



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

**Jednání řídicího výboru - Modernizace KNL
12. 2. 2018**

umíme pomáhat



Program:

1. Příprava PD
2. Rozpočet a finanční řízení projektu
3. Parkovací dům
4. Ostatní



Projektová příprava I

- 25. 1. – na kontrolním dni (KD-12) byla Zhotoviteli sdělena preference varianty C – další činnosti v rámci návrhu stavby se budou týkat této varianty – nutná změna smlouvy;
- Důvody pro variantu C:
 - Variabilita dispozic, větší plocha podlaží, lépe vyhovující provozní řešení, lepší poměr funkčních ploch pro medicínu, logisticky přijatelnější varianta, menší zásahy „pod zem“, celkově efektivnější varianta (ekonomicky i provozně)
- Porovnání velikostí funkčních ploch u varianty A a C:
 - Varianta A (při objemu 108.200 m³)
 - Plochy pro medicínu: **23 495** m²
 - Plochy vjezdu a zásobování: 1584 m²
 - Plochy fasád: 6883 m²
 - Varianta C (při objemu 108.000 m³)
 - Plochy pro medicínu: **25 927** m²
 - Plochy vjezdu a zásobování: 319 m²
 - Plochy fasád: 5687 m²



Projektová příprava II

- prezentace aktuálního stavu navrhovaného řešení:
 - Původně plánována na 8. 2. – zrušeno z organizačních důvodů;
 - Předpoklad je uskutečnit ji s prezentací pro laboratoře, která je naplánována na 22. 2.;
 - Prezentace určena vybraným zástupcům všech dotčených oddělení, zástupcům DR a ŘV;
 - Prezentaci bude následovat „kolečko“ hodnocení jednotlivých týmů, včetně společných jednání ze zástupci Zhotovitele.
- Kromě vlastního řešení budovy CUM pozornost zaměřena na celkové logistické řešení a návrh parkovacího domu;
- Požadavek KNL zavedení MHD do blízkosti nové budovy – bude vyvoláno jednání se zástupci SML a DPMLJ. KNL považuje za možné řešení zavedení tzv. „shuttlebus“ (podobný režim jako autobusy do nákupních zón);
- Zhotovitelem předložen pracovní verze rozpočtu (Ing. A. Buchar).



Rozpočet a finanční řízení projektu

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	940 218 TIS.KČ
	A / DEMOLICE OBJEKTŮ, PŘÍPRAVA ÚZEMÍ	29 680 TIS.KČ
	B1/ OBJEKT CENTRA URGENTNÍ MEDICINY (CUM)	697 430 TIS.KČ
	B2/ PARKOVACÍ DŮM	107 492 TIS.KČ
	B3/ ENERGOCENTRUM A SPOJOVACÍ KORIDORY	30 998 TIS.KČ
	C / AREÁLOVÉ KOMUNIKACE A ÚPRAVY PŘÍLEHLÝCH KŘÍŽOVATEK	20 000 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 NEZAHNANÉ DO ZP	--- TIS.KČ
HLAVA XI	NÁKLADY HRAZENÉ Z PROVOZNÍCH PROSTŘEDKŮ INVESTORA	--- TIS.KČ

SOUČET HL.II+III+VI (BEZ DPH) 1 027 218 TIS.KČ

DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY 21% 215 716 TIS.KČ

**PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY VČ. DPH
CELKEM 1 242 933 TIS.KČ**

Propočet – návrh stavby 18. 1. 2108

SOUHRNNÁ REKAPITULACE NÁKLADŮ STAVBY

PŘEHLED JEDNOTLIVÝCH HLAV

HLAVA I	PROJEKTOVÉ A PRŮZKUMNÉ PRÁCE	47 353 TIS.KČ
HLAVA II	PROVOZNÍ SOUBORY	49 450 TIS.KČ
HLAVA III	STAVEBNÍ OBJEKTY	939 060 TIS.KČ
HLAVA IV	INVENTÁŘ INVESTIČNÍ POVAHY	50 000 TIS.KČ
HLAVA V	UMĚLECKÁ DÍLA, NÁPISY	850 TIS.KČ
HLAVA VI	OSTATNÍ NÁKLADY DODAVATELE	18 781 TIS.KČ
HLAVA VII	OSTATNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADY INVESTORA	9 391 TIS.KČ
HLAVA VIII	ROZPOČTOVÁ REZERVA INVESTORA	75 125 TIS.KČ
HLAVA IX	JINÉ INVESTICE	51 000 TIS.KČ
HLAVA X	INVESTICE NEZAHNANÉ DO ZP	0 TIS.KČ
HLAVA XI	NÁKLADY HRAZENÉ Z PROVOZNÍCH PROSTŘEDKŮ	2 750 TIS.KČ

SOUČET HL. I - XI 1 243 760 TIS.KČ

DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY 19% (odpočet cca 2 -3%) 236 314 TIS.KČ

**PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY VČ. DPH
CELKEM 1 480 074 TIS.KČ**

Malý generel - redukce



Rozpočet a finanční řízení projektu – věcná náplň

1. Budova centra urgentní péče (CULP) – provoz:

- EMERGENCY; CENTRÁLNÍ STERILIZACE; RADIODIAGNOSTIKA; SDÍLENÉ AMBULANCE; CENTRÁLNÍ ODBĚRY; TRANSFÚZNÍ ODDĚLENÍ; CENTRÁLNÍ OPERAČNÍ SÁLY, LABORATORNÍ KOMPLEX; ARO; INTERNÍ JIP; CHIRURGICKÝ JIP, TRAMATOLOGICKÉ CENTRUM, KARDIOCENTRUM; ZÁSOBOVÁNÍ; SKLADY; TECHNICKÉ ZÁZEMÍ; STROJOVNY A ENERGOBLOK

2. Lůžková stanice (propojení s pavilonem chirurgických oborů)

- Umístění cca 100 lůžek, možné využití 1.NP pro část laboratoří.

3. Parkovací dům (financování z jiných zdrojů):

- Samostatný objekt pro cca 200 vozidel, možno v budoucnu rozšířit – paralelní projekt - financování plánováno z dotačních zdrojů (IPRÚ).



Rozpočet a finanční řízení projektu - Odhad výdajů investice

Výdaj		Cena (v tis. vč. DPH - 19%)
Soutěž o návrh		10 000
Projektová dokumentace (všechny stupně)		50 000
Demolice (budovy V a H)		32 000
Hrubé terénní úpravy a inženýrské sítě		50 000
Budova(y) CULP (cca 24.000 m ²)		1 050 000
z toho: vlastní budova	875 000	
propojovací koridory	10 000	
vybavení energocentra + další provozní technologie	65 000	
podzemní podlaží	100 000	
Úprava Kristiánovy ulice a křižovatek		23 000
Mobiliář		60 000
Sanace opuštěných objektů		60 000
Rezerva (cca 5%)		65 000
CELKEM		1 400 000



Rozpočet a finanční řízení projektu – Odhad výdajů investice

Výdaj	Cena (v tis. bez DPH)		
Přípravné práce	3 000		
Soutěž o návrh	7 000		
Projektová dokumentace (všechny stupně) vč. inženýrské činnosti	51 000		
Demolice a příprava území	29 680	Součást projektu SON	1 027 218 Součet bez parkingu 941 128
Hrubé terénní úpravy a inženýrské sítě	30 000	Součást projektu SON	
Budova CUM vč. laboratoří	697 430	Součást projektu SON	
Parkovací dům	127 110	Součást projektu SON	
Energocentrum + spojovací koridory	30 998	Součást projektu SON	
Úprava komunikací a křižovatek	20 000	Součást projektu SON	
Venkovní úpravy	5 000	Součást projektu SON	
Ostatní náklady dodavatele	40 000	Součást projektu SON	
Provozní soubory	47 000	Součást projektu SON	
Mobiliář	50 000		
Sanace opuštěných objektů	40 000		
Ostatní výdaje	15 000		
Rezerva	90 000		
DPH	269 476		
Dluhová služba (700 mil./ 10 let)	111 110		
CELKEM	1 663 804 (1 425 584)	(Bez parkingu a ceny peněz)	



Rozpočet a finanční řízení projektu - saldo

- Celkové předpokládané výdaje vč. DPH a dluhové služby:

1 663 804 000,- Kč

1 425 584,- Kč (bez parkingu a ceny peněz)

- Celkové smluvně zajištěné zdroje:

1 747 700 000,- Kč

Saldo: **+ 83 896 000,- Kč**

cca + 301 580 000 (bez parkingu a ceny peněz)

umíme pomáhat



Rozpočet a finanční řízení projektu - saldo

- Z důvodu optimalizace finančního řízení projektu i s ohledem na možnost SPV poprána služba ekonomických poradců - strategické řízení a matice rozhodování. V současné době ve fázi výběru dodavatele služby (cca 200 tis. Kč);
- Pro optimální nastavení úvěru a jeho správy uskutečněna konzultace s referenční bankou (KB, a.s.) a Evropskou Investiční bankou;
- Závěry:
 - výše úroku ovlivňuje nejvíce garance – čím zajištěnější úvěr, tím levnější úrok – nejvyšší zajištění – garance akcionářů;
 - ručení vlastní stavbou či dalšími nemovitostmi areálu pro banku nezajímavé – jednoúčelové budovy – složitě obchodovatelné (nejspíš krom některých budov);
 - EIB se neúčastní tendrů – jejich dluhová služba obvykle o ½ % bodu níže než nejlevnější komerční banka;
 - Junkerův plán – nástroj EIB – o něco dražší než klasický úvěr EIB, ale bez zajištění – projekt projde hodnocením projektového oddělení EIB – složitější proces – garance správného nastavení projektu
 - EIB negarantuje úrok předem – fixuje se v den čerpání (každé čerpání jiný úrok)

umíme pomáhat



Parkovací dům I

- Parkovací dům je podmínkou MML pro vydání ÚR;
- Minimální počet vytvořených parkovacích stání dle dohody s MML – dvojnásobek toho, co se projektem ruší (cca 100);
- Původní rozsah parkovacího domu – 200 míst, v SoN požadavek rozšířen na 250;
- Vzhledem k omezeným zdrojům projektu a možnosti financování parkingu z IPRÚ, byl parkovací dům v roce 2016 rozpočtově zařazen mimo rámec financování projektu příplatkovou povinností – v této podobě chváleno všemi zastupitelstvy v únoru 2016;
- Z důvodu komplexnosti i reálné potřeby byl parkovací dům součástí SoN;
- Na základě informací o naplnění IPRÚ se stal parkovací dům opět součástí rozpočtu projektu;
- Předpokládané výdaje na parkovací dům způsobují převis nad plánovanými výdaji ze SoN (955 mil.)

umíme pomáhat



Parkovací dům II

- Současný odhad výdajů na parkovací dům s 250 parkovacími místy cca 127 mil. Kč (cca 500 tis./1 parkovací místo) – do SoN zadán limit našimi poradci 240 tis. Kč/1 parkovací místo – bude dále řešeno s projektantem;
- Možné varianty řešení parkovacího domu s ohledem na překročení limitu projektované ceny (955 mil. Kč);
 - Nalezení jiného zdroje financování a opětovné vyřazení výdajů z rozpočtu projektu – zahájena komunikace se SML o možnosti převzetí projektu (částečné využití IPRÚ – nutné analyzovat podmínky čerpání s ohledem na provoz parkovacího domu), zpracování ekonomiky projektu v několika verzích dle velikosti, předložení studie variant k jednání se SML;
 - Součástí první etapy bude výstavba pouze redukovaná část parkovacího domu (tak aby neohrozila zbytek projektu) – zbytek bude vybudován jako další etapa;
 - Bude nalezeno jiné opatření, které zredukuje výdaje projektu (např. redukce lůžkové části – bude vybudováno pouze „holé patro“ (cca 30 mil. Kč) – omezovat projekt v medicínské části není pro KNL výhodné.



Ostatní

- Výběr varianty C, či případné změny realizace parkovacího domu předpokládají dodatek smlouvy – čekáme na písemné vyjádření právníka (telefonicky potvrzeno);
- Personální změny v obsazení realizačního týmu projektu:
 - Ukončení spolupráce s Ing. Kazdou a Ing. Zemanem - poradci v oblasti projektování zdravotnických staveb – ukončená DPČ k 31. 12. 2017;
 - Zahájení spolupráce (DPČ) s Ing. Petrem Šmakalem – autorizovaný inženýr pozemních staveb (zaměstnanec TUL);
 - Hledání odborníka na zdravotnické stavby.
- První fakturace za tvorbu PD a zaměření objektů V a H pro účely demolice souhrnné částce 1.463.000,- Kč (bez DPH) – v souladu se smlouvou;
- Zpracované variantní možnosti odkupu pozemku od TJ Lokomotiva Liberec – tři různé velikosti (160 m², 1420 m², 1600 m²);
- Návrh termínu příštího jednání ŘV 12. 3. 2018.



Děkuji za pozornost

12. 2. 2018

Lukáš Černý – manažer projektu „Modernizace KNL“

umíme pomáhat

Název zápisu:	Řídící výbor modernizace KNL		
Datum jednání:	12. 2. 2018 13:30 – 15:30 h.	Místo jednání:	KNL
Přítomni:	MUDr. Sobotka (LK), Bc. Kocumová (SML), Ing. Hocke (Město Turnov), MUDr. Nečesaný, prof. Moos, Ing. Rais, MUDr. Morman, MUDr. Polášek, Ing. Trpišovský, Bc. Černý (KNL)	Omluveni:	Bc. Půta, Ing. Volfová (LK), prof. Kůs (TUL), MUDr. Lukáš (KNL)

Program:

1. Příprava PD
2. Rozpočet a finanční řízení projektu
3. Parkovací dům
4. Různé

Černý – Představil účastníkům setkání část prezentace týkající se dosavadní přípravy PD projektu. Zmínil rozhodnutí projektového týmu KNL pokračovat v rozpracování variantu C, včetně důvodů pro toto rozhodnutí.

Oznámil, že plánovaná prezentace návrhu pro zástupce KNL, DR a ŘV na 8. 2. byla z organizačních důvodů odvolána s plánem ji uskutečnit dne 22.2. Následovat budou hodnocení návrhu přímo zástupci uživatelů.

Dále zmínil požadavek Zhotovitele na optimalizaci návrhu parkovacího domu a přiblížení MHD areálu nemocnice.

Představil první pracovní verzi propočtu ze strany Objednatele a jeho srovnání s propočtem redukovaného malého generelu. Ze srovnání je zřejmé, že se v rámci návrhu částečně daří snižovat projektovanou cenu projektu. Konstatoval však, že současný odhad výdajů převyšuje smluvní cenu 955 mil. Kč bez DPH, především z důvodu existence parkovacího domu v rámci rozpočtu. Tuto skutečnost bude nutné ještě řešit.

Hocke – prezentace by měla být uskutečněna až po ujištění, že návrh je v rozpočtových rámcích a nehrozí jeho překročení. To by měl prokázat oponentní posudek návrhu, který akcionáři požadují. Dále je nutné získat do týmu osobu s praktickými zkušenostmi ze staveb nemocnic, ideálně ne starší než 4 roky.

Moos – V současnosti existují dotační tituly na nákup elektrinou poháněných dopravních prostředků i dobíjecích stanic. Případný autobus zajíždějící ke KNL by mohl být pořízen v rámci těchto titulů.

Černý – představil aktualizovanou tabulku předpokládaných výdajů celé první etapy včetně DPH a dluhové služby (ceny peněz z úvěru). V tomto propočtu je současný odhad výdajů stále v rámci smluvně zajištěných zdrojů včetně rezervy a pozitivního salda.

Nečesaný – Cash flow projektu se také výrazně vylepší realizací SPV. Je politickým rozhodnutím, zda a případně, kterou formu SPV akcionáři zvolí.

Černý – KNL v je v současnosti v jednání o zajištění tzv. rozhodovací matice, která by KNL i akcionářům měla pomoci při rozhodování kterou cestou se při finančním řízení projektu vydat.

Současně jsme získali úvodní informace z bankovního sektoru o jejich přístupu k financování a ručení podobně velké investice, kdy nejvýhodnější úvěr (nejlevnější) zajistí zajištění úvěru akcionáři. Vedle komerčních bank působí na trhu i Evropská investiční banka (EIB), která je schopna nabídnout nejlevnější úvěr na trhu (v případě adekvátního ručení) nebo úvěr bez zajištění (Junkerův plán), který je srovnatelný s úvěry komerčních bank. Při úvěrování od EIB je potřeba se připravit na složitější administraci a zhodnocení projektu nejen z hlediska rizik, ale celého nastavení projektu přímo EIB.

Hocke – Akcionáři preferují úvěr bez nutnosti zajištění akcionáři, ale zároveň požadují přímou kontrolu projektu. Jestliže by ručení od akcionářů bylo nutné, jediné řešení by bylo vytvořit SPV ve vlastnictví LK. S tím ovšem nesouhlasí SML. Turnov zase nesouhlasí s ručením.

Nečesaný – Přímou kontrolu lze získat ve formě sesterské SPV. V případě dceřiné SPV je rozhodujícím orgánem představenstvo a akcionáři mají tedy kontrolu nepřímou. Jestliže se akcionáři shodnou, že jim stačí kontrola podobná té, jakou měli u společnosti KNL Catering – lze uvažovat nad dceřinou SPV s možností ručení aktivity KNL.

Černý – v případě sesterské SPV nelze počítat s ručením KNL a bude nutné vyřešit, jakým způsobem bude do projektu přispívat dle platného dodatku akcionářské dohody. Sesterská SPV nebude mít krom vlastníků ke KNL žádný vztah.

Nečesaný – v tuto chvíli tedy jsou pouze dvě varianty. Sesterská SPV, která si vezme úvěr bez zajištění nebo dceřiná SPV, která může ručit aktivity KNL.

Sobotka – Varianty řešení je potřeba formulovat a předložit nejen orgánům KNL, ale i orgánům akcionářů, tedy radám a případně zastupitelstvům.

Černý – Doporučuje pokračování jednání s EIB

Věnoval se problematice parkovacího domu, který je podmínkou pro získání ÚR. Dnešní návrh parkovacího domu má kapacitu 250 míst a výdaje za něj jsou odhadovány na cca 125 mil. Kč, což představuje 500 tis. Kč na jedno parkovací stání – zdá se velmi drahé a bude o tom jednáno s projektantem. Překročení rozpočtu v tuto chvíli lze řešit především v oblasti parkovacího domu. Přestože tým má jednu variantu opatření týkající se medicínské části (lůžková část), toto řešení není pro KNL výhodné, protože by znamenalo provozní těžkosti ve zbytku areálu. Jednou možností je najít pro parkovací dům jiné zdroje – v jednání je možnost převzetí parkovacího domu ze strany SML a využití IPRU. Další možností je pokusit se rozdělit stavbu parkovacího domu na etapy, s tím, že součástí té první by byla část nutná pro realizaci Energocentra a splnění požadavků KNL. V současnosti jednáme o studii parkingu, který by využil prostor mezi ul. Jablonecká a Kristiánova – až 450 parkovacích míst. Zároveň vznikne analýza ekonomiky parkovacího domu, aby bylo jasné, je-li to projekt s návratností. Potom lze uvažovat o separátním projektu.

Polášek – medicínská část projektu již nezvládne další redukce, aniž by musel být omezen i stavební program. Jestliže by se hmoty pro medicínu ještě více redukovaly, musely by se redukovat i provozy, které do objektu CUM mají jít – změnil by se charakter projektu.

Rais – V současnosti KNL provozuje parkování s jasnou ekonomikou cca 5 mil. Kč ročně. Parkování v nemocnici bude muset být vždy regulováno cenovou politikou. Stejně to bude muset být v případě

parkovacího domu, což je předpoklad pro případné samofinancování této části projektu např. zvláštním úvěrem KNL.

Černý – informoval dle prezentace o ostatních záležitostech v projektu jako je personální obsazení týmu, první fakturace Sialu z a tvorbu PD a zaměření, či zpracování variant odkupu části pozemku Lokomotivy Liberec.

Sobotka – vrátil se k tématu připravované prezentace a po zjištění, že jejím obsahem nejsou témata financování a rozpočtu, ale je zaměřena pouze na stavební část konstatoval, že by nemusel být velkým problémem prezentovat návrh co nejdříve a ekonomiku projektu řešit paralelně.

Černý – navrhl datum příštího jednání ŘV na 12. 3. 2018. ŘV požaduje dřívější termín.

Závěr:

1. ŘV bere na vědomí aktuální stav přípravy PD, včetně preference varianty C s nutností smluvního dodatku.
2. ŘV souhlasí s přípravou tzv. rozhodovací matice variant financování.
3. ŘV souhlasí a požaduje pokračování jednání s EIB.
4. ŘV požaduje varianty SPV v souvislosti s úvěrem a garancemi.
5. ŘV souhlasí s pokračováním jednání se SML o možnostech výstavby parkovacího domu.
6. ŘV stanovil termín příštího jednání na 5. 3. 2018 od 14:00.

Další jednání řídicího výboru projektu Modernizace KNL se uskuteční 5. 3. 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