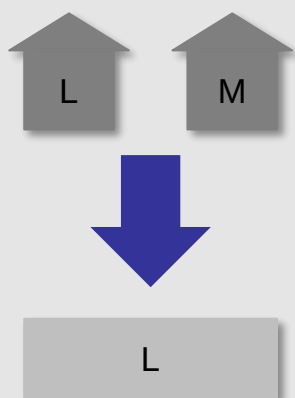


Komplexní PPP projekt domova pro seniory Humpolec

Základní shrnutí

Vybudování nového objektu jako náhrada dvou původních



Výchozí stav

- DS v Humpolci fungoval ve dvou objektech na různých lokalitách: Lužická, Máchova
- Oba objekty již nevyhovovaly soudobým požadavkům na kvalitu služeb

Technické řešení

Výstavba nového objektu na pozemku lokality Lužická:

- Vybudování kompletního samostatného nového objektu s plnou kapacitou vedle původního objektu
- Přesunutí všech uživatelů z obou původních lokalit do nového objektu a zahájení plného provozu
- Stržení původního objektu Lužická a revitalizace pozemku na jeho místě terapeutickou zahradou

Charakteristika řešení

- Nový kompaktnější objekt, který přináší vyšší standard pro uživatele i provozní úspory
- Uvolnění větší části pozemku Lužická pro případné další využití
- Uvolnění objektu Máchova

Hlavní klady použitého řešení

- Sloučení provozů DS na jednu lokalitu
- Bez dočasného snížení kapacity a nutnosti hledat náhradní ubytování

Základní údaje projektu

Parametry projektu

- **4 roky přípravných prací**
 - Zpracování a odsouhlasení studie proveditelnosti
 - Výběr koncesionáře dle zákona
 - Projektování a výstavba
- **25 let provozu**
- Celková **kapacita 203 lůžek**, z toho
 - 131 v režimu domova pro seniory (DS)
 - 72 v režimu domova se zvláštním režimem (DZR)
- Očekávané **investiční náklady: cca 208 mil. Kč** (bez DPH v cenách roku 2016)

Provozní ekonomika projektu

- Maximální výše ročního služebného hrazeného Krajem Vysočina: 30 mil. Kč / rok (bez DPH)
- Toto služebné je sníženo o vyrovnávací platbu poskytnutou zařízením v rámci krajské sítě
- Kraj bude dále inkasovat pachtovné od koncesionáře ve výši 5 mil. Kč / rok (bez DPH)
- **Oproti provozní dotaci současného zařízení se nepředpokládá žádné další navýšení pro Kraj Vysočina**

Základní údaje projektu

Principy fungování projektu

- **Koncesionář**
 - Na svoje jméno zajistil financování (úvěr)
 - Provozuje na svůj účet
 - Vybírá poplatky od uživatelů (jsou jeho příjmem)
 - Pobírá služebné od zadavatele (Kraje Vysočina)
 - Hradí pachtované za pozemek a budovy Kraji Vysočina
- **Zadavatel – Kraj Vysočina**
 - Má po celou dobu ve vlastnictví nově vybudovanou infrastrukturu
 - Po zahájení provozu platí koncesionáři předem dohodnuté služebné obsahující složku splátky nové investice i dotace provozu
 - Inkasuje od koncesionáře pachtovné za propachtování pozemku a budov

Výchozí stav projektu – původní budovy



Vizualizace konečného stavu projektu



Půdorys přízemí nového objektu



Společenská místnost a pokoj klientů



Shrnutí zkušeností s projektem

Klady

- Investiční náklady nese v úvodu projektu Koncesionář
- Majetek od začátku ve vlastnictví zadavatele
- Přenos podstatných rizik na koncesionáře
- Zadání struktury služeb dle požadavku zadavatele
- Zadavatel splácí investiční náklady až v průběhu koncesní smlouvy – za předpokladu kvalitního plnění služeb
- Přenos know-how privátního poskytovatele
 - Kvalita sociálních služeb
 - Technické řešení stavby a provozu

Zápory

- **Celková komplexita projektu** (integrace přípravy, výstavby a dlouhodobého provozu) a z ní vyplývající
 - Náročnost přípravy a realizace celého procesu
 - Složitost právního rámce (Koncesní smlouvy)
 - Složitost nastavení ekonomiky v rámci Koncesní smlouvy
 - Delší doba od záměru po realizaci

Poučení

- Nutnost pečlivého nastavení optimálního řešení kombinace územně vyrovnávací platby a služebného
- Obtížnost nastavení dlouhodobých mechanismů smlouvy kvůli nepředvídatelnosti změn ve financování sociálních služeb v horizontu realizace projektu – v našem případě 25 let

Zastřešující poradce na straně Kraje Vysočina



NEWTON Business Development, a.s.

Michal Tesař

E-mail: michal.tesar@newton.cz

Tel.: +420 602 373 422

www.newton-business.cz

Děkujeme za pozornost

JUDr. Věra Švarcová

vedoucí odboru sociálních věcí

svarcova.v@kr-vysocina.cz

Bc. Roman Sýkora

vedoucí oddělení

sykora.r@kr-vysocina.cz