



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

**Jednání řídicího výboru - Modernizace KNL**  
**10. 9. 2019**

*umíme pomáhat*



# Program

1. Aktuální situace v projektování stavby
2. Aktualizace výdajů projektu
3. Příprava dodatku smlouvy na PD
4. Model financování
5. Různé



# 1. Aktuální situace v projektování stavby

- Probíhá finální upřesňování projektu pro dokumentaci ke stavebnímu povolení;
- V červnu zahájen oficiální inženýring k získání územního rozhodnutí – vyjadřování dotčených orgánů (čekání na proces postupného schvalování SML) – ohrožen termín pro získání ÚR (11/2019);
- Říjen '19 – předpoklad odevzdání dokumentace pro stavební povolení;
- Únor '20 – předpoklad získání stavebního povolení; zahájení demoličních prací;
- Červenec '20 – předpoklad zahájení výběrového řízení na dodavatele stavby;
- Termín zahájení stavby závisí na rychlosti výběrového řízení na dodavatele stavby – odhad cca 12 měsíců od zahájení VŘ.



## 2. Aktualizace výdajů projektu – pro připomenutí:

### Propočet čistopisu DÚR + odhad dalších výdajů projektu

	<i>Výdaj</i>	<i>Cena (v tis. Kč bez DPH)</i>	
	Přípravné práce	3 000	
	Soutěž o návrh	7 000	
	Projektová dokumentace (všechny stupně)	51 000	
Návrh stavby v DÚR	Objekt CUM	987 705	1 671 167
	Parkovací dům a energocentrum	178 435	
	Spojovací koridory	71 358	
	Přípravné práce, úpravy terénu	37 418	
	Komunikace a zpevněné plochy	43 828	
	Inženýrské sítě	74 751	
	Demolice objektů "V" a "H"	27 484	
	Provozní soubory	190 188	
	Ostatní náklady dodavatele	60 000	
	Mobiliář	50 000	
Sanace opuštěných objektů	50 000		
Ostatní výdaje	20 000		
Rezerva	130 000		
<b>CELKEM</b>	<b>1 999 167</b>		
<b>CELKOVÉ ZDROJE</b>	<b>1 746 716</b>		

*umíme pomáhat*



## Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2019

JKSO	průměr	konstrukčně materiálová charakteristika									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
801	Budovy občanské výstavby	7660	7315	8510	9950	7800	6670	6345	7800	6905	
801.1	Budovy pro zdravotní péči	<b>8 450</b>	8580	<b>8 580</b>		8100					
801.2	Budovy pro komunální služby a osobní hygienu	9145	8600		11660	8120		8200			
801.3	Budovy pro výuku a výchovu	7660	5610		7215	7215	6575		11690		
801.4	Budovy pro vědu, kulturu a osvětu	9135	5630	10130	12700	9085			8120		
801.5	Budovy pro tělovýchovu	8260	7050	10430		5850				9705	
801.6	Budovy pro řízení, správu a administrativu	7620	6735	7945		7615	7785	4565	9305	9385	
801.7	Budovy pro společné ubytování a rekreaci	7500	6890	7380	7940	10340	5935			6500	
801.8	Budovy pro obchod a společné stravování	7175	6955			8085			6485		
801.9	Budovy pro sociální péči	6490	8420			7135	5850	4560			

*umíme pomáhat*



## Rekapitulace vývoje odhadu výdajů projektu do 2019:

- 2014 – odhadované výdaje CUM cca 2,1 mld. (bez DPH)
- 2015 – *redukce na základě předpokládaných zdrojů na cca 1 200 mil. Kč (bez DPH, parkingu, demolic, dostatečné rezervy a ceny peněz)*
- 2016 – *příplatkové smlouvy – zdroje: cca 1 747 mil. Kč.*
- 2019 – *Odhadované výdaje: 1 200 mil. Kč*
- *+ 105 mil. (navýšen objem CUM)*  
*Laboratoře, skladovací prostory, strojovny vzduchotechniky, apod.*
- *+ 271 mil. indexace cen*
- *+ 178 mil. parkovací dům (původně IPRÚ)*
- *+ 24 mil. větší rozsah inž. sítí*
- *+ 71 mil. koridory a kolektor*
- *+ cca 150 mil. Rezerva + ostatní výdaje*

---

**Celkový odhad výdajů projektu: 1 999 167 tis. Kč. (bez DPH)**

**zdroje: 1 746 716 tis. Kč.**

- **Z výše uvedeného vyplývá, že projekt potřebuje dofinancovat částkou cca 252 500 mil. Kč + DPH k celkovým nákladům + cena úvěru.**

*umíme pomáhat*



### 3. Příprava dodatku SoD na tvorbu PD

- Vzhledem k reálnému odhadu výdajů, které převyšují původní kalkulace, je nutné změnit parametry smlouvy se zhotovitelem PD tak, aby odpovídala současnému stavu;
- Současné finanční limity stavby ve smlouvě brání Zhotoviteli předkládat reálný odhad výdajů – odevzdávané rozpočty snižují cenu za m<sup>3</sup> CUM na úroveň cca 5 000,- Kč, tedy pod hranici realizovatelnosti v požadovaném standardu;
- V současné připraven draft dodatku smlouvy ve spolupráci s právníkem ze společnosti Havel & Partners, s.r.o. Dle vyjádření právníka jsou skutečnosti zvýšení ceny objektivní a dodatek lze zpracovat v souladu s výsledky JŘBU;
- Součástí dodatku popis skutečností, které vedly k navýšení odhadované ceny + aktualizovaná příloha smlouvy, která stanovuje finanční a objemové parametry projektovaných budov;
- Konkrétní datum podpisu dodatku nebylo stanoveno. Limitem je odevzdání DSP (10/19), v rámci které budeme chtít oficiálně pracovat s reálným odhadem výdajů investice.



## **Příprava dodatku SoD na tvorbu PD**

- Součástí dodatku navýšení odměny pro Zhotovitele PD;
- Navýšení žádáno z důvodu dodatečných požadavků Zadavatele (laboratoře do CUM, kolektor, nové kotle, DUPS, zvýšená kapacita parkingu, atd.). Dalším důvodem jsou nepředpokládané skutečnosti (retenční nádrž, rekonstrukce přípojek mimo areál, nová fasáda LDN, atd.);
- Dle vyjádření právní kanceláře je zvýšení odměny odůvodněné a zákonné;
- Navýšení odměny na základě podkladů Zhotovitele o více a méně pracích – popis činností a kvantifikace;
- Interní schválení před podpisem;
- Předpoklad navýšení – 20 - 35%;
- V případě delší přípravy bude vytvořen jako samostatný dodatek č.4.





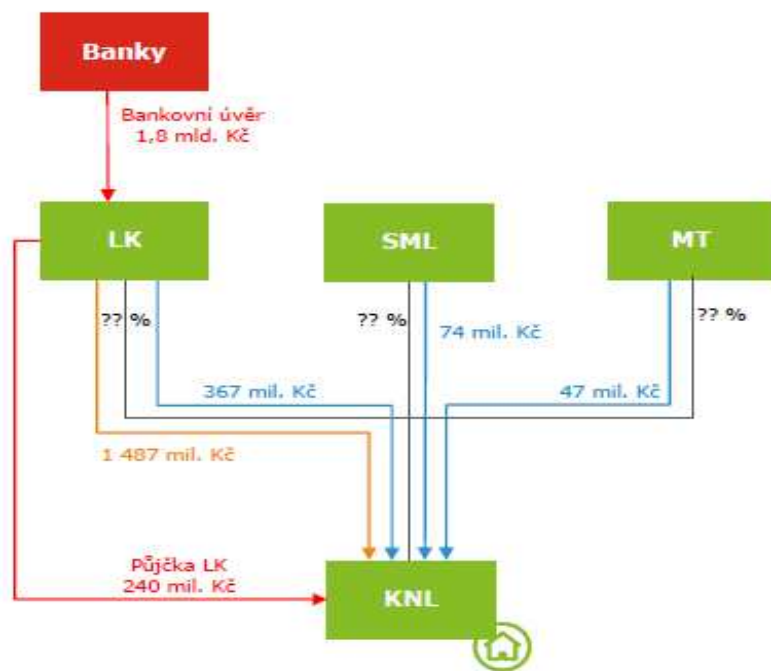
## 4. Model financování

- 6-7/2019 – poptávkové řízení na dodavatele analýzy financování;
- Vítězem Deloitte Advisory s.r.o. s cenou 749 tis. Kč (bez DPH);
- Plnění – konec srpna;
- Obsahem je zhodnocení 4 variant dle „majitele“ projektu a „dlužníka“, včetně podvariant;
- Následná komunikace zástupců akcionářů a KNL nad preferovanou variantou;
- Prioritou pro hodnocení variant stanovena procesní a právní rizika finančního modelu, nikoliv finanční efektivita;
- Preferovaná varianta počítá s KNL jako „majitelem“ projektu a LK jako „dlužníkem“, preferovanou podvariantou je ta, která počítá s převzetím všech finančních závazků projektu LK od roku 2024;
- Úvěr čerpaný LK je do KNL vložen jako příplatek – následná změna akciových poměrů.



## Model financování

### Varianta A/b – příplatky pouze do r. 2023



Schválené příplatky do r. 2023 dle současné Dohody  
Příplatky LK do r. 2023 dle dodatku k Dohodě  
Finální vlastnické podíly dle ocenění

#### Kroky a předpoklady

- Pro účely realizace varianty A/b jsou nezbytné následující kroky:
  - Úprava dohody o příplatcích do roku 2023
  - Úprava dodatku č. 1 mezi akcionáři o příspěvkové povinnosti KNL do roku 2023
  - Uzavření smlouvy o půjčce mezi LK a KNL (alternativně lze uvažovat snížení vlastního kapitálu KNL, což by mělo podobný efekt).
  - Provedení tendru bankovních domů na financování Projektu a od financujících subjektů (bank) získat schválení navrhované struktury.

#### Klíčové finanční aspekty

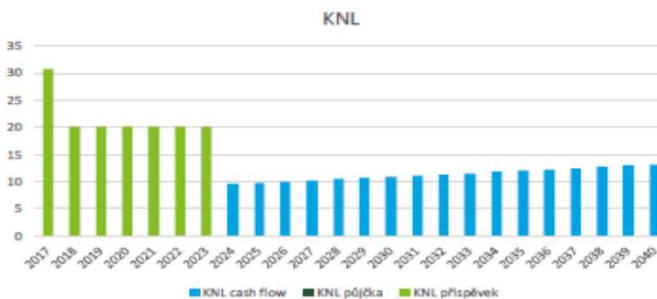
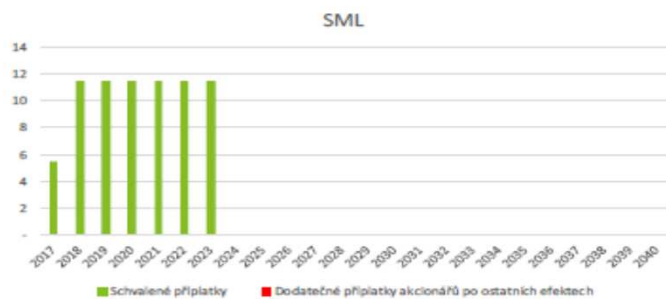
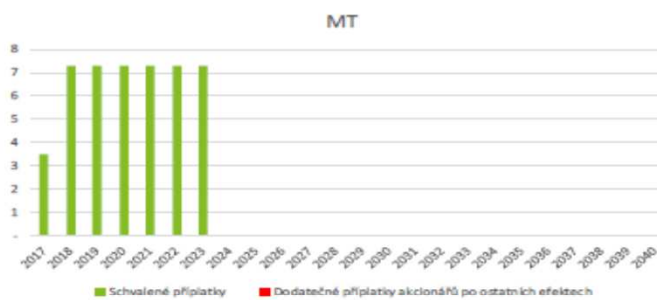
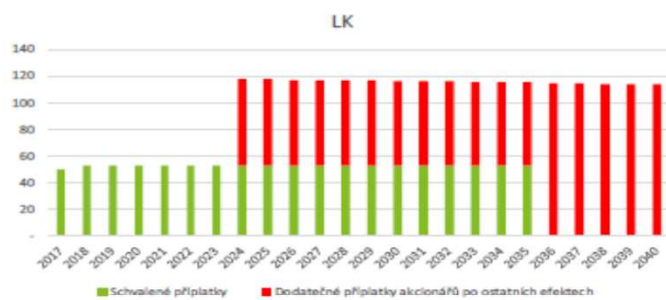
- Čerpání a splátky úvěru a úroků (vč. závazkové provize a poplatků) jsou uvažovány na úrovni LK, čerpání bankovního úvěru je uvažováno ve výši deficitu na TÚ;
- Zdroje z úvěru jsou poskytnuty příplatkem na KNL a částečně půjčkou, úrokové náklady z úvěru jdou k tíži LK;
- Úroková marže LK z titulu půjčky na KNL je ponížena o daň ze zisku, úrokové náklady LK nejsou poníženy o daňový štít;
- Nedostatek peněžních prostředků na splátky úvěru je pokryt doplněním ze strany LK;
- Positivní peněžní toky na KNL snižují potřebu dofinancování ze strany LK, zde se tedy předpokládá výplata těchto peněžních zdrojů;
- Na základě provedených výpočtů činí **celkový deficit zdrojů 1 340 mil. Kč**. Shrnutí peněžních toků je uvedeno na straně 8 (shrnutí výpočtů) a detail výpočtů je uveden v příloze.
- S ohledem na významný podíl LK na celém Projektu, lze alternativně uvažovat o odkoupení podílu SML a MT pro zjednodušení právních vztahů a s tím souvisejících nákladů.



## Model financování – průběh v čase

### Varianta A/b

Dodatečné příplatky LK v celkové výši 1 340 mil. Kč



- Grafické vyjádření finančního modelu, preferovaného ze strany KNL, a.s.

*umíme pomáhat*



## Různé

- Ustanovení investorského týmu projektu – tým KNL pro obchodně investiční činnosti projektu (VŘ) a kontrolu financování a výdajů. Vedoucí týmu – Ing. Mgr. M. Trpišovský, MBA;
  - Pozemky TJ Lokomotiva – návrh smlouvy odeslán ke kontrole protistraně. Finální cena za pozemek: 422 142,- Kč;
  - Srpen – aktualizace webu projektu – financování;
  - Informace o přípravě semináře pro zastupitele;
  - Informace z jednání Ekonomické rady kraje;
  - Další.....
- 
- Návrh termínu příštího jednání ŘV – **úterý, 12. 11. 2019**



# Děkujeme za pozornost

Projektový tým „Modernizace KNL“

[www.modernizace-knl.cz](http://www.modernizace-knl.cz)

*umíme pomáhat*

Název zápisu:	Řídící výbor modernizace KNL		
Datum jednání:	10. 9. 2019 14:00 – 15:00 h.	Místo jednání:	KNL
Přítomni:	Ing. Volfová (LK), Ing. Zámečník (SML), Ing. Hocke (Město Turnov), prof. Moos, Ing. Rais, Ing. Trpišovský, MUDr. Morman, Bc. Černý (KNL)	Omluveni:	Bc. Půta, MUDr. Sobotka (LK), prof. Kůs (TUL), MUDr. Lukáš, MUDr. Polášek (KNL)

### Program:

1. Aktuální situace v projektování stavby
2. Aktualizace výdajů projektu
3. Příprava dodatku smlouvy na PD
4. Model financování
5. Různé

Moos – zahájil jednání ŘVa seznámil přítomné s programem ŘV. Informoval o založení investorského týmu v rámci KNL, který bude mít za úlohu podporu řízení projektu včetně kontroly rozpočtu. Vedoucím týmu byl jmenován Ing. M. Trpišovský.

Dále informoval o vývoji projektových prací a inženýrské činnosti. Vzhledem ke skutečnosti „řetězení“ jednotlivých vyjádření pro souhrnné stanovisko SML se očekává zpoždění získání ÚR z důvodu prodlevy kladného vyjádření Rady architektů, na které ostatní odbory čekají.

Rais – optal se zástupce SML na vztah mezi radou architektů (RA) a dotčených orgánů, které se vyjadřují k DÚR. Zároveň žádá zástupce města o případnou intervenci směrem k rychlejšímu procesu vyjadřování se k DÚR zaměstnanci MML.

Zámečník – žádná přímý vztah mezi vyjádřením RA a ostatních dotčených orgánů není a vyjádření nejsou na sebe závislá. Zároveň přislíbil zjistit konkrétní situaci a následně ji řešit ve vztahu ke KA i ostatním odborům MML.

Moos – okomentoval část věnující se rekapitulaci odhadu výdajů celé akce, přičemž ozřejmil hlavní důvody růstu investiční náročnosti akce. Okomentoval hlavní kategorie výdajů, které k nárůstu investice přispěly.

Dále informoval o přípravě dodatku se zhotovitelem PD, který bude řešit investiční rámec akce – dodatek se zvýší odhadované výdaje tak, aby Zhotovitel mohl předkládat relevantní propočty a rozpočty akce. Vzhledem k růstu investice požaduje Zhotovitel zvýšení odměny za tvorbu PD. Požadavky pro toto zvýšení jsou oprávněné, jde o to dojít k dohodě o množství víceprací. Z časového důvodu je pravděpodobné, že se připravované změny smluv uskuteční ve dvou dodatcích, nikoliv v jednom. Dále prezentoval ŘV preferovaný finanční model, jenž vyšel z objednané analýzy dodané firmou Deloitte. Z analýzy vyplývá, že nejméně rizikový model počítá s realizací projektu uvnitř KNL, a.s. (bez SPV) a příjemcem úvěru by byl LK, který prostředky vloží do KNL. Preferovaný model navíc počítá s tím, že finanční účast SML, MT a KNL by skončila v roce 2024 (nikoliv v 2035, jak je nyní zaslavněno). Veškerou finanční zátěž nad rámec příplatků od roku 2025 by převzal právě LK, což by

mělo za následek úpravu akciových podílů v KNL, a.s. a účast akcionářů v kontrolních orgánech nemocnice. Tento model musí schválit všichni akcionáři na svých zastupitelstvech.

V části „různé“ pak informoval o připravovaném semináři pro zastupitele, který je plánován na pondělí 16. 9. 2019 na kterém bude představen vybraný finanční model přímo zpracovatelem analýzy. Vedle toho informoval o aktualizaci webu projektu a finální fázi odkupu pozemku od TJ Lokomotiva.

Hocke – Optal se na časový rámec VŘ na demolice v Kristiánově ulici

Moos – Projekt počítá s tím, že demolice budou zahájeny co nejdříve, nicméně KNL chce minimalizovat čas mezi demolicí a výstavbou tak, aby demolice nevyvolala na veřejnosti dojem vzniku další liberecké „díry“. Jakmile však budeme mít jistotu financování a inženýrská činnost bude postupovat směrem ke stavebnímu povolení, zahájí KNL činnosti, které k demolícím vedou. Počítá se, že v 4. Q 2019 bude zahájeno výběrové řízení na dodavatele demoličních prací.

Volfová – poznamenala, že je potřeba velmi pečlivě časově plánovat celou akci s ohledem na výběr financujícího subjektu. Je nutné vědět, kdy bude investice probíhat, aby se dal soutěžit úvěr.

Moos – ujistil, že plánování investice v čase je jednou z priorit, nicméně je nutné zohlednit procesy inženýrské činnosti, které mohou zahájení stavby a tedy i čerpání úvěru ovlivnit.

Moos – následně ukončil jednání ŘV a navrhl termín pro příští jednání ŘV na úterý 12. 11. 2019 od 14:00.

Závěr:

1. ŘV bere na vědomí současný stav projektových prací;
2. ŘV bere na vědomí informace k modelu financování;
3. ŘV bere na vědomí přípravu dodatku (ů) se Zhotovitelem PD;
4. ŘV bere na vědomí připravovaný seminář pro zastupitele akcionářů KNL, a.s.;
5. ŘV stanovil termín příštího jednání na 12. 11. 2019 od 14:00.

Další jednání řídicího výboru projektu Modernizace KNL se uskuteční v pondělí 12. 11. 2019 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

Schválil: P. Moos