



Krajská nemocnice Liberec, a.s.
nemocnice Liberec nemocnice Turnov

Jednání řídicího výboru - Modernizace KNL
5. 3. 2018

umíme pomáhat



Program:

1. Závěry z prezentace provozně dispozičního řešení (Návrhu stavby)
2. Komparativní analýza a rozpočet projektu
3. Parkovací dům
4. Různé



1. Závěry z prezentace provozně dispozičního řešení (Návrhu stavby) primářům a členům ŘV

- *Dne 22. 2. 2018 prezentace aktuálního návrhu stavby primářům, vedoucím pracovníkům, členům DR a Řídicího výboru projektu.*
- *Od 27.2. zahájeny workshopy zdravotnických týmů s projektanty – CUM rozděleno dle provozů. Další kola workshopů dle potřeby – vždy ve čtvrtek před KD.*
- *Základní témata – laboratoře (plochy), zázemí (sklady), logistika.*
- *Dle harmonogramu je termín finálního odsouhlaseného návrhu v květnu 2018.*



2. Komparativní analýza a rozpočet projektu

Jako informaci pro naše akcionáře a Dozorčí radu byla provedena stručná komparativní analýza nákladových modelů výstavby Centra urgentní medicíny KNL při užití sjednocených objemových kritérií a současný odhad nákladů po úpravě parkingu

- *Při porovnání vycházíme z předběžného návrhu SIAL – Domy. (1 027 218 000,- s parkingem, 941 128 000,- bez parkingu, 697 430 000,- samotná budova CUM s laboratořemi. Průměrná cena za m³ : 6 838,- Kč;*
- *Abychom vyvrátili tvrzení, že by bylo lépe využít návrhy údajně levnějších projektů, srovnáváme relevantní návrhy z pohledu minimálních měrných nákladů. V dalším textu porovnáme náklady a předpokládanou cenu stavby u návrhů: 1) SIAL – DOMY, 2) Penty, a 3) návrhu č. 6 ze SoN.*
- *Při srovnávání parametrů se soustředíme na hlavní parametry: objem stavby, průměrná cena za 1m³, cena samotné stavby CUM, parking, výsledné náklady na stavbu bez parkingu, s parkingem. Kriteria sjednotíme A) podle bezpečnější metodiky využití Ing Bucharem. B) podle měrných nákladů uvedených firmou Penta.*



Referenční měrné náklady užití v návrhu SIAL – Domy

PROJEKTANT	Objem CUM	Prům.náklady	Náklady	Parking	Stav. Objekty celkem	Stav objekty	Rizika
	m3	na m3	na CUM		bez parkingu + 90 mil		
SIAL-DOMY	102 800	6 784	697 430	127 110	941 128	1 027 218	
Penta	112 518	6 784	763 322	198 219	853 322	1 051 541	Parking 2PP
No 6	121 300	6 784	822 899	82 000	921 099	1 003 099	Nevyhovuje
Referenční náklady podle Penty							
SIAL-Domy	102 800	5 600	575 680	127 110	819 378	946 488	
Penta	112 518	5 600	635 513	198 912	725 513	924 425	Parking 2PP
No 6	121 300	5 600	679 280	82 000	769 280	851 280	Nesplňuje standardy



Závěr stručné komparace:

- Při orientačním sjednocení východisek k výpočtu nákladů podle objemových parametrů je zřejmá skutečnost, že PENTA i No 6 překračují limit 955 mil. při objektivizovaných měrných nákladech 6 784 za m³. Přičemž uvedené měrné náklady na budovu CUM se blíží k naprostému minimu podle standardů Ministerstva zdravotnictví a představují velmi omezené řešení. Koncept s měrnými náklady 5 600 ,- Kč/m³ představuje pro investora nepřijatelné řešení z pohledu standardů MZd.*



Odhad výdajů návrhu stavby k 22. 2. 2018

*Odhad nákladů zpracován
v cenové soustavě ÚRS
2017/II;*

*Smluvní závazek
projektované investice 955
mil. (bez DPH) při dodržení
limitu ceny CUM za m³ (cca
8 333,- Kč);*

*Odhad obsahuje parking
pro 170 vozů – bude
navýšeno na 250 – smluvní
požadavek (SoN);*

*Některé ceny ÚRS
nadhodnocené (demolice) –
dle smlouvy OK;*

*Projektová cena se od
reálné ceny výstavby bude
patrně lišit – rozdíl může
být i v řádu desítek %.*

SOUHRNNÁ REKAPITULACE NÁKLADŮ STAVBY			
PŘEHLED JEDNOTLIVÝCH HLAV			
HLAVA I	PROJEKTOVÉ A PRŮZKUMNÉ PRÁCE		--- TIS.KČ
HLAVA II	PROVOZNÍ SOUBORY		47 000 TIS.KČ
HLAVA III	STAVEBNÍ OBJEKTY		867 990 TIS.KČ
	A / DEMOLICE OBJEKTŮ, PŘÍPRAVA ÚZEMÍ		29 680 TIS.KČ
	B1/ OBJEKT CENTRA URGENTNÍ MEDICINY (CUM)		716 678 TIS.KČ
	B2/ PARKOVACÍ DŮM		33 571 TIS.KČ
	B3/ ENERGOCENTRUM A SPOJOVACÍ KORIDORY		22 395 TIS.KČ
	C / AREÁLOVÉ KOMUNIKACE A ÚPRAVY PŘÍLEHLÝCH KŘÍŽOVATEK		21 315 TIS.KČ
	D / INŽENÝRSKÉ SÍTĚ		30 000 TIS.KČ
	E / VENKOVNÍ ÚPRAVY, VYBAVENÍ, ZVLÁŠTNÍ OBJEKTY		5 000 TIS.KČ
HLAVA IV	INVENTÁŘ INVESTIČNÍ POVAHY		--- TIS.KČ
HLAVA V	UMĚLECKÁ DÍLA, NÁPISY		--- TIS.KČ
HLAVA VI	OSTATNÍ NÁKLADY DODAVATELE		40 000 TIS.KČ
HLAVA VII	OSTATNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADY INVESTORA		--- TIS.KČ
HLAVA VIII	ROZPOČTOVÁ REZERVA INVESTORA		90 000 TIS.KČ
HLAVA IX	JINÉ INVESTICE		--- TIS.KČ
HLAVA X	INVESTICE NEZAHRNOVANÉ DO ZP		--- TIS.KČ
HLAVA XI	NÁKLADY HRAZENÉ Z PROVOZNÍCH PROSTŘEDKŮ INVESTORA		--- TIS.KČ
SOUČET HL.II+III+VI (BEZ DPH)			954 990 TIS.KČ
DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY 21%			200 548 TIS.KČ
PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY VČ. DPH			
CELKEM			1 155 538 TIS.KČ



3. Parkovací dům

- *Parkovací dům je podmínkou MML pro vydání ÚR;*
- *Smluvní povinnost vyprojektovat 250 krytých parkovacích míst s limitem 240 tis. Kč na jedno parkovací místo;*
- *V návrhu položkového rozpočtu ze dne 15. 2. 2018 předloženém projektantem se počítá se 170 místy a s náklady: 33 571 tis. Kč – nutné dopracovat v souladu se smlouvou;*
- *Úpravou prostorového umístění se daří snižovat jednotkovou cenu;*
- *Parkovací dům původně mimo rozpočet první etapy modernizace;*
- *Jednání se SML o případném převzetí investice za parkovací dům – možnost rozšíření kapacity na cca 450 míst.*



4. Různé

- Finanční model (forma SPV) – průzkum trhu – jednání se společnostmi Newton, Tarpan a Deloitte – nabídky prvních dvou jmenovaných (cca 200 tis. Kč), očekávaná nabídka Deloitte širší – až po fázi podepsaného úvěru EIB;
- SPV – forma dceřiné společnosti – převod majetku do SPV je zatížen daní z převodu nemovitostí (4%). Jako finančně nejefektivnější se zdá forma sesterské SPV – majetek bude do SPV vložen (přeprodán);
- Vypořádání s firmou Havel&Partners – v průběhu poskytování služby administrátora SoN, poptány ze strany KNL, které nebyly předmětem smlouvy (výstava, technické konzultace, posouzení možnosti změn návrhu) – úhrada těchto činností formou „Dohody o narovnání „ - částka k úhradě 138.900,- Kč. Dohoda obsahuje objednané a dodané služby, odsouhlaseno KNL, a.s. Vypořádání je předpokladem pro poptávku dalších služeb – právní posouzení možnosti uzavření dodatku a jeho příprava(40.000,- Kč).



Děkuji za pozornost

Lukáš Černý – manažer projektu „Modernizace KNL“

umíme pomáhat

Název zápisu:	Řídící výbor modernizace KNL		
Datum jednání:	5. 3. 2018 14:00 – 15:00 h.	Místo jednání:	KNL
Přítomni:	Bc. Kocumová (SML), prof. Kůs (TUL), prof. Moos, Ing. Rais, MUDr. Morman, MUDr. Polášek, Ing. Trpišovský, Bc. Černý (KNL)	Omluveni:	Bc. Půta, Ing. Volfová, MUDr. Sobotka (LK), Ing. Hocke (Město Turnov), MUDr. Lukáš, MUDr. Nečesaný (KNL)

Program:

1. Závěry z prezentace provozně dispozičního řešení (Návrhu stavby)
2. Komparativní analýza a rozpočet projektu
3. Parkovací dům
4. Různé

Černý – Představil účastníkům setkání část prezentace týkající se uskutečněného představení projektu ve fázi návrhu stavby dotčeným zdravotníkům a zástupcům DR a ŘV. Setkání proběhlo dne 22. 2. 2018 za hojné účasti (min. 50). Informoval, že následně se od 27. 2. rozběhly plánované workshopy zdravotnických týmů se zástupci dodavatele PD. Workshopy byly rozděleny dle provozů s tím, že garanty týmu jsou členové realizačního týmu MUDr. Polášek (přednosta kardiocentra) a MUDr. Nováček (primář COS) za lékařskou část a Mgr. Fryaufová (ředitelka ošetrovatelské péče) za ošetrovatelskou část. Hlavními tématy diskusí jsou velikosti ploch (laboratoře), zázemí (zaměstnanci a sklady) a logistika. I přes zdržení z důvodu „zastavení“ projektu ze začátku února 2018 je finální termín dodání návrhu stavby totožný s původním harmonogramem, tedy začátkem května.

Polášek – prezentace návrhu i proběhlé workshopy zatím ukazují, že žádný z provozů klinických oborů nezaznamenal neodstranitelné nedostatky. Otázka je nad plochami pro laboratoře, tam budou potřeba další jednání.

Morman – po zkušenosti z konkrétního workshopu (chirurgický JIP a ARO) se ukazuje, že se bude muset řešit téma skladů, protože při stávajícím systému zásobování jednou týdně by bylo potřeba mnohem více ploch pro sklady na odděleních. Je otázka zda systém zásobování nezměnit, například vytipováním materiálu, který by mohl být distribuován častěji.

Trpišovský – přechod na dodavatelské každodenní zásobování zveden cenu SZM o cca 3 až 5%, tedy při ročních výdajích cca 200 mil, Kč se jedná o částku 6- 10 mil. Kč. ročně.

Rais – částečná změna systému by možná byla, je však zapotřebí vše spočítat, aby se zvolila nejefektivnější varianta.

Černý – Při kalkulaci vícenákladů by bylo potřeba započítat výdaje s investicí, provozem a odpisy za prostory CUM, které budou muset sloužit jako týdenní sklady. Bude zapotřebí téma skladování a zásobování otevřít na úrovni vedení nemocnice. Běžně se v komerční praxi dnes klade důraz na minimalizaci skladových prostor a častější zásobování.

Moos – představil část prezentace věnované komparaci nákladů některých návrhů SoN jako doložení skutečnosti, že připravovaný projekt je v intencích investic na podobné stavby a nepřekračuje odhad výdajů oproti jiným návrhům SoN. Komparace byla provedena mezi třemi návrhy – stávajícím návrhem dodavatele PD a dvěma návrhy SoN (návrhy č. 6 a 7), které deklarovaly splnění investičních nákladů na úrovni 955 mil. Komparace ukazuje, že návrhy SoN pracovaly s nízkými cenami za kubický metr (5.600 u návrhu č. 7), které ovšem neodpovídají reálné ceně dle standardů. Všechny tři návrhy jsou investičně srovnatelné.

Černý – současný odhad výdajů stavby je zpracován dle smlouvy v cenové soustavě ÚRS 2017/II a pohybuje se v limitu 955 mil. Kč, nicméně zatím nesplňuje stavební program pro parking (250 krytých stání). KNL požaduje dopracování. Návrh stavby také splňuje limit pro cenu za kubický metr dle smlouvy. Dle zpracovatele rozpočtu se některé ceny ÚRS pohybují nad reálnými cenami (demolice). Je potřeba si uvědomit, že reálná cena stavby se v závislosti na situaci na trhu může oproti projektované ceně výrazně lišit (desítky procent). Reálná cena stavby bude jasná až s ukončeným VŘ na dodavatele stavby.

Dále informoval, že snahou vedení projektu bude případný převis zdrojů nad výdaji rozpustit do projektu zvýšením standardu – současný projektovaný standard je na hranici minima pro obdobné stavby. Případné zvýšení standardu může mít vliv na nižší provozní náklady a reinvestice.

Dále představil část prezentace věnované parkingu, kde se daří úpravami snižovat cenu za jedno parkovací místo. Poslední verze návrhu představuje cca 170 parkovacích míst s náklady cca 33,5 mil. Kč (cca 200 tis. Kč na jedno místo). Zhotovitel bude vyzván k dopracování parkingu pro 250 míst dle SoN. V bodě Různé stručně popsal situaci ohledně výběru poradce pro tvorbu rozhodovací matice v oblasti subjektu držitele projektu (SPV) a finančního řízení. Osloveny tři firmy pro nabídku.

Dále informoval o vypořádání se společností Havel&Partners (administrátor SoN). Na základě Dohody o narovnání bude KNL fakturováno cca 139 tis. Kč za služby nad rámec uzavřené Příkazní smlouvy, které byly KNL objednány a následně dodány. Vy pořádání je předpokladem pro další spolupráci, pro KNL potřebnou.

Příští termín jednání ŘV – 9. 4. 2018 ve 14:00 h.

Závěr:

1. ŘV bere na vědomí aktuální stav přípravy PD;
2. ŘV bere na vědomí výsledky komparace cen;
3. ŘV bere na vědomí situaci ohledně parkingu;
4. ŘV bere na vědomí situaci ohledně zajištění služby pro rozhodování o finančním řízení;
5. ŘV stanovil termín příštího jednání na 9. 4. 2018 od 14:00.

Další jednání řídicího výboru projektu Modernizace KNL se uskuteční 9. 4. 2018 v 14:00 hod. v budově B Krajské nemocnice Liberec – 5. patro, zasedací místnost kardiologie. Termín jednání bude připomenut všem účastníkům na jejich e-mail.

Zapsal: L. Černý