 došlo k zvratu, kdy **podíl seniorské skupiny převážil podíl dětí** ve věku 0 až 14 let. Zatímco v roce 1993 činil podíl seniorů na celkové populaci 12,8%, v roce 2011 je to již 16,6%

Vývoj podílu seniorů a indexu stáří v Kraji Vysočina

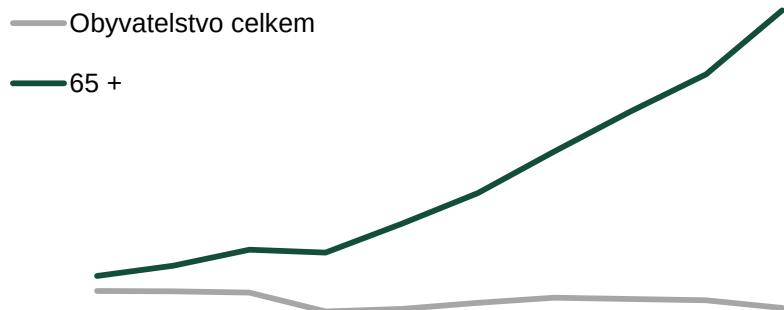
Rok	Počet obyvatel	Obyvatel nad 65 let	Podíl obyvatel nad 65 let (v %)	Index stáří
2001	518 315	71 908	13,9%	82
2002	517 630	72 509	14,0%	85
2003	517 511	72 891	14,1%	87
2004	517 153	73 732	14,3%	90
2005	510 767	73 593	14,4%	94
2006	511 645	74 925	14,6%	97
2007	513 677	76 361	14,9%	101
2008	515 411	78 266	15,2%	104
2009	514 992	80 127	15,6%	107
2010	514 569	81 858	15,9%	110
2011	511 937	84 830	16,6%	113

- Index stáří vyjadřuje poměr počtu seniorů nad 65 a dětí do 14 let v populaci
- Index stáří vyšší, než 100 značí větší počet seniorů, než juniorů v populaci

- Kraj Vysočina vykazuje **dlouhodobý trend růstu skupiny seniorů** jak v absolutním, tak v relativním pohledu
- Za posledních 20 let **podíl seniorů v populaci stále narůstá**
- Je zřejmé, že zatímco **počet občanů** Kraje Vysočina vykazuje dlouhodobě **klesající tendenci**, **počet seniorů** v Kraji Vysočina **vytrvale roste** a jeho podíl na celkové populaci se stále zvyšuje – **populace tedy postupně stárne**

Znázornění růstu počtu seniorů v populaci Kraje Vysočina

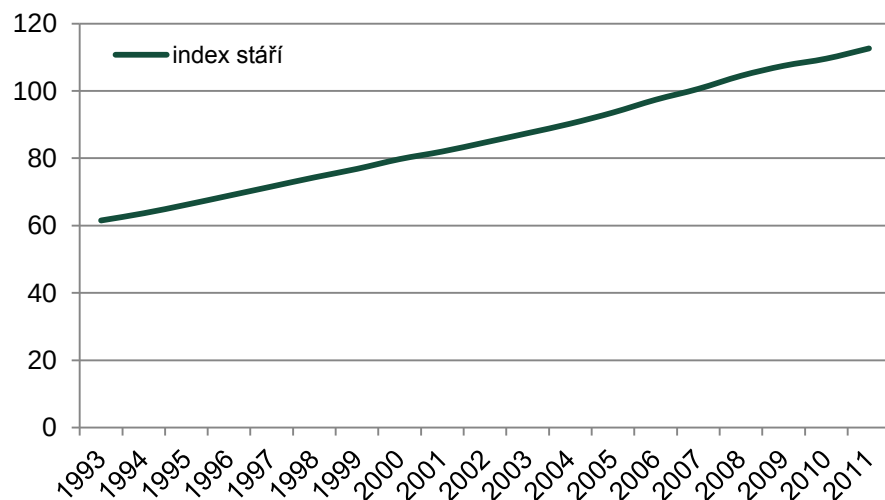
Trend vývoje počtu obyvatel a počtu seniorů Kraje Vysočina



2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011

- Graf znázorňuje, jakým tempem **roste počet seniorů vůči tempu poklesu celkového počtu obyvatel** (vztaheno ke společné bázi v roce 2001)
- Od roku 2001 do roku 2011 došlo k **poklesu počtu obyvatel Kraje Vysočina o 1,2%, u seniorů byl ovšem nárůst 18%**

Vývoj indexu stáří Kraje Vysočina



- **Index stáří v roce 2007 překročil hodnotu 100 a stále se zvyšuje**
- **Průměrný věk obyvatelstva se za 5 let (mezi roky 2006-2011) zvýšil o 1,3 roku**
- **Naděje na dožití** v Kraji Vysočina pro muže narozené v roce 2011 představuje **75,5 let** (před 20 lety byla o 6 let nižší) a pro ženy narozené v roce 2011 je to již **81,3 let** (před 20 lety byla o 4 roky nižší)
- Z mezikrajského srovnání vychází Vysočina jako jeden z regionů s nejvyšší střední délkou života

Vývoj podílu seniorů a indexu stáří správního obvodu ORP Humpolec

Rok	Počet obyvatel	Obyvatel nad 65 let	Podíl obyvatel nad 65 let (v %)	Index stáří
2001	16 840	2 694	16,0%	102,0
2002	16 840	2 728	16,2%	105,4
2003	16 874	2 734	16,2%	106,7
2004	16 814	2 741	16,3%	108,7
2005	16 839	2 745	16,3%	109,5
2006	16 942	2 829	16,7%	114,8
2007	17 123	2 877	16,8%	118,6
2008	17 203	2 959	17,2%	123,2
2009	17 174	3 023	17,6%	125,8
2010	17 202	3 114	18,1%	129,3
2011	17 331	3 241	18,7%	129,1

- Ve SO ORP Humpolec **podíl obyvatelstva ve věku 65 let a více kontinuálně stoupá**
- Zatímco **počet obyvatel** tohoto správního obvodu **roste** ve sledovaném období **3% tempem**, **počet seniorů roste 20% tempem**

Obyvatelstvo Humpolce podle hlavních věkových skupin

Obyvatelstvo Humpolce	Obyvatelstvo celkem	0 - 14		15 - 64		65 +	
		<i>počet</i>	<i>%</i>	<i>počet</i>	<i>%</i>	<i>počet</i>	<i>%</i>
2008	11 161	1 546	14%	7 694	69%	1 921	17%
2009	11 102	1 558	14%	7 568	68%	1 976	18%
2010	11 104	1 558	14%	7 500	68%	2 046	18%
2011	10 910	1 505	14%	7 311	67%	2 094	19%

- Základní trend růstu seniorské populace je patrný i v samotném městě Humpolci
- Během období 2008 - 2011 klesl celkový počet obyvatel Humpolce o 2%, avšak počet obyvatel ve věku 65 let a více vzrostl o 9%

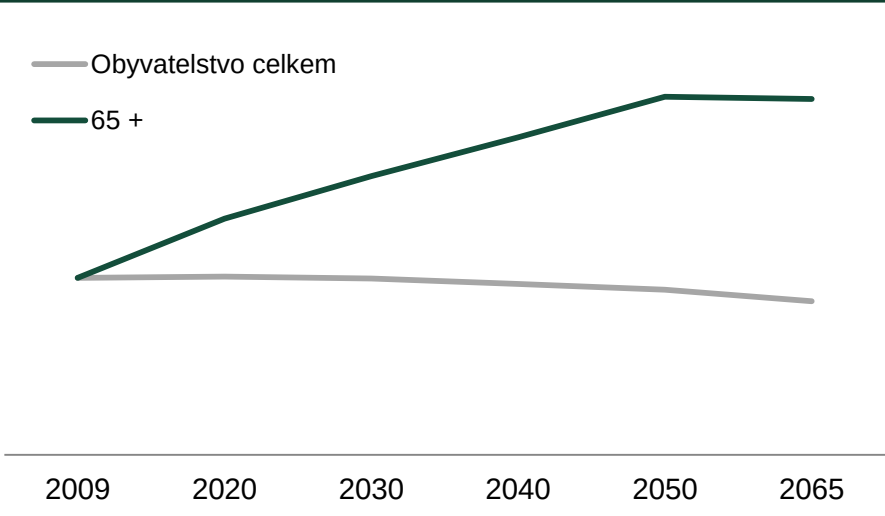
Z výše uvedeného lze shrnout, že se jak v Kraji Vysočina, tak v Humpolci samotném významně zvyšuje počet a podíl obyvatel starších 65 let a dále dochází k postupnému stárnutí populace

Předpokládaný vývoj demografické struktury Kraje Vysočina

Očekávaná procentní struktura obyvatelstva podle hlavních věkových skupin a index stáří pro Kraj Vysočina

Rok	Počet obyvatel	Ve věku (v %)			Index stáří
		0 - 14	15 - 64	65 +	
2009	515 411	14,5%	70,3%	15,2%	104
2020	518 832	15,5%	64,4%	20,1%	130
2030	513 002	14,2%	61,8%	21,0%	170
2040	498 020	12,8%	59,0%	28,2%	220
2050	481065	13,5%	53,6%	32,9%	244
2065	447158	12,9%	51,9%	35,2%	273

Prognóza vývoje počtu obyvatel a počtu seniorů Kraje Vysočina



- Projekce ČSÚ předpokládá výrazný posun ve složení věkové struktury obyvatel
- Podíl prvních dvou věkových skupin 0-14 let a 15-64 let se zmenšuje na úkor podílu skupiny 65+
- **Na 100 obyvatel věkové skupiny 0-14 let v roce 2065 by mělo připadat 273 seniorů**
- Dle prognózy by v roce 2065 měla v Kraji Vysočina více než jednu třetinu populace tvořit skupina obyvatelstva starší 65 let

Zdroj: Projekce obyvatelstva v krajích a oblastech ČR do roku 2065, ČSÚ

Závěry demografických prognóz

Dle prognózy populačního vývoje obyvatelstva České republiky projdou nejvýraznějšími změnami nejstarší věkové skupiny. Počet obyvatel ve věku 75 a více let bude v horizontu prognózy více než trojnásobný a nejstarších seniorů by mělo být dokonce osmkrát více než v roce 2002

- Do roku 2065 se zvýší podíl seniorů v populaci Kraje Vysočina více než 2x (z 16,6% na 35,2%)
- Po roce 2065 budou senioři tvořit více než třetinu populace kraje

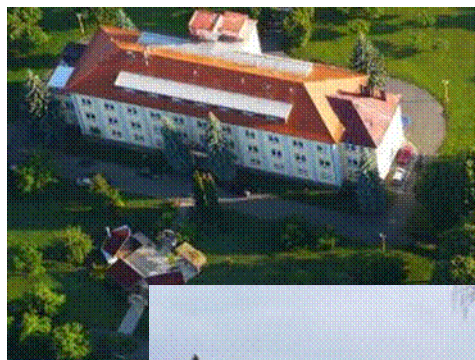
Veškeré dostupné statistiky jednoznačně demonstují obecný rostoucí trend ke stárnutí obyvatelstva a očekávání výrazného nárůstu počtu obyvatel v důchodovém věku pro další období. Proto bude v budoucnu vzrůstat potřeba sociální péče o seniorskou skupinu obyvatel, a to výrazným způsobem. Je extrémně nepravděpodobné, že by se dařilo tento nárůst potřeby saturovat pouze nepobytovými formami péče. Celková poptávka po umístění v ubytovacích zařízeních pro seniory tedy jistě poroste.



Současné zařízení DD Humpolec



- Od roku **2003** příspěvkovou organizací zřizovanou Krajem Vysočina
- **2 areály** – Máchova a Lužická
- Celková kapacita je **203 lůžek**
- Počet zaměstnanců je **99**
- Počet pokojů podle velikosti:
 - Čtyřlůžkové 16
 - Třílůžkové 20
 - Dvoulůžkové 30
 - Jednolůžkové 19



Areál v ulici Máchova

- V provozu jako Domov důchodců Humpolec od roku **1962**
- Původní objekt reálného gymnázia
- Kapacita **128 lůžek**
- **Kuchyně** pro oba objekty + prodej



Areál v ulici Lužická

- Součástí DD Humpolec od roku **1995**
- Původní objekt LDN Humpolec
- Kapacita **75 lůžek**

- Zařízení **nevyhovuje** současným trendům péče o seniory (společná sociální zařízení apod.)
- Aktuálně je DD Humpolec podinvestovaný a i z důvodu potřeby zlepšení standardů **bude v nejbližší době vyžadovat významnější obnovu, nebo rekonstrukci**
- Rozdělení na 2 areály **prodražuje údržbu a logistiku**
- Budova v **Máchově** ulici vzhledem ke svým dispozicím **není příliš vhodná k potřebným přestavbám**

Nabídka a poptávka po lůžkové péči

Nabídka lůžkové péče v DS zřizovaných krajem (2013)

Název DS zřizovaného Krajem Vysočina	Počet lůžek
Domov pro seniory Havlíčkův Brod	120
Domov důchodců Žďarec	113
Domov důchodců Onšov	48
Domov důchodců Proseč - Obořiště	70
Domov důchodců Proseč u Pošné	70
Domov důchodců Humpolec	203
Domov pro seniory Mitrov	130
Domov pro seniory Velké Meziříčí	94
Domov pro seniory Třebíč, Koutkova - Kubešova	172
Domov pro seniory Třebíč - Manž. Curieových	195
Domov pro seniory Náměšř nad Oslavou	92
Počet lůžek celkem	1 307

Poptávka po umístění v DD Humpolec (2013)

Název organizace	Evidence žadatelů 2013:		
	Celkový počet žádostí:	Z toho nemá na plnou úhradu tento počet osob:	Z toho nemá přiznán příspěvek na péči:
DD Humpolec, p.o.	123	23*	24*

- Vzhledem k **neexistenci centrálního registru** žádostí o umístění v domovech pro seniory existují **duplicity v žádostech** (1 senior podává žádost ve více různých zařízeních)
- Řada **žádostí** je také podána „preventivně“ ještě dříve, než má senior skutečný zájem do zařízení nastoupit
- Oba jevy však **demonstrují významný převis poptávky nad nabídkou** pobytových služeb pro seniory, a to jak na obecní, krajské, tak i na celostátní úrovni
- S ohledem na **demografický vývoj** lze očekávat další **nárůst poptávky**

- Přestože poptávku po umístění v domovech pro seniory nelze přesně kvantifikovat, je nezpochybnitelnou skutečností, že nabídka není dostačující
- V samotném DD Humpolec je aktuálně převis poptávky přesahující polovinu nabízené kapacity
- V budoucnu lze očekávat další růst poptávky způsobený demografickými trendy

Strategický rámec	Varianty řešení potřeb zadavatele	Navrhované řešení	Finanční model	Strategie přípravy a realizace projektu	Závěr a doporučení		
-------------------	-----------------------------------	-------------------	----------------	---	--------------------	--	--

Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb Kraje Vysočina – závěry vztahující se k projektu

- „... je zřejmé, že i Kraj Vysočinu čeká proces úbytku obyvatel a **demografické stárnutí**. Prognóza pro předproduktivní věk bude mít mírně klesající tendenci, resp. je téměř stagnující, zatímco lidí v produktivním věku bude ubývat za současného nárůstu osob v poproduktivním věku“
- „V důsledku tohoto procesu budou muset obce i občané změnit způsob svého chování. Z hlediska sociálních služeb je důležité i to, že vzhledem k nárůstu počtu starých lidí bude muset být **přehodnoceno zejména vybavení službami pro seniory**...“

Vybrané závěry obecné SWOT analýzy sociálních služeb Kraje Vysočina

- **Slabé stránky**
 - Poskytování sociálních **služeb v nevyhovujících objektech** a s nedostatečným materiálně-technickým vybavením
- **Příležitosti**
 - Využívání **spolupráce s komerčním sektorem** v oblasti zvýšení dostupnosti a kvality sociálních služeb
 - Pokračování započatého procesu **transformace a humanizace** sociálních služeb
- **Hrozby**
 - Pokračující **stárnutí populace** Kraje Vysočina
 - **Nepřipravenost sítě sociálních služeb** na některé jevy ve společnosti (např. stárnutí populace...)
 - **Neplnění standardů** kvality sociálních služeb ze strany zřizovaných zařízení sociálních služeb

Cíle a opatření definované pracovní skupinou poskytovatelů služeb pro seniory

- **Cíl:** Místní a časová dostupnost sociálních služeb
- **Opatření:** Podpora **investičních projektů** v zařízeních pro seniory – podpora materiálního a technického vybavení poskytovatelů sociálních služeb, **včetně dostavby a rekonstrukcí** pobytových zařízení, které se nacházejí v nevyhovujících objektech, případně výstavba náhradních objektů

Finanční regulace a dotace v sociální oblasti

- **Systém sociálních služeb** je v České republice upraven **zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZSS“), a vyhláškou MPSV č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách. Od 1. ledna 2012 je účinná jejich novelizace
- Tyto normy zásadním způsobem **regulují** poskytování sociálních služeb a také **výši úhrad za tyto služby**

Hlavní příjmy provozovatele DS na klienta dle zákona o soc. službách:

- **Úhrada za ubytování** – aktuálně 200 Kč/den
- **Úhrada za poskytování stravy** – aktuálně 160 Kč/den
- **Příspěvek na péči** – podle stupně závislosti
 - I. Stupeň – 800 Kč/měsíc
 - II. Stupeň – 4 000 Kč/měsíc
 - III. Stupeň – 8 000 Kč/měsíc
 - IV. Stupeň – 12 000 Kč/měsíc
- Minimálně **15% z příjmu** klienta (vyplácený důchod) mu **musí být ponecháno** pro vlastní potřebu a nemůže být tedy použito na úhradu za ubytování a stravu

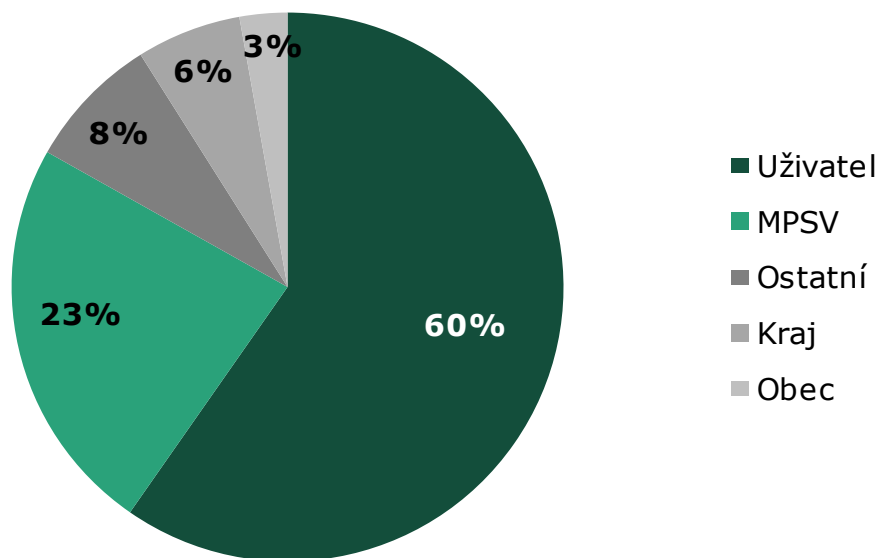
Další možné příjmy provozovatele:

- **Zdravotní pojišťovny** – na základě poskytovaných služeb a uzavřených smluv se zdravotními pojišťovnami
- **Fakultativní služby** nad rámec zákona o sociálních službách
- **Dary**
- **Dotace** od zřizovatele nebo Ministerstva práce a sociálních věcí

Dotace Ministerstva práce a sociálních věcí, které jsou přerozdělovány kraji mezi jednotlivá zařízení nejsou nárokové a nemají pevný meziroční objem ani strukturu. Tyto dotace tudíž není možné dlouhodobě plánovat, ani s nimi kalkulovat ve finančním výhledu jednotlivých zařízení

Obecná struktura zdrojů financování domovů pro seniory v Kraji Vysočina

Podíl zdrojů financování domovů pro seniory (2011)



- Z 60% hradí financování provozu domovů pro seniory sami jeho uživatelé
- Zbývajících 40% nákladů pokrývají zdroje dotačních titulů – MPSV, kraje, obcí a dalších subjektů
- Dotace MPSV jsou rozdělovány prostřednictvím kraje

Financování domovů pro seniory za rok 2011

Uživatel	MPSV	Ostatní	Kraj	Obec	Celkem
327 713 240	128 686 000	43 248 777	33 821 807	15 430 182	548 900 006
59,7%	23,4%	7,9%	6,2%	2,8%	100%



Strategický rámec

- Specifikace cílů a rozsahu projektu
- Vyhodnocení potřeb zadavatele
- **Finanční omezení - rozpočet Kraje Vysočina**
- Definice potřeb zadavatele

Varianty řešení potřeb zadavatele

Navrhované řešení

Finanční model

Strategie přípravy a realizace projektu

Závěr a doporučení

Vývoj investičních výdajů v sociální oblasti rozpočtu Kraje Vysočina

- **Celkový rozpočet** (výdaje) Kraje Vysočina na rok 2013 činí **7 580 tis. Kč**
- Stárnutí populace s sebou nevyhnutelně přináší zvyšující se nároky na zajištění dostatečných kapacit sociální péče a s tím související tlak na růst dotačních prostředků
- **Příspěvky pro zajištění sociální péče** jsou financovány ze dvou kapitol rozpočtu:
 - Kapitoly **nemovitý majetek**, jež zahrnuje investiční záležitosti, technické zhodnocení a opravy nemovitostí
 - Kapitoly **sociálních věcí**, která obsahuje provozní výdaje (běžné, kapitálové a ostatní výdaje) oblasti

Přehled výdajů kapitoly Nemovitý majetek rozpočtu Kraje Vysočina v sociální oblasti, 2009-2013

V tis. Kč	Technická zhodnocení		Investice		Celkem
	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Skutečnost
2009	54 800	43 803	81 800	111 000	154 803
2010	30 800	31 783	43 000	144 528	176 311
2011	37 700	30 641	43 400	43 762	74 403
2012	34 800	-	60 103	-	-
2013	29 700	-	20 000	-	-

- **Celá kapitola rozpočtu Nemovitý majetek** na rok 2013 činí **432 mil. Kč**
- V minulosti skutečné čerpání prostředků na investiční potřeby značně překročily předpokládané výdaje. Nevyplněná data za poslední dva roky ještě nejsou k dispozici

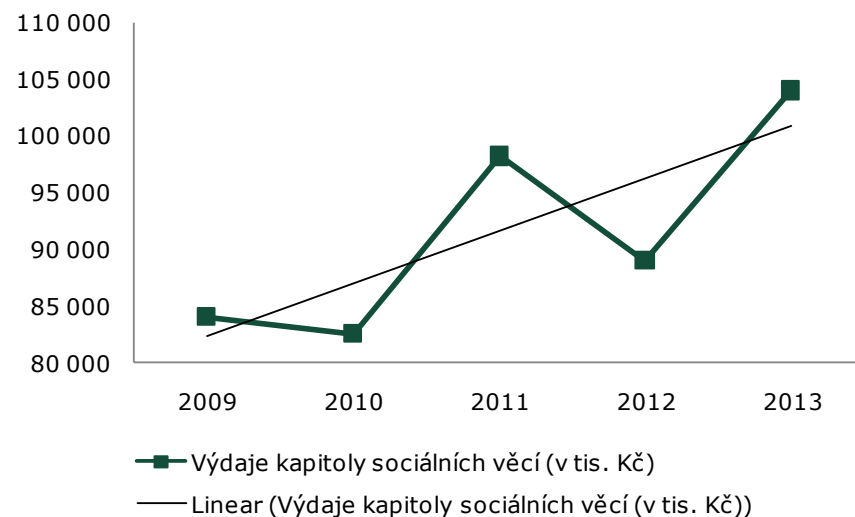
- Z dostupných údajů nelze jednoznačně vyvodit rostoucí, nebo klesající trend výdajů do infrastruktury domovů pro seniory
- Je zřejmé, že uvolněné výdaje jsou řízeny stavem jednotlivých zařízení a potřebou jejich modernizace

Vývoj provozních výdajů (z kapitoly sociálních věcí) rozpočtu Kraje Vysočina

■ Celkový objem prostředků (výdajů) kapitoly **Sociálních věcí** na rok 2013 činí **104 mil. Kč**

	Výdaje kapitoly sociálních věcí rozpočtu kraje					
	V tis. Kč	% z celk. rozpočtu	Z toho DS - zřizovatel kraj	% z kapitoly soc. věcí	Z toho DS - zřizovatel obec/p.o.	% z kapitoly soc. věcí
2009	84 073	0,96%	21 337	25%	8 720	10%
2010	82 564	1,00%	29 337	36%	9 730	12%
2011	98 205	1,14%	18 945	19%	10 310	10%
2012	89 039	1,10%	18 892	21%	11 330	13%
2013	103 995	1,37%	18 892	18%	11 940	11%

Grafické znázornění provozních výdajů z rozpočtu Kraje Vysočina včetně lineárního trendu představujícího růst



- Data prokazují dlouhodobou tendenci růstu provozních výdajů v oblasti sociální péče. S meziročními výkyvy výdaje v kapitole sociálních věcí dlouhodobě rostou nejen absolutně, ale i v relativním vyjádření v rámci celkového rozpočtu
- Lze tedy konstatovat, že výdaje v této kapitole reagují na stávající demografický trend

Přehled provozních příspěvků pro domovy seniorů v roce 2013

Název DS zřizovaného Krajem Vysočina	Výše příspěvku (v tis. Kč)
Domov pro seniory Havlíčkův Brod	1 007
Domov důchodců Ždírec	1 978
Domov důchodců Onšov	771
Domov důchodců Proseč - Obořiště	1 036
Domov důchodců Proseč u Pošné	1 036
Domov důchodců Humpolec	3 006
Domov pro seniory Mitrov	1 925
Domov pro seniory Velké Meziříčí	1 397
Domov pro seniory Třebíč, Koutkova - Kubešova	2 547
Domov pro seniory Třebíč - Manž. Curieových	2 887
Domov pro seniory Náměšť nad Oslavou	1 362
Výše příspěvků celkem	18 892

- **Výše dotace kraje na lůžko se v průběhu poslední 5 let nezměnila. Od roku 2009 platí částka**
 - 14 800,- Kč na lůžko za rok u DS v působnosti Kraje Vysočina
 - 10 000,- Kč na 1 lůžko za rok u DS v působnosti obcí a jiných právnických osob

- **Rozpočet Kraje Vysočina pro rok 2013 počítá s částkou téměř 104 mil. Kč pro kapitolu sociálních věcí.** Z objemu těchto prostředků jsou pro tento projekt relevantní dvě položky, jenž připadají na financování domovů pro seniory:
 - **18,9 mil. Kč pro domovy seniorů zřizované Krajem Vysočina.** Kraj bude tento obnos rozdělovat organizacím rovnou částkou 14 800,- Kč na lůžko za rok, tj. 1 233,33 Kč na lůžko za měsíc
 - **11,9 mil. Kč na domovy seniorů zřizované obcemi nebo jinými právnickými osobami.** Tyto organizace budou jako v předchozích letech získávat od Kraje Vysočina příspěvek 10 000,- Kč na 1 lůžko za rok, tj. 833,33 Kč na lůžko za měsíc



Strategický rámec

- Specifikace cílů a rozsahu projektu
- Vyhodnocení potřeb zadavatele
- Finanční omezení - rozpočet Kraje Vysočina
- **Definice potřeb zadavatele**

Varianty řešení potřeb zadavatele

Navrhované řešení

Finanční model

Strategie přípravy a realizace projektu

Závěr a doporučení

Definice potřeb zadavatele

- **Současná poptávka** po umístění v DD Humpolec významně **převyšuje nabídku** (o více než 50%) a obdobně jsou na tom další zařízení zřizovaná krajem
- S ohledem na demografické trendy lze očekávat **další nárůst poptávky** v budoucnu
- Kraj Vysočina postupně naplňuje opatření definované **Koncepcí rozvoje sociálních služeb – dostavby a rekonstrukce pobytových zařízení** a podporu **investičních projektů**, a pokračuje tak v projektu **transformace a humanizace sociálních služeb**
- Kraj vysočina vnímá příležitost **spolupráce s komerčním sektorem** v oblasti zvýšení dostupnosti a kvality sociálních služeb
- V souvislosti s projektem proto zadavatel vnímá tyto svoje potřeby:

Zachování kapacity zařízení

- V souvislosti s rekonstrukcí stávajících zařízení dochází k celkovému snížení kapacity (navýšením kvality ubytování). Při dostavbách stávajících zařízení většinou dochází k navýšení kvality ubytování při zachování stávající kapacity
- Vzhledem k převisu poptávky po pobytové péči je podmínkou **minimálně zachování stávajících kapacit**, nebo jejich navýšení

Zvýšení kvality zařízení

- Kraj Vysočina respektuje trend humanizace a zlepšení podmínek poskytovaných služeb a vlastní investiční akce jsou směřovány k tomuto cíli
- Nové i rekonstruované zařízení musí splňovat současné standardy lůžkové péče, tzn. musí dojít ke **zvýšení komfortu pro uživatele** v současné době zastarávajícího zařízení DD Humpolec

Bez omezení provozu

- Neexistují volné kapacity pro dočasné umístění stávajících rekonstruovaných zařízení. Uzavření některého objektu bez náhrady je tak velmi obtížně proveditelné a má negativní dopady
- Při rekonstrukci DD Humpolec proto **nesmí dojít k uzavření některého z objektů bez náhrady**

Efektivní ekonomika

- **Kraj Vysočina dotuje** všechny jím zřizované domovy pro seniory částkou v řádech desítek milionů Kč
- Každá investice i navržený provoz zařízení by proto měl být **co nejefektivnější a dlouhodobě** by měl **co nejméně zatěžovat rozpočet kraje**



Strategický rámec

Varianty řešení potřeb zadavatele

- Srovnávané varianty
- Doporučený způsob spolupráce
- Závěr – volba vhodných variant

Navrhované řešení

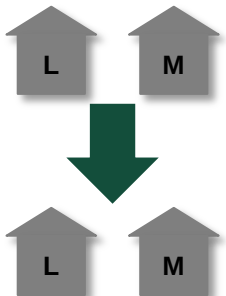
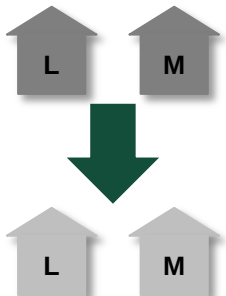
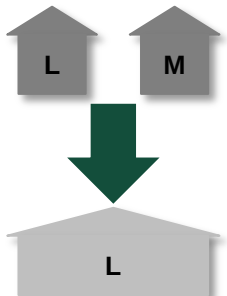
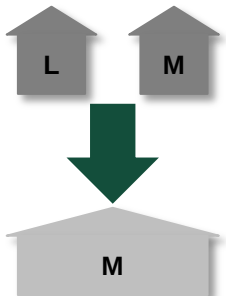
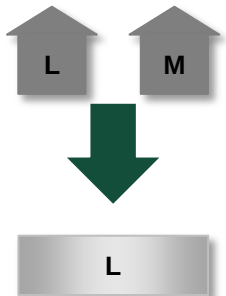
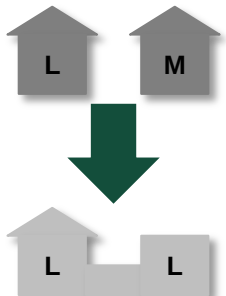
Finanční model

Strategie přípravy a realizace projektu

Závěr a doporučení

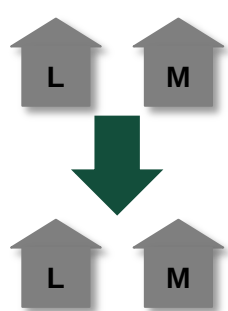
Technické varianty řešení stávajícího stavu DD Humpolec

- Vzhledem k potřebě existence lůžkového zařízení pro seniory v Humpolci, které bude vyhovovat současným trendům byly zvažovány následující technické varianty řešení, které budou dále podrobněji specifikovány. Ve schématu představuje L lokalitu Lužická a M lokalitu Máchova.

Nulová varianta – stávající stav	Rekonstrukce obou lokalit	Modernizace Lužická	Modernizace Máchova	Novostavba Lužická	Pavilónová modernizace Lužická
 - Zachování stávajícího stavu (pro účely srovnání) - Běžná a havarijní údržba obou lokalit - Stejná kapacita - Stejná kvalita zařízení	 - Rekonstrukce a modernizace obou lokalit - Investice do všech stávajících objektů - Stejná (nebo menší*) kapacita - Omezené zvýšení kvality zařízení	 - Rekonstrukce zařízení Lužická - Zvětšení monoblokového objektu - Stejná/vyšší kapacita - Omezené zvýšení kvality zařízení - Uvolnění objektu Máchova	 - Rekonstrukce zařízení Máchova - Zvětšení monoblokového objektu - Stejná/vyšší kapacita - Omezené zvýšení kvality zařízení - Uvolnění objektu Lužická	 - Stržení objektu Lužická a výstavba nového objektu - Stejná/vyšší kapacita - Zvýšení kvality zařízení - Uvolnění objektu Máchova	 - Výstavba nového pavilónu a modernizace stávajícího objektu Lužická - Stejná/vyšší kapacita - Zvýšení kvality zařízení - Uvolnění objektu Máchova

* Při zvýšení kvality služeb (např. více dvoulůžkových pokojů, vlastních koupelen u pokojů) je třeba počítat se snížením kapacity zařízení

Nulová varianta – stávající stav



Popis varianty

- Zachování stávajícího stavu – běžná a havarijní údržba obou lokalit
- **Bez významných modernizací budov a navýšení celkové kvality zařízení**
- (vybočovalo by ze stávajícího trendu postupné modernizace všech krajských zařízení)

Technické řešení

- Jen **nutná údržba a obnova** – v případě větších investic vždy jen tak, aby byla zachována stávající úroveň zařízení
- Drobné změny mohou probíhat jen **v rámci limitů stávajících objektů** (např. snížení kapacity lůžek na pokojích)

Hlavní klady

- Minimální investiční náklady

Organizační řešení

- Za běžné situace bezproblémové
- **V případě havárie** zaviněné zhoršujícím se technickým stavem objektu může vzniknout **kapacitní problém** s umístěním stávajících uživatelů
- Drobná vylepšení mohou probíhat jen omezeně tak, aby neovlivnila kapacitu objektu

Hlavní zápory

- Konzervace stávající úrovně zařízení
- Neefektivita starších objektů
- Nebezpečí havárie

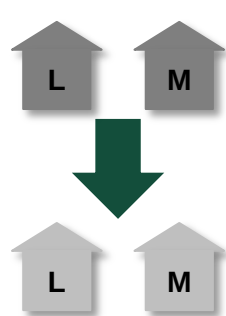
Náklady

- Za běžné situace **minimální investiční náklady**, avšak **vyšší náklady provozní** způsobené např. energetickou neefektivitou objektů
- Postupně se zvyšující **riziko havárie** a vyvolané **neplánované investice**

Charakteristika řešení

- Zachování **stávající kapacity** a **stávající kvality** zařízení
- V případě snahy o **zvýšení kvality** zařízení (dvoulůžkové pokoje, koupelny k pokojům apod.) by byla **snížována kapacita** zařízení

Rekonstrukce obou lokalit



Hlavní klady

- Nejmenší investiční náklady ze všech variant

Hlavní zápory

- Snížení celkové kapacity
- Riziko víceprací
- Omezení spojená se stávajícími objekty

Popis varianty

- Celková **rekonstrukce obou** stávajících **objektů**
- Oprava a rekonstrukce objektů **po etapách** s cílem zvýšení kvality zařízení

Technické řešení

- Nebezpečí **vícenákladů** díky **nevhodnosti základních dispozičních a prostorových vazeb** a pravděpodobně malé kapacity technické infrastruktury (výrazné navýšení odpadních vod)
- Riziko **nákladných sanačních prací nosných konstrukcí**

Organizační řešení

- Postupná rekonstrukce po etapách bude **průběžně omezovat provozní kapacitu opravovaného objektu**
- S probíhající rekonstrukcí se bude **postupně snižovat celková kapacita zařízení**

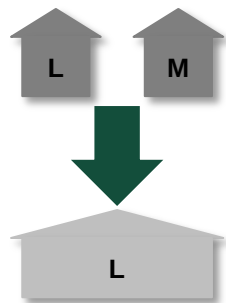
Náklady

- Ze srovnávaných řešení **nejnižší investiční náklady** (za předpokladu bezproblémové rekonstrukce)
- **Nebude možné optimalizovat provozní náklady** v plné míře (dispoziční řešení, organizace provozu na dvou lokalitách...)

Charakteristika řešení

- **Snížení celkové kapacity na cca 70% stávajícího stavu** (následkem zvýšení komfortu – méně lůžek na pokojích, vlastní koupelny)
- **Zvýšení kvality** zařízení – příjemnější prostředí, lepší podmínky na poskytování služeb

Modernizace objektu Lužická



Hlavní klady

- Sloučení DS na jednu lokalitu

Hlavní zápory

- Obtížně technicky proveditelné
- Složitě organizační řešení kapacit
- Předem těžko vyčíslitelné investiční náklady

Popis varianty

Technické řešení

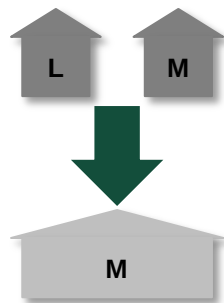
Organizační řešení

Náklady

Charakteristika řešení

- **Komplexní rekonstrukce** stávajícího objektu **Lužická** s cílem vytvořit jednu **monoblokovou** stavbu
- Stávající jednostranná dispozice křídel objektu **nedává prostor k navýšení kapacity objektu v úrovni patra**. Nově přidané pokoje by nesplňovaly požadavky na denní oslunění budov. Případné **prodlužování křídel** objektu by zase zasáhlo do požárního řešení stavby, zvýšilo **provozní náklady stavby a vytvořilo nevhodné dispoziční řešení** s extrémně dlouhými chodbami a docházkovými vzdálenostmi.
- Možnost pro zvýšení kapacity objektu je v **nástavbě dalších podlaží**, kdy na stávající dvě podlaží by mohla být přistavěna další dvě, půdorysně víceméně shodná) podlaží. Toto řešení ale velmi **problematické** z důvodu pravděpodobné nutnosti staticky posílit veškeré nosné konstrukce stávajícího objektu. Dá se předpokládat, že v době výstavby nebylo počítáno s nástavbou dvou podlaží, tzn. veškeré nosné konstrukce a především základy nejsou dimenzovány na přetížení dvěma patry. Zesilování základů a svislých nosných konstrukcí by si vyžádalo vysoké investice a složitá technická řešení
- Vzhledem k rozsahu rekonstrukce je **nutnost přestěhovat stávající uživatele Lužická do náhradního zařízení**, a následně zpět do nového prostředí
- Vyšší **kapacita objektu Lužická** bude následně využita pro **stávající uživatele objektu Máchova**
- Vzhledem k předpokládané technické složitosti lze očekávat **vysoké investiční náklady**
- U takto radikálních rekonstrukcí je **velmi obtížné stanovit** předběžné nepřekročitelné **náklady**, zvláště není-li možné, vzhledem k probíhajícímu provozu, provést kvalitní stavebně technický průzkum objektu
- **Kapacita objektu Lužická** bude zvýšena na **současnou úroveň kapacit obou objektů**
- **Zvýšení kvality zařízení** – příjemnější prostředí, lepší podmínky na poskytování služeb
- **Objekt Máchova** bude po dokončení modernizace **uvolněn**

Modernizace objektu Máchova



Hlavní klady

- Sloučení DS na jednu lokalitu

Hlavní zápory

- Obtížně technicky proveditelné
- Složitě organizační řešení kapacit
- Předem těžko vyčíslitelné investiční náklady

Popis varianty

Technické řešení

Organizační řešení

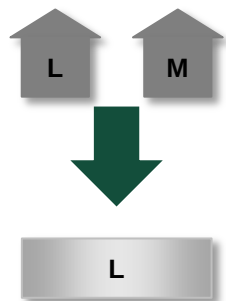
Náklady

Charakteristika řešení

- **Komplexní rekonstrukce** stávajícího objektu **Máchova** s cílem vytvořit jednu **monoblokovou** stavbu
- **Obdoba komplexní rekonstrukce** objektu **Lužická**, se všemi dříve uvedenými riziky a problémy
- Objekt Máchova je pro domov seniorů nevhodný, jeho **prostorové a dispoziční řešení je nevýhodné**. Vzhledem k tomu, že se jedná o **ještě starší objekt, než DD Lužická**, jsou zde **větší rizika** nutnosti posilování nosných konstrukcí a obecně celkový rozsah rekonstrukce bude větší
- **Nevýhodou** tohoto řešení je i **lokalita** objektu blízko centra Humpolce, kvalitní a uzavřené původní architektonické řešení objektu a navazující zahrady, a také stabilizované okolí dané části Humpolce. Tyto aspekty budou **limitující pro potřebné zvětšení objemu stavby**, pro jeho dostavbu či nástavbu. V takovém případě vzniká nutnost respektovat, že stávající architektonické řešení omezí možnosti optimalizace dispozic a provozu nových částí nebo objektů
- Vzhledem k rozsahu rekonstrukce je **nutnost přestěhovat stávající uživatele Máchova do náhradního zařízení**, a následně zpět do nového prostředí
- Vyšší **kapacita objektu Máchova** bude následně využita pro **stávající uživatele objektu Lužická**
- Vzhledem k předpokládané technické složitosti lze očekávat **vysoké investiční náklady**
- U takto radikálních rekonstrukcí je **velmi obtížné stanovit** předběžné nepřekročitelné **náklady**, zvláště není-li možné, vzhledem k probíhajícímu provozu, provést kvalitní stavebně technický průzkum objektu
- **Kapacita objektu Máchova** bude zvýšena na **současnou úroveň kapacit obou objektů**
- **Zvýšení kvality** zařízení – příjemnější prostředí, lepší podmínky na poskytování služeb
- **Objekt Lužická** bude po dokončení modernizace **uvolněn**



Novostavba Lužická



Popis varianty

Technické řešení

Organizační řešení

Náklady

Charakteristika řešení

Hlavní klady

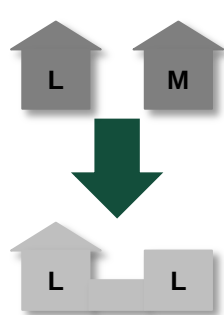
- Sloučení DS na jednu lokalitu
- Optimalizace provozu

Hlavní zápory

- Vysoké investiční náklady
- Složitě organizační řešení kapacit

- **Demolice objektu Lužická** a následná **novostavba optimalizovaného objektu DS** s požadovanou kapacitou a kvalitou
- Toto řešení by umožnilo **vytvořit novostavbu přesně dle požadavků kraje**, a to jak kapacitně, tak i členěním na oddělení a provozy, s vyváženými náklady na výstavbu a provoz, se specializovanými odděleními atd.
- **Nutnost přestěhovat stávající uživatele Lužická** do náhradního zařízení, a následně zpět do nového prostředí
- Vyšší **kapacita objektu Lužická** bude následně využita pro **stávající uživatele objektu Máchova**
- **Nejvyšší investiční náklady** ze všech zvažovaných variant, kdy není využitý solidní potenciál stávajícího objektu, naopak vznikají náklady na jeho demolici a odvoz odpadu
- Nevětší **potenciál na optimalizaci provozních nákladů** – členění na oddělení a provozy s vyváženými náklady na provoz
- **Kapacita objektu Lužická** bude zvýšena na **současnou úroveň kapacit obou objektů**
- **Zvýšení kvality** zařízení – řešení přesně dle požadavků bez omezení stávajícího objektu, specializovaná oddělení apod.
- **Objekt Máchova** bude po dokončení modernizace **uvolněn**

Pavilónová modernizace Lužická



Popis varianty

- **Pavilónové modernizace lokality Lužická** – výstavba nového pavilónu a modernizace stávajícího objektu

Technické řešení

- Vytvoření **dvou propojených objektů** (nového a modernizovaného stávajícího) se **společným zázemím, kuchyní i technickými provozy**
- **Oddělené etapy**, které je možno realizovat i financovat zvlášť

Organizační řešení

- V **první etapě** bude vystavěn **nový objekt** se spojovacím krčkem a budou do něj nastěhováni uživatelé stávajícího zařízení Lužická
- Následně bude provedena **rekonstrukce a dostavba stávajícího objektu Lužická** a do něj nastěhováni stávající obyvatelé zařízení Máchova
- Tím **nebude potřeba řešit žádná přemísťování seniorů do náhradních bydlení**

Náklady

- **Nákladově optimální** - na jedné straně je postavena **ekonomicky i provozně výhodná novostavba**, a na druhé straně je relativně **malou rekonstrukcí stávajícího objektu** zachována stávající kapacita původního objektu, ale **v novém a kvalitnějším standardu**

Charakteristika řešení

- **Kapacita lokality Lužická** bude zvýšena na/nad **současnou úroveň** kapacit **obou lokalit**
- **Zvýšení kvality** zařízení – příjemnější prostředí, lepší podmínky na poskytování služeb
- **Objekt Máchova** bude po dokončení modernizace **uvolněn**

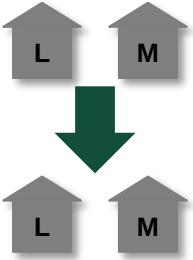
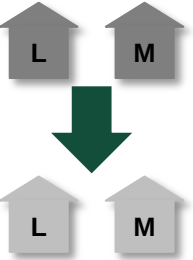
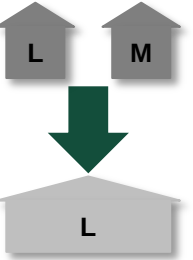
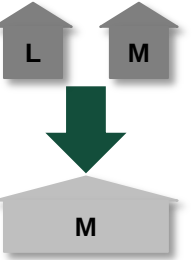
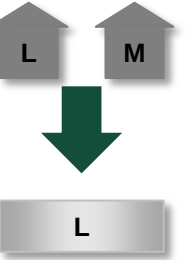
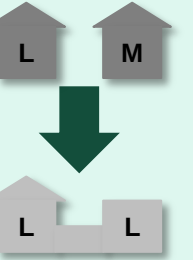
Hlavní klady

- Sloučení DS na jednu lokalitu
- Bez dočasného snížení kapacity

Hlavní zápory

- Technická omezení stávajícího objektu Lužická

Srovnání technických variant řešení z hlediska naplnění potřeb zadavatele

	Nulová varianta – stávající stav	Rekonstrukce obou lokalit	Modernizace Lužická	Modernizace Máchova	Novostavba Lužická	Pavilónová modernizace Lužická
						
Zachování kapacity	✗	✗	✓	✓	✓	✓
Zvýšení kvality zařízení	✗	✓	✓	✓	✓	✓
Bez omezení provozu	✓	✗	✗	✗	✗	✓
Efektivní ekonomika	Bez investic Bez úspor	Nižší investice Malé úspory	Střední investice Střední úspory	Velké investice Střední úspory	Největší investice Nejvyšší úspory	Velké investice Velké úspory

- Varianta pavilónové rekonstrukce lokality Lužická jako jediná naplňuje všechny potřeby zadavatele – umožňuje zvýšení kvality zařízení při zachování stávající kapacity a bez omezení během realizace
- Tato varianta také přináší (po nové výstavbě) velké možnosti nákladové optimalizace provozu, neboť není významně zatížena stávajícím technickým uspořádáním (nové technické zázemí apod.)



Strategický rámec

Varianty řešení potřeb zadavatele

- Srovnávané varianty
- Doporučený způsob spolupráce
- Závěr – volba vhodných variant

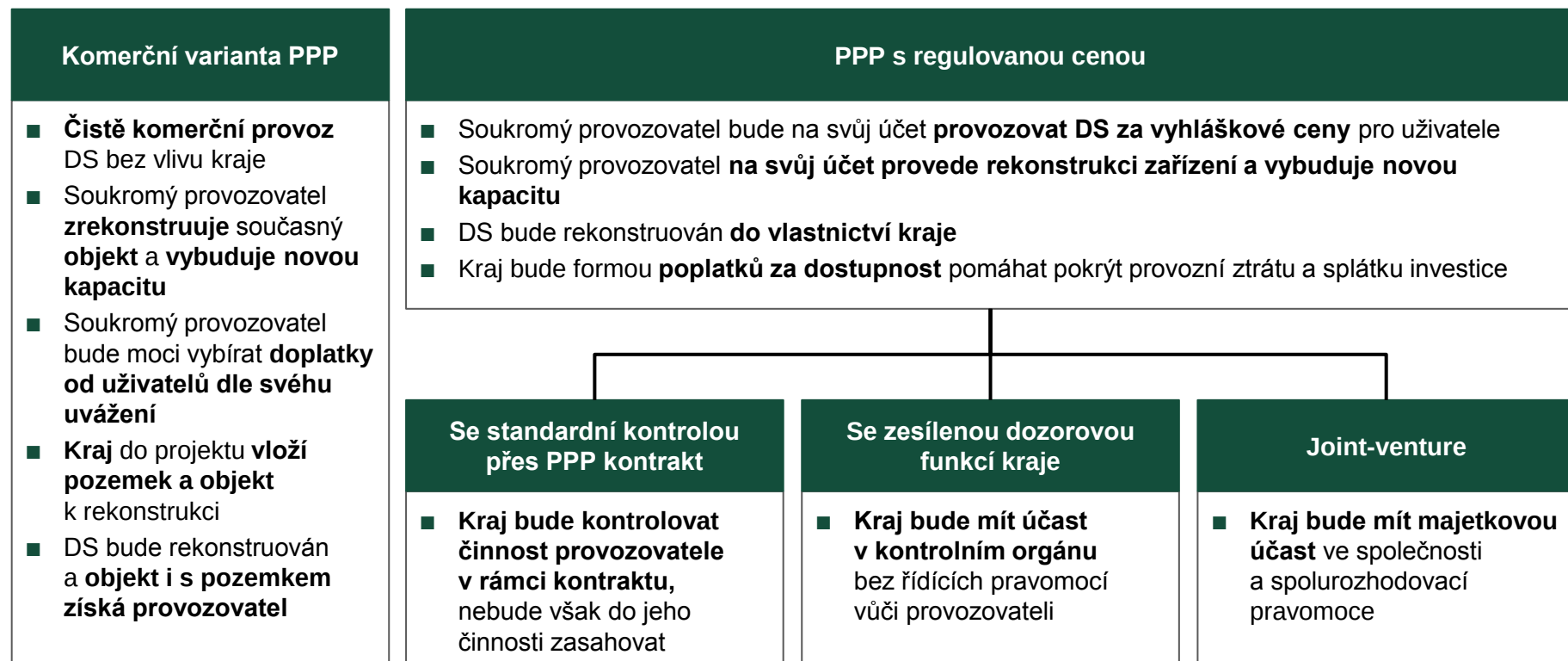
Navrhované řešení

Finanční model

Strategie přípravy a realizace projektu

Závěr a doporučení

Základní zvažované varianty realizace rekonstrukce a provozu DS Humpolec



Angažovanost kraje /
kontrola provozovatele

Komerční PPP režim DS

Role kraje

- Kraj vloží pozemek a současný objekt do projektu
- Kraj bude kontrolovat dodržování stanovených podmínek ve vztahu k poskytným nemovitostem a pravidlům provozu DS

Role provozovatele

- Provozovatel zrekonstruuje DS na vlastní náklady a dobuduje novou kapacitu
- Provozovatel bude provozovat DS na vlastní náklady v komerčním režimu s výběrem doplateků od uživatelů

Cena pro uživatele

- Běžní uživatelé budou platit **doplatek** (komerční) k vyhláskovým cenám dle uvážení provozovatele (např. služby mimo rámec zákona o sociálních službách)

Vlastnictví pozemku a objektu

- Pozemek získá do užívání / vlastnictví provozovatel, bude-li správně plnit podmínky smlouvy
- Zrekonstruovaná i nová budova bude vlastnictvím provozovatele

Ukončení projektu

- Po ukončení projektu provozovatel získá do užívání / vlastnictví pozemek

Právní formy řešení

- Účelová dotace ve formě poskytnutého pozemku a objektu
- Forma **dlouhodobého pronájmu / prodeje / věcného břemena** na pozemek

Ekonomika varianty z pohledu kraje

- **Pozemek a objekt**, který kraj poskytne do projektu **přejde** po úspěšném ukončení projektu **na provozovatele**, nebo mu bude dlouhodobě k dispozici
- **Kraj nebude mít žádné další výdaje** v souvislosti s rekonstrukcí, nebo provozem DS

Hlavní charakteristiky varianty

- **Kraj nebude vkládat žádné další prostředky** investiční, ani provozní
- Po ukončení projektu **získá DS do užívání / vlastnictví provozovatel**
- **Přínos** pro kraj by spočíval v samotné **existenci DS v lepším standardu** na území kraje

PPP s regulovanou cenou

Role kraje

- Kraj poskytne **pozemek** a současný objekt pro projekt (**právo k užívání** pro provozovatele po dobu projektu)
- **Kraj bude hradit poplatek za dostupnost** v předem dohodnuté výši po dobu projektu. Poplatek **vysoutěžený jako jedna částka** bude obsahovat:
 - **Splátku** prvotní **investice** provozovatele do rekonstrukce
 - **Dotaci** na nekomerční **provoz** DS
- **Kraj bude kontrolovat činnost provozovatele** dle zvolené podvarianty

Role provozovatele

- **Provozovatel zrekonstruuje DS na vlastní náklady a dobuduje novou kapacitu** v lokalitě Lužická
- Provozovatel bude **na vlastní náklady provozovat** DS v předem odsouhlasených parametrech

Cena pro uživatele

- Všichni **uživatelé** DS budou **hradit pobyt v limitech stanovených vyhláškou**, provozovatel nebude vybírat žádné další „komerční“ příplatky (obdobu režimu v ostatních DS zřizovaných krajem)

Vlastnictví pozemku a objektu

- **Pozemek zůstane ve vlastnictví kraje**
- **Zrekonstruovaná budova zůstane vlastnictvím kraje**
- **Nová budova bude vystavěna do vlastnictví kraje**

Ukončení projektu

- **Po ukončení projektu kraj formálně převezme DS a bude ho provozovat sám** (jako zřizovanou organizaci), **nebo znovu vybere provozovatele** (případná opce na prodloužení smlouvy, kterou je třeba předem zachytit v koncesní smlouvě)

Právní formy řešení

- **Koncese** dle koncesního zákona
- Případně **komplexní veřejná zakázka** dle ZVZ, při omezeném přenosu rizik na soukromého partnera

Ekonomika varianty z pohledu kraje

- Kraj bude pravidelně hradit **poplatek za dostupnost bez dalších nákladů** ve formě ad-hoc provozních dotací do zařízení
- **Kraj nebude jednorázově hradit rekonstrukci** (soutěžit její cenu) – její splátka bude **součástí poplatku** za dostupnost

Hlavní charakteristiky varianty

- **Kraj získá „svůj“ zrekonstruovaný DS**, který nebude od uživatelů vybírat komerční doplatky
- **Kraj bude hradit poplatek za dostupnost** po celou dobu projektu v předem dohodnuté výši
- **Míra kontroly** / vlivu na činnost provozovatele **se bude odvíjet od vybrané podvarianty**

Bezpečnostní a kontrolní mechanismy ve standardní PPP smlouvě

Specifikace služeb a monitoring	Platební mechanismus	Ukončení smlouvy / výměna provozovatele
■ Definice kvality a dostupnosti požadované zadavatelem • Bodové hodnocení nedostatků a chyb • Časy na nápravu • Oznamovací povinnost ■ Pravidelný reporting o dostupnosti a kvalitě služeb, který měsíčně: • Připravuje koncesionář • Schvaluje a kontroluje zadavatel ■ Tzv. Měsíční protokol o úrovni poskytovaných služeb (deník) • Základ pro výpočet služebného dle platebního mechanismu	■ Promítnutí nedostatků v kvalitě, nebo dostupnosti služeb za dané období (měsíc) do výše poplatku za dostupnost placeného zadavatelem ■ Mechanismus kompenzace inflace, skokové změny cen na trhu apod. ■ <i>Více viz další strana</i>	■ Definované podmínky a možnosti odstoupení stran od smlouvy, případně výměny provozovatele ■ Ukončení smlouvy z důvodu neplnění / dlouhodobých nedostatků v poskytování služby ■ Kompenzační mechanismy v případě ukončení smlouvy

Poplatek za dostupnost (též nazývaný služebné)

- **Jediná platba** od zadavatele koncesionáři
- **Soutěží se na počátku** jako pravidelná roční (měsíční) částka platná pro celé trvání projektu
- **Je maximem** toho, co bude zadavatel platit v průběhu projektu (s výjimkou inflačního navýšení)
- Naopak **se snižuje při špatné kvalitě** služeb apod.
- **Obsahuje** v sobě složku
 - **Splátky prvotní investice** (rekonstrukce)
 - **Provozní dotaci** – na krytí ztrát generovaných provozem

Principy kompenzace stran v případě předčasného ukončení smlouvy

- **Z rozhodnutí koncesionáře, z důvodu neplnění smlouvy koncesionářem**
 - kompenzují se mu pouze uznatelné vynaložené náklady (např. na výstavbu, rekonstrukci) tak, aby bylo možno splatit úvěr (žádný zisk), případně může být i ve ztrátě
- **Z rozhodnutí zadavatele, z důvodu neplnění smlouvy zadavatelem**
 - koncesionáři se kompenzují vynaložené náklady na projekt a očekávaný ušlý zisk ze zbývajících doby projektu
- **Ve všech případech zůstává nová i rekonstruovaná infrastruktura majetkem zadavatele, který může sám pokračovat v provozu** (převzít zaměstnance apod.)

Podvarianty PPP řešení s regulovanou cenou

PPP s regulovanou cenou			
	Se standardní kontrolou přes PPP kontrakt	Se zesílenou dozorovou funkcí kraje	Joint-venture
Kontrolní a rozhodovací pravomoci kraje	- Kraj bude kontrolovat dodržování smlouvy (vliv na poplatek za dostupnost) - Kraj může žádat předkládání účetnictví a zpráv	Kraj má automaticky přístup k vnitřním údajům o společnosti provozovatele (provozním i účetním)	- Kraj má plný přístup k vnitřním údajům o společnosti provozovatele - Kraj může průběžně přímo ovlivňovat činnost provozovatele
Nástroje kontroly	Zabudované ve smlouvě - Výše měsíčních plateb - Kontrolní činnost - Povinnost předkládat zprávy a účetnictví - Možnost ukončení smlouvy v případě neplnění	- Nástroje standardní kontroly PPP kontraktu Účast zástupce kraje v kontrolním orgánu společnosti provozovatele (modelově v dozorčí radě), bez rozhodovacích pravomocí	- Nástroje standardní kontroly PPP kontraktu Kraj bude akcionářem společného podniku s provozovatelem s účastí ve statutárních orgánech Míra rozhodovacích pravomocí se odvíjí od akciového podílu a stanov
Majetková účast kraje	Žádná	Žádná	- Kraj bude mít majetkovou účast ve společnosti v rozsahu 34-49% (nižší podíl neumožňuje efektivní kontrolu, vyšší podíl blokuje soukromého partnera) - Kraj musí vložit hotovost (pozemek a budova jsou společnému podniku dány do užívání)

Možnosti založení joint-venture v rámci koncese nebo veřejné zakázky – procesně právní pohled

Založení joint-venture před zahájením koncesního řízení nebo veřejné zakázky

- **Proces výběru partnera**
 - Nebude podléhat ani koncesnímu zákonu, ani zákonu o veřejných zakázkách
 - **Volba soukromého partnera** do joint-venture je **plně na rozhodnutí kraje**
- **Koncesní řízení, nebo veřejná zakázka**
 - Pro realizaci projektu bude třeba **soutěžit provozovatele** DS Humpolec některým ze zákonných způsobů
 - **Joint-venture** bude v rámci řízení **ve stejném postavení**, jako další potenciální uchazeči, a nelze zaručit vítězství v soutěži
- **Možná rizika**
 - Účast v soutěži je pro joint-venture riziková – bude existovat důvodné podezření, že tato společnost má více informací než ostatní uchazeči
 - **Možnost zrušení řízení z důvodu porušení zásady rovného zacházení** (postačí podstatné podezření a potenciální ohrožení)
 - Toto riziko platí i v případě, kdy by kraj umožnil majetkovou účast ve vlastní účelové společnosti

Založení joint-venture na základě výsledků koncesního řízení (nelze aplikovat u veřejné zakázky)

- **Založení společného podniku**
 - Kraj je **oprávněn uzavřít koncesní smlouvu s jinou právnickou osobou**, než která byla účastníkem koncesního řízení, pokud je v nabídce možnost založení společného podniku uvedena (včetně právní formy, základního kapitálu, navrhované vlastnické struktury a obsazení orgánů), **pokud tuto osobu zadavatel, nebo vybraný dodavatel ovládá**
 - **Založení joint-venture nelze dát do zadávacích podmínek jako nutnou podmínku**
 - Nastavit možnost založení **joint-venture jako hodnotící kritérium je velmi problematické a jednoduše napadnutelné**
 - **Kraj si ovšem může** v zahájení koncesního řízení **vyhradit právo zrušit koncesní řízení** (v případě že vítězný uchazeč nebude ochoten založit joint-venture)
- **Možná rizika**
 - Dané ustanovení koncesního zákona není zcela jednoznačné
 - Varianta se zrušením koncesního řízení na základě předem avizované preference formy společnosti je zatím nevyzkoušenou právní konstrukcí

Výhody a nevýhody zvažovaných variant

	Komerční varianta PPP	Se standardní kontrolou přes PPP kontrakt	PPP s regulovanou cenou Se zesílenou dozorovou funkcí kraje	Joint-venture
Výhody / přínosy	- Kraj nebude vynakládat žádné investiční, ani provozní náklady v souvislosti s DS - Bude zachována celková kapacita míst pro seniory v Humpolci Úplné přenesení provozních i investičních rizik na soukromého partnera	- Kraj získá větší objekt po rekonstrukci bez vlastní vstupní investice - Kraj bude dopředu znát svoje platby za celý projekt - Kraj bude kontrolovat dodržování stanovených pravidel (např. cen) Podstatné přenesení rizik (zejména provozních) na soukromého partnera Kontrola výše plateb, případně ukončení smlouvy v případě závažného neplnění	- Kraj získá větší objekt po rekonstrukci bez vlastní vstupní investice - Kraj bude dopředu znát svoje platby za celý projekt - Kraj bude kontrolovat dodržování smlouvy - Kraj bude mít přístup k interním údajům o provozovateli díky účasti v kontrolním orgánu společnosti Podstatné přenesení rizik (zejména provozních) na soukromého partnera	- Kraj získá větší objekt po rekonstrukci s částečným podílem na vstupní investici - Kraj bude dopředu znát svoje platby za celý projekt - Kraj bude moci přiběžně aktivně zasahovat do činnosti provozovatele a bude mít plnou kontrolu činnosti díky svému majetkovému podílu
Nevýhody / rizika	- Kraj ztratí kontrolu nad provozem DS a zejména nad cenou služeb - DS bude komerční, a nebude tudíž dostupný pro všechny seniory Kraj se vzdá pozemku a objektu současného DS	Kraj nebude mít přístup k informacím o interní ekonomice provozovatele (rozsah informační povinnosti může být stanoven ve smlouvě)	Kraj bude mít přístup k informacím odpovídající roli kontrolního orgánu dané zákonem a stanovami společnosti	Riziko neshody, případně sporu s partnerem (např. při změně personálního obsazení...) - Kraj bude nést rizika joint-venture do výše svého podílu a omezovat tak přenos rizik na soukromého partnera Procesně-právní komplikace ustavení joint-venture

Základní rozdíly mezi řešením podle ZVZ a podle koncesního zákona

	Koncese	Veřejná zakázka
Základní znaky	- Koncesní smlouvou se koncesionář zavazuje poskytnout služby (dílo) a zadavatel mu umožní brát užitky vyplývající z poskytování služeb Podstatnou část rizik vyplývajících z poskytování služeb nese koncesionář	- Veřejnou zakázkou je zakázka realizovaná na základě smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, jejímž předmětem je úplatné poskytnutí dodávek, služeb či provedení stavebních prací Dvoustranný vztah zadavatel - dodavatel
Proces	- Proces přípravy koncese je oproti běžné veřejné zakázce náročnější přípravou i časově - Nutnost přípravy koncesního projektu (tato část jejíž realizována a neprodukuje tak celkový čas) - Nutnost vyžádání stanoviska MFČR k uzavření smlouvy Celkový čas potřebný na výběr uchazeče a uzavření koncesní smlouvy (od schválení koncesního projektu) může být v nejrychlejší režimu cca 11 měsíců	Dlouhodobá kombinovaná (komplexní) veřejná zakázka na výstavbu (rekonstrukci) a provoz DS Humpolec (s významným rizikem nutnosti rozdělit na jednotlivé zakázky podle interpretace ÚOHS) Celkový čas potřebný na výběr uchazeče a uzavření smlouvy (od schválení koncesního projektu) může být v nejrychlejší režimu cca 7 měsíců. V případě nutnosti rozdělit zakázku na více částí případně i opakovaně na jednotlivé zakázky může být celkový čas ještě delší
	Na základě současného vnímání struktury projektu je koncese vhodnou formou řešení Hlavní rozdíl koncese od veřejné zakázky spočívá v protiplnění za poskytnuté služby (dílo) – právo využívat službu, případně s platbou za trvalé zajištění poskytování služby - Toto právo zahrnuje riziko spojené s poskytováním služby - Délka tohoto práva (čím déle, tím vyšší nese koncesionář riziko)	



Strategický rámec

Varianty řešení potřeb zadavatele

- Srovnávané varianty
- Doporučený způsob spolupráce
- **Závěr – volba vhodných variant**

Navrhované řešení

Finanční model

Strategie přípravy a realizace projektu

Závěr a doporučení

Varianty vyhovující preferencím zadavatele a zvolené řešení – PPP se zesílenou dozorovou funkcí kraje

- Byla vyloučena varianta komerčního PPP a standardní PPP, neboť nevyhovují požadavkům zadavatele
- Preferencí zadavatele je mít domov seniorů poskytující služby za podobných finančních podmínek pro uživatele, jako je tomu u ostatních krajských zařízení
- Preferencí zadavatele je mít vyšší úroveň kontroly a informovanosti o projektu, než nabízí běžné PPP kontrakty
- Popsaným preferencím vyhovují varianty PPP se zesílenou dozorovou funkcí kraje, nebo joint-venture

Výhody / přínosy

Nevýhody / rizika

PPP s regulovanou cenou

Joint-venture

- Kraj získá větší objekt po rekonstrukci s částečným **podílem na vstupní investici**
- Kraj bude dopředu **znát svoje platby** za celý projekt
- Kraj bude moci průběžně **aktivně zasahovat do činnosti provozovatele** a bude mít **plnou kontrolu činnosti** díky svému majetkovému podílu

- **Riziko neshody**, případně sporu s **partnerem** (např. při změně personálního obsazení...)
- Kraj bude **nést rizika joint-venture do výše svého podílu** a omezovat tak přenos rizik na soukromého partnera
- **Procesně-právní komplikace** ustavení joint-venture

Se zesílenou dozorovou funkcí kraje

- Kraj získá větší objekt po rekonstrukci **bez vlastní vstupní investice**
- Kraj bude dopředu **znát svoje platby** za celý projekt
- Kraj bude **kontrolovat dodržování smlouvy**
- Kraj bude mít **přístup k interním údajům o provozovateli** díky účasti v kontrolním orgánu společnosti
- **Podstatné přenesení rizik** (zejména provozních) na soukromého partnera

- Kraj bude mít **přístup k informacím** odpovídající roli kontrolního orgánu **dané zákonem a stanovami společnosti**

Po zvážení všech přínosů a rizik se zadavatel přiklonil k variantě realizace PPP se zesílenou dozorovou funkcí kraje, která je nadále rozpracována v tomto koncesním projektu



**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

- **Technické řešení**
- Způsob realizace
- Právní zajištění projektu
- Platební mechanismus

Finanční model

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

**Závěr a
doporučení**

Stávající stav DD Lužická

Pozemek

- Stávající pozemek je víceméně upravený, ale bez kvalitní zahradní úpravy, bez výrazného využití obyvateli DD. Východní část pozemku je o cca 1m níž než vstup do objektu, což zahradu od domu odděluje a proto není využívána. Ostatní plochy pozemku jsou víceméně nevyužívané nebo pouze jako pojížděné zásobovací plochy. Na pozemku se vyskytuje několik vzrostlých stromů

Hmotové a architektonické řešení

- Objekt DD Lužická je dvoupodlažní objekt tvaru T, částečně podsklepený, s dodatečně dodělanou mírně šikmou střechou. Vnitřně je objekt řešen jako dvoutrakt, kde podél neosluněné fasády je vedena chodba, a k osluněné fasádě přiléhají pokoje. Pokoje jsou jedno až dvoulůžkové, se společným sociálním zázemím na chodbě. Chodba je vždy v závěru rozšířena na centrální pobytovou zónu uživatelů. V centru dispozice jsou pak dvě schodiště a nákladní výtah
- Domov má **vlastní kuchyni, prádelnu** a další zázemí
- **Současná kapacita** objektu je cca **75 lůžek**

Technické řešení objektu

- Stavebně se jedná o vyzdívaný stěnový systém s železobetonovými panelovými stropy. Střecha je šikmá s mírným spádem, s plechovou krytinou, s nosnou konstrukcí z železobetonových vazníků s krycími deskami. V roce 2001 byl objekt celkově zateplen
- Objekt je napojen na veškeré sítě. Přípojka vody a kanalizace a přípojku silnoproudu jsou vedeny z východní strany z ulice Lužické, plynovodní nízkotlaká přípojka vede ze západu
- **Technický stav** objektu je **v principu dobrý**, železobetonová a vyzdívaná nosná konstrukce jsou bez známek poruch. Fasáda a střecha jsou zatepleny a opraveny. **Slabinou** jsou ale veškeré vnitřní **instalace a povrchové úpravy**, které jsou mnohde **za hranicí své životnosti** a je nutné je opravit

Navrhovaný objekt

Pozemek

- Cílem rozvoje areálu je více **využít potenciál** velkého **pozemku** DD Lužická. A to jednak výstavbou nového pavilonu nebo přístavbou objektu, ale i **zatraktivněním** pozemku a jeho nabídnutím pro uživatele DS
- Z hlediska dalšího využití areálu se jeví jako správné umístit nový objekt na severní část pozemku, k příjezdové komunikaci Lužická. Tím zůstane velká část cenné a prosluněné plochy pozemku volná a využitelná pro **zahradu uživatelů**. Nová zahrada by měla být navržena jako **aktivizační, terapeutická, stimulační a rozvíjející smysly seniorů**. Tzn. měly by v ní být umístěny prvky pro nejrozumnější činnosti užívalů, jako například záhony pro drobné pěstitelství, vodní plocha, zvonkohry atd. Zároveň by zde samozřejmě mělo být dostatek míst pro odpočinek a relaxaci, popřípadě pro společný pobyt a doprovodné činnosti (malování, čtení,...)
- V rámci pozemku (pravděpodobně v jeho severozápadní části) musí být vyřešeno dostatečně **kapacitní parkoviště** naplňující požadavky na dopravu v klidu. Součástí toho bude i zásobovací příjezd k objektu

Hmotové a architektonické řešení

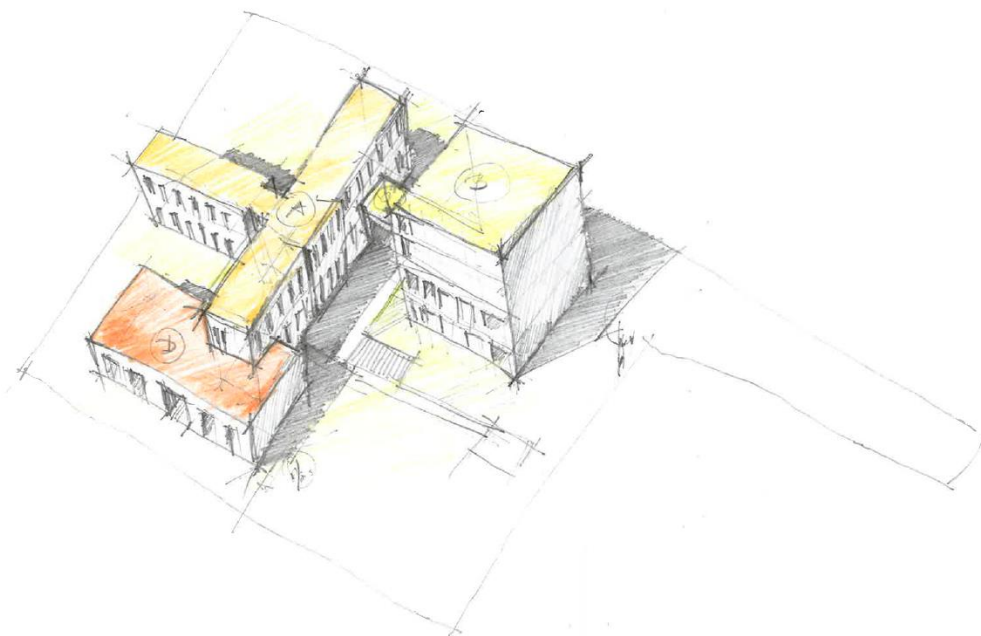
- Předpokladem pro optimální využití pozemku je **umístit nový objekt na severní stranu pozemku**, k ulici Lužické. Aby bylo dosaženo maximální efektivity dispozičního řešení, je nutné pokoje orientovat oboustranně podél střední páteře objektu tak, aby obě fasády s okny pokojů byly osluněny. Tzn. orientovat objekt severojižně, případně s natočením dle oslunění. Aby nedošlo ke znehodnocení pokojů ve stávajícím objektu, je nutné nový objekt dostatečně ustoupit. Na propojení se pak nabízí vstupní a komunikační hala, navazující přímo na oba objekty a přisazená k Lužické ulici. Tato hala může být případně využita i jako centrální společenský prostor s jídelnou
- **Kapacitně** by měl být nový objekt navržen tak, aby počtem lůžek společně s rekonstruovanou kapacitou na Lužické **nahradil oba dva stávající DD, tzn. Máchovu a Lužickou**. Jejich stávající kapacita je **203 lůžek** a to by měla být i budoucí celková kapacita na Lužické.
- Aby bylo možné kapacitu objektu naplnit, je nutné nové křídlo (objekt B) prostorově velmi optimalizovat a účelově využít veškerý prostor. Přesto se dá předpokládat, že nový objekt bude muset mít **čtyři nadzemní podlaží**, popřípadě páté ustupující. Další možností je navýšení stávajícího objektu. To se ale, vzhledem k dispoziční neefektivnosti domu nezdá příliš smysluplné a bude to jistě výrazně nákladnější
- Další rozšíření kapacity je možné a uvažované v rámci dostavby stávajícího objektu jižním směrem. Zde se nabízí možnost například přizemní hmoty, obsahující pavilon specializované péče

Technické řešení objektu

- Ze stavebně technického hlediska lze předpokládat, že nový objekt bude stavěn běžnou současnou technologií výstavby, tzn. kombinací **cihelných vyzdívek a železobetonových nosných konstrukcí**. Z hlediska variability a možných změn v užívání domu je nutné počítat s možností dispozičních změn v objektu. Proto navrhujeme koncipovat stavbu jako železobetonový skeletový systém s vyzdívanou fasádou a nejlépe lehkými montovanými příčkami. To zaručuje snadnou úpravu počtu lůžek, velikosti pokojů, jejich propojování dle aktuálního vývoje a požadavků v seniorském bydlení.
- Objekt musí být napojen na veškeré infrastrukturní sítě, tzn. vodu, kanalizaci, silnoproud i slaboproud a plynovod. Pro napojení je **počítáno se stávajícími přípojkami**, ale bude nutné **prověřit jejich kapacitu a technický stav**. U plynovodu lze předpokládat, že, vzhledem k nižší energetické náročnosti nového objektu, bude dostatečná, u silnoproudu pravděpodobně nebude problém s případným navýšením příkonu. U vodovodu a především kanalizace je nutné provést detailní výpočet kapacity a navrhnout případné přeložky
- V rámci nového řešení objektu bude komplexně využito nakládání s dešťovými vodami, které budou retenovány a použity pro závlivku zahrady, popřípadě zasakovány



Technické řešení (1/2)

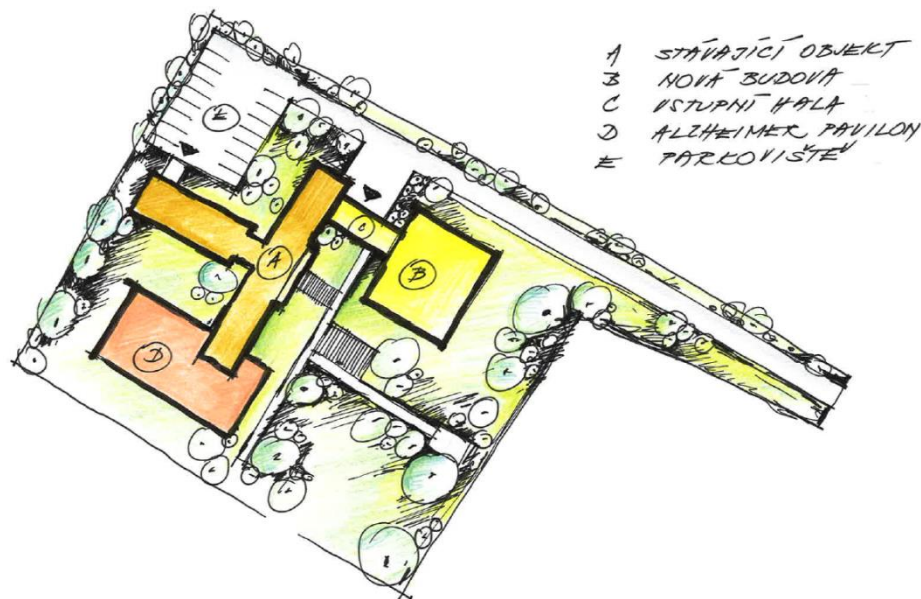


- **Varianta dvou objektů** byla zvolena především **kvůli možné postupné realizaci objektu**, kdy bude, za provozu stávajícího DD Lužická, v první etapě vystavěn objekt B se spojovacím krčkem a budou do něj nastěhováni uživatelé stávajícího DD. Následně bude provedena rekonstrukce a dostavba objektu A a do něj nastěhováni stávající obyvatelé DD Máchova. Tím nebude potřeba řešit žádná složitá přemísťování seniorů do náhradních bydlení

- Projekt řeší **rekonstrukci a dostavbu** stávajícího Domova důchodců. Cílem je vytvořit nový, plně funkční a optimalizovaný objekt seniorské péče s veškerou vybaveností, **v soudobém standardu a s moderními metodami terapie a péče o seniory**. Součástí nového zařízení bude i **specializované oddělení péče o osoby se stařeckou demencí a Alzheimerovou chorobou**, aby byla rozšířena nabídka služeb seniorské péče v regionu. Záměr musí kalkulovat s navýšením počtu lůžek tak, aby bylo možné spojit, a tím ekonomicky zefektivnit, dva stávající Domovy důchodců v Humpolci, a to Lužická a Máchova
- V rámci přípravy projektu byla zpracována ideová volumetrická studie, prověřující různé varianty naplnění záměru. Výsledkem studie je principiální objemové a hmotové řešení možného objektu, postavitelného na pozemku a zajišťujícího požadované kapacity a služby. Tato studie je i podkladem pro rámcové stanovení objemů stavby a investičních a provozních nákladů stavby



Technické řešení (2/2)



- Součástí projektu je i řešení celého pozemku objektu, a to jak předprostoru s parkovištěm, tak především **prostoru zahrady**. Ta musí být komplexně řešena, jednak s využitím pro pasivní odpočinek seniorů, tak především pro aktivní pohybové a vjemové terapie seniorů. Součástí zahrady budou i vodní prvky, altán, sezení, malá užitková zahrada (bylinky, zelenina), popřípadě výběhy pro domácí zvířata

- Nový objekt bude složen ze **dvou základních hmot, vzájemně propojených vstupní halou a společenským prostorem**. Objekt A je rekonstruovaným stávajícím objektem DD Lužická, rozšířeným o specializovaný přízemní pavilon péče o osoby trpící stařeckou demencí a Alzheimerovou chorobou. Objekt B je novostavbou seniorského domu s plnou péčí
- **Objekt A zachovává stávající půdorysné i výškové řešení**, tzn. hmotově zůstává dvoupodlažní objekt tvaru T. Pouze v jihozápadní části je ke dvěma křídly připojen nový přízemní pavilon stařecké demence, vytvářející uzavřené atrium a komunikační terapeutický koridor pro osoby trpící Alzheimerovou chorobou. Předpokládaná kapacita objektu A po rekonstrukci je **40 lůžek v oddělení 24 hodinové péče a 30 lůžek ve specializovaných odděleních** péče o osoby trpící stařeckou demencí a Alzheimerovou chorobou. Součástí přízemí objektu A bude i nutné **provozní zázemí objektu, jako šatny, prádelna, technické zázemí** atd
- **Objekt B je pětipodlažní novostavbou** provozně i prostorově optimalizovaného objektu, poskytující 24 hodinovou péči v pěti odděleních (vždy jedno oddělení na podlaží). Kapacita objektu B bude **133 lůžek**
- **Spojovací přízemní objekt** v severní části je vstupním a komunikačním centrem celého objektu a zároveň **centrálním společenským prostorem a jídelnou** obyvatel domu. Vedle vstupu do objektu s recepcí a navazujícím kancelářským blokem správy objektu je zde víceúčelový sál pro různé společenské a společné akce plnící v běžném provozu zároveň funkci jídelny (kapacita 90 míst). Na sál navazuje kaple, venkovní terasa a kuchyně objektu



Budoucí využití stávajícího objektu DD Máchova



- Objekt, který je v celkem dobrém technickém stavu, je v současnosti v majetku Kraje, který pro něj po uvolnění nemá žádné další plánované využití
- Objekt může být nabídnut městu Humpolec k dalšímu využití (byty, škola, kanceláře libovolné městské instituce, apod.)



**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

- Technické řešení
- **Způsob realizace**
- Právní zajištění projektu
- Platební mechanismus

Finanční model

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

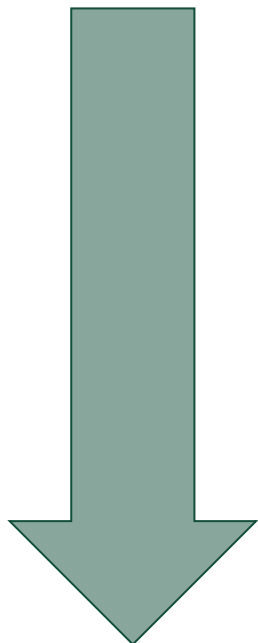
**Závěr a
doporučení**

Předpokládaný postup výstavby minimalizující přesuny stávajících uživatelů

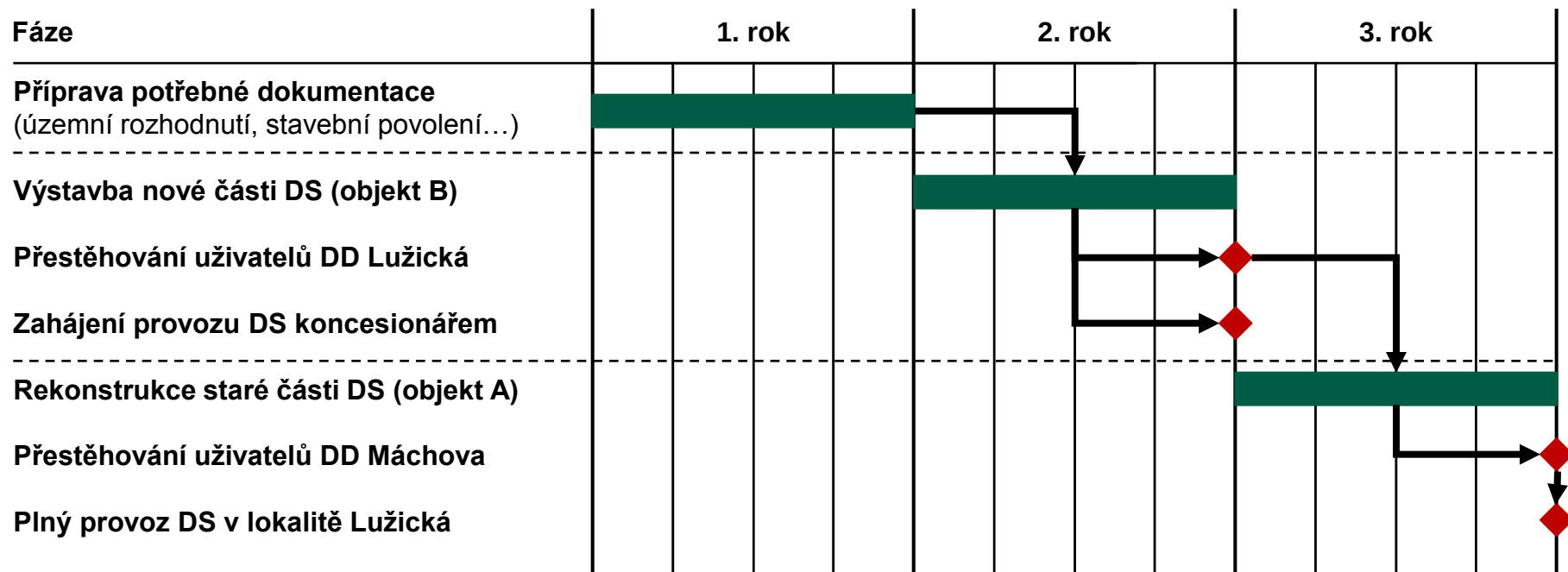
- Zvolená varianta projektu nabízí jako výhodu možnost provádět **stavbu bez nutnosti stěhování uživatelů stávajících DD do náhradních ubytování**. To je ale také základní a zásadní komplikací výstavby. V rámci projektové přípravy je nutné pečlivě naplánovat vlastní výstavbu objektů a veškeré opatření pro zamezení vlivu stavby na obyvatele DD Lužická, tzn. protihlukové stěny, oplocení a zakrývání stavby, omezování prašnosti atd.

Výstavba je plánována do několika etap:

- **Předběžné kroky** (před uzavřením Smlouvy) – doporučeno zajistit Krajem Vysočina
 - Změna územního plánu umožňující relevantní využití vybraných ploch
 - Provedení geologického, hydrogeologického a radonového průzkumu lokality
- **Realizace stavební části** (po uzavření Smlouvy) – zajistí Koncesionář
 - Příprava a zajištění staveniště, přeložky sítí, nové přípojky sítí
 - Výstavba objektu B, jeho dokončení, zařízení a uvedení do provozu
 - Přestěhování obyvatel stávajícího DD Lužická do nového objektu B
 - Příprava staveniště objektu A
 - Výstavba / rekonstrukce objektu A, včetně spojovacího krčku (haly), jeho dokončení, zařízení a uvedení do provozu
 - Dokončení venkovních terénních úprav, výstavba nové zahrady a venkovní architektury
 - Nastěhování obyvatel DD Máchova do nově rekonstruovaného objektu A



Harmonogram přípravy projektu a výstavby do okamžiku plného zprovoznění



- Od 3. roku převezme koncesionář provoz celého DS Humpolec (tj. i DD Máchova)
- Po 3 letech bude kompletně zrekonstruován a dostavěn areál DS v Lužické
- Od 4. roku bude (po převedení uživatelů) ukončen provoz DD Máchova
- Předpokladem harmonogramu je proběhlá změna územního plánu města, umožňující navrženou výstavbu a provedení potřebného průzkumu lokality

Průběh realizace a délka projektu

Přípravná / stavební fáze projektu – 3 roky

- Po uzavření Koncesní smlouvy zahajuje **koncesionář přípravu a realizaci stavební fáze**
 - Získání potřebných povolení a zpracování dokumentace
 - Výstavba nové části DS
 - Rekonstrukce staré části DS a propojení s novou částí
- **Výstavba nové části i rekonstrukce probíhají přímo do majetku Kraje Vysočina**
- Tato fáze trvá celkem **3 roky**
- **Veškeré investiční činnosti a náklady v této fázi hradí koncesionář na svůj účet**
- Kraj Vysočina jako zadavatel nehradí žádnou část nákladů na stavbu
- **Do doby kolaudace nové části DS provozuje DD Humpolec, p.o. zařízení v Lužické i Máchově beze změn**

Provozní fáze projektu – 25 let

- Provozní fáze projektu začíná **po 2 letech** od podpisu Smlouvy **kolaudací nového objektu**
- V tomto okamžiku **přebírá koncesionář provoz** celého DD Humpolec, tj. objektů v Máchově i Lužické
- Od okamžiku převzetí provozu má koncesionář **nárok na poplatek za dostupnost**, pokud v dohodnutém standardu poskytuje kapacitu celých 203 lůžek
- Po dobu jednoho roku dochází k **překryvu stavební a provozní fáze**. Vzhledem k tomu, že provozovatel ještě nedokončil rekonstrukci původního objektu Lužická, **poplatek za dostupnost bude adekvátně krácen** ve své investiční části, a to až do doby kolaudace a uvedení do provozu celého zařízení
- Provozní fáze projektu bude trvat **25 let** (včetně překryvu se stavební prací). Tato doba je optimální pro to, aby:
 - Koncesionář získal vhodné financování projektu
 - Projevily se případné vady, za které nese odpovědnost koncesionář
- Po ukončení provozu **předá koncesionář provoz** do rukou kraje
- **Objekty** jsou po celou dobu projektu **vlastnictvím kraje**, který je po ukončení převezme a **zkontroluje**, zda jejich stav umožňuje další bezproblémové provozování zařízení
- **Provozní fáze se neprodlužuje** v případě prodloužení koncesionáře – ten tak případně ztratí adekvátní část poplatků za dostupnost, čímž je automaticky penalizován v případě zpoždění ve výstavbě a kolaudaci

Činnosti zajišťované koncesionářem

Samotná činnost domova pro seniory

- **Poskytování pobytových a krátkodobých sociálních služeb zaměřených na seniory** v rámci činnosti registrovaného poskytovatele
 - Zajištění ubytovacích služeb
 - Zajištění stravy
 - Zajištění denní péče o seniory
 - Sociálně aktivizační služby
- **Zajištění obsazenosti kapacity** domova pro seniory – výběr a umisťování nových uživatelů tak, aby se minimalizovala neobsazená kapacita v objektu
- **Provoz domova pro seniory** – dlouhodobá pobytová služba zaměřená na seniory vyžadující pravidelnou pomoc při zajišťování svých potřeb
- **Provoz domova se zvláštním režimem** – dlouhodobá pobytová služba pro seniory trpící chronickým duševním onemocněním, stařeckou demencí a vyžadující částečnou, nebo úplnou podporu při zvládání běžných úkonů

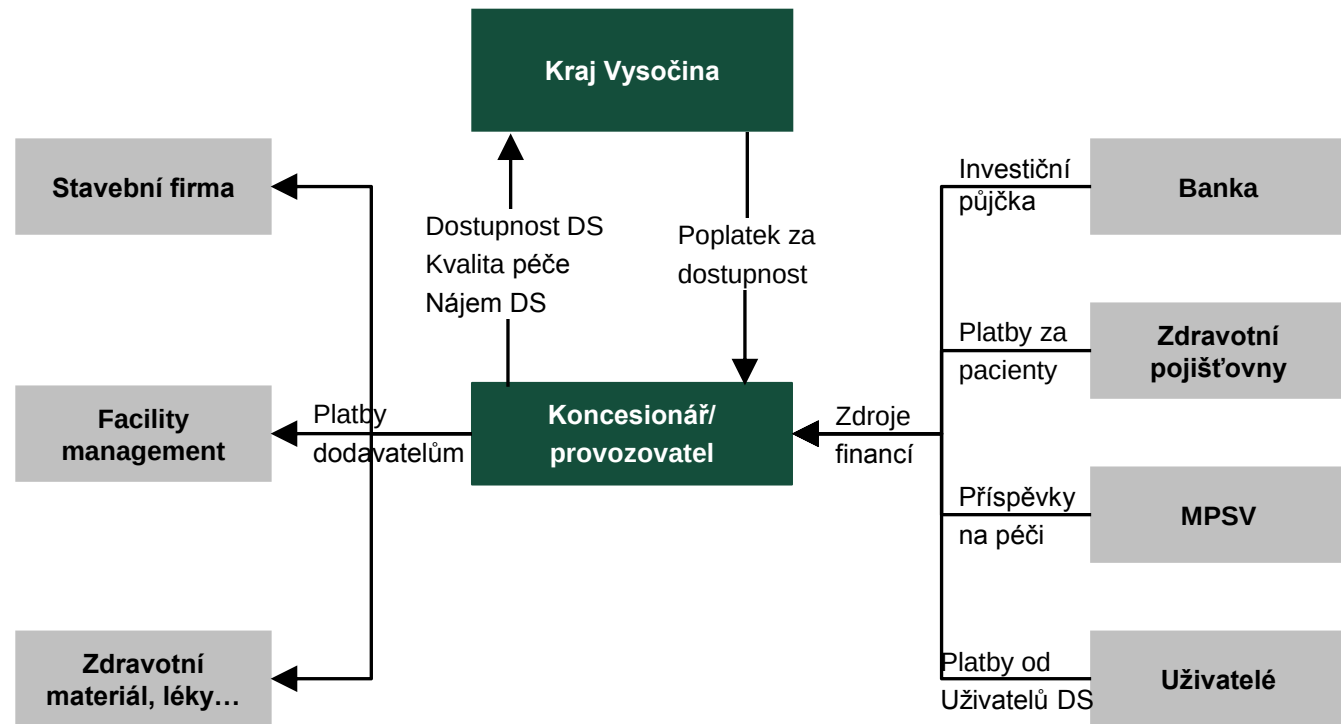
Správa a údržba objektu

- **Komplexní zajišťování údržby** objektu počínaje běžnou údržbou, přes možné havarijní opravy, konče dohodnutými preventivními kontrolami a odstraňování zjištěných závad
- **Zajišťování úklidu** domova pro seniory a jeho okolí (sekání trávy, úklid komunikací a parkovacích stání, a to vnitřních i vnějších, odklizení sněhu z komunikací, střechy apod.)
- **Zajišťování předepsaných revizí** a odstranění závad
- Zajišťování provozu vyhrazených zařízení (výtahy, tlakové nádoby, apod.)
- **Zajišťování pravidelných a dohodnutých prohlídek stavu objektu**, sloužících ke zjištění celkového stavu objektu, zajišťování středních, eventuálně generálních oprav objektu nebo jeho částí
- V případě, že objekt začne vykazovat vady, a to jak záruční nebo i v průběhu délky trvání projektu, je povinností koncesionáře tyto **vady odstranit**

Podrobná specifikace požadovaných služeb a jejich poměr musí být nedílnou součástí Smlouvy se koncesionářem

Schéma vztahů a finančních toků v projektu

- Koncesionář v rámci kontraktu zajistí vybudování stavby i provozní činnosti, **zadavatel nebude nucen uzavírat smlouvy s jednotlivými dodavateli služeb**
- Základním principem provozu je, že **zadavatel si „kupuje“ dostupnost** předem stanovené kapacity domova pro seniory v předem definované kvalitě na dobu trvání Smlouvy, **nikoliv přímo samotnou budovu**
- Z toho vyplývá **povinnost koncesionáře zajistit včasné dokončení infrastruktury, její údržbu a obnovu a zejména provoz** tak, aby byl schopen tuto dostupnou kapacitu lůžek pro Kraj Vysočina zajistit. Za to mu bude příslušet měsíční poplatek – Poplatek za dostupnost
- V rámci projektu bude **koncesionář platit tržní nájem za objekt zadavateli**. Tento nájem bude jeho provozním nákladem



- Koncesionář sám získává finance nutné na počáteční investici a provoz, platí všechny dodavatele a zaměstnance, vybírá zákonné poplatky na péči, hradí nájem za užívání objektu DS
- Kraj Vysočina jako zadavatel kontroluje kvalitu dodané služby a platí předem dohodnutý poplatek za dostupnost (který může být snižován při nekvalitě)



**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

- Technické řešení
- Způsob realizace
- **Právní zajištění projektu**
- Platební mechanismus

Finanční model

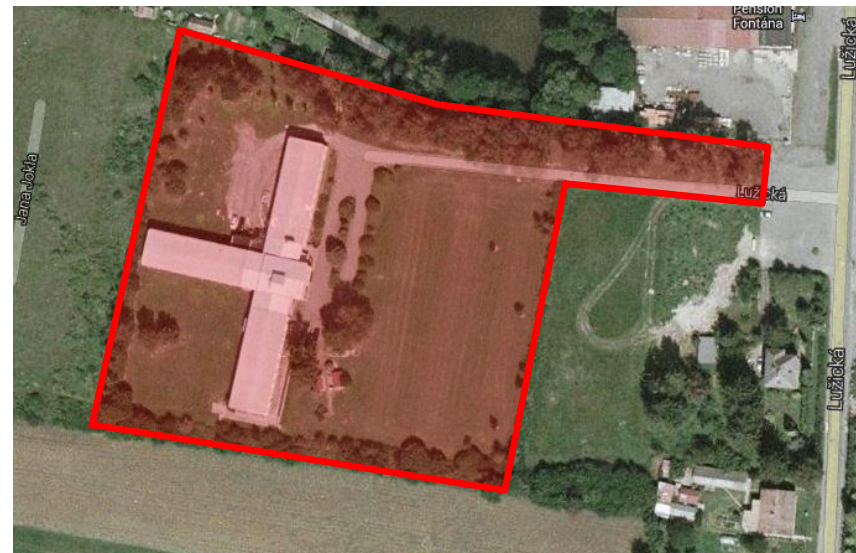
**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

**Závěr a
doporučení**

Současná vlastnická práva k pozemkům

- Projektem jsou dotčeny vyjmenované nemovitosti v katastrálním území Humpolec, obec Humpolec, vedeném katastrálním úřadem pro Kraj Vysočina, katastrální pracoviště Pehřimov, na listu vlastnictví č. 3250
- **Vlastnické právo** k předmětným nemovitostem svědčí **Kraji Vysočina**
- **Právo hospodařit** se svěřeným majetkem svědčí příspěvkové organizaci **Domov důchodců Humpolec, p.o.**, IČO 005 11 862, sídlem Machkova 210, 396 01 Humpolec

Pozemek č.	Výměra (v m ²)	Využití
1059/1	1 412	Budova č.p. 950
1460/1	551	Ostatní komunikace
1460/2	732	Ostatní komunikace
1462/2	552	Jiná plocha
1462/3	2 291	Jiná plocha
1462/5	2 917	Manipulační plocha
1462/9	541	Jiná plocha
1462/10	502	Jiná plocha
1462/11	52	Ostatní komunikace
1462/12	3 578	Jiná plocha
1462/14	2 271	Jiná plocha
1472/17	1 375	Jiná plocha
Celkem	16 774	



Omezení vyplývající z aktuálního územního plánu

Plochy „Veřejné vybavení“

- Plochy Veřejné vybavení jsou určeny mimo jiné pro zdravotnická a sociální zařízení. V těchto plochách je nepřípustné využití pro výrobní činnosti a činnosti, které mohou mít negativní vliv na objekty veřejného vybavení v důsledku nadměrného hluku, exhalací, estetických aspektů, apod.
- Provoz DD v této lokalitě odpovídá povolenému způsobu použití plochy. V této ploše by tedy mohlo být vydáno územní rozhodnutí a následně i stavební povolení pro stavbu - přístavbu stávajícího Objektu (**nikoli však pro výstavbu nového křídla Objektu**, která zasahuje mimo zastavitelné území dle územního plánu - viz dále)

Plochy „Zeleň u veřejného vybavení“

- Část předmětných nemovitostí je dle územního plánu zahrnuta do plochy Zeleň u veřejného vybavení (vyhrazené parky a zahrady). Na těchto pozemích je zahrada kolem Objektu. Tyto pozemky jsou tedy využívány v souladu s povoleným způsobem užití plochy
- **Na těchto pozemích je ale plánována výstavba nového křídla Objektu. Jakékoli stavební práce na těchto pozemích jsou podmíněny změnou územního plánu města Humpolec**
- Změna územního plánu musí být projednána a schválena v souladu se stavebním zákonem. Náklady změny územního plánu (vypracování příslušných dokumentací) může uložit obec k úhradě žadateli takové změny. Zákonem stanovené lhůty pro zpracování jednotlivých kroků vedoucích ke změně územního plánu nelze zkracovat a jednotlivé zákonné kroky nelze vynechat. Lze předpokládat, že řízení o změně územního plánu bude trvat přibližně minimálně 6 až 9 měsíců. **Změna územního plánu je přitom podmínkou pro výstavbu nového křídla Objektu.** Tato okolnost může prodloužit lhůty předpokládané v harmonogramu, zejména pokud by Kraj Vysočina chtěl mít jistotu, že změna územního plánu bude schválena
- Teprve na základě změny územního plánu bude možné žádat o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení (tato dvě řízení lze dle potřeby spojit)

Modely právního vztahu k objektu

- Stávající Objekt je kompletně dokončen a zkolaudován pro použití jako Domov důchodců (dále jen DD). Objekt je ve vlastnictví Kraje Vysočina (také Zadavatele). Kraj Vysočina je rovněž vlastníkem souvisejících pozemků. **Rekonstrukce Stávajícího Objektu i nové křídlo Objektu budou rovněž ve vlastnictví Kraje Vysočina**, coby součást Stávajícího Objektu a rovněž coby součást pozemků (v případě nového křídla Objektu dosud nezastavitelných), které jsou ve vlastnictví Kraje Vysočina
- Objekt ani pozemky nejsou předmětem zástavního práva nebo jiných práv třetích osob. Výstavba Stávajícího Objektu ani jeho poslední rekonstrukce nebyla financována z dotace z jiných veřejných zdrojů než jsou zdroje vlastníka. Stávající Objekt tedy není vázán k užívání výlučně pro účel domova důchodců a pro provozování sociálních služeb
- **Zadavatel není v dispozici s Objektem omezen** a je tedy oprávněn jej převést na libovolnou třetí osobu v souladu s platnými právními předpisy. Ve všech případech dispozice s Objektem má Zadavatel zájem na zachování poskytování sociálních služeb ve stávajícím rozsahu

Pro budoucí provoz DS je možné vycházet z následujících modelů vztahu k Objektu, které budou dále v textu analyzovány:

Nájemní smlouva

Výpůjčka

Stávající Objekt i související pozemky jsou dle zřizovací listiny svěřeny do správy příspěvkové organizace Domov důchodců Humpolec, příspěvková organizace. V případě potřeby je Zadavatel oprávněn změnou zřizovací listiny Stávající Objekt i související pozemky ze správy DD Humpolec vyjmout a nakládat s nimi přímo. Uvedené je třeba učinit v dostatečném předstihu před uzavřením Koncesní smlouvy

Právní vztah k objektu - Užívání na základě nájemní smlouvy

Nájemní smlouva

- Přenecháním Objektu do užívání třetí osobě se Kraj Vysočina nezříká odpovědnosti za Objekt a jeho použitelnost pro požadovaný účel, tedy pro provoz DD a poskytování sociálních služeb. **Objekt zůstává v evidenci majetku Kraje Vysočina**, Kraj Vysočina rovněž i nadále nese povinnost zajistit řádné hospodaření s tímto majetkem, zejména tedy dohlížet a kontrolovat třetí osobu při nakládání s tímto majetkem. **Míra přenosu této odpovědnosti na koncesionáře je dána obsahem Koncesní smlouvy** (tato bude obsahovat podmínky nájemního vztahu). Jde o úplatný vztah, takže do rozpočtu Kraje Vysočina nájemce přispívá sjednané nájemné
- **Koncesionáři vzniká povinnost platit Kraji Vysočina nájemné** za užívání Objektu. Kraj Vysočina je přitom povinen v takovém případě požadovat nájemné. Koncesionář bude v Objektu realizovat činnost v souladu s veřejným zájmem Kraje Vysočina svým jménem a na vlastní odpovědnost, a to částečně za prostředky poskytované Krajem Vysočina. Část prostředků na provoz od Kraje Vysočina by vracel zpět Kraji Vysočina v podobě úhrady nájemného. **Pro koncesionáře se bude jednat o náklad na provoz, na který bude moci žádat o dotaci, rovněž si bude moci tento náklad uplatnit v účetnictví**

Výhody

- **Vlastnictví Objektu zůstává zachováno Kraji Vysočina.** Průběhem Koncesní smlouvy, resp. jejím předčasným ukončením, nebude vlastnické právo dotčeno
- Kraj Vysočina není provozovatelem Objektu a **neponese náklady na běžný provoz** a údržbu Objektu
- **Kraj Vysočina má právo kontrolovat**, zda je Objekt užívána řádně a k požadovanému účelu
- Smlouvy s odběrateli médií pro Objekt jsou řešeny přímo mezi koncesionářem a dodavatelem médií. Podle zákona o vodovodech a kanalizacích je odběratelem vody zásadně vlastník budovy nebo pozemku, se kterým je uzavírána smlouva. Případnou výjimku je nutné projednat s provozovatelem vodovodu a kanalizace, se kterým bude případná smlouva uzavírána.
- Stavebně technické změny v Objektu je koncesionář oprávněn provádět pouze se souhlasem Kraje Vysočina

Omezení

- V principu nese zadavatel odpovědnost za to, aby byl Objekt po celou dobu trvání nájemní smlouvy způsobilý k užití pro požadovaný účel a nese odpovědnost za škody, které vzniknou koncesionáři nebo jiné osobě v důsledku nezpůsobilosti k užití. Díky přenosu odpovědnosti definovanému v Koncesní smlouvě se ale Kraj Vysočina této odpovědnosti fakticky zbavuje (smlouva bude obsahovat nájemní vztah)
- Kraj Vysočina je povinen vést Objekt ve své evidenci majetku

Právní vztah k objektu – Užívání objektu na základě výpůjčky

Výpůjčka

- Přenecháním Objektu do užívání třetí osobě se Kraj Vysočina nezříká odpovědnosti za Objekt a jeho použitelnost pro požadovaný účel. Oproti nájemnímu vztahu je výpůjčka smluvním vztahem **bezúplatným**. Kraj Vysočina tak z přenechání Objektu do užívání třetí osobě nemá bezprostředně žádného prospěchu

Výhody

- Výhody obdobné jako u nájemní smlouvy
- Prostředky poskytované koncesionáři jsou použity přímo na realizaci sociálních služeb a nikoli na úhradu nájemného, jako dalšího provozního výdaje

Omezení

- Kraj Vysočina nemá žádný příjem z přenechání Objektu do užívání koncesionáři. Celý příspěvek Kraje Vysočina koncesionáři může být použit na zajištění provozu sociálních služeb. Zároveň však Kraj Vysočina ztratí jeden z efektivních nástrojů, jak vyžadovat po koncesionáři plnění Koncesní smlouvy, neboť i při snížení příspěvku na zajištění sociálních služeb bude stále taková situace pro koncesionáře výhodnější, než pokud je oproti příspěvku povinen hradit pravidelné nájemné.
- **Koncesionář by neměl provozní náklad pro účely získání dotací z jiných zdrojů**
- Zhoršila by se možnost případné daňové optimalizace provozu pro koncesionáře

- S ohledem na uvedené skutečnosti (a dále otázku veřejná podpory) lze považovat za nejvhodnější a pro Kraj Vysočina za nejbezpečnější pronájem Objektu vybranému koncesionáři
- Oboustranné finanční toky mezi Krajem Vysočina a Koncesionářem lze rovněž považovat za výhodné jako případný nepřímý sankční mechanismus za neplnění podmínek Koncesní smlouvy Koncesionářem

Právní vztah k pozemku v průběhu projektu

- Současná právní úprava umožňuje oddělené vlastnictví pozemku a stavby na pozemku postavené. Podle **nové právní úpravy** bude **stavba postavená na pozemku považována za součást pozemku a bude sdílet jeho osud**. S ohledem na vývoj právní úpravy, jakož i s ohledem na zájem na právní jistotě doporučujeme, aby byla **zachována jednotnost vlastnictví pozemků a Objektu**. Objekt, a to i jeho rekonstrukce a nové křídlo Objektu by měly sdílet osud pozemků a obráceně pozemky, které jsou dotčeny projektem, by měly sdílet osud Objektu
- Pokud by byl Objekt přenechán do užívání na základě pronájmu, pak by i pozemky dotčené projektem měly být pronajaty společně s Objektem koncesionáři. Jde o pozemky, které jsou využívány společně s Objektem pro potřeby zajištění sociálních služeb v širším smyslu

S ohledem na výše uvedené vztahy k Objektu lze považovat za nejvhodnější a pro Kraj Vysočina za nejbezpečnější pronájem pozemků společně s Objektem vybranému koncesionáři

Modely právních vztahů k mobiliáři

- Stávající Objekt je plně aktivně používán jako DD a je plně vybaven. Po dobu užívání stávajícího Objektu koncesionářem bude průběžně docházet k opotřebení mobiliáře a k jeho obnově. **Životnost jednotlivých prvků mobiliáře je kratší než předpokládaná doba trvání Koncesní smlouvy** a provozu DD vybraným koncesionářem
- Vedle toho by v průběhu trvání Koncesní smlouvy měl být podstatně změněn provoz sociálních služeb v důsledku provedení rekonstrukce stávajícího Objektu a přístavby nového křídla Objektu. V rozsahu těchto nových prostor bude nutné DD dovybavit odpovídajícím mobiliářem
- U mobiliáře je tak nutné řešit jak vlastnictví a evidenci stávajícího majetku, jeho **odpisy a reprodukci** stávajícího majetku a jeho údržbu, tak rovněž doplnění novým mobiliářem dle aktuálních požadavků na sociální služby a kompletní vybavení nových prostor Objektu, které vzniknou po dokončení rekonstrukce stávajícího Objektu a nového křídla Objektu
- Stejně jako v případě Objektu nebo pozemků není Kraj Vysočina v dispozici s mobiliářem omezen a může s ním tedy nakládat volně v souladu s platnými právními předpisy. Zadavatel má zájem, aby byl převáděný mobiliář používán pro poskytování sociálních služeb

Pro budoucí provoz DS je možné vycházet z následujících modelů vztahu k mobiliáři:

Nájem / výpůjčka

- Mobiliář bude po celou dobu provozu ve vlastnictví Kraje Vysočina (a to jak stávající tak nově pořizovaný pro nové prostory)

Vlastnictví koncesionáře

- Mobiliář bude po celou dobu provozu ve vlastnictví koncesionáře (tedy stávající mobiliář bude do vlastnictví koncesionáře převeden a nový mobiliář pro nové prostory bude pořizovat na své náklady koncesionář)

Kombinované vlastnictví

- Kombinací obou výše uvedených vztahů, kdy stávající mobiliář bude po celou dobu provozu ve vlastnictví Kraje Vysočina a mobiliář pořizovaný pro nové prostory bude ve vlastnictví koncesionáře

Mobiliář – Pronájem nebo výpůjčka

Pronájem / výpůjčka

- Stávající mobiliář je v různém stupni opotřebovanosti a v různém stádiu životnosti jednotlivých prvků s ohledem na provoz DD v Objektu. V případě přenechání mobiliáře do užívání Koncesionáři na základě nájemní smlouvy nebo smlouvy o výpůjčce je Kraj Vysočina formálně i nadále povinen zajistit použitelnost všech jednotlivých prvků mobiliáře pro sjednaný účel. Kraj Vysočina musí nadále vést evidenci jednotlivých prvků mobiliáře, kontrolovat způsob jejich užívání, míru jejich opotřebení. Kraj Vysočina musí rovněž zajistit minimálně prostou reprodukci mobiliáře. Všechny zmíněné povinnosti je však Zadavatel schopen přenést na Koncesionáře v rámci Smlouvy. Smlouva také definuje rozsah odpovědnosti Koncesionáře za poškození mobiliáře, rozsah běžného provozu, běžné správy a údržby mobiliáře
- V případě nájemní smlouvy by Kraj Vysočina do svého rozpočtu získával sjednané nájemné, na rozdíl od výpůjčky

Výhody

- **Vlastnictví mobiliáře zůstává zachováno Kraji Vysočina**
- **Náklady běžné správy a údržby mobiliáře nese koncesionář**
- Kraj Vysočina má právo kontrolovat nakládání s mobiliářem
- Kraj Vysočina má pod kontrolou obnovu mobiliáře a tedy zachování způsobilosti Objektu a jeho vybavení pro poskytování sociálních služeb kdykoli v průběhu plnění Koncesní smlouvy a po jejím skončení

Omezení

- **Zadavatel nese formální odpovědnost** za použitelnost jednotlivých prvků mobiliáře pro sjednaný účel nájmu/výpůjčky, nese rovněž odpovědnost za případnou škodu, která vznikne třetím osobám použitím mobiliáře v nevhodném stavu. Zmiňované však může Smlouvou přenést na Koncesionáře
- **Zadavatel musí vést podrobné evidence** o mobiliáři v DD, Zadavatel bude mít rovněž právo si mobiliář postupně odepisovat
- **Zadavatel musí provádět** pravidelné dokladové i fyzické **inventarizace** mobiliáře a jeho zahrnutí do pravidelného auditu hospodaření

Mobiliář - Převod do majetku koncesionáře

Vlastnictví koncesionáře

- Převod mobiliáře do vlastnictví Koncesionáře není omezen. Zadavatel musí postupovat v souladu s platnou právní úpravou - krajským zřízením
- Další vybavení a provozní zařízení DS by mohl pořizovat na své náklady Koncesionář DS. Stejně tak by mohl Koncesionář DS pořídit mobiliář pro nové prostory, které bude nezbytné pro poskytování sociálních služeb plně vybavit
- Ačkoli nepůjde o majetek Zadavatele, je vhodné rovněž u tohoto mobiliáře **smluvně ošetřit povinnost Koncesionáře nakládat s tímto majetkem s péčí řádného hospodáře**, neboť po ukončení smluvního vztahu by tento mobiliář měl být převeden do vlastnictví Zadavatele a sloužit k dalšímu provozování DS. Zadavatel by tedy měl mít zájem na tom, aby tento mobiliář byl v použitelném technickém stavu i po skončení smluvního vztahu s Koncesionářem
- **Koncesionář nese rizika spojená s užíváním mobiliáře** pořízeného z jeho vlastních prostředků, odpovídá za případné škody způsobené jeho provozem. Řídí si reprodukci takového mobiliáře, **vytváří si rezervy pro jeho obnovu**. Je schopen efektivněji vynakládat prostředky na jeho užití a obnovu než Kraj Vysočina

Výhody

- Za prodej mobiliáře obdrží Kraj Vysočina úhradu
- **Koncesionář ponese** plnou **odpovědnost** za správu a údržbu jednotlivých prvků mobiliáře, jakož i za jejich obnovu, řídí si reprodukci mobiliáře

Omezení

- Kraj Vysočina ztrácí kontrolu nad stavem mobiliáře
- V případě poškození majetku Koncesionáře (např. **exekuce**) by byl **poškozen i mobiliář**
- **Po ukončení** Koncesní smlouvy bude **nutné vypořádat vlastnictví mobiliáře** - jeho převod do vlastnictví Kraje Vysočina (podmínky převodu je nutné upravit v Koncesní smlouvě)

- Pro Kraj Vysočina je nejvýhodnější, pokud je mobiliář odpovědností koncesionáře, který je schopen efektivně řídit jeho obnovu, zajistit jeho údržbu a použitelnost pro plnění závazků z Koncesní smlouvy, tedy pro poskytování sociálních služeb. Toho lze dosáhnout buď tím, že bude mobiliář ve vlastnictví Koncesionáře, nebo že na něj budou tyto povinnosti přeneseny Koncesní smlouvou.
- Navržené řešení je, aby mobiliář byl majetkem Kraje Vysočina (bude pořizován v souvislosti s výstavbou a rekonstrukcí) a Kraj Vysočina ho v rámci projektu pronajímá podobně, jako stavbu a pozemek – tzn. včetně povinnosti i něj pečovat, obnovovat apod. Současně je možné podmínky obnovy a oprav mobiliáře stanovit jako jedno z hodnotících kritérií, tudíž by uchazeči mohli nabídnout Zadavateli výhodnější podmínky

Veřejná podpora

- **Koncesní zákon připouští, aby zadavatel hradil koncesionáři plnění v penězích.** Uvedené je charakteristické pro situaci, kdy koncesionář pro zadavatele a na jeho místo poskytuje služby veřejného charakteru, které nelze reálně pokrýt z pouhého práva brát užítky z poskytované služby (sociální služby). V oblasti poskytování sociálních služeb je předpoklad neziskovosti poskytovatelů sociálních služeb. Nelze tak tedy eliminovat jakékoli platby zadavatele ve prospěch koncesionáře a naopak požadovat po koncesionáři, aby celou službu financoval výlučně z prostředků získaných od přímých uživatelů služby. Takový přístup vylučuje sama konstrukce úhrady za sociální služby, kde je zákonem stanoven maximální strop příspěvku uživatele
- Za těchto okolností **platí zadavatel koncesionáři poplatek za zajištění veřejné služby, kterou by byl jinak povinen zajišťovat sám, a svým příspěvkem provozovateli dorovnává náklady na provoz sociálních služeb.** Příspěvek zadavatele může spočívat v platbách za dostupnost služby („platba za dostupnost“) nebo za míru využívání služby konečnými uživateli, když pouhý příspěvek uživatelů je pro pokrytí nákladů sociální služby nedostatečný
- Ačkoli **příspěvek zadavatele na poskytování sociálních služeb nelze považovat za veřejnou podporu**, teoretická varianta poskytnutí výhody bezúplatného využívání Objektu zadavatele by již za takovou nepřipustnou veřejnou podporu mohlo být považováno. Veřejná podpora by v takovém případě mohla spočívat v odpuštění nájemného, tedy ve vyloučení povinnosti platit za užívání majetku zadavatele
- Rozsah podpory pro koncesionáře by se odvíjel od hodnoty obvyklého nájemného obdobného objektu v daném místě a čase. Prahovou hodnotou, při které je ještě veřejná podpora považována za slučitelnou s právními předpisy a tedy přijatelnou, je 200 tis. EUR během tří let, což by představovalo nájemné za objekt ve výši cca 1 667 tis. Kč ročně. Předpokládáme však, že tato částka je pod výší obvyklého nájemného pro srovnatelný objekt v daném místě a čase. **Úplné odpuštění nájemného nebo stanovení pouze symbolického nájemného by tedy mohlo být považováno za nepřijatelnou veřejnou podporu**

Přenechání užívání Objektu provozovateli za obvyklé nájemné není v rozporu s pravidly omezujícími veřejnou podporu na rozdíl od výpůjčky

Omezení Kraje Vysočina z pohledu zákona o krajích a zákona o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů

- Při nakládání s majetkem kraje je **kraj povinen uveřejnit záměr pronájmu nebo poskytnutí Objektu včetně významného mobiliáře formou výpůjčky na úřední desce**, a to nejméně po dobu 15 dnů před rozhodnutím příslušného orgánu kraje (resp. před schválením záměru takovou smlouvu uzavřít a před pověřením hejtmána kraje k uzavření příslušné smlouvy)
- Účelem tohoto ustanovení je umožnit zájemcům vyjádřit se k záměru a případně předložit své nabídky. Při předpokladu úplatného poskytnutí krajského majetku, tedy za nájemné na sjednanou dobu, by měl být **záměr pro takové nakládání s majetkem uveřejněn před zahájením koncesního řízení**, neboť po ukončení koncesního řízení již bude uzavírána smlouva s vybraným zájemcem, jejímž obsahem bude mimo jiné rovněž nakládání s majetkem. Kraj by proto měl mít samotný záměr nakládání s krajským majetkem uveřejněn tak, aby se případní zájemci mohli vyjádřit ještě v době, kdy jejich vyjádření a připomínky budou mít alespoň nějakou relevanci. Případné relevantní připomínky a vyjádření v době po výběru koncesionáře by mohly ohrozit případně zvrátit výsledky celého koncesního řízení a prostředky vynaložené na koncesní řízení by byly ztraceny
- **Případné nedodržení této povinnosti je stíháno absolutní neplatností uzavřené smlouvy. Uveřejnění záměru nakládání s Objektem musí být zdokumentováno**
- Po dobu existence případné nájemní smlouvy nebo smlouvy o výpůjčce je Kraj Vysočina povinen chránit Objekt před poškozením, tuto povinnost lze smluvně přenést na koncesionáře. Objekt i vybraný mobiliář by zůstal ve vlastnictví Kraje Vysočina a musí tedy být náležitě evidován a inventarizován v majetku Kraje Vysočina. Nakládání s tímto majetkem tak podléhá kontrole hospodaření s majetkem Kraje Vysočina

Koncesní řízení

- V průběhu koncesního řízení bude Kraj Vysočina jednající k tomu příslušnými orgány, tj. radou nebo zastupitelstvem kraje, provádět řadu úkonů vyplývajících ze zadávacího / koncesního řízení (zejména posuzovat a hodnotit nabídky – je možné za tímto účelem jmenovat zvláštní komisi. Pro závěrečné hodnocení nabídek bude muset být jmenována zvláštní hodnotící komise, rozhodovat o vyloučení nabídek a o výběru nejvhodnější nabídky, schvalovat žádost o stanovisko Ministerstva financí a schvalovat koncesní smlouvu a pověřovat hejtmana uzavřením smlouvy s vybraným koncesionářem. **Rozhodování o průběhu zadávacího / koncesního řízení spadá do samostatné působnosti kraje a kromě schválení koncesního projektu a uzavření koncesní smlouvy není výslovně uvedeno jako pravomoc zastupitelstva kraje. S ohledem na ustanovení § 59 odst. 3 krajského zřízení se tedy jedná o pravomoc rady kraje**
- Všechna tato rozhodnutí Kraje Vysočina, prezentovaná navenek jednáním hejtmana (čili pouze a jen hejtman je oprávněn podepisovat jménem zadavatele jednotlivá rozhodnutí a úkony zadavatele), podléhají kontrole orgánu dohledu, tj. Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže

- **Doporučuje se uveřejnit záměr pronájmu Objektu v rámci koncesního řízení vybranému koncesionáři ještě před zahájením vlastního koncesního řízení, a to jako součást záměru vybrat koncesionáře DD právě formou koncesního řízení**
- **Hlavní roli v procesu koncesního řízení bude mít rada kraje a hejtman, kromě schvalování koncesního projektu a schválení uzavření koncesní smlouvy, které náleží zastupitelstvu. Rada kraje je samozřejmě oprávněna jmenovat členy hodnotící komise nebo jiných komisí tam, kde posuzování nebo hodnocení prostřednictvím komise zákon umožňuje (tj. posouzení kvalifikace), případně přikazuje (otevírání obálek s žádostmi o účast nebo s nabídkami, hodnocení nabídek podle stanovených hodnotících kritérií). Hodnotící komise by měla být složením odlišná od rady kraje, neboť rada kraje jako Zadavatel je povinna jmenovat hodnotící komisi a teprve na základě hodnotící zprávy hodnotící komise bude rozhodovat o výběru nejvhodnější nabídky**

Důsledky eventuálního úpadku koncesionáře

- Koncesionář je v souladu s právními předpisy povinen řešit obezřetně a včas hrozbu úpadku, pokud k takové situaci dojde. V opačném případě musí nést právní důsledky svého jednání, resp. nedostatku jednání. Negativní důsledky dlouhodobého neřešení hrozby úpadku a platební neschopnosti koncesionáře by měly krom přímých důsledků pro koncesionáře také významné nepřímé důsledky pro zadavatele, tak pro uživatele sociálních služeb
- Se zahájením insolvenčního řízení jsou spojeny zákonem stanovené důsledky, kterými je zejména omezení nakládání s majetkovou podstatou úpadce do doby rozhodnutí o řešení úpadku tak, aby nebyly z majetkové podstaty uspokojovány pohledávky pouze některých věřitelů a ani jinak se výrazně nesnižoval rozsah a hodnota majetkové podstaty úpadce. Obdobná omezení platí i pro období po rozhodnutí soudu o úpadku a jeho řešení. Rozhodnutím soudu je dále jmenován insolvenční správce, který převezme většinu pravomocí při rozhodování o nakládání s majetkovou podstatou
- Do majetkové podstaty úpadce přitom náleží majetek ve vlastnictví dlužníka před zahájením insolvenčního řízení a majetek nabytý v průběhu insolvenčního řízení. **Majetek zadavatele, se kterým má dlužník právo hospodařit, tedy do majetkové podstaty nenáleží.** Proti jeho případnému postihu se má zadavatel právo bránit. **Z majetkové podstaty jsou vyloučeny účelové dotace ze státního rozpočtu i z rozpočtu územních samosprávných celků.** Těchto prostředků se tedy úpadek bezprostředně nedotkne.
- Zásadním důsledkem prohlášení konkurzu, resp. zamítnutí návrhu pro nedostatek majetku, však je automatická povinnost registrujícího orgánu **zrušit rozhodnutí o registraci poskytovatele sociálních služeb**, která byla vydána koncesionáři
- V takovém případě by musel zadavatel řešit rychle situaci uživatelů sociální služby, a to sám nebo prostřednictvím třetí osoby. Řešení takové situace může být obtížné jak z pohledu provozního, tak z pohledu ekonomického a administrativního (získání příslušné registrace, respektování zákonných pravidel pro nakládání s veřejnými prostředky).

Velká část majetku pro provoz sociální služby nebude ve vlastnictví provozovatele (Objekt a významný mobiliář). Tento majetek by neměl být úpadkem přímo dotčen. Stejně tak by měla být ochráněna případná přijatá dotace na provoz sociální služby, která není postižitelná úpadkem a není součástí majetkové podstaty úpadce. Největším rizikem úpadku tak není případná ztráta majetku ve vlastnictví koncesionáře, která se stane součástí majetkové podstaty, ale zejména problémy při zajištění vlastní sociální služby a důsledky pro uživatele této služby

Důsledky ustanovení § 19 odst. 3 koncesního zákona – odpovědnost

- Podle ustanovení § 19 odst. 3 koncesního zákona je **vůči uživatelům služby odpovědný za škodu nikoli koncesionář, ale zadavatel**. Jde o výslovné ustanovení zákona a zadavatel nemůže tuto svou odpovědnost vůči uživatelům za škodu jakkoli vyloučit nebo omezit. Pokud tedy koncesionář při poskytování služeb způsobí uživateli služby škodu, je uživatel služby oprávněn požadovat náhradu po zadavateli a nikoli po koncesionáři
- Podle tohoto ustanovení jde o škodu vzniklou v přímém důsledku s poskytovanou službou, jde o zvláštní právní úpravu, která by měla mít přednost před obecnou úpravou občanského zákoníku, tedy např. před úpravou škody způsobené okolnostmi, které mají původ v povaze přístroje nebo jiné věci dle § 421a občanského zákoníku. Vztah těchto ustanovení dosud nebyl řešen, avšak lze se domnívat, že případný nárok na náhradu škody by měl být spíše směřován na zadavatele podle koncesního zákona
- **Zadavateli je zachováno právo regresu vůči koncesionáři**, pokud vznikla **škoda v důsledku porušení smluvní povinnosti koncesionáře** z koncesní smlouvy. Tedy v případě, že by se skutečně někdo domohl vůči zadavateli náhrady škody způsobené při poskytování sociálních služeb koncesionářem, resp. způsobené neplněním sjednaných povinností koncesionáře v koncesní smlouvě (zejména povinnosti údržby a oprav či dalších povinností péče o svěřený majetek nebo obnovy svěřeného majetku), bude mít zadavatel vůči koncesionáři právo na náhradu uhrazené škody, přičemž **blíží podmínky takové náhrady je vhodné sjednat v koncesní smlouvě a zajistit např. povinností koncesionáře uzavřít pojistnou smlouvu** (pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám) s dostatečně vysokým pojistným limitem. Bez ohledu na odpovědnostní vztah zadavatele vůči uživatelům služby dle koncesního zákona platí, že **každý poskytovatel sociálních služeb**, tedy koncesionář, **musí být před započetím poskytování příslušných sociálních služeb pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu** způsobenou při poskytování sociálních služeb. Zda a jakým způsobem bude na tento vztah pamatovat pojistná smlouva mezi koncesionářem a pojišťovnou, by mělo být předmětem podmínek poskytování sociální služby dle koncesní smlouvy
- Upozorňujeme na skutečnost, že výklad tohoto ustanovení koncesního zákona není zcela jednoznačný, neboť v původním legislativním záměru byla naopak předpokládána odpovědnost koncesionáře a změna odpovědnosti je výsledkem tvůrčího přístupu zákonodárce
- Konečně je třeba poznamenat, že míra pravděpodobnosti vzniku škody by měla být totožná v obou hodnocených variantách provozování DS

Do značné míry lze případným škodám předejít cestou pojištění odpovědnosti koncesionáře za škody způsobené třetím osobám s dostatečně vysokým pojistným plněním a co nejširším vymezením pojistných událostí, která by měla být jednou z podmínek pro uzavření koncesní smlouvy s vybraným koncesionářem. Případné škody pak bude moci zadavatel efektivně vymáhat po koncesionáři a má jistotu, že koncesionář bude schopen



**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

- Technické řešení
- Způsob realizace
- Právní zajištění projektu
- Platební mechanismus

Finanční model

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

**Závěr a
doporučení**

Platební mechanismus PPP kontraktů

Bezproblémový běh projektu	■ Koncesionář poskytuje službu • V dohodnuté kvalitě • 100% dostupnosti (všechna lůžka a služby k dispozici) ■ Koncesionář reportuje plné dodržení smluvních podmínek	■ Zadavatel kontroluje poskytování služby (správnost reportů) ■ Zadavatel proplácí plnou výši poplatku za dostupnost
Reportované nedostatky ve službě	■ Koncesionář poskytne v jednom měsíci službu • Ve snížené dostupnosti (např. 5% lůžek není k dispozici – do pokoje zatéká) • Nebo v nižší kvalitě ■ Koncesionář reportuje omezení dostupnosti, nebo kvality	■ Zadavatel ověřuje správnost reportů o nahlášeném nedostatku ■ Zadavatel proplácí snížený poplatek za dostupnost (např. o 5% nižší jako následek o 5% nižší dostupnosti)
Nedostatky ve službě zjištěné zadavatelem	■ Koncesionář reportuje plné dodržení smluvních podmínek ■ Zadavatel ale zjistí závady v dostupnosti nebo kvalitě ■ Platí i pro případ závad zjištěných nezávisle (např. inspekci služeb, hygienou apod.)	■ Zadavatel proplácí snížený poplatek za dostupnost odpovídající závažnosti zjištěného nedostatku ■ Špatné/nepravdivé vykázaní stavu koncesionářem je důvodem dalšího snížení poplatku za dostupnost
Opakované problémy	■ Koncesionář opakovaně poskytne službu v nižší kvalitě, nebo dostupnosti • Stejná vada ve více obdobích po sobě • Nenapraví nedostatky z předchozího období	■ Zadavatel proplácí snížený poplatek za dostupnost odpovídající závažnosti zjištěného nedostatku za daný měsíc ■ Poplatek za dostupnost se dále snižuje za opakované / nenapravené nedostatky ■ Může se aktivovat mechanismus odstoupení zadavatele od Smlouvy

- **Koncesionář je vysoce motivován ke 100% plnění kontraktu, neboť jedině tak má možnost získat 100% plánovaných příjmů**
- **Snížený poplatek za dostupnost je ztrátou pro koncesionáře** – např. pozdní zahájení projektu znamená, že definitivně přijde o služebné za daná období (projekt se o zpoždění neprodlouží) a sníží si tak svůj celkový zisk a rozpočet na celý projekt
- **Významným (dlouhodobým) snížením poplatku za dostupnost** se může koncesionář dostat i do **problémů se splátkami bance**

Platební mechanismus (1/2)

Poplatek za dostupnost

- Vyplácí se koncesionáři měsíčně na základě kvality poskytovaných služeb
- Jeho výpočet je zakotven ve smlouvě v části „Platební mechanismus“
- V případě tohoto projektu se poplatek skládá ze dvou částí:
 - Část hrazená zadavatelem, tj. Krajem Vysočina
 - Část složená z prostředků, které zařízení získá formou dotací od MPSV
- **Zadavatel tudíž hradí vždy jen tu část poplatku za dostupnost, kterou se nepodaří pokrýt dotacemi od MPSV či jinými obdobnými dotacemi**

- Platební mechanismus je **institut zakotvený ve Smlouvě, který umožňuje výpočet poplatků za dostupnost**
- Základní charakteristikou platebního mechanismu je, že stanovuje **maximální měsíční platbu** koncesionáři za poskytnuté služby a **mechanismus její úpravy**. Zadavatel v případě koncese neplatí za stavbu, či údržbu budovy. Zadavatel platí za dostupnost kapacity domova pro seniory a kvalitu souvisejících poskytovaných služeb
- Ve Smlouvě je pak **definována požadovaná kapacita lůžek**, doba, po kterou má koncesinář nárok na poplatek za dostupnost (délka projektu) a **požadovaná kvalita poskytovaných služeb** (kde minimem je přirozeně standard poskytované péče, kterou musí koncesionář jako provozovatel zařízení sociální péče dodržovat)
- V případě, že koncesionář zajistí v daném období plnou dostupnost v odpovídající kvalitě, má nárok na plnou výši poplatku za dostupnost. **Se snižující se kvalitou či dostupností se pak úměrně snižuje i platba od zadavatele**. To zajišťuje platební mechanismus automaticky. Tím se ovšem nevylučuje možnost smluvních pokut v případě dlouhotrvajícího, nebo závažného porušování Smlouvy
- Platební mechanismus zohledňuje i **výši inflace**. Proto, ačkoliv je v reálné hodnotě po dobu projektu stejný, v nominálních hodnotách je poplatek za dostupnost meziročně částečně navyšován s ohledem na inflaci, aby reflektoval případný růst cen vstupů koncesionáře v oblasti provozních nákladů (energie, materiálu, mezd, apod.)

Platební mechanismus (2/2)

- Důležitým specifikem v platebním mechanismu tohoto projektu musí být vazba na aktuálně platnou legislativu v průběhu projektu. Smlouva mezi zadavatelem a koncesinářem totiž bude vycházet ze situace v okamžiku uzavření Smlouvy – dané míře příspěvků na péči, regulované výše úhrad od uživatele apod. V případě, že by v důsledku změny legislativy a regulací došlo k významné změně finančních podmínek provozu ústavů sociální péče (specificky domovů pro seniory), bylo by třeba revidovat výši poplatku za dostupnost (a to jak směrem nahoru, tak směrem dolu v případě vyšších přímých dotací).
- Tento samotný fakt však nepředstavuje pro zadavatele riziko specifické pro projekt, neboť s plošnou změnou financování sociální péče bude muset zadavatel změnit i financování všech svých příspěvkových organizací zajišťujících tyto služby. V takovém případě se poplatek bude vyvíjet ve stejném gardu, jako výše dotací poskytovaných příspěvkovým organizacím
- Významnější riziko tak představuje pouze scénář, kdy by regulace diskriminovaly mezi veřejnými a soukromými poskytovateli a významně by znevýhodňovaly soukromé poskytovatele sociální péče

- Vzhledem k faktu, že zadavatel bude od začátku majitelem infrastruktury (budovy domova pro seniory), nedoporučuje se aplikovat pravidlo „no service – no payment“, neboli přímá úměra dostupnosti a poplatku. V případě krátkodobého výpadku dostupnosti by totiž byla ohrožena schopnost koncesionáře splácet úvěr. V kombinaci nemožnosti ručit nemovitostí (nemovitost dát do zástavy) by se dosažitelnost projektového financování zásadně zhoršovala, bylo-li by vůbec dostupné. Poradce proto doporučuje aplikovat umírněnější verzi, kdy by v případě krátkodobé nedostupnosti zůstal základní poplatek v minimální potřebné výši
- Také v souvislosti s daňový schématem (popsáno dále) je vhodné část poplatku, odpovídající podílu na investičních nákladech, zachovat
- Smluvní pokuty by tím samozřejmě nebyly dotčeny, stejně jako fakt, že zadavatel nezahájí platby dříve, než se infrastruktura stane dostupnou (tj. po kolaudaci stavby), aby se na něj nepřeneslo riziko pozdního dokončení stavební fáze



**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

Finanční model

- **Popis modelu**
- **PSC – realizace v režii zadavatele**
- **PPP**
- **Rizika**
- **Daňové aspekty výstavby domova pro seniory**
- **Srovnání PSC a PPP konceptu a doporučení způsobu realizace**

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

**Závěr a
doporučení**

Popis finančního modelu

Finanční model projektu je konstruován jako model komparativní, který sleduje finanční toky zainteresovaných stran po celou dobu trvání projektu. Jeho výstupem je porovnání čisté současné hodnoty výdajů Kraje Vysočina ve dvou scénářích:

- **PPP (Public Private Partnership):** navrhovaná varianta řešení projektu formou koncese představuje scénář, kdy rekonstrukci, výstavbu, provoz budovy i financování zajišťuje jediný soukromý partner - koncesionář. Finanční model simuluje celou jeho ekonomiku a dopočítává poplatek za dostupnost, který má zadavatel. Tento poplatek za dostupnost je pak srovnávaným výdajem Kraje Vysočina
- **PSC (Public Sector Comparator):** komparátor veřejného sektoru představuje variantu tradičního řešení v režii veřejného zadavatele, kdy jednotlivé služby v průběhu projektu dodávají různé subjekty, individuálně soutěžené, nebo je zajišťuje zadavatel vlastními silami (případně zřizovanými organizacemi). Model simuluje výdaje Kraje Vysočina na obstarání všech jednotlivých vstupů (tj. financování, stavební část, dotace provozu) po dobu odpovídající délce Smlouvy. K nákladům tohoto řešení se obvykle přičítá i hodnota rizik, které by na sebe v případě koncese přebíral partner, avšak v tradičním řešení zůstávají na Zadavateli. Souhrn těchto výdajů je pak srovnáván s výdaji kraje ve variantě PPP

- ***Public Sector Comparator** – komparátor veřejného sektoru je uznávaným nástrojem při srovnání výhodnosti PPP projektů a tradičních forem veřejného obstarávání. Tato metodika je doporučena Ministerstvem financí ČR a jeho organizací – PPP Centrem. V zahraničí se využívá jak v kontinentální Evropě (např. Nizozemí), tak v anglosaských zemích (např. Velká Británie, Austrálie). PSC vyčísluje náklady veřejného sektoru pro předem danou variantu řešení projektu. Tam, kde je PPP varianta schopna dosáhnout nákladu nižších, existuje výrazný potenciál efektivity soukromého sektoru*
- *Pro srovnatelnost výdajů Zadavatele se používá tzv. **čistá současná hodnota budoucích peněžních toků**. Tato metoda je standardně používána pro hodnocení investic v případech, kdy jednotlivé varianty nemají stejný průběh příjmů a výdajů. Čistá současná hodnota (**ČSH**, nebo též NPV – Net Present Value) zjednodušeně vychází z faktu, že koruna vlastněná dnes má jinou hodnotu, než koruna vlastněná až za rok. Dnešní koruna má větší hodnotu, neboť za rok je schopná vydělat další peníze (např. při uložení na spořicí účet, investováním apod.). Proces převedení hodnoty peněz v budoucnu na současnou hodnotu se nazývá diskontování. To v modelu očistí všechny roční výstupy o inflaci a přepočítá jejich hodnotu na hodnotu peněz dnes*

- Model je konstruován **inflačně**, tzn., že částky uvedené v jednotlivých letech zohledňují predikovanou výši inflace a jsou uváděny v nominálních hodnotách daného roku. Model též zohledňuje daně z příjmu i daňové odpisy tam, kde je to relevantní. Měnou modelu jsou Kč v řádu jednotek.
- **Výstupem** pak je **čistá současná hodnota peněžních toků Kraje Vysočina** v případě koncese (poplatky za dostupnost) srovnaná s čistou současnou hodnotou peněžních toků kraje v případě tradičního řešení v režii veřejného zadavatele. V případě DS Humpolec se vždy jedná o záporný tok (výdaje převyšují příjmy). **Výhodnější je pak varianta s nižšími výdaji**

Předpoklady modelu společné pro obě varianty

- Model je konstruován v jednotkách Kč
- Základní období modelu je 1 rok
- Model je vytvořen na 3 roky výstavby a 25 let provozu
- Výstavba a čerpání úvěrů probíhají v prvních třech letech
- Provoz probíhá od počátku 3 roku (souběžně s posledním rokem výstavby)
- Celková kapacita DS Humpolec je 203 lůžek
- Částky v modelu jsou uváděné v nominálních hodnotách daného období
- Míra inflace vychází z dlouhodobého inflačního cíle ČNB
- Inflace je obecně aplikována na provozní náklady v modelu a specificky na výnosové položky (upřesněno v relevantních kapitolách)
- Diskontní míra použitá v modelu (3% reálně) je stanovena vyhláškou č. 217/2006 Sb.
- Model primárně sleduje peněžní toky (příjmy a výdaje)
- Model sleduje i náklady a výnosy, zejména pro účely určení daně z příjmu
- Částky uváděné v dokumentu v tis. Kč jsou zaokrouhleny, v modelu jsou uvedeny přesné hodnoty
- Ve variantě PPP je použito externí financování projektu komerčním úvěrem, v případě PSC financování z vlastních zdrojů zadavatele
- Majetek je ve všech případech ve vlastnictví Kraje Vysočina
- Model zohledňuje nutnost odvodu DPH dle relevantního daňového režimu varianty (detailněji v dalších částech)

Další konkrétní parametry jsou uvedeny u každé varianty zvlášť



**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

Finanční model

- Popis modelu
- **PSC – realizace
v režii zadavatele**
- PPP
- Rizika
- Daňové aspekty
výstavby domova
pro seniory
- Srovnání PSC a
PPP konceptu a
doporučení
způsobu realizace

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

**Závěr a
doporučení**

PSC – realizace v režii zadavatele, investiční výdaje

Varianta PSC – komparátoru veřejného sektoru – modeluje tradiční formu řešení potřeb zadavatele, tedy příjmy a výdaje Kraje Vysočina s rekonstrukcí, dostavbou a provozováním domova pro seniory

- V této variantě se předpokládá samostatný nákup stavebních dodávek a provoz prostřednictvím příspěvkové organizace kraje tak, jak je tomu doposud
- Finanční model sleduje odděleně jak ekonomiku zadavatele – Kraje Vysočina, tak ekonomiku provozovatele – příspěvkové organizace. Model je postaven na logice, že kraj jako zřizovatel provozovatele hradí průběžně ztrátu generovanou provozem DS Humpolec. Provozovatel má tudíž každoročně vyrovnaný rozpočet
- Celkové dopady projektu se tak přenáší na Zadavatele – do jeho finančních toků

Investiční náklady

Položka	Plocha	Cena bez DPH	Cena vč. DPH
Projektová příprava	-	7 000 tis. Kč	8 470 tis. Kč
Objekt A - rekonstrukce	3 558 m ²	62 265 tis. Kč	71 605 tis. Kč
Objekt B - novostavba	5 272 m ²	131 800 tis. Kč	151 570 tis. Kč
Celkem	8 830 m²	201 065 tis. Kč	231 645 tis. Kč

- **Celková cena výstavby včetně projektů činí 231,6 mil. Kč (vč. DPH)**
- **To představuje výdaje 1 141 tis. Kč / lůžko**

- Výdaje související se stavbou ve variantě PSC vycházejí z cenových odhadů poradce a odpovídají obvyklým výdajům kraje na zřízení / rekonstrukci 1 lůžka v domovech seniorů (0,9-1,3 mil. Kč / lůžko*)
- Investiční výdaje v sobě zahrnují i položku nákupu mobiliáře
- Vzhledem k daňovému režimu musí v tomto případě kraj jako zadavatel **hradit cenu včetně DPH** (neexistuje titul, který by umožňoval vratku DPH)
- Díky tomu, že se jedná o výstavbu pro účely sociálních služeb, na stavbu se vztahuje snížená sazba DPH, tj. 15%

* Přehled investic do rekonstrukcí a výstavby objektů DS zřizovaných krajem v letech 2004-2012

PSC – provozní výdaje

Výdajová skupina	Výdaje v 1. roce provozu	Výdaje v 2. roce provozu
Personální náklady	31 844 tis. Kč	32 481 tis. Kč
Materiálové náklady	6 645 tis. Kč	6 778 tis. Kč
Služby (úklid, prádlo, stravování, odpad)	2 472 tis. Kč	2 521 tis. Kč
Spotřeby (energie, voda, ...)	3 399 tis. Kč	3 467 tis. Kč
Ostatní	132 tis. Kč	135 tis. Kč
Náklady životního cyklu	3 266 tis. Kč	3 511 tis. Kč
Celkem	47 758 tis. Kč	48 892 tis. Kč

- Celkové roční provozní výdaje představují ve variantě PSC 47,8 mil. Kč (v prvním roce provozu)
- Provozní výdaje v sobě zahrnují i náklady na údržbu a podíl na plánovaných obnovách na celou dobu projektu

- Provozní příjmy ve variantě PSC vycházejí z aktuální ekonomiky provozu DD Humpolec (za rok 2012) – ve svých relevantních částech se promítají do modelu fungování nového DS Humpolec. Vzhledem k nezměněnému počtu lůžek v projektu nedochází k dalším přepočtům
- Výdaje sobě již zahrnují DPH (v současnosti v různých sazbách)
- Výdaje jsou uvedeny **pro první a druhý rok provozu**, neboť v prvním roce provozu ještě není dokončena rekonstrukce a stavební část tak není ukončena (rozdíl v nákladech životního cyklu). V 2. roce provozu se již také projevuje inflace
- **Náklady životního cyklu** nevychází ze současných nákladů na obnovu DD Humpolec, p.o., ale z vypočtených nákladů na obnovu nového zařízení – jsou tak **totožné pro obě srovnávané varianty** (PSC i PPP)
- **Náklady životního cyklu** představují jak průběžný roční objem investic do **oprav a obnovy** (cca 700 tis. Kč), tak rozpočtený podíl na plánovaných **velkých obnovách a rekonstrukcích** v průběhu celého projektu (celkem 70 mil. Kč)

Financování

- Ve variantě PSC se předpokládá financování rekonstrukce a výstavby přímo z disponibilních prostředků zadavatele
- Vzhledem k tomu, že Kraj Vysočina by financoval akci z vlastních zdrojů, není třeba získávat komerční úvěr a díky tomu hradit náklady na úrok

PSC – provozní příjmy

Příjmová skupina	Příjmy v 1. roce provozu
Poplatek za stravu a ubytování	17 642 tis. Kč
Příjmy od zdravotních pojišťoven	1 262 tis. Kč
Příspěvek na péči	12 684 tis. Kč
Ostatní	1 108 tis. Kč
Dotace celkem	15 062 tis. Kč
Celkem	47 758 tis. Kč

- Celkové roční provozní příjmy představují ve variantě PSC 47,8 mil. Kč (v prvním roce provozu)
- Provozní příjmy zahrnují i dotaci zřizovatele, která dorovnává roční provozní ztrátu

- **Příjmy** provozovatele domova seniorů (příspěvkové organizace Kraje Vysočina) se skládají z několika proudů, jejichž **zdroje jsou zejména veřejné** – Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (přímé, nebo zprostředkované dotace), zdravotní pojišťovny a dotace zřizovatele. Mimo to provozovatelé vybírají regulované příspěvky od uživatelů
- Model vychází z aktuální obsazenosti a příjmů DD Humpolec, p.o. (2012)
- Ve variantě PSC se každoročně z provozních výdajů dopočítává **nutná suma dotací, kterou zajišťuje zadavatel**. Výsledkem tak je, že provozovatel má v této variantě **každoročně vyrovnaný** rozpočet a dotace se projevují v plné výši jako výdaj Zadavatele
- Provozní **výnosy** v rámci modelu (s výjimkou položky „Ostatní“) **nepodléhají inflačnímu navýšování**. Vzhledem k regulaci oblasti financování sociální péče nelze předpokládat průběžný každoroční růst plateb. V projektu je však počítáno se **skokovým navýšením** položek všech provozních výnosů o kumulovanou roční inflaci **jednou za každých 5 let** (počítáno od počátku provozu)

PSC – peněžní toky Kraje Vysočina, výsledky

- Vzhledem k tomu, že v rámci PSC varianty není zadavatel a provozovatel totožným subjektem, model k oběma přistupuje individuálně. Zadavatel (Kraj Vysočina) je však zároveň zřizovatelem příspěvkové organizace, která domov pro seniory provozuje. **Výsledky hospodaření provozovatele se tak promítají do finančních toků zadavatele (ve formě poskytovaných dotací)**
- **Do celkových výdajů zadavatele je také započtena celková cena investice**
- Výsledkem modelu varianty PSC jsou roční a celkové finanční toky Kraje Vysočina po dobu 27 let, odpovídající celkové délce koncese. Tyto výstupy jsou k dispozici jak v nominálních hodnotách, tak v hodnotách diskontovaných

Položka	Měsíční výše*	Roční výše*
Celkové dotace DS Humpolec – výdaje Kraje Vysočina v souvislosti s projektem	2 386 tis. Kč	28 628 tis. Kč

- Celková hodnota projektu ve variantě PSC je vyjádřena jediným číslem – čistou současnou hodnotou budoucích příjmů a výdajů Kraje Vysočina. Tato částka činí -474,9 mil. Kč

Hodnota rizik

- Do celkových výdajů se v modelu PSC promítá i **hodnota rizik nepřenesených na koncesionáře** (této otázce jedna z dalších subkapitol dokumentu)
- **Nepřenesená (zadržaná) rizika zvyšují výdaje provozovatele**, tedy přeneseně i Kraje Vysočina
- Celková hodnota zadržaných rizik (navýšení výdajů zadavatele) představuje **-41,6 mil. Kč** v čisté současné hodnotě



**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

Finanční model

- Popis modelu
- PSC – realizace v režii zadavatele
- **PPP**
- Rizika
- Daňové aspekty výstavby domova pro seniory
- Srovnání PSC a PPP konceptu a doporučení způsobu realizace

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

**Závěr a
doporučení**

PPP – realizace v režii koncesionáře, investiční výdaje

Varianta PPP – modeluje formu řešení potřeb zadavatele formou koncese – tedy kompletním dodáním stavební i provozní část provázané do „poskytování dostupnosti“ domova pro seniory

- Ve variantě PPP je také třeba rozlišovat sledované subjekty. Finanční model pracuje jednak s komplexní ekonomikou koncesionáře, jednak s výdaji zadavatele. Pro srovnání výhodnosti variant se použije výhradně **současná hodnota výdajů Kraje Vysočina**. Pro umožnění výpočtu však v modelu musí figurovat účelová společnost koncesionáře, mající vlastní ekonomiku
- Je tedy třeba upozornit, že **investiční i provozní výdaje se týkají výhradně koncesionáře a na Kraj Vysočina se přenáší až zprostředkovaně**, a to výhradně formou poplatků za dostupnost, které Kraj Vysočina hradí

Investiční náklady

Položka	Plocha	Cena bez DPH
Projektová příprava	-	7 000 tis. Kč
Objekt A - rekonstrukce	3 558 m ²	62 265 tis. Kč
Objekt B - novostavba	5 272 m ²	131 800 tis. Kč
Celkem	8 830 m²	201 065 tis. Kč

- Celková cena výstavby včetně projektů činí 201,1 mil. Kč
- To představuje náklad 991 tis. Kč / lůžko

- Výdaje související se stavbou ve variantě PPP vycházejí **ze stejných cenových odhadů poradce, jako ve variantě PSC**
- Investiční výdaje v sobě zahrnují i položku nákupu mobiliáře
- Díky odlišnému daňovému režimu (vysvětleno v další subkapitole) je možné, aby koncesionář fungoval v režimu přenesené daňové odpovědnosti a kraj uplatňoval vratku DPH. Důsledkem je, že **celkové investiční náklady budou očištěny o DPH**, tzn., že budou ve variantě PPP nižší, než ve variantě PSC
- **Podmínkou** navrženého daňového režimu je, že Kraj Vysočina, coby zadavatel a majitel objektu, bude **objekt za tržní nájem pronajímat koncesionáři**

PPP – provozní výdaje

Výdajová skupina	Výdaje v 1. roce provozu	Výdaje v 2. roce provozu
Personální náklady	31 844 tis. Kč	27 708 tis. Kč
Materiálové náklady	7 926 tis. Kč	8 600 tis. Kč
Spotřeby (energie, voda, ...)	3 203 tis. Kč	3 100 tis. Kč
Náklady životního cyklu	3 266 tis. Kč	3 511 tis. Kč
Ostatní	2 044 tis. Kč	3 050 tis. Kč
Nájem	1 964 tis. Kč	4 840 tis. Kč
Celkem	49 976 tis. Kč	50 808 tis. Kč

- Celkové roční provozní výdaje představují ve variantě PPP 50 mil. Kč (v prvním roce provozu)
- Provozní výdaje v sobě zahrnují i náklady na údržbu a podíl na plánovaných obnovách na celou dobu projektu

- Položky výdajů ve variantě PPP vycházejí z **odhadů poradce**
- Vzhledem k jiným vstupům použitým pro odhad nákladů koncesionáře nejsou výdaje rozděleny do zcela totožných nákladových skupin
- Výdaje sobě již zahrnují DPH
- Výdaje jsou uvedeny **pro první a druhý rok provozu**, neboť v prvním roce provozu ještě není dokončena rekonstrukce a stavební část tak není ukončena (rozdíl v nákladech životního cyklu). V 2. roce provozu se již také projevuje inflace
- **Personální náklady** jsou v prvním roce provozu převzaty ze současného stavu (předpoklad převzetí zaměstnanců současného DD Humpolec, p.o.), od dalšího roku jsou srovnány na benchmarkovou úroveň soukromého provozovatele
- **Náklady životního cyklu** vychází z nákladů na obnovu nového zařízení. Představují jak průběžný roční objem investic do **oprav a obnovy** (cca 700 tis. Kč), tak rozpočtený podíl na plánovaných **velkých obnovách a rekonstrukcích** v průběhu celého projektu (celkem 70 mil. Kč)
- Oproti variantě PSC má koncesionář i **výdaje spojené s nájmem objektů** (včetně DPH)
- Mezi provozní výdaje koncesionáře není zahrnut náklad na úrok z úvěru, nebo splátka úvěru. Tyto finanční náklady jsou v modelu zahrnuty pod relevantními skupinami
- **Výše shrnuté výdaje v PPP modelu nese výhradně koncesionář a nepřeučtovává je zadavateli**

PPP – financování

Položka	Podíl zdrojů	Cena zdrojů	Splatnost
Vlastní zdroje	25%	14,0% p.a.	-
Cizí zdroje	75%	6,0% p.a.	20 let

- Financování projektu ve variantě koncese je založeno na použití kombinace vlastních prostředků s očekávanou mírou návratnosti a komerčního úvěru. Poradce vychází z průzkumu trhu, především současné ochoty bank půjčovat na podobný typ projektu a jejich podmínek
- **Jako realitě nejvíce odpovídající se potom jeví následující charakteristiky financování:**
 - Koncesionář do projektu vloží **25% vlastního kapitálu**
 - Očekávaná míra **návratnosti** tohoto kapitálu bude **14%**
 - Banky budou schopny poskytnout **úvěr na 75%** investičních nákladů
 - Doba **splácení** úvěru bude **20 let**
 - Fixní **úroková míra** pro projektové financování tohoto typu se dnes na českém trhu pohybuje kolem **6% p.a.**
- V modelu probíhá čerpání úvěru podle výše výdajů v prvních třech letech (fáze výstavby) a **jistina se začíná splácet v druhém roce provozu** (rok následující po dokončení celé stavební části)
- **Výdaje na splátky úvěru nese koncesionář** a nepřeučtovává je zadavateli

PPP – provozní příjmy

Příjmová skupina	Příjmy v 1. roce provozu	Příjmy v 5. roce provozu
Poplatek za stravu a ubytování	20 404 tis. Kč	28 710 tis. Kč
Příjmy od zdravotních pojišťoven	4 950 tis. Kč	6 965 tis. Kč
Příspěvek na péči	10 202 tis. Kč	14 355 tis. Kč
Další příjmy (projekty, granty, vedlejší činnost)	-	1 061 tis. Kč
Celkem	35 555 tis. Kč	51 090 tis. Kč

■ Celkové roční provozní příjmy představují ve variantě PSC 31,6 mil. Kč (v prvním roce provozu)

■ Provozní příjmy nezahrnují poplatek za dostupnost poskytovaný zadavatelem

- **Příjmy** koncesionáře se skládají z několika skupin:
 - **Poplatek za stravu a ubytování** – poplatek vybíraný od uživatele na základě regulované maximální denní ceny těchto služeb: 10 800,- Kč/klienta/měsíc
 - **Příjmy od zdravotních pojišťoven** – průměrná měsíční částka příjmů na pacienta, kterou provozovatel získává od zdravotních pojišťoven na základě poskytování základní ošetrovatelské péče a zdravotního materiálu: cca 2 620,- Kč/pacienta/měsíc
 - **Příspěvek na péči** – průměrný příspěvek na péči poskytovaný osobám (institucím) pečujícím o klienty vyžadující pomoc v běžných denních činnostech (4 skupiny podle závažnosti, každá honorována jinou paušální částkou): průměrně 5 400,- Kč/klienta/měsíc
- Provozní **příjmy** v rámci modelu (s výjimkou položky „Ostatní“) **nepodléhají inflačnímu navyšování**. Vzhledem k regulaci oblasti financování sociální péče nelze předpokládat průběžný každoroční růst plateb. V projektu je však počítáno se **skokovým navyšením** položek všech provozních výnosů o kumulovanou roční inflaci **jednou za každých 5 let** (počítáno od počátku provozu)
- Model předpokládá, že v **1. roce provozu budou příjmy podobné variantě PSC** (stejná struktura uživatelů a obložnost). V průběhu **prvních 5 let provozu se pak dosáhne cílové obložnosti a příjmů**. Tabulka proto pro srovnání ukazuje příjmy v prvním a pátém roce provozu (kdy dochází i k valorizaci příjmů o inflaci, stejně jako ve variantě PSC)
- Významnou položkou příjmů koncesionáře je pak **poplatek za dostupnost placený Zadavatelem**, hrazený na základě Koncesní smlouvy, který umožňuje koncesionáři provozovat DS Humpolec bez finanční ztráty, splácet úvěr a garantovat dostupnost a kvalitu služeb. Poplatek za dostupnost se neodvíjí od aktuálních nákladů či situace Koncesionáře, ale je **předem dohodnut ve stabilní výši** v době uzavření Smlouvy. Poplatek za dostupnost je samostatně rozebrán na následující straně

PPP – peněžní toky Kraje Vysočina, výsledky

- **Ve variantě PPP nenese Kraj Vysočina žádné investiční ani provozní náklady.** Jediným peněžním tokem, který v této variantě probíhá je **poplatek za dostupnost** placený koncesionáři po celou dobu stanovenou ve Smlouvě. Jeho výše je předem daná a upravuje se pouze v definovaných případech (především o inflaci). Poplatek se snižuje v případě, že koncesionář nezajistí zadavateli v daném čase dostupnost požadované kapacity DS Humpolec a související služby
- **Z daňově/účetních důvodů a pro případ předčasného ukončení Smlouvy** je poplatek rozdělen na dvě části:
 - **Provozní část** – pokrývá zejména samotný provoz DS Humpolec a pomáhá kompenzovat provozní ztrátu (na tuto část je aplikována inflace ze 70%, neboť provozní výdaje obsahují i vstupy bez inflace – např. úrok. Jedná se o vzorový příklad – konečné znění inflační doložky bude řešeno v rámci přípravy koncesní smlouvy, která podléhá schválení zastupitelstvem)
 - **Investiční část** – představuje do délky projektu rozpočítanou cenu investice (bez ceny financování a vlivu inflace)
- **Poplatek za dostupnost nemusí vždy představovat náklad Kraje Vysočina** – může být z části tvořen i dotačními prostředky od MPSV či přerozdělovanými krajem z jiných zdrojů – obdobně, jako je tomu i u stávajících příspěvkových organizací.
- **Hrubý poplatek** za dostupnost hrazený zadavatelem je ještě třeba **očistit o objem nájemného**, které hradí koncesionář za pronájem objektů, a je tudíž příjmem zadavatele. Dále je uváděn už jen čistý poplatek za dostupnost
- **Tento poplatek je jediným výdajem Zadavatele souvisejícím s projektem ve variantě PPP**

Položka	Měsíční výše*	Roční výše*
Čistý poplatek za dostupnost – výdaje Zadavatele v souvislosti s projektem	1 951 tis. Kč	23 414 tis. Kč

V případě, že by se podařilo získat **investiční dotaci od MPSV (modelově 70 mil. Kč)**, kterou by se částečně splatila výstavba po kolaudaci celého objektu, **poplatek by se rámcově snížil na průměrných cca 17,5 mil. Kč**

- Celková hodnota projektu ve variantě PPP je vyjádřena jediným číslem – čistou současnou hodnotou budoucích příjmů a výdajů Kraje Vysočina. Tato částka činí - 312,2 mil. Kč
- Poplatek za dostupnost v 2. roce provozu (po dokončení výstavby) je **23 290 tis. Kč** (případně cca 17,2 v případě 70 mil. investiční dotace MPSV)



**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

Finanční model

- Popis modelu
- PSC – realizace v režii zadavatele
- PPP
- **Rizika**
- Daňové aspekty výstavby domova pro seniory
- Srovnání PSC a PPP konceptu a doporučení způsobu realizace

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

**Závěr a
doporučení**

Rizika, jejich oceňování a alokace

- Hodnocení rizik probíhá proto, aby byla zajištěna srovnatelnost komparátoru veřejného sektoru (PSC) a PPP projektu na jednotné bázi. Toho je dosaženo oceněním jak rizik zadržených veřejným sektorem při tradičním způsobu veřejné zakázky, tak rizik přenesených na koncesionáře v modelu PPP. Rozdílná hodnota rizik těchto dvou možností je hodnotou přenesených rizik PPP schématu
- Rizika mohou mít negativní dopad na čisté výnosy a náklady projektu. Ilustrativním příkladem může být riziko živelné pohromy, které může zpozdit výstavbu, což následně povede k vyšším nákladům. Hodnota takového rizika je vypočtena jako součin pravděpodobnosti, že událost nastane a hodnoty finančních dopadů v případě, že nastane. Tímto způsobem jsou rizika transparentně zobrazena v přehledech očekávaných finančních toků
- **Hodnota rizika se vypočítá dle vzorce:**

$$\text{Hodnota rizika} = \text{Pravděpodobnost} \times \text{Hrozba (velikost dopadu)}$$

- Při hodnocení rizik se také zvažuje **doporučovaná alokace rizika mezi subjekty**. Optimální alokace rizika může v některých případech snížit pravděpodobnost výskytu rizika pomocí jeho přenesení na stranu, která je schopna ho nejlépe řídit. Tato strana má navíc lepší přístup k informacím týkajícím se rizika. Strana, která má větší specifické znalosti je obecně také v lepší pozici pro ošetření následků v případě, že riziková událost nastane
- Optimální alokace rizika se vztahuje k hodnotě za peníze – **strana, která je schopna riziko nejlépe řídit by také měla být schopna ho řídit s nejnižšími náklady**
- Přestože mnoho rizik řídí konkrétní smluvní strana, do určité míry se některá vymykají kontrole obou stran. Jestliže žádná ze stran není schopna riziko řídit, alokace by měla reflektovat to, jak soukromá strana “oceňuje” riziko a zda veřejný sektor shledává smysluplným platit tuto cenu při zvážení pravděpodobnosti výskytu rizika a ceny, kterou by veřejný sektor nesl v případě, že daná riziková událost nastane. Možností je také, že strany některé rizika sdílejí pomocí různých mechanismů specifikovaných ve Smlouvě
- **Objem rizik, který je koncesionář připraven převzít, je částečně dán financujícím subjektem projektu.** Hlavním zájmem financující strany je zajistit peněžní toky projektu, které umožňují splácet dluh, proto je obezřetná co se týká ocenění rizik, která ohrožují cash flow projektu. Snahou je izolovat výnosy, z kterých je splácen úvěr od dopadů rizik. To může omezovat objem rizik, který je soukromá strana ochotná převzít, nebo způsobit tlak na sdílení některých rizik. Sdílením rizik tak může financující strana svého cíle dosáhnout a zároveň omezit vlastní vystavení se dluhu na přijatelnou úroveň
- **Rizika v projektu** jsou posuzována na základě kvalifikovaného expertního odhadu a jejich výpočet je součástí tzv. **registru rizik**

Navrhovaná alokace rizik v projektu

Odpovědnost/rizika partnerů	Koncesionář	Kraj Vysočina	Sdílené
■ Projektová příprava (zpoždění, vícenáklady, změny)	✓	✗	✗
■ Financování	✓	✗	✗
■ Výběr a kontrola dodavatele stavby	✓	✗	✗
■ Výstavba (zpoždění, vícenáklady, nehody)	✓	✗	✗
■ Funkčnost infrastruktury (selhání budovy, zařízení)	✓	✗	✗
■ Dostupnost a služby (kvantita a kvalita)	✓	✗	✗
■ Poptávka po místech v DS	✓	✗	✗
■ Změna reagulací a pravidel financování soc. péče	✗	✓	✗
■ Vývoj cenové úrovně v ČR	✗	✗	✓
■ Změna předpisů – diskriminační	✗	✓	✗
■ Změna předpisů – nediskriminační	✓	✗	✗
■ Daně	✓	✗	✗
■ Vyšší moc	✗	✗	✓

- Poradce navrhuje takovou alokaci rizik mezi zadavatele a koncesionáře, která umožňuje minimalizovat celkový dopad rizik na projekt pomocí přenosu na toho, kdo dokáže rizika nejefektivněji řídit
- Při realizaci projektu formou koncese dochází k transferu některých rizik, která by obvykle nesl zadavatel, na koncesionáře. O hodnotu těchto rizik je potom projekt PPP levnější, než komparátor veřejného sektoru (respektive komparátor o ně navyšuje náklady oproti nabídnuté PPP ceně)
- Jedním z charakteristických rysů PPP projektů je, že koncesionář na sebe bere riziko dlouhodobého plánování, návratnosti původní investice i obnovy a provozu zahrnujícího požadované služby tak, aby projekt stále plnil zadané parametry a přitom přinášel očekávaný výnos

Významná rizika projektu (1/2)

Riziko překročení investičního rozpočtu

- U veřejných zakázek je častým jevem překračování původního investičního rozpočtu. Dopady překročení rozpočtu v klasické veřejné zakázce nese zadavatel bez toho, že by mu tyto vyšší výdaje přinesly přidanou hodnotu. Vícenáklady veřejných zakázek jsou zákonem limitovány výší 20%
- **U stavebních zakázek běžně dochází k překročení nákladů o 10-15%**
- V případě realizace koncesionářem toto riziko nese on a při překročení rozpočtu si tedy snižuje svoje budoucí příjmy z projektu tím, že bude nucen splácet vyšší dluh. Je tudíž jeho nejvyšším zájem dobře si smluvně i fakticky zajistit dodržení rozpočtu

Riziko nedodržení termínu stavebních prací

- Dalším běžným problémem veřejných zakázek jdoucím ruku v ruce s překračováním rozpočtu je nedodržení termínu
- Naproti tomu **koncesionář bude mít zájem o co nejrychlejší uvedení objektu do provozu**, aby příjmy ve formě poplatku za dostupnost byly realizovány co nejdříve (v případě pozdního uvedení do provozu fakticky o část poplatků nenávratně přijde)

Riziko vyšších nákladů na provoz a údržbu

- Koncesionář je v provozu zařízení motivován dosahováním zisku, který je generován rozdílem nákladů a výnosů. Proto velmi pečlivě řídí náklady tak, aby mu plánovaný zisk neztenčovaly. Vzhledem k tomu, že je nucen zvažovat ekonomiku projektu v dlouhém období, jakákoliv neefektivita v nákladové stránce se silně promítá do zmenšování jeho výsledku hospodaření. Je tedy přirozeně motivován toto riziko minimalizovat a zároveň provést důslednou kontrolu projektu s cílem minimalizace budoucích provozních nákladů. **Pokud koncesionář zjistí, že je možné úpravou projektu dosáhnout úspor nákladů, bude v jeho vlastním zájmu tyto úpravy projektu na svoje vlastní náklady realizovat.** Vynaložené náklady se mu vrátí ve formě snížených provozních nákladů v dlouhodobém horizontu. V režimu veřejné zakázky je takovéto jednání partnera nepravděpodobné

Riziko změny poptávky po místech v domovech seniorů

- S ohledem na demografické trendy a současný významný převis poptávky po místech v domovech pro seniory indikují do zájem o umístění i do budoucna. Je však také třeba si uvědomit, že **v horizontu více než 20 let se může změnit řada faktorů** (mimo demografických), které mohou poptávku zásadně ovlivnit
- **Riziko změny poptávky** po místech v domovech seniorů v aktuálním nastavení projektu **nese koncesionář**. Do budoucna je tak motivován k tomu, aby zařízení i služby udržoval pro klienty atraktivní a na aktuální úrovni v porovnání s konkurencí. Vzhledem k tomu, že na sebe toto riziko v dlouhém horizontu bere, musí mít v rámci projektu možnost rozhodovat o přijímání klientů

Významná rizika projektu (2/2)

Riziko změny regulací a pravidel financování sociální péče

- Pro období 25 let, kdy může projekt probíhat, je velmi pravděpodobné, že dojde k ne jedné, ale **několika úpravám zákonných ustanovení** upravujících pravidla financování sociální péče. Ty mají za účel reflektovat aktuální finanční situaci a komplexně řešit problematiku nejen seniorů a lůžkové péče, ale celého komplexu sociálních služeb
- Takovéto změny se přirozeně mohou výrazně projevit v hospodaření domova pro seniory, a tedy i v ekonomice koncesionáře. Vzhledem k tomu, že koncesionář sám má minimální nástroje do budoucna ovlivnit legislativní změna, na rozdíl od kraje, je logické, že hlavní tíhu tohoto rizika musí nést zadavatel. Jelikož zadavatel prostřednictvím svých příspěvkových organizací provozuje řadu domovů pro seniory, je pravděpodobné, že se systémová změna dotkne všech a DS Humpolec nebude z tohoto trendu výrazně vybočovat (s možnou výjimkou, kdy by došlo k diskriminační úpravě v neprospěch domovů pro seniory provozovaných soukromými subjekty)
- Do Smlouvy, která bude spolupráci smluvních stran na projektu upravovat, bude zapotřebí vtělit mechanismy, které dokáží s případnými změnami pracovat. V případě změny v pozitivním smyslu (např. vyšší dotace pro podobná zařízení z úrovně státu) bude vhodné, aby prostředky z tohoto plynoucí připadly zadavateli (např. formou zápočtu proti poplatku za dostupnost). V případě snížení dotací ze státní úrovně, nebo deregulaci výše poplatků uživatelů by Smlouva měla zhrnovat mimo jiné úpravu, aby platby v rámci poplatku za dostupnost byly Zadavatelem navýšeny tak, aby byla zachována dostupná lůžková péče pro seniory bez nutnosti většího zpoplatnění

Vyšší moc

- Zásahy vyšší moci (jako živelní pohromy) nemůže ovlivnit, ani efektivně eliminovat žádná smluvní strana. Rizika lze částečně ošetřit např. pojištěním, či povinností smluvních stran se vzájemně o těchto případech informovat a učinit veškeré potřebné kroky tak, aby bylo škodě zabráněno. Jako příklad může sloužit vichřice, která poškodí rozestavěnou infrastrukturu a zpozdí výstavbu: náklady na nápravu nese koncesionář (který pro takový případ sjednává pojistku) a zpoždění projektu přebírá veřejný sektor (posunem doby pronájmu), neboť na tomto zpoždění nenese koncesionář vinu

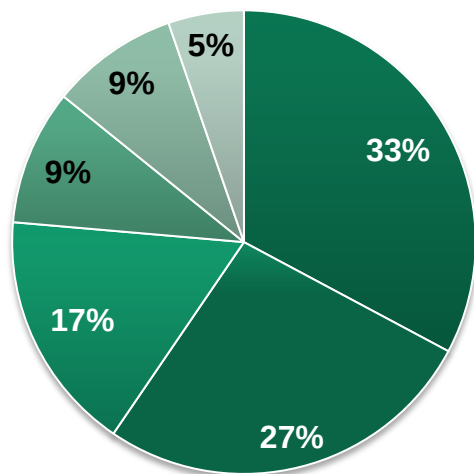
Změny legislativy (včetně daní)

- Dalším příkladem sdílených rizik jsou změny legislativy a změny daňového systému a sazeb. Tato rizika opět není schopna efektivně řídit ani jedna strana, a proto by neměla dopadat čistě ani na veřejný, ani na soukromý sektor
- Na druhou stranu veřejný sektor má větší šanci ovlivnit obecné legislativní prostředí, takže dopady jeho změny by měl nést více. Soukromý sektor naopak musí předem zvážit riziko změn daňových sazeb a kalkulovat s ním předem

Ocenění a promítnutí rizik do finančního modelu projektu

Nejvýznamnější rizika a jejich dopad do nákladů PSC

(součet nominálních hodnot po celou dobu projektu, v procentech)



- Riziko vyšších provozních nákladů
- Riziko předražení stavby
- Riziko nákladů vyvolaných špatnou údržbou
- Riziko zpoždění stavby
- Riziko vyšších nákladů v důsledku vynucených změn stavby
- Ostatní rizika

- Zmiňovaná rizika v modelu snižují výhodnost varianty PSC oproti variantě PPP
- Celková hodnota zadržených rizik představuje -41,6 mil. Kč v čisté současné hodnotě po celou dobu projektu
- I v případě nezapočtení rizik do varianty PSC se však celkový výsledek srovnání nemění

- **Rizika ve fázi výstavby** zahrnují rizika projekční a především rizika spojená s překročením původního rozpočtu a nedodržením termínu dodání stavby. Nejčastější hodnoty se pak pohybují v rozmezí 10-15% s pravděpodobností 25-40%. Součinem těchto čísel získáme hodnotu rizika 13,5% (z ceny investice) ve fázi výstavby
- **Rizika ve fázi provozu** mají reflektovat zejména rozdílnou úroveň efektivity a řízení na úrovni koncesionáře ve srovnání se zadavatelem tradiční veřejné zakázky. Tento rozdíl se pak uplatní na stejné provozní náklady varianty PSC



**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

Finanční model

- Popis modelu
- PSC – realizace v režii zadavatele
- PPP
- Rizika
- **Daňové aspekty výstavby domova pro seniory**
- Srovnání PSC a PPP konceptu a doporučení způsobu realizace

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

**Závěr a
doporučení**

Daňové aspekty – problematika DPH (1/2)

Předpoklady daňově optimálního řešení

■ Výstavba a rekonstrukce přímo do majetku zadavatele

- Vyúčtování výstavby zadavateli včetně daňového dokladu
- Účetní rozdělení poplatku za dostupnost na část provozní a investiční (určenou ke splacení výstavby)
- Úplatný nájem nového objektu koncesionáři včetně DPH
- Udržení režimu úplatného nájmu včetně DPH po dobu minimálně 10 let

Řešení umožňující vratku DPH ze stavby

- Koncesionář vyúčtuje provedení rekonstrukce a výstavby v režimu přenesené daňové povinnosti na kraj
- Kraj uplatní vratku plné hodnoty DPH na základě faktu, že stavbu bude využívat pro dosažení svých zdanitelných plnění (nájem vč. DPH)

- Jedná se o stavbu do vlastnictví kraje a dochází k dodání stavby (se všemi účetními a daňovými dopady) a investiční část poplatku za dostupnost je tak z účetního pohledu jen splátkou. Přestože tedy bude poplatek za dostupnost stanoven jako jedna měsíční částka, bude pro potřeby daní a účetnictví nutné ji rozdělit a ocenit klíčová plnění, kterými jsou
 - Dodání stavby kraji
 - Poskytnutí dokončeného objektu provozovateli
 - Platba kraje koncesionáři za zajištění kapacit sociálních služeb (dotace k ceně)
- S ohledem na to, že činnost koncesionáře po zahájení provozu bude osvobozená od DPH, nebude mít koncesionář obecně nárok na odpočet u žádných plnění v rámci provozu. Z toho důvodu by nebylo možné zachovat koncesionáři nárok na odpočet z plnění v rámci výstavby, pokud by výdaje nepřenesl na kraj (pokud by neuskutečnil zdanitelné plnění na výstupu). S ohledem na konstrukci investiční části poplatku za dostupnost je však zřejmé, že obsahem plnění je poskytnutí služby resp. dodání stavby. Koncesionář bude mít nárok na odpočet, nicméně bude povinen uplatnit DPH i na výstupu (případně režim přenesení daňové povinnosti)
- Co se týká kraje, ten za předpokladu, že bude plátcem DPH (aktuálně je) bude moci nárok na odpočet uplatnit v případě, že přijatá plnění použije k dosažení svých zdanitelných plnění. V rámci zadání je předpokládán jeden poplatek za dostupnost, jehož charakter z hlediska DPH je neurčitý, resp. poplatek v sobě zahrnuje několik vzájemných plnění. V případě, že kraj uskuteční zdanitelné plnění na výstupu, bude mít kraj nárok na odpočet. Takovým plněním je nájem objektů koncesionáři, pokud tento nájem bude podléhat dani z přidané hodnoty. Podmínkou je, že oba subjekty budou plátcem DPH a rozhodnou se nájem zdaňovat
- V této variantě bude nájem zařízení účtován s DPH. Tu si sice nebude moci koncesionář odečíst na vstupu (důvodem je skutečnost, že zařízení bude využíváno výhradně k osvobozeným plněním), odvod DPH by však měl být nižší než v případě, kdy nebude mít kraj ani provozovatel nárok na odpočet vůbec, minimálně dojde k rozložení odvodu DPH v čase
- Nájem bude podléhat základní sazbě DPH (aktuálně 21%)

Daňové aspekty – problematika DPH (2/2)

- Při výstavbě by tak bylo možné pouze nastavit režim tak, aby bylo DPH uplatňováno při výstavbě a bylo odvedeno až po dokončení rekonstrukce a výstavby. Upozorňujeme, že fakticky není DPH u většiny plnění souvisejících s výstavbou dodavateli účtováno, neboť se na tyto práce vztahuje režim přenesení daňové povinnosti dle § 92e ZDPH
- Tento režim v praxi vypadá tak, že pokud je příjemcem plnění plátce, odvádí DPH on místo dodavatele a za předpokladu, že má nárok na odpočet, uplatní jej současně s odvodem. Dodání je pak z hlediska DPH neutrální a není nutné čekat na nadměrné odpočty od finančního úřadu. Transakce se tak chová stejně jako transakce mezi plátcí v rámci EU
- Z tohoto pohledu a s ohledem na požadavek kraje, aby byly stavební úpravy v jeho majetku doporučujeme nastavit podmínky projektu tak, aby byly práce standardně vyúčtovány a vystaven daňový doklad ze strany provozovatele – buď průběžně nebo po dokončení na kraj. Předejde se tak případným sporům o to, zda zde zdanitelné plnění je či není (pojem investiční složka poplatku za dostupnost by mohla vyvolat spory a o skutečném obsahu platby)
- Výše nájmu a další podmínky by se měly co nejvíce blížit obvyklé ceně (ačkoliv provozovatel a kraj nebudou spojené osoby a zákon tak nestanovuje tak, že by základ daně byl upraven na obvyklou výši) aby se minimalizovalo riziko, že správce daně posoudí situaci jako zneužití práva
- Po uplynutí deseti let bude možné změnit režim nájmu na osvobozený s tím, že nebude nutné vracet poměrnou část uplatněného odpočtu dle § 78 „Úprava odpočtu“. V této souvislosti upozorňujeme na princip tzv. zneužití práva, kdy v případě, kdy je určitá konstrukce vytvořena pouze či převážně s cílem získat daňovou výhodu a tato konstrukce resp. její dopady jsou v rozporu s cíli právní úpravy, může být takovýto zneužívající článek vypuštěn. Pokud by ke změně režimu pronájmu došlo dříve, bylo by nutné vracet poměrnou část uplatněného odpočtu (u staveb 1/10 za každý rok nedodržení desetileté lhůty, v případě jiného majetku než nemovitého bude lhůta pouze 5 let a „vracení“ DPH bude 1/5 za každý rok do lhůty)
- Pokud by nebyl zmíněný postup aplikován, je z hlediska DPH irelevantní, kdo bude úpravy evidovat, ani kraj ani koncesionář nebudou mít nárok na odpočet. DPH bude odvedena (za předpokladu, že bude uplatňován nárok v průběhu výstavby) nejpozději při dokončení
- S ohledem na předpoklad, že bude Výstavba prováděna „do vlastnictví“ kraje se přikláníme k závěru, že DPH by odváděl kraj k okamžiku předání stavby či jejích etap ze strany koncesionáře (bez ohledu na to, že platby proběhnou později) a při přeúčtování by byl použit režim přenesení daně ve stavebnictví (za předpokladu, že kraj bude plátce DPH a přeúčtování bude provedeno formou dodání stavebních prací s rozloženou splatností)
- Výstavba bude podléhat snížené sazbě DPH a to včetně dodání příslušenství stavby. Samostatné předměty, které nebudou příslušenstvím budou podléhat sazbě DPH dle zákona – některé vybavení domova pro seniory může být rovněž zařazeno do snížené sazby DPH – viz příloha č. 3 ZDPH (například ortopedické pomůcky, pomůcky pro nevidomé a neslyšící) Naopak například nábytek, vybavení kuchyně a další přístroje a zařízení, které nebudou příslušenstvím stavby, byť se bude jednat o speciální zařízení pro potřeby seniorů, budou podléhat základní sazbě. Stavební úpravy v průběhu provozu budou při zachování stejného znění zákona a zachování charakteru stavby (stavba pro sociální bydlení) podléhat snížené sazbě DPH
- V rámci Výstavby bude většina dodávek účtována v režimu přenesení daňové povinnosti ve stavebnictví. Některé dílčí služby, jako například příprava projektu, zpracování posudků apod. budou účtovány ve standardním režimu DPH
- O investici bude účtovat kraj, který bude stavbu, resp. její zhodnocení odepisovat. Kraj bude dále účtovat o příjmech z pronájmu zařízení a o výdajích v podobě dotace k ceně sociálních služeb. I v případě, že by kraj z činnosti dosáhl zisk (například kvůli rozdílu nájmu a odpisů, bude případná daň jeho příjmem na základě § 3 odst. (1) bodu a) zákona 243/2000 o rozpočtovém určení daní
- Koncesionář nebude o výdajích na stavbu účtovat jako o komplexních nákladech příštích období. S ohledem na to, že tyto výdaje vynaložil na investici, postupně uhradí zadavatel, je třeba se na tyto výdaje nahlížet obdobně jako na výdaje stavební firmy – jedná se o výdaje na poskytnutí služby či dodání stavby. Provozovatel by tak měl o výstavbě účtovat obdobně, jako by účtovala stavební firma, jen bude mít úhradu rozloženou v čase



**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

Finanční model

- Popis modelu
- PSC – realizace v režii zadavatele
- PPP
- Rizika
- Daňové aspekty výstavby domova pro seniory
- Srovnání PSC a PPP konceptu a doporučení způsobu realizace

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

**Závěr a
doporučení**

Finanční srovnání PSC a PPP konceptu

- Hlavním kritériem srovnání výhodnosti variant je **čistá současná hodnota finančních toků Kraje Vysočina**, tj. součet všech příjmů a výdajů za celou délku projektu převedený na dnešní hodnotu peněz

Varianta	Čistá současná hodnota projektu
PPP – koncese	-312 242 tis. Kč
PSC – režie zadavatele	-474 886 tis. Kč

Z tabulky je zřejmé, že čistá současná hodnota výdajů Kraje Vysočina je nižší ve variantě koncese, tzn., že při přepočtu na dnešní cenu peněz je tradiční varianta v režii zadavatele méně výhodná

- Druhou možností pohledu na projekt jsou **absolutní a průměrné roční platby**. U tradiční formy jsou výdaje a příjmy různé každý rok, ve variantě koncese je platba v reálných hodnotách každý rok stejná

Varianta	Diskontované průměrné roční výdaje*
PPP – koncese	-11 565 tis. Kč
PSC – režie zadavatele	-17 558 tis. Kč

Z tabulky je zřejmé, že v přepočtu na současnou hodnotu jsou průměrné roční výdaje na variantu koncese nižší, než v případě tradičního řešení

- Výše uvedené hodnoty neberou do úvahy míru dotací, kterou již dnes Kraj Vysočina a MPSV poskytuje DD Humpolec.** Pro názornost – v roce 2012 získal DD Humpolec provozní dotaci ve výši **14,7 mil. Kč**
- Kraj Vysočina by tak v případě PPP zaplatil např. v prvním roce plného provozu **jen o 8,6 mil. Kč více, než kolik dnes dotuje samotný provoz zařízení DD Humpolec**

Srovnání výhodnosti a doporučení

Varianta	Rozdíl v celkových výdajích proti levnější variantě	Procentní rozdíl ve výdajích proti levnější variantě
PPP – koncese	0 tis. Kč	0,00%
PSC – režie zadavatele	162 645 tis. Kč	34,25%

- Výsledek modelu lze interpretovat tak, že výdaje zadavatele ve variantě PSC jsou referenční hodnotou, která udává nejpravděpodobnější výsledky v případě realizace ve vlastní režii

Tradiční řešení je proti doporučené variantě koncese dražší o 162 645 tis. Kč, což představuje 34% rozdíl

Faktory ovlivňující výhodnost variant

- PSC – režie zadavatele
 - Nižší (nulové) náklady financování
- PPP – koncese
 - Vyšší provozní příjmy (vyšší efektivita)
 - Nižší investiční náklady (úspora na DPH)
 - Nižší provozní náklady (po očištění o nájem)

Na základě finančního modelu proto poradce doporučuje Kraji Vysočina, jako zadavateli, aby výstavbu a provoz Domova pro seniory Humpolec připravil formou koncese a výhodnost ověřil na základě podaných nabídek uchazečů – soukromých partnerů. Výsledná hodnota nabídek by se měla pohybovat v rozmezí PSC a PPP výsledku finančního modelu. Na zadavateli pak bude posouzení míry výhodnosti předložených nabídek



**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

Finanční model

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

- Navrhované další kroky
- Strategie výběru partnera
- Návrh harmonogramu

**Závěr a
doporučení**

Předpokládaný časový harmonogram koncesního řízení

- podle § 4 písm. h) vyhlášky č. 217/2006 Sb., kterou se provádí koncesní zákon.
- **Předpokladem** zahájení vlastního koncesního řízení podle zákona č. 139/2006 Sb., koncesního zákon v platném znění, je:
 - **Vypracování koncesního projektu**
 - **Schválení koncesního projektu zastupitelstvem kraje**
 - **Vypracování koncesní dokumentace**
- Koncesní projekt měl být zpracován a následně předložen ke schválení zastupitelstvu kraje. Na základě rozhodnutí zastupitelstva kraje, pokud bude odsouhlasen postup formou koncesního řízení, bude vypracována koncesní zadávací dokumentace a zahájeny přípravy vlastního koncesního řízení. Na přípravu vlastního koncesního řízení a potřebné dokumentace pro koncesní řízení (části týkající se výzvy k podání žádostí o účast, tj. zejména kvalifikační dokumentace), jakož i pro naplňování přesného časového schématu koncesního řízení, je nutné vyčlenit přibližně 20 až 30 dnů. Dále vycházíme z předpokladu, že výběr koncesionáře bude probíhat prostřednictvím koncesního řízení s jednáním o nabídkách
- Na přípravu vlastní smluvní dokumentace, která bude podkladem pro zpracování nabídek, je nutné vyčlenit 2 až 3 měsíce. Smluvní dokumentace může být připravována v průběhu lhůty pro podávání žádostí o účast, když do oznámení o zahájení koncesního řízení budou uváděny pouze základní parametry vlastní Koncesní smlouvy a požadovaných vztahů mezi koncesionářem a zadavatelem. Nejjistější verzí by bylo mít připravenou smluvní dokumentaci již před zahájením celého koncesního řízení, nicméně by tím došlo k jeho oddálení s ohledem na to, že smluvní dokumentace bude velmi náročná a bude tudíž třeba značný čas na její zpracování

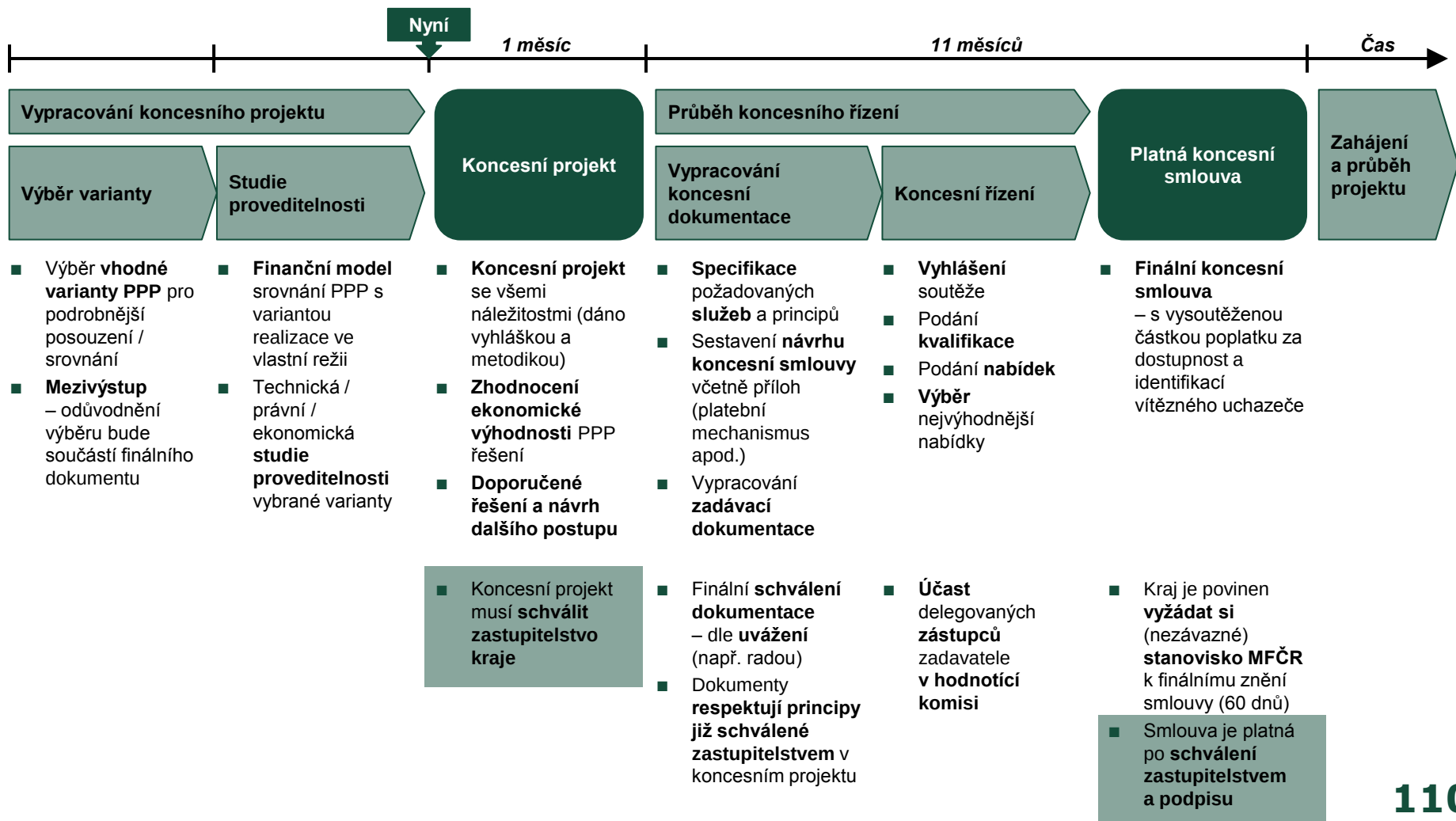
- **Přípravě koncesního řízení musí předcházet výběr poradce pro tuto fázi přípravy projektu**
- **Koncesní dokumentaci lze připravit v časovém horizontu 1 měsíce. Smluvní dokumentaci lze připravit za 2-3 měsíce**

Riziko

- Komplikace při přípravě smluvní dokumentace, kdy teprve v průběhu zpracování konkrétních závazků účastníků jednotlivých smluvních vztahů vznikne potřeba některé skutečnosti upravit odlišně, než bylo předpokládáno v oznámení o zahájení koncesního řízení



Schematický harmonogram přípravy projektu





**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

Finanční model

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

- Navrhované další kroky
- **Strategie výběru partnera**
- Návrh harmonogramu

**Závěr a
doporučení**

Druh koncesního řízení s ohledem na předmět plnění

- **Předmětem plnění** by mělo být
 - **podstatné přestavění a modernizace stávajícího objektu** Léčebny dlouhodobě nemocných Humpolec a dále výstavba zcela nového křídla stávajícího objektu (**koncese na stavební práce**)
 - **provoz domova pro seniory** v celém podstatně rozšířeném objektu (**koncese na služby**)
- Předpokládané náklady stavební části předmětu plnění jsou odhadovány na částku ve výši 201 mil. Kč bez DPH. Jde však o hrubý odhad, když zatím nebyla zpracována projektová dokumentace stavby pro potřeby její realizace včetně položkového rozpočtu. Podle této částky by se mělo jednat o **nadlimitní koncesní smlouvu na stavební práce** se všemi zákonnými důsledky
- Koncesní zákon stanoví přísnější režim koncesního řízení pro nadlimitní koncesní smlouvy na stavební práce, jejichž předpokládaná hodnota činí více než 125 265 000,- Kč. Takové koncesní řízení podléhá uveřejnění v Úředním věstníku Evropské unie. Ostatní koncesní řízení jsou oznamována pouze ve Věstníku veřejných zakázek na národní úrovni
- Koncesní zákon dále stanoví přísnější režim koncesního řízení pro významné koncesní smlouvy, jejichž předpokládaný příjem koncesionáře činí více než 250 000 000,- Kč. Před zahájením těchto koncesních řízení je třeba **povinně zpracovat koncesní projekt, který povinně schvaluje zastupitelstvo kraje** (viz § 22 odst. 3 písm. b) KZ), a dále před uzavřením koncesní smlouvy musí být tato schválena opět zastupitelstvem kraje (**schválení koncesní smlouvy zastupitelstvem kraje je podmínkou účinnosti takové smlouvy**)
- Předpokládaná výše příjmů koncesionáře v souvislosti s provozováním domova pro seniory v celém rozšířeném objektu za celé předpokládané období účinnosti koncesní smlouvy (tj. za 25 až 30 let) jistě překročí oba zmiňované limity
- V případě smíšené zakázky, která v sobě zahrnuje jak stavební práce tak služby, je nutné posuzovat odděleně jak předpokládanou hodnotu stavebních prací tak předpokládaný příjem koncesionáře. Pokud by v rámci některého z těchto dvou kritérií byla splněna podmínka pro přísnější režim koncesního řízení, **bude nutné tento přísnější režim dodržet** bez ohledu na to, zda bude koncesní řízení označeno jako koncesní smlouva na stavební práce nebo koncesní smlouva na služby

Fáze koncesního řízení a předpokládaný harmonogram – Oznámení o zahájení koncesního řízení

- Oznámení je nutné uveřejnit ve Věstníku veřejných zakázek na předepsaném formuláři (s ohledem na předpokládanou hodnotu stavebních prací převyšující zákonné limity bude nutné oznámení o zahájení koncesního řízení uveřejnit rovněž v v Úředním věstníku EU - viz výše).
 - Minimální obsah oznámení o zahájení koncesního řízení je následující:
 - Základní parametry koncesní smlouvy (vymezení předmětu koncesní smlouvy, předpokládaná hodnota předmětu koncesní smlouvy a příjmu koncesionáře)
 - Podmínky účasti v koncesním řízení, specifikace rozsahu požadované kvalifikace dodavatelů a případně způsob prokázání a vymezení minimální úrovně splnění kvalifikačních předpokladů (tzn. jaké skutečnosti požaduje zadavatel doložit, jakými doklady, či listinami a jaká je minimální úroveň, kterou musí dodavatel splnit)
 - Výhrada omezení počtu dodavatelů, kteří prokázali splnění kvalifikace, a kteří budou vyzváni k podání nabídek (oproti ZVZ bylo toto právo zadavatele v KZ ponecháno - viz § 7 odst. 4 KZ)
 - Výhrada zadavatele týkající se zrušení koncesního řízení (oproti ZVZ lze zrušit koncesní řízení i bez udání důvodu, pokud si to zadavatel v koncesní dokumentaci vyhradí - viz § 6 odst. 2 KZ)
 - Lhůta pro doručení žádosti o účast
 - Zadávací lhůta
 - Klasifikace předmětu koncesní smlouvy pomocí CPV kódů
 - Uveřejnění v Úředním věstníku EU se provádí prostřednictvím Věstníku veřejných zakázek, není proto potřeba vyplňovat žádný další zvláštní formulář
 - Minimální lhůta pro doručení žádosti o účast v koncesním řízení nesmí být kratší než 52 dnů ode dne uveřejnění oznámení o zahájení koncesního řízení
- Po zpracování dokumentace a odeslání oznámení o zahájení koncesního řízení (nejpozději 5 dnů) bude oznámení ve Věstníku veřejných zakázek uveřejněno do dalších 5 dnů
 - Lhůta pro doručení žádosti o účast včetně kvalifikace dodavatelů nesmí být kratší než 52 dnů od uveřejnění oznámení

Riziko

- Potenciální dodavatel může podat námitky proti obsahu oznámení o zahájení koncesního řízení, pokud bude považovat nastavení kvalifikačních kritérií za nezákonné. Rovněž je možné, že bude v průběhu lhůty identifikována nejasnost nebo nesrozumitelnost nastavených kvalifikačních kritérií, které bude nutné odstranit prostřednictvím dodatečných informací a zároveň bude prodloužena lhůta pro podání žádostí o účast v koncesním řízení

Fáze koncesního řízení a předpokládaný harmonogram – Posouzení kvalifikace dodavatelů, resp. omezení počtu dodavatelů

- Za účelem posouzení kvalifikace dodavatelů může zadavatel ustanovit zvláštní komisi. V rámci posuzování kvalifikace dodavatelů je zadavatel oprávněn požadovat po dodavatelích písemné vysvětlení předložených informací a dokladů nebo předložení dalších dodatečných informací a dokladů prokazujících splnění kvalifikačních předpokladů. Je na úvaze zadavatele, aby stanovil vyzvaným dodavatelům lhůtu ke splnění, obvykle 3 až 5 pracovních dnů do doručení výzvy.
 - O splnění kvalifikace na základě písemného vysvětlení a doplnění nabídek opět rozhoduje zvláštní komise, která zároveň dává doporučení zadavateli pro vyloučení dodavatelů nebo jejich výběr do další části koncesního řízení
- Pokud zvláštní komise nezjistí nedostatky u žádné žádosti o účast, resp. zjištěné nedostatky budou neodstranitelné postupem podle § 59 odst. 4 ZVZ, a tedy nebude nutné vyzývat žádného dodavatele k písemnému vysvětlení nebo doplnění žádosti o účast, mohou být identifikováni dodavatelé pro další účast v koncesním řízení již na prvním jednání zvláštní komise
 - V opačném případě bude nutné vyzývat dodavatele k písemnému vysvětlení nebo doplnění žádosti o účast. Na základě nového posouzení žádosti o účast po vysvětlení nebo doplnění bude možné identifikovat dodavatele pro další účast v koncesním řízení. Nové posouzení nabídek s ohledem na doplnění a vysvětlení žádosti o účast, by se mělo uskutečnit ve lhůtě cca 1 měsíce

Riziko

- Lhůta pro doplnění žádosti o účast plyne od doručení výzvy, přičemž okamžik doručení výzvy není schopen zadavatel ovlivnit
- Proti rozhodnutí zadavatele o vyloučení z účasti v koncesním řízení přísluší dodavateli právo podat námitky, a to nejpozději do 15 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí. Zadavatel je povinen vypořádat se s námitkami a písemné rozhodnutí o námitkách odeslat dodavateli do 10 dnů ode dne doručení námitek. Pokud by zadavatel námitkám vyhověl a rozhodl o zrušení předchozího rozhodnutí o vyloučení dodavatele, dodavatel by musel být vyzván k podání nabídky za stejných okolností jako již vyzvaní dodavatelé. Proti negativnímu rozhodnutí zadavatele o námitkách může podat dodavatel ÚOHS návrh na přezkoumání úkonů zadavatele. V případě takovéto komplikace nelze předpokládat, do kdy a jak ÚOHS rozhodne o návrhu dodavatele, avšak nelze vyloučit, že by ÚOHS zrušil rozhodnutí zadavatele o vyloučení dodavatele z koncesního řízení a tím jej vrátil zpět do koncesního řízení. Zadavatel by takového dodavatele musel vyzvat k podání nabídky za stejných okolností jako již vyzvané dodavatele

Fáze koncesního řízení a předpokládaný harmonogram – Písemná výzva k podání nabídek

- Písemná výzva k podání nabídek, je-li předpokládáno další jednání o nabídkách, musí obsahovat následující náležitosti:
 - Koncesní dokumentaci nebo podmínky jejího poskytnutí
 - Lhůtu pro podání nabídky
 - Místo pro podání nabídky
 - Informaci o tom v jakém jazyce má být nabídka podávána
 - Způsob jednání o nabídkách
- Lhůta k podání nabídky nesmí být kratší než 40 dnů ode dne odeslání výzvy k podání nabídek. S ohledem na rozsah vztahů, které bude nutné mezi smluvními stranami upravit a tím související nároky na obsah nabídky jednotlivých uchazečů lze doporučit, aby byla stanovena přiměřeně delší lhůta pro podání nabídek, a to nejméně 80 dnů

- **Za předpokladu odeslání výzvy k podání nabídek bezprostředně po identifikaci dodavatelů pro účast v další části koncesního řízení uplyne lhůta pro podání nabídek po uplynutí 2 res. 3 měsíců**

Riziko

- Dodavatelům původně vyloučeným z účasti v zadávacím řízení, kteří budou dodatečně do koncesního řízení vráceni, musí být stanovena stejná lhůta k podání nabídky. Lhůta pro podání nabídek by se pak odvíjela od lhůty posledního z dodavatelů, který byl vyzván k podání nabídky. Nejzazší termín uplynutí lhůty pro podání nabídky v takovém případě nelze odhadnout
- Dále je možné, že bude v průběhu lhůty identifikována nejasnost nebo nesrozumitelnost koncesní zadávací dokumentace, kterou bude nutné odstranit prostřednictvím dodatečných informací a zároveň bude prodloužena lhůta pro podání nabídek

Fáze koncesního řízení a předpokládaný harmonogram – Předběžné posouzení nabídek a jednání o nabídkách

Předběžné posouzení nabídek

- Před zahájením jednání o nabídkách musí zadavatel provést posouzení nabídek předložených dodavateli. V případě potřeby je možné vyzvat dodavatele k písemnému vysvětlení nabídky podle § 76 odst. 3 ZVZ. Lhůta pro písemné vysvětlení je dle zákona minimálně 3 pracovní dny ode dne doručení výzvy, lze však stanovit i delší lhůtu
- Pokud nebudou zjištěny žádné nedostatky nabídek a tedy nebude nutné vyzývat k písemnému vysvětlení nabídky, mohou být dodavatelé vyzváni k jednání o nabídkách bezprostředně po předběžném posouzení nabídek, v opačném případě lze předpokládat, že by byla jednání o nabídkách zahájena o 1 měsíc později

Riziko

- Lhůta pro písemné vysvětlení nabídky plyne od doručení výzvy, přičemž okamžik doručení výzvy není schopen zadavatel ovlivnit
- Proti případnému rozhodnutí zadavatele o vyloučení z účasti v koncesním řízení přísluší dodavateli právo podat námitky. Řízení o opravném prostředku může koncesní řízení výrazně ovlivnit (prodloužit, přerušit, ukončit)

Jednání o nabídkách dodavatelů

- Jednáním o nabídkách může zadavatel pověřit hodnotící komisi, některé její členy nebo jakoukoli jinou osobu. O výsledcích jednání s dodavateli je nutné sepsat protokol o jednání (podepisují zadavatel i dodavatel/é). Obsah protokolu je pro další jednání a tvorbu konečného znění návrhu koncesní smlouvy vybraným dodavatelem závazný
- Délka této fáze koncesního řízení je odvislá od počtu dodavatelů a způsobu jednání s dodavateli. S dodavateli lze jednat se všemi společně nebo s každým samostatně. Jednání se všemi dodavateli by měla být realizována v průběhu 3 až 5 pracovních dnů, jednání by tak měla být ukončena v rozmezí 1-2 měsíců

Fáze koncesního řízení a předpokládaný harmonogram – Hodnocení nabídek dodavatelů a výběr koncesionáře

- Po ukončení jednání se všemi dodavateli je nutné provést hodnocení nabídek dodavatelů podle předem zvolených kritérií a zpracovat protokol o konečném výsledku hodnocení. Protokol o konečném výsledku hodnocení je výsledkem jednání hodnotící komise a slouží jako doporučení zadavateli pro rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky. Nejpozději do 5 dnů od rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky je nutné obeslat dodavatele, se kterými bylo jednáno. Dodavatel, který se umístil první v pořadí a jehož nabídka byla vybrána jako nejvhodnější, je spolu s rozhodnutím o výběru nejvhodnější nabídky a protokolu o konečném výsledku hodnocení doručován rovněž protokol z jednání
- Jednání hodnotící komise o nabídkách dodavatelů a výsledcích jednání s dodavateli může následovat bezprostředně po ukončení jednání o nabídkách. Rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky zadavatelem by se mělo uskutečnit do 10 dnů od jednání o nabídkách
- Vlastní koncesní smlouvu pro další fázi koncesního řízení předkládá vybraný dodavatel zadavateli nejpozději do 7 dnů po doručení oznámení o výběru nejvhodnější nabídky, jehož součástí je rovněž protokol z jednání a protokol o konečném výsledku hodnocení, nedohodnou-li se zadavatel a vybraný dodavatel jinak. Zadavatel by tedy mohl mít k dispozici konečnou verzi koncesní smlouvy pro další fázi koncesního řízení do cca 15-ti dnů ode dne rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky

Riziko

- Proti rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky příslušní dodavatelé mají právo podat námitky, a to nejpozději do 15 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí. Zadavatel je povinen vypořádat se s námitkami a písemné rozhodnutí o námitkách odeslat dodavateli do 10 dnů ode dne doručení námitek. Pokud by zadavatel námitkám vyhověl a rozhodl o zrušení předchozího rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky, muselo by proběhnout nové hodnocení nabídek a následně nové rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky. Proti negativnímu rozhodnutí zadavatele o námitkách může podat dodavatel ÚOHS návrh na přezkoumání úkonů zadavatele. V případě takovéto komplikace nelze předpokládat, do kdy a jak ÚOHS rozhodne o návrhu dodavatele, avšak nelze vyloučit, že by ÚOHS zrušil rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky a tím jej vrátil zpět do koncesního řízení

Fáze koncesního řízení a předpokládaný harmonogram – Stanovisko Ministerstva financí ČR

- Před uzavřením koncesní smlouvy je zadavatel povinen disponovat stanoviskem Ministerstva financí v rámci rozpočtového dozoru. Stanovisko Ministerstva financí je přitom podmínkou platnosti koncesní smlouvy. Žádost o stanovisko Ministerstva financí musí obsahovat tyto náležitosti:
 - Vybrané náležitosti koncesní smlouvy
 - Ekonomický rozbor dopadů koncesní smlouvy na ekonomickou situaci zadavatele včetně údajů o stavu zadluženosti zadavatele, které jsou nezbytné pro posouzení jeho schopnosti dostát závazkům z koncesní smlouvy
- Pokud se Ministerstvo financí nevyjádří ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení žádosti, má se za to, že nemá námitek proti uzavření koncesní smlouvy

- Předpokládáme, že žádost o stanovisko bude zpracována a zaslána Ministerstvu financí bezodkladně poté, co bude zadavateli doručena konečná verze koncesní smlouvy, nejpozději do cca 5 až 7 dnů ode dne obdržení konečné verze koncesní smlouvy. Stanovisko ke koncesní smlouvě získá zadavatel nejpozději do 60 dnů ode dne doručení žádosti
- Reálně je možné komunikovat s Ministerstvem financí již před konečnou verzí koncesní smlouvy a seznámit ho s podstatnými náležitostmi návrhu. Pak lze očekávat rychlejší jednání ze strany ministerstva a získání kladného stanoviska v kratším termínu (do 1 měsíce)

Riziko

- Ministerstvo financí může zaujmout negativní stanovisko (které ovšem není formální překážkou k uzavření smlouvy, neboť není pro kraje závazné)

Fáze koncesního řízení a předpokládaný harmonogram – Schválení smlouvy zastupitelstvem a uzavření smlouvy

Schválení smlouvy zastupitelstvem kraje

- Koncesní smlouvu musí schválit zastupitelstvo kraje. Informaci o konání zasedání zastupitelstva kraje je nutné uveřejnit alespoň 10 dnů před zasedáním zastupitelstva
- **Zastupitelstvo kraje bude schopné rozhodnout o koncesní smlouvě do 15 dnů ode dne doručení stanoviska Ministerstva financí, resp. od marného uplynutí lhůty pro vyjádření se**

Riziko

- Zastupitelstvo kraje může zaujmout negativní stanovisko

Uzavření smlouvy s vybraným koncesionářem

- Smluvní strany jsou oprávněny smlouvu podepsat se všemi právními důsledky bezprostředně po schválení zastupitelstvem kraje
- **Smlouvu lze podepsat bezprostředně po zasedání zastupitelstva kraje**

Riziko

- Vybraný dodavatel může uzavření smlouvy odmítnout



**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

Finanční model

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

- Navrhované další kroky
- Strategie výběru partnera
- **Návrh harmonogramu**

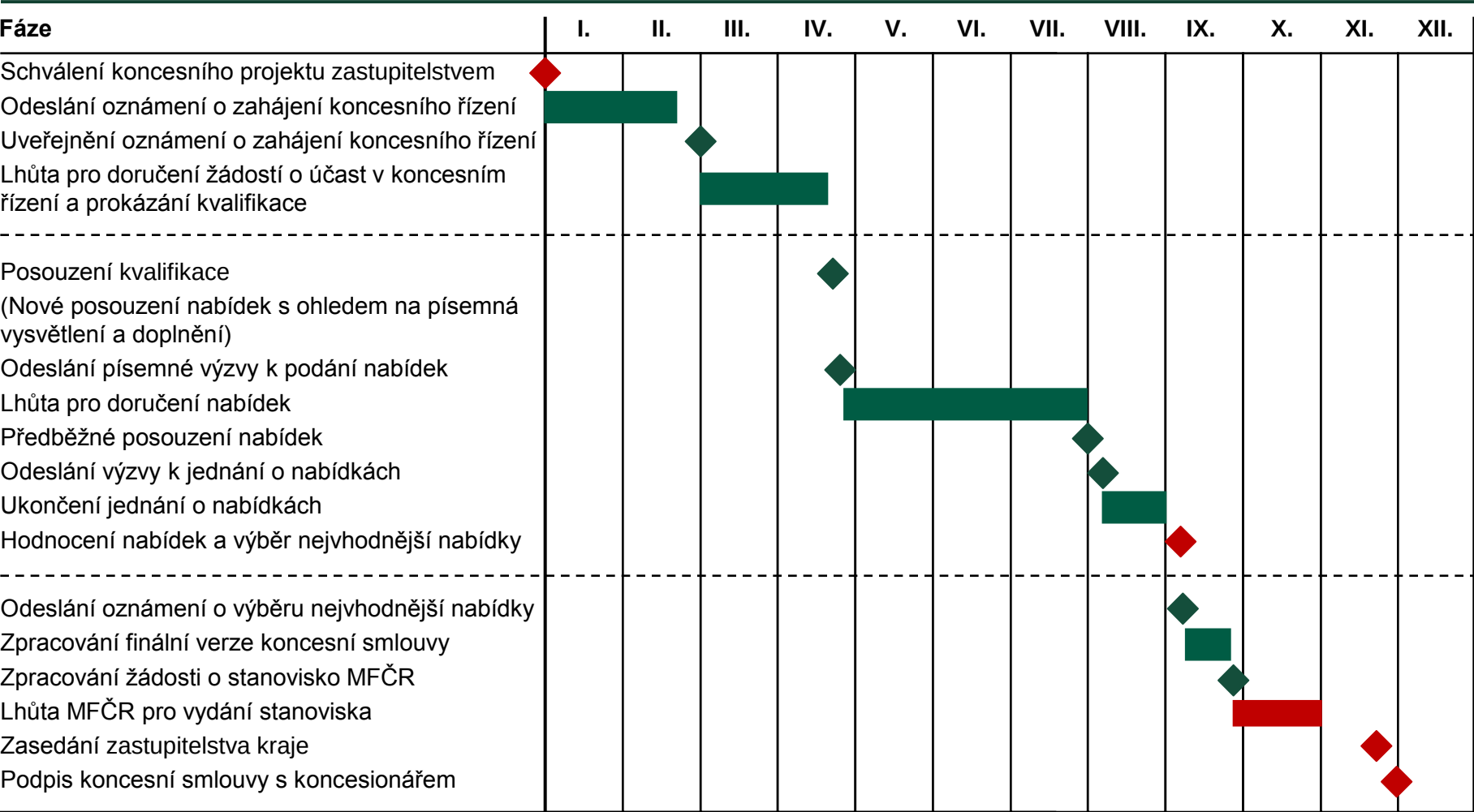
**Závěr a
doporučení**

Podrobný časový harmonogram koncesního řízení

Fáze koncesního řízení	Délka od počátku
Schválení koncesního projektu a odsouhlasení postupu formou koncesního řízení usnesením zastupitelstva kraje	-
Odeslání oznámení o zahájení koncesního řízení	1 měsíc, 25 dnů
Uveřejnění oznámení o zahájení koncesního řízení	2 měsíce
Lhůta pro doručení žádostí o účast v koncesním řízení a prokázání kvalifikace	3 měsíce, 21 dnů
Posouzení kvalifikace	3 měsíce, 21 dnů
Nové posouzení nabídek s ohledem na písemná vysvětlení a doplnění v souladu s výzvou dle § 59 odst. 4 ZVZ	nebude prováděno
Odeslání písemné výzvy k podání nabídek	3 měsíce, 24 dnů
Lhůta pro doručení nabídek	7 měsíců
Předběžné posouzení nabídek	7 měsíců
Odeslání výzvy k jednání o nabídkách	7 měsíců, 10 dnů
Ukončení jednání o nabídkách	8 měsíců
Hodnocení nabídek a rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky	8 měsíců, 10 dnů
Odeslání oznámení o výběru nejvhodnější nabídky	8 měsíců, 10 dnů
Zpracování finální verze koncesní smlouvy a její doručení zadavateli	8 měsíců, 20 dnů
Zpracování žádosti o stanovisko Ministerstva financí	8 měsíců, 25 dnů
Lhůta Ministerstva financí pro vydání stanoviska k uzavření koncesní smlouvy	10 měsíců
Zasedání zastupitelstva kraje	10 měsíců, 20 dnů
Podpis koncesní smlouvy s vybraným koncesionářem	11 měsíců



Harmonogram koncesního řízení





**Strategický
rámec**

**Varianty řešení
potřeb
zadavatele**

**Navrhované
řešení**

Finanční model

**Strategie
přípravy a
realizace
projektu**

**Závěr a
doporučení**

- Shrnutí doporučeného řešení
- Výhodnost doporučeného řešení
- Harmonogram přípravy projektu
- Rekapitulace dalších kroků

Shrnutí doporučeného řešení

- Na základě identifikace možných řešení a analýz naplnění potřeb Kraje Vysočina, v souvislosti se záměrem modernizace domova pro seniory v katastru Humpolce **doporučuje poradce realizovat přístavbu nové části a rekonstrukci stávající budovy v lokalitě Lužická**
- Doporučenou formou řešení projektu je jeho realizace **formou koncese**, kdy zadavatel uzavře s vybraným koncesionářem Smlouvu **na 27 let, z toho 3 roky výstavby a 25 let provozu**. Po dvou letech koncesionář předá novostavbu do užívání (přesun uživatelů z existující budovy Lužická) a zároveň převezme provoz dosavadního DD Humpolec, tj. i zařízení Máchova. Po dalším roce dokončí koncesionář rekonstrukci původní budovy Lužická a do ní přemístí uživatele z lokality Máchova
- **Koncesionář na vlastní náklady vybuduje infrastrukturu** o stejné kapacitě, jako je stávající DD Humpolec do vlastnictví Kraje Vysočina a po zbytek doby projektu ji **bude vlastním jménem provozovat** v požadovaném standardu kvality služeb, udržovat a provádět facility management i dlouhodobou údržbu a rekonstrukce
- Zadavatel tak získá **předem definovanou kapacitu dlouhodobých lůžek pro seniory**, kterých se v současné době nedostává, a demografické trendy předpovídají prohlubování této situace
- Za poskytnutí dostupnosti definované lůžkové kapacity a souvisejících služeb ve smluvené kvalitě bude koncesionáři náležet měsíční **poplatek za dostupnost** hrazený zadavatelem. Koncesionář nebude vybírat od uživatelů zařízení „komerční“ poplatky nad úroveň regulovaných úhrad za sociální služby, čímž bude zajištěn rovný přístup všem skupinám seniorů a zadavatel tak naplní veřejnou potřebu
- Zapojení koncesionáře již ve fázi přípravy dokumentace k územnímu rozhodnutí vytvoří předpoklady pro možné snížení investičních i provozních nákladů projektu. **Koncesionář na sebe zároveň přebere významný objem rizik** souvisejících s výstavbou a zejména provozem DS Humpolec
- **Koncesionář také zajistí financování** projektu bez potřeby úvěrového zatížení Zadavatele.
- V návaznosti na výsledky finančního modelování variant se **realizace projektu formou koncese je pro zadavatele výhodnější o 163 mil. Kč v čisté současné hodnotě, tj. o 34%**. V případě schválení Koncesního projektu doporučuje poradce v co nejkratší době připravit a realizovat koncesní řízení na výběr koncesionáře. Neprokáže-li se schopnost uchazečů podat nabídku výhodnější, než je tímto Koncesním projektem předpokládaná realizace v režii veřejného zadavatele, lze (na základě nového řízení) realizovat projekt způsobem tradičním

Kvantitativní výhodnost doporučeného řešení

Varianta	Čistá současná hodnota* projektu
PPP – koncese	-312 242 tis. Kč
PSC – režie zadavatele	-474 886 tis. Kč

Tradiční řešení je proti doporučené variantě koncese dražší o 162 645 tis. Kč, což představuje 34% rozdíl

- Z tabulky je zřetelné, že čistá současná hodnota výdajů Kraje Vysočina je nižší ve variantě koncese, tzn., že při přepočtu na dnešní cenu peněz je **varianta v režii zadavatele méně výhodná**
- V druhém roce provozu bude zadavatel, dle finančního modelu, hradit **čistý poplatek za dostupnost ve výši 23 290 tis. Kč*, což představuje navýšení pouze o 8,6 mil. Kč proti současné úrovni provozních dotací poskytovaných DD Humpolec**
- V případě, že by se podařilo získat **investiční dotaci od MPSV (modelově 70 mil. Kč)**, kterou by se částečně splatila výstavba po kolaudaci celého objektu, **poplatek by se rámcově snížil na cca 17,2 mil. Kč v druhém roce. Tzn. navýšení o pouze 2,5 mil. Kč oproti současné úrovni provozních dotací**

Na základě finančního modelu poradce konstatuje, že varianta řešení formou koncese přináší větší hodnotu za peníze pro zadavatele, než způsob řešení v režii zadavatele. Na zadavateli pak bude posouzení míry výhodnosti předložených nabídek

* Hodnota projektu, stejně tak jako poplatky za dostupnost zahrnují i možné dotace z jiných veřejných zdrojů (např. MPSV), o které budou skutečné platby z rozpočtu Kraje Vysočina sníženy

Kvalitativní výhodnost doporučeného řešení

Přenos rizik

- Koncesionář v této formě spolupráce na sebe přebírá výrazný objem rizik, která by jinak nesl Kraj Vysočina. Mezi hlavní rizika patří rizika stavební. V režimu koncese nehrozí, že by zadavatel měl nést vícenáklady, které jsou u stavebních zakázek časté. Také dopad pozdního dodání stavby je přenesen na koncesionáře, neboť se připraví o proporcionální část poplatků za dostupnost. Neméně významná rizika pak nese koncesionář v provozní fázi projektu. Jsou to rizika spojená s dostupností infrastruktury kapacity a kvalitou poskytované péče (zhoršenou dostupností, či kvalitou se připravuje o příjem prostřednictvím platebního mechanismu). V případě neefektivního hospodaření s prostředky hrozí koncesionáři zhoršení provozní ekonomiky, případně generování provozní ztráty

Know-how soukromého sektoru

- Tržní a konkurenční znalosti koncesionáře mohou obohatit projekt již v okamžiku dopracování prováděcí dokumentace (kdy může přispět k lepší efektivitě výstavby, nižším celoživotním nákladům, levnější údržbě apod.) a poté zejména při provozu domova seniorů a efektivní hospodaření s disponibilními prostředky. Do projektu by se také měly promítnout případné zkušenosti koncesionáře s provozem obdobného zařízení, které by mohly zefektivnit činnost DS Humpolec

Kvalita služby

- Koncesionář je v tomto konceptu vystaven automatickému a rychlému postihu při dodání nekvalitní služby, či omezení dostupnosti kapacity domova pro seniory. Snížení jeho příjmů je zajištěno prostřednictvím platebního mechanismu, nikoliv až případným soudním řešením. Má tedy velmi silnou motivaci naplňovat smlouvené podmínky

Pravidelné finanční toky

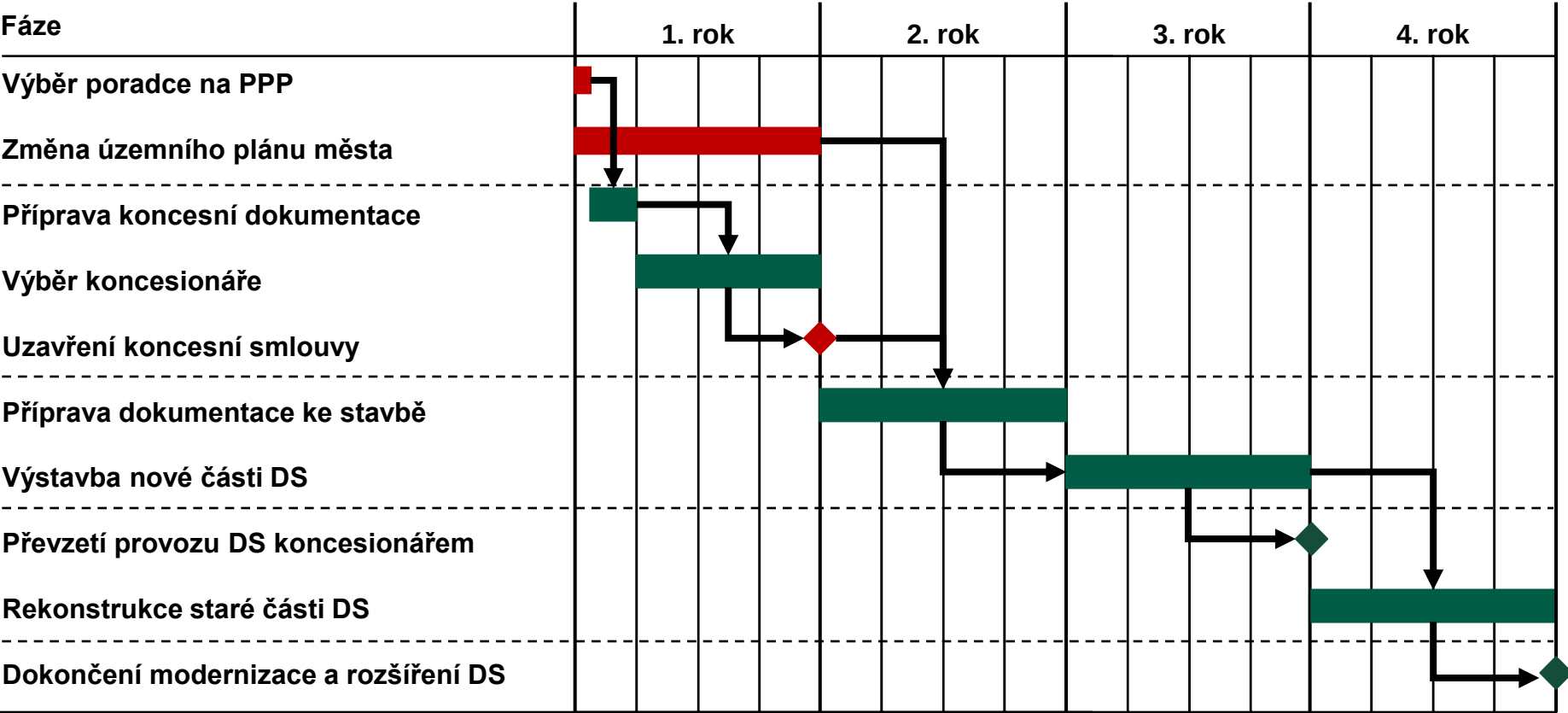
- Zadavatel v tomto případě předem zná svoje výdaje spojené s projektem, neboť měsíční částka platby za dostupnost se v průběhu projektu zásadně nemění. Kraj Vysočina tak s jistotou může kalkulovat všechny svoje budoucí výdaje související s fungováním Domova pro seniory Humpolec po dobu koncese

Životní náklady projektu

- Pravidelná částka poplatku za dostupnost pokrývá nejen splátku infrastruktury a provoz zařízení, ale také nepravidelnou údržbu a renovaci. Nestane se tedy, že by Kraj Vysočina v průběhu koncese měl vydat nepředvídané prostředky na sanaci, nebo renovaci stavby. Koncesionář propočítává celoživotní cyklus projektu již při uzavření Smlouvy a zahrnuje jej do svých nákladů spojených s projektem

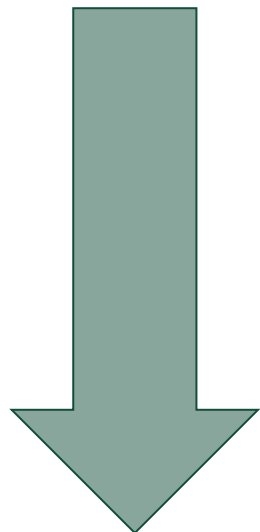


Celkový harmonogram příprav



Za předpokladu nepodávání stížností a zdržení procesů lze při navrženém postupu úspěšně ukončit rekonstrukci a dostavbu DS v lokalitě Lužická a provozovat ji formou koncese do 4 let od schválení koncesního projektu

Rekapitulace nutných dalších kroků



- Schválení Koncesního projektu prokazujícího potenciál výhodnosti PPP řešení
- Výběr poradce pro vypracování zadávací dokumentace, vzoru Smlouvy a organizaci koncesního řízení
- Zahájení procesu změny územního plánu
- Zahájení průzkumu plánované lokality
- Zveřejnění záměru pronajmout objekt DS Humpolec, případně mobiliář
- Příprava koncesního řízení a jeho publikace
- Samotné koncesní řízení na nejvhodnějšího soukromého partnera - koncesionáře
- Potvrzení vybraného koncesionáře a schválení a uzavření smlouvy
- Zahájení činnosti koncesionáře, tj. především
 - Provedení projekčních prací
 - Realizace stavby novostavby
 - Zajištění statusu koncesionáře coby registrovaného poskytovatele sociální péče
 - Převzetí provozu celého současného DD Humpolec
 - Dokončení rekonstrukce stávajícího objektu Lužická
 - Plný provoz nového komplexu po dobu platnosti Smlouvy



Michal TESAŘ

Partner

NEWTON Business Development, a.s.

tel.: + 420 602 373 422

e-mail: michal.tesar@newton.cz

Politických vězňů 10

110 00 Praha 1

<http://business.newton.cz>