



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

Jednání řídicího výboru - Modernizace KNL
8. 1. 2018

umíme pomáhat



Program:

1. Příprava PD
2. SPV a finanční řízení projektu
3. Ostatní



Projektová příprava I

- 16. 10. 2017 – podepsána smlouva na přípravu PD a inženýrskou činnost se společností SIAL;
- Činnost oficiálně zahájena 26. 10. úvodním kontrolním dnem;
- V prvním kroku specifikován harmonogram přípravy návrhu stavby;
- Milníky návrhu stavby:
 - začátek února – první představení návrhu dotčeným primářům a managementu KNL (konkrétní datum bude upřesněno)
 - 20. 3. 2018 – finální dopracování návrhu stavby k projednání
 - 1. 5. 2018 – finalizace včetně zapracovaných připomínek
- Tým zhotovitele se skládá ze zástupců několika subjektů – pomalejší start na straně zhotovitele – termíny dle harmonogramu;
- Vedle samotné přípravy PD probíhají přípravné činnosti v dotčeném území – zaměření staveb a areálu, dodatečný geologický průzkum;
- Současně zahájena jednání s dotčenými subjekty – ČEZ, Teplárna Liberec, TJ Lokomotiva, NPÚ;
- 10. 11. 2017 – podepsán Dodatek smlouvy č. 1, kterým se snižuje celková cena díla z 53 mil. Kč na 51 mil. Kč z důvodu vyplacení 1. ceny SoN (2 mil.) mimo rámec smlouvy – optimalizace DPH.

umíme pomáhat



Projektová příprava II

- 30.11. 2017 – předložen prvotní návrh řešení ve třech variantách:
 - Varianta A – vychází striktně z dikce smlouvy - *počítá s objektem laboratoří na jižní straně Kristiánovy ulice a parkovacím domem u jablonecké ul., tak jak požaduje stavební program v SoD* – KNL doporučila k dopracování;
 - Varianta B – nový koncept čtyř budov – KNL odmítla (nevychází ze soutěže ani smlouvy);
 - Varianta C – koncept vycházející z původního soutěžního návrhu – *počítá s integrací laboratoří v CUM a parkingem u Kristiánovy ul.* – KNL doporučila k dopracování.
- 21. 12. 2017 – předloženy varianty A a C – celkový koncept, návrh vývoje dalších etap, základní řezy a prvotní koncept dispozičního řešení;
- 4. 1. 2018 – předneseny první připomínky týmu KNL k předloženým řešením:
 - Celkový logistický koncept vnitřní i vnější dopravy nové infrastruktury včetně vazeb na stávající areál + technické zázemí;
 - Dispoziční řešení jednotlivých lékařských provozů;
 - Porovnání obou variant z pohledu finanční náročnosti;
 - Ověření akceptovatelnosti návrhů na NPÚ;
 - Optimalizace provozně dispozičního řešení parkovacího domu, atd.



Projektová příprava III

- Z prvotního hodnocení týmu KNL vychází jako přijatelnější řešení varianta C – rozhodnutí o variantě k realizaci je nutné učinit v řádu dní z důvodu dostatečného času pro dopracování návrhu;
- Tuto variantu (C) doporučuje zároveň i Zhotovitel;
- Hlavní výhody varianty C:
 - Variabilnější dispozice – větší plocha podlaží – lepší změnový management;
 - Provozně lepší řešení urgentního příjmu;
 - Lepší poměr čistých ploch pro medicínu;
 - Lepší napojení objektu CUM s parkovacím domem;
 - Menší zásahy „pod zem“;
 - Přijatelnější varianta z pohledu laboratorního komplementu, vč. přístupu do transfúzní stanice (nekrížení pacientů a dárců);
 - Zhotovitelem deklarovaná ekonomičtější varianta – nutné ověřit.
- Identifikované nevýhody varianty C:
 - Řešení dnes neodpovídá dikci smlouvy – vzhledem k podobnosti s vítězným návrhem SoN lze řešit dodatkem (konzultováno s právníkem Havel&Partners);
 - Nutné jednání s NPÚ – akceptace parkovacího domu – jednání 8.1. - potvrzena přijatelnost konceptu – nutné řešení detailů;
 - Při stavbě CUM nutný zásah do stávajícího energocentra. Nové energo nutné vybudovat jako první;
 - Komplikovanější rozvoj areálu v dalších etapách.



SPV a finanční řízení projektu I

- Na základě rozhodnutí zástupců akcionářů se k řešení vrací téma SPV – účelově založeného subjektu jako realizátora projektu;
- SPV – standardní nástroj při realizaci velkých projektů mimo vlastní činnost investora – zlepšuje transparentnost, kontrolu, finanční i procesní řízení projektu. Zároveň snižuje rizika pro investora i financující subjekty (akcionáři i banky);
- SPV v projektu Modernizace umožní oddělení projektu od vlastní činnosti KNL, umožní lepší kontrolu ze strany akcionářů, zvýší transparentnost celého projektu (SPV = projekt), zlepší cash flow projektu (lepší úvěrové podmínky a optimalizace DPH);
- 2 varianty možného SPV – dceřiná nebo sesterská společnost KNL;
- Dceřiná společnost – vlastněná 100% KNL, vklad projektu formou příplatkové povinnosti – nutné ocenění znalcem, uzavření dodatku akcionářské smlouvy a smluv o příplatku. Odhadovaná doba realizace 6-9 měsíců (souhlas zastupitelstev akcionářů) a cena cca 300 tis. Kč.



SPV a finanční řízení projektu II

- Sesterská společnost – vlastněná přímo akcionáři KNL ve stejném poměru akcií, prostřednictvím odštěpení projektu z KNL včetně smluv na základě znaleckého posudku – vzhledem ke kontinuitě smluv není potřeba souhlas zastupitelstev akcionářů, pouze DR, časová náročnost cca 5 měsíců, náklady cca 300 tis. Kč;
- Realizaci projektu přes sesterské SPV upřednostňuje KNL i akcionáři a tento postup doporučuje i materiál zpracovaný společností VGD, s.r.o.;
- Hlavní výhody sesterského SPV:
 - Oddělitelnost od hlavní činnosti KNL – menší riziko pro chod nemocnice;
 - Přímá kontrola projektu jeho financiéry – akcionáři;
 - Zvýšená transparentnost projektu – SPV = projekt;
 - Lepší podmínky pro úvěr – majitelé SPV jsou veřejné subjekty;
 - Zlepšení cash flow projektu – lepší úrok v úvěru a optimalizace DPH;
 - Jednodušší a rychlejší forma založení SPV



SPV a finanční řízení projektu III

- Průběh založení sesterské SPV:
 - Souhlas Dozorčí rady se záměrem;
 - Rozhodnutí představenstva o realizaci SPV
 - Audit KNL za rok 2017 – příprava otvíracích rozvah KNL a SPV k 1.1.18
 - Příprava znaleckého posudku – hodnota odštěpované části
 - Uložení projektu odštěpení do veřejné sbírky listin
 - Souhlas valné hromady s projektem odštěpení
 - Zápis SPV do obchodního rejstříku a daňové registrace.
- Veškeré služby týkající se chodu SPV včetně zaměstnanců projektu jsou na základě servisní smlouvy outsourcovány přímo od KNL – částka odhadovaných výdajů bude zkalkulována.
- SPV následně pronajímá novou infrastrukturu KNL na základě nájemní smlouvy.
- Finanční model projektu – Vzhledem k výši ročních příplatků (cca 90 mil. Kč/rok) se jeví jako optimální financovat projektovou přípravu z vlastních zdrojů stejně jako zahajující část výstavby.



SPV a finanční řízení projektu IV

- Odhad zjednodušeného cash flow projektu do zahájení stavby (10/2020):
 - Saldo na transparentním účtu k 1. 1. 2018 – 82,5 mil. Kč;
 - Roční příplatky – cca 91,5 mil. Kč = celkem cca 275 mil. Kč do zahájení stavby (2020)
 - Výdaje neproplacené z TBÚ – cca 5 mil. Kč
 - Celkové výdaje za přípravu PD a do zahájení stavby – cca 51 mil. Kč
 - Ostatní výdaje během přípravy PD (mzdy, služby) – cca 10 mil. Kč
 - Výdaje za demolice objektů – cca 20 mil. Kč
 - Ve výsledku bude při zahájení výstavby na transparentním účtu k dispozici odhadem cca 272 mil. Kč.
 - Tyto disponibilní prostředky bude možné investovat (po odečtení výdajů na přípravu území) do vlastní stavby tak, aby bylo v optimální situaci možné ručit za úvěr přímo novými objekty (základy).
 - Čerpání úvěru by v tomto modelu proběhlo v roce 2021 – nutná aktualizace kalkulací výše úvěru a jeho splátek.



Ostatní

- Personální změny v obsazení realizačního týmu projektu:
 - zástupce KNL pro lékařskou oblast – místo LŘ (dnes GŘ) MUDr. R. Lukáše se členy týmu stali MUDr. J. Nováček – primář COS (chir.) a MUDr. R. Polášek – přednosta kardiocentra (int.);
 - poradci v oblasti projektování zdravotnických staveb – ukončená DPČ k 31. 12. 2017. Nyní v jednání pokračování spolupráce;
 - Zástupce KNL pro laboratorní komplement – v nejbližší době bude do týmu přizván vybraný zástupce laboratoří – v gesci MUDr. R. Procházkové – přednostky CLM.
- Převod finančních prostředků z transparentního bankovního účtu – 15. 11. 2017 došlo k prvnímu převodu prostředků za výdaje projektu za období od zahájení do konce července 2017 v souhrnné částce cca 7.260.000,- Kč. Informace o výdajích pravidelně předkládány DR na vědomí.
 - Převod z TBÚ proběhl po jednotlivých výdajích (nikoliv jednou částkou) – vlivem zpracování příkazů v programu Navision (standardní proces) se na TBÚ nepropsaly popisy výdajů. Jako řešení bude na web KNL v sekci věnované projektu umístěna tabulka, dle které se prostředky převáděly. Další převody z TBÚ budou převáděny přímo přes banku (bez použití sw Navision).
 - V období od 8/2017 do konce 11/17 evidujeme výdaje ve výši cca 5,2 mil. Kč;
- Zahájena komunikace s MML o směně pozemků – MML oslovila KNL ohledně zájmu o pozemky pod chodníky při Jablonecké ulici (ONP). KNL navrhuje směnit tyto pozemky za 2 pozemky ve vlastnictví SML, které vhodně doplňují areál KNL;
- Návrh termínu příštího jednání ŘV 12.2.2018.



Děkuji za pozornost

8. 1. 2018

Lukáš Černý – manažer projektu „Modernizace KNL“

umíme pomáhat

Název zápisu:	Řídící výbor modernizace KNL		
Datum jednání:	8. 1. 2018 13:00 – 15:00 h.	Místo jednání:	KNL
Přítomni:	Ing. Volfová, MUDr. Sobotka (LK), Bc. Kocumová (SML), Ing. Hocke (Město Turnov), prof. Kůs (TUL), MUDr. Nečesaný, prof. Moos, Ing. Rais, MUDr. Morman, MUDr. Polášek, Bc. Černý (KNL)	Omluveni:	Bc. Půta (LK), MUDr. Lukáš, Ing. Trpišovský (KNL)

Program:

1. Příprava PD
2. SPV a finanční řízení
3. Různé

Černý – Představil účastníkům setkání část prezentace týkající se dosavadní přípravy PD projektu. Zmínil významné milníky, harmonogram a změny, kterými projekt prochází. Představil stručně dvě varianty řešení a požádal ŘV o souhlas s tím, aby realizační tým vybral vhodnější variantu řešení. Následovala diskuse k daným tématům.

Sobotka – vznesl dotaz jak se to má s financováním parkovacího domu. Na jednání Rady Libereckého Kraje padla informace, že financování parkingu se z vůle nemocnice přesouvá do rozpočtu projektu Modernizace.

Černý – přesun investice do parkovacího domu není vůlí KNL, ale nutnost, protože dle sdělení Mgr. Korytáře (nám. primátora SML) na jednání 31. 10. 2017 se nepočítá s financováním parkovacího domu z IPRÚ.

Nečesaný – jako zástupce KNL participoval na tvorbě IPRÚ, kam prosadil i projekt parkovacího domu v areálu KNL. Tento projekt tedy původně měl být financován z IPRÚ, nicméně následně z podporovaných projektů vypadl.

Kocumová – opakovaně upozorňovala na velký zájem o financování z IPRÚ a na nutnou aktivitu ze strany KNL.

Volfová – projekt parkovacího domu se přesunul do rozpočtu projektu Modernizace „přý“ na žádost KNL

Nečesaný – nejedná se o žádost KNL, ale o nutnost, protože se jedná o nutnou podmínku ze strany MML. Bez parkování nebude vydáno ÚR na stavbu CUM.

ŘV se následně dohodl, že v této věci by měla KNL vyvolat jednání s relevantními osobami z LK a SML a téma financování parkoviště z IPRÚ opět otevřít.

EDIT: na základě e-mailu od Ing. Loučkové-Kotasové (radní LK) ohledně připravovaného jednání ŘV IPRÚ(17. 1. 2018), na kterém bude prosazovat projekt parkovacího domu KNL zpět do IPRÚ se avizované jednání výše uskuteční až po seznámení se se závěry ŘV IPRÚ.

Moos – zmínil skutečnost, že v současné době preferuje realizační tým variantu (označenou jako „C“), která se v návrhu vrací k řešení ze Son. Tento návrh řešení je lépe přijímán lékaři i techniky. Navíc je dle vyjádření Zhotovitele toto řešení ekonomičtější než druhá varianta („A“). Toto bude ještě nutné ověřit propočty, které má předložit Zhotovitel na některém z nejbližších kontrolních dnů.

Polášek – Vzhledem k množství práce a časovému harmonogramu je jen těžko představitelné dále rozvíjet variantu, A protože z hlediska lékařských provozů nevyhovuje již v základu.

Rais – realizační tým sice preferuje variantu C. Ta, nicméně v současnosti není v souladu se smlouvou, kde je jasně uvedeno kolik budov a kde mají stát. Abychom mohli pokračovat v preferované variantě, je nutné změnit smlouvu.

Černý – dle telefonické konzultace se zástupcem společnosti Havel&Partners by změna smlouvy neměl být problém, protože návrh řešení ve variantě C není v rozporu se soutěžním návrhem SoN.

Volfová – optala se, zda máme vyjádření právníků písemně. Jestliže ne, žádá, aby KNL toto vyjádření získala alespoň v e-mailové podobě a předložila jej členům ŘV.

Černý – bude komunikovat s právníky a v režimu ASAP si vyžádá písemné vyjádření ohledně možnosti změny smlouvy.

Kůs – doporučuje, aby souhlas ŘV s výběrem varianty byl závislý na splnění tří základních předpokladů:

1. Smluvní – realizace varianty C je v souladu se smlouvou
2. Ekonomický – varianta C bude splňovat limity pro investici
3. Medicínský – vybraná varianta musí vyhovovat lékařským provozům.

ŘV vyjádřil s návrhem prof. Kůse souhlas.

Černý – představil část prezentace týkající se SPV a finančního řízení projektu. Poukázal na analýzu na toto téma od společnosti VGD, s.r.o. Analýza popisuje možnost vzniku, průběh založení, harmonogram a důvody pro vznik SPV ve dvou variantách dle vztahu ke KNL. První variantou je společnost mateřská (100% vlastněná KNL), druhou pak společnost sesterská (vlastněná napřímo akcionáři ve shodném poměru vlastnictví jako KNL). Analýza doporučuje z těchto variant SPV jako společnost sesterskou z těchto důvodů: transparentnost (jasné oddělení projektu od aktivit KNL a tudíž i přehlednost – SPV= projekt), lepší kontrola akcionářů – přímý dohled, jednodušší proces založení a vyčlenění vkladu (včetně smluv), vylepšené cash flow projektu (možnost lepších úvěrových podmínek a optimalizace DPH). V části věnované finančnímu řízení představil ŘV zjednodušené cash flow pro období do zahájení stavby (2020), z kterého vyplývá možnost předfinancování zahajovací části stavby z vlastních zdrojů – možné ručení za úvěr vlastní stavbou CUM.

Volfová – vznesla dotaz na přístup banky k jednotlivým variantám a prokázání výhodnosti tohoto řešení z pohledu podmínek úvěru včetně garancí.

Černý – vzhledem k tomu, že téma SPV se vrací k řešení nově, nebylo toto téma zatím s bankou konzultováno. V nejbližší době nicméně dojde k jednání s referenční bankou (KB) a závěry budou komunikovány.

Moos – výběr financujícího subjektu půjde přes výběrové řízení. Vybereme takou instituci, která nabídne nejlepší podmínky (úrokové a garanční).

Nečesaný – téma SPV se řeší již delší dobu, nicméně až od listopadu 2017 se to stává aktuální, protože vznik SPV doporučila DR KNL.

Kůs – Vznese 2 dotazy:

- a) Jak bude SPV řízeno a kým?
- b) Co se stane s SPV až se investice splatí?

Nečesaný – předpokládá se, že management SPV bude shodný s dnešním mng. projektu (prof. Moos a Černý). Do budoucna se uvidí – možností je víc. Je možné, že se SPV využije i v dalších etapách. Upozornil, že změna vlastníka projektu předpokládá souhlas zastupitelstev akcionářů.

Hocke – bude prosazovat, aby SPV byla pod kontrolou DR ve stejném složení jako je DR KNL.

Sobotka – doporučuje informovat o projektu SPV valnou hromadu co nejdříve. Usnadní se tím budoucí schvalování.

Moos – projekt SPV lze dát na vědomí valné hromadě již na jejich únorovém zasedání.

Černý – Informoval o dalších skutečnostech v projektu jako změny ve složení realizačního týmu, prvního převodu prostředků z transparentního účtu a zahájení jednání s MML o směnu pozemků.

Černý - Následně jednání ukončil a navrhl příští jednání ŘV na 12. 2. 2018 od 13:30

Závěr:

1. ŘV bere na vědomí aktuální stav přípravy PD, včetně variant řešení.
2. ŘV souhlasí s výběrem varianty řešení v gesci realizačního týmu při splnění těchto podmínek:
 - a) Smluvní - změna smlouvy je možná
 - b) Ekonomické – vybrané řešení bude ekonomicky výhodné
 - c) Medicínské – provoz v rámci vybraného řešení bude vyhovovat lékařským provozům
4. ŘV požaduje zorganizovat jednání na téma financování parkovacího domu za účasti zástupců KNL, LK a SML.
5. ŘV požaduje písemné vyjádření právníka (Havel&Partners) k možnosti změny smlouvy
6. ŘV požaduje stanovisko referenční banky k možnostem a parametrům úvěru dle subjektu (SPV)
3. ŘV stanovil termín příštího jednání na 12. 2. 2018 od 13:30.

Další jednání řídicího výboru projektu Modernizace KNL se uskuteční 12. 2. 2018 v 13:30 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