

NEWTON Business Development

PPS Advokáti



Kraj Vysocina

Domov seniorů Humpolec Shrnutí koncesního projektu

aktualizace 05/2014

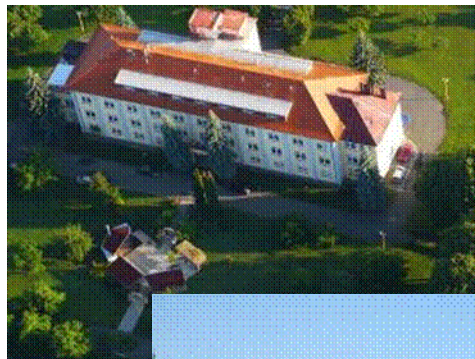
Oba objekty DD Humpolec budou vyžadovat významnou investici



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**

Oficiální poptávka převyšuje kapacitu DD Humpolec o více než 50%



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 Ždírec	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

Zdroj: Přehled ekonomiky DS zřizovaných krajem Vysočina, Interní evidence DD Humpolec

* Kvalifikovaný odhad vedení DD Humpolec

Podle prognóz ČSU bude do roku 2065 2x více seniorů

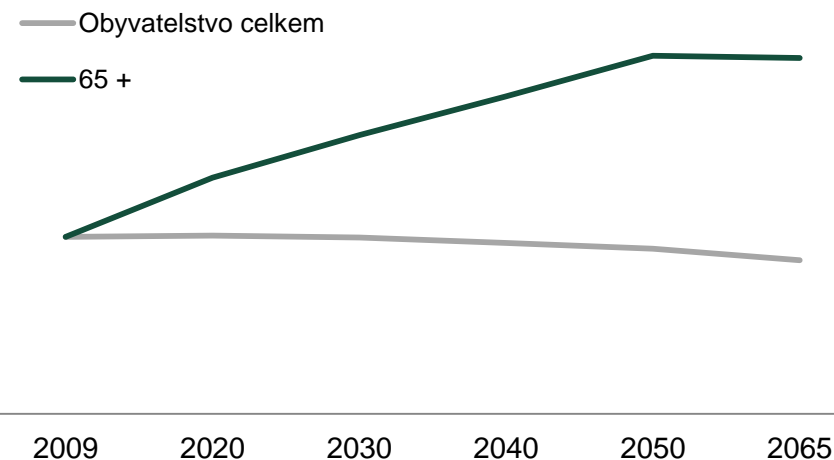


Předpokládaný vývoj demografické struktury Kraje Vysočina

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	481 065	13,5%	53,6%	32,9%	244
2065	447 158	12,9%	51,9%	35,2%	273

Prognóza vývoje počtu obyvatel a počtu seniorů Kraje Vysočina



- 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 (na 35,2%)**
- **Po roce 2065 budou senioři tvořit více než třetinu populace kraje**

Na základě uvedeného vzniklo zadání koncesního projektu



Definice potřeb zadavatele

- **Současná poptávka** po umístění v DD Humpolec významně **převyšuje nabídku** a obdobně jsou na tom další zařízení kraje
- 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**

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**

Nejvýhodnější variantou se ukázala pavilónová modernizace lokality Lužická



Srovnání technických variant řešení z hlediska naplnění potřeb zadavatele

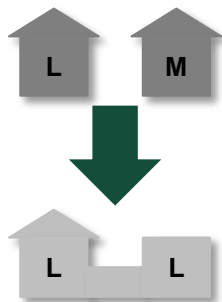
	Nulová varianta – stávající stav	Rekonstrukce obou lokalit	Modernizace Lužická	Modernizace Máchova	Novostavba Lužická	Pavilónová modernizace Lužická
Zachování kapacity	✗	✗	✓	✓	✓	✓
Zvýšení kvality zařízení	✗	✓	✓	✓	✓	✓
Bez omezení provozu	✓	✗	✗	✗	✗	✓
Efektivní ekonomika	Bez investic Bez úspor	Nižší investice 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.)

Charakteristiky pavilónové modernizace Lužická



Pavilónová modernizace Lužická



Popis varianty

- **Pavilónové modernizace lokality Lužická** – výstavba nového pavilónu (133 lůžek), modernizace stávajícího objektu a změna jeho zaměření na péči o osoby trpící stařeckou demencí a Alzheimerovou chorobou (70 lůžek)

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**
- Investiční náklady ve výši cca 201 mil. Kč bez DPH

Charakteristika řešení

- **Kapacita lokality Lužická** bude zvýšena na **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

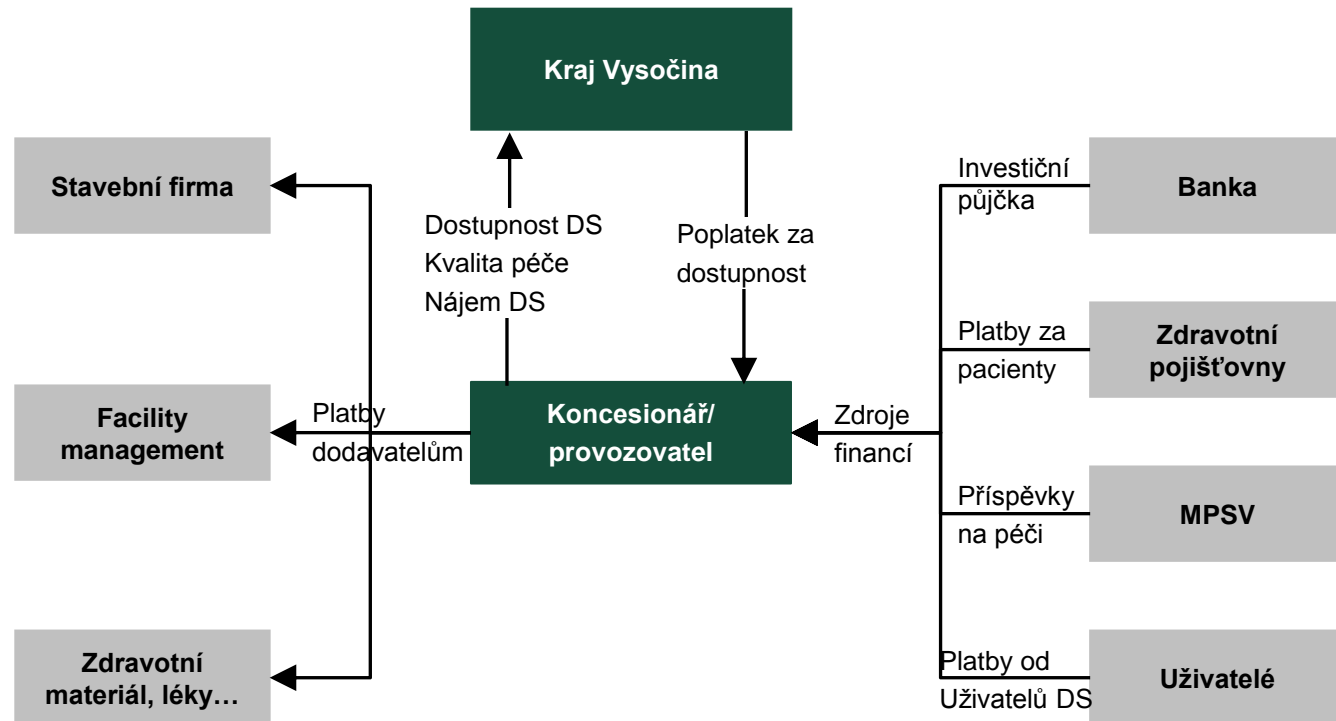
- Technická omezení stávajícího objektu Lužická

Základní struktura PPP projektu - koncese



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)

Poplatek za dostupnost je platbou, která se automaticky snižuje při špatné kvalitě služeb koncesionáře



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 vykazání** 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 neprodělá) 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**

Provozní a stavební rizika nese koncesionář, rizika spojená s regulací soc. péče zůstávají kraji



Navrhovaná alokace rizik v projektu

Odpovědnost/rizika partnerů	Kraj		
	Koncesionář	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 regradací a pravidel financování soc. péče	✗	✓	✗
■ Vývoj cenové úrovně v ČR	✗	✗	✓
■ Změna předpisů – diskriminační	✗	✓	✗
■ Změna předpisů – nediskriminační	✓	✗	✗
■ Daně	✓	✗	✗
■ Vyšší moc	✗	✗	✓

- V rámci PPP kontraktu se na koncesionáře přeneše řada rizik souvisejících s výstavbou i provozem DS
- Koncesionář odpovídá za to, že po 25 provozu bude dostupných 203 lůžek v předem daném standardu, včetně odpovídajících služeb seniorům
- Rizika související se změnou regulace a financování sociální péče nese kraj – stejně, jako by tomu bylo při klasické formě
- Není nutné ihned uvolňovat finanční zdroje na výstavbu – soukromý partner zajistí výstavbu na svůj účet

Shrnutí výsledků finančního modelu – navýšení ročních dotací jen o 8,6 mil. Kč umožní realizaci projektu



Výsledek finančního modelu z pohledu rozpočtu Kraje Vysočina

Finanční model jednoznačně ukazuje, že **PPP forma řešení je pro zadavatele ekonomicky výhodnější**, než tradiční postup:

Při srovnání celkových výdajů zadavatele je **PPP o 34% levnější**

- **Poplatek za dostupnost** v modelu lze chápat jako **ekvivalent dotací**, které již Kraj Vysočina svým zařízením ročně poskytuje
- V roce 2012 **Kraj Vysočina dotoval DD Humpolec** (vlastní zdroje a přerozdělené prostředky MPSV) částkou téměř **14,7 mil. Kč**
- Potom bude platit, že Kraj Vysočina za **výstavbu a provoz moderního DS Humpolec formou PPP** bude v prvním roce plného provozu platit: 23,3 – 14,7 mil. Kč = **8,6 mil. Kč navíc oproti dnešnímu stavu**
- 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**. Tzn. **navýšení o pouze 2,5 mil. Kč oproti dnešnímu stavu**

Za 8,6 mil. Kč ročně* navíc oproti dnešní úrovni dotací tak Kraj Vysočina získá moderní - nově postavené kapacity a část původních plně zrekonstruovaných - zařízení domova pro seniory s definovanou kvalitou služeb a dostupností. V modelovém případě získání 70 mil. Kč investičních dotací od MPSV se tato částka může snížit na cca 2,5 mil. Kč ročně.

* Tato modelová hodnota platí pro první rok plného provozu zařízení, tj. 4 rok projektu

Mimo ekonomickou výhodnost existují i další přínosy PPP řešení



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 proporcionalní 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 příjmu 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

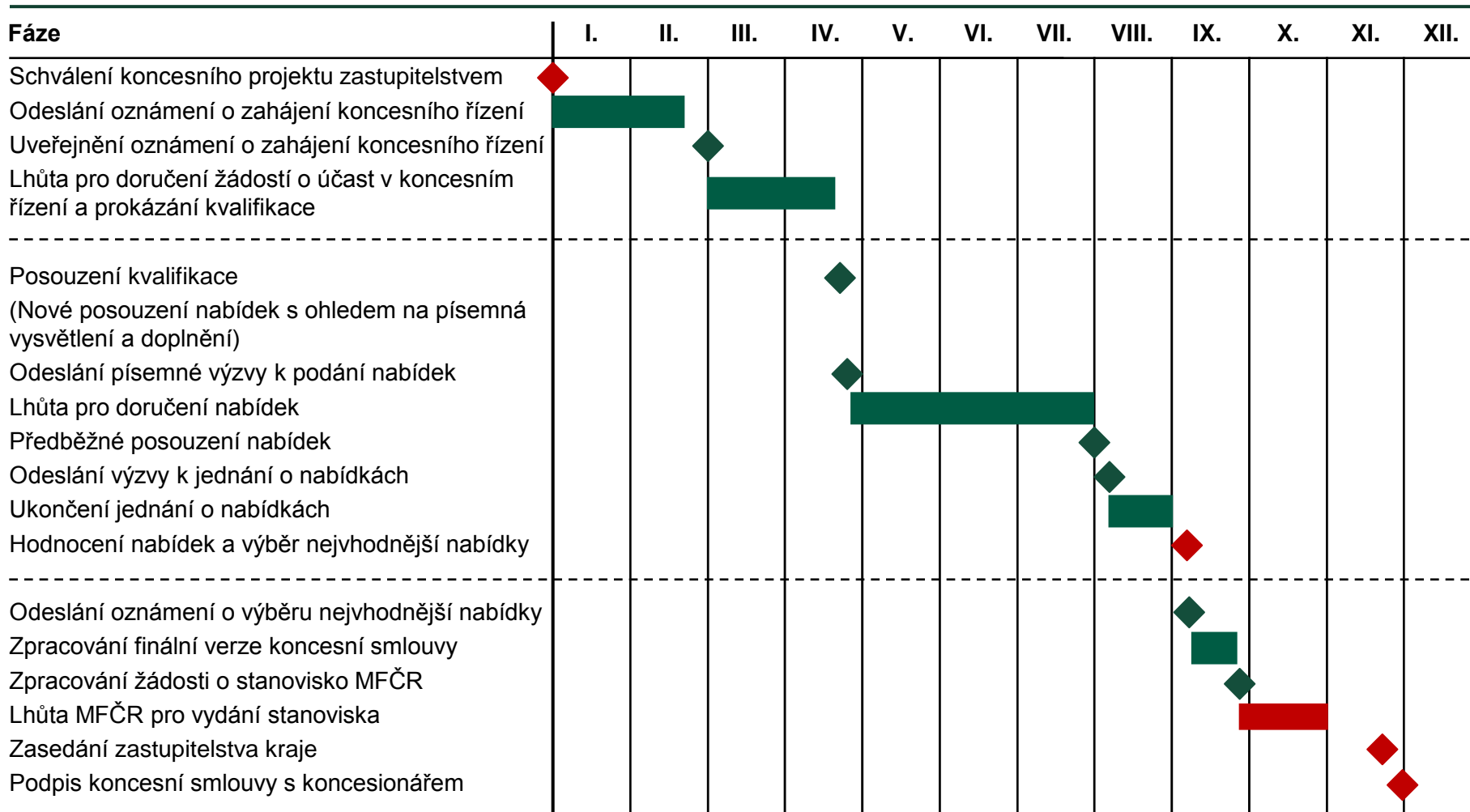
Životní náklady projektu

- 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

Harmonogram a průběh koncesního řízení



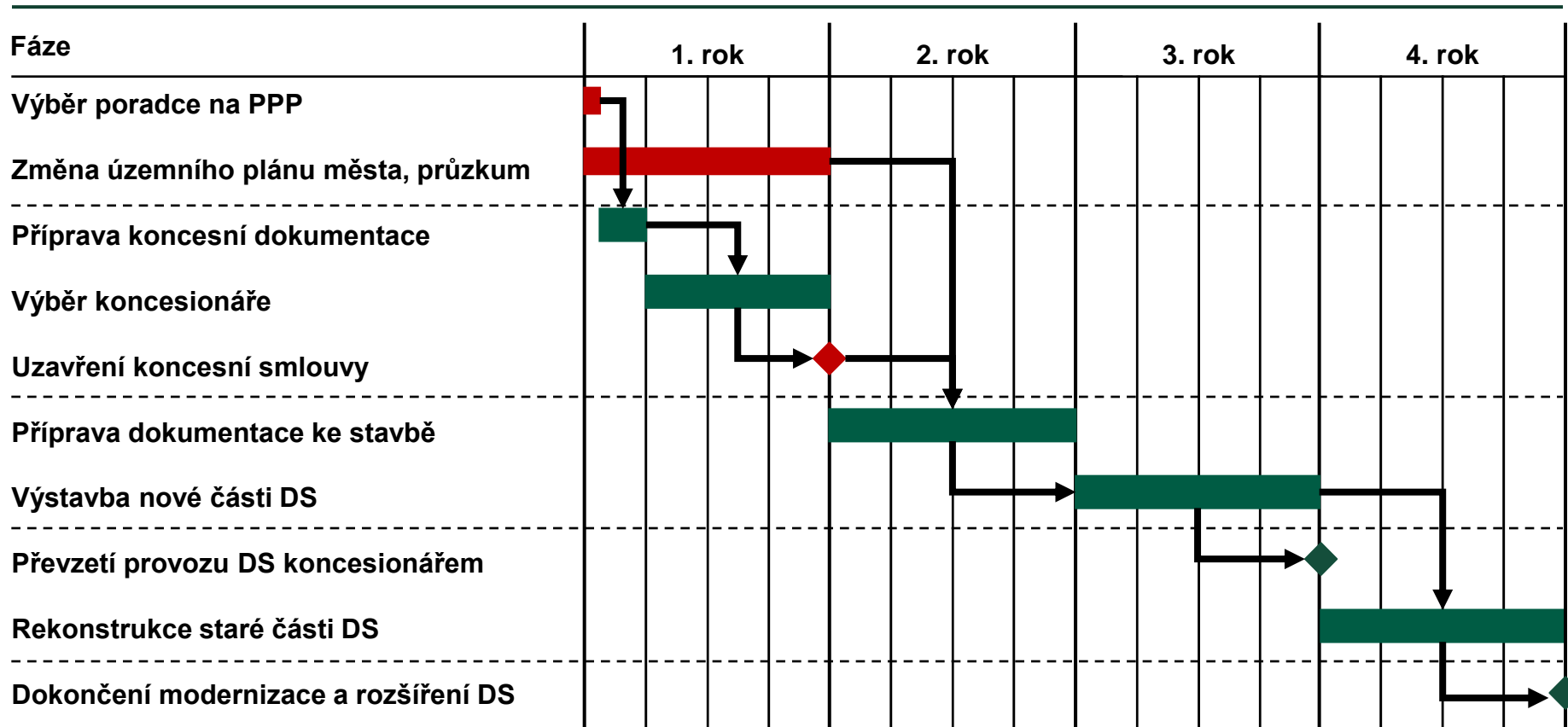
Harmonogram koncesního řízení



Projekt lze zrealizovat do 4 let od schválení navrženého řešení



Celkový harmonogram příprav

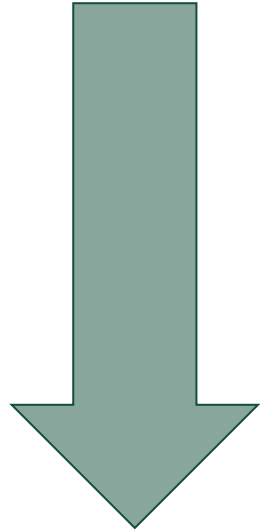


Za předpokladu nepodávání stížností a zdržení procesů lze při navrženém postupu úspěšně ukončit rekonstrukci a dostavbu DS v lokalitě Lužická a provozovat ji formou koncese do 4 let od schválení koncesního projektu

Přehled kroků kraje potřebných k úspěšné realizaci projektu



Nutné další kroky



- 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
- 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>