



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

Jednání řídicího výboru - Modernizace KNL
11. 3. 2019

umíme pomáhat



Program

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



Aktuální situace v projektování stavby

- Změna ÚP - veřejné projednávání se proběhlo 22. 1. 2019 bez námitek. Dne 28. 1. 2019 obdržel MML tzv. koordinované stanovisko ke změně ÚP od KÚLK, ve kterém formuluje připomínku na základě zákona o státní památkové péči (z.č.20/1987 sb.) ohledně pozemků TJ Lokomotiva Liberec a především ochrany původního oplocení areálu Lokomotivy. Dne 28. 2. proběhlo dohodovací jednání mezi MML a KÚLK, na kterém byl přijat závět, že změna ÚP se památkově chráněných pozemků TJ Lokomotiva netýká a změna ÚP může proběhnout. Nyní v procesu dokumentace této dohody a následně dokončovací proces změny ÚP. Předpokládaný termín schválení změny – květnové jednání ZSML, vydání změny – květen/červen;
- Do doby vydání změny ÚP budou probíhat „předjednání“ dokumentace pro ÚR s relevantními třetími osobami tak, aby oficiální vyjádření k DUR následně proběhlo bez komplikací a co nejrychleji;
- Dne 18. 2. předána výzva k zahájení prací na dokumentaci pro stavební povolení (DSP). Čistopis DSP dle harmonogramu na začátku srpna 2019.
- Dne 6. 3. formálně ukončeno druhé kolo workshopů s lékařskými týmy. V rámci této fáze došlo k upřesnění půdorysů jednotlivých provozů před „vstupem“ technologů a TZB. Třetí kolo workshopů s účastí technologa na straně zhotovitele PD bude zahájeno 20. 3. Ukončení této fáze se předpokládá v květnu/červnu 2019.



Aktualizace investiční výdajů projektu

- Úroveň schválené investice (**bez parkovacího domu**) pokryté příplatkovými smlouvami činí: **1 400 000 tis. Kč s DPH** (v cenách r. 2015);
- Předpokládané aktualizované náklady stavební části CUM činí v současných cenách stavebních prací a materiálů a současně i s respektováním nutné úpravy rozsahu objemu stavby: **1 406 208 tis. Kč (bez DPH), 1 659 325 tis. Kč s DPH;**
- Návrh stavby hlavního objektu CUM nakonec pracuje s objemem 114 000 m³. Bylo dostatečně odborně z hlediska urgentních zdravotnických procesů prokázáno, že původně předpokládaný objem 90 000 m³ nedovoloval naplnit stavební program dle standardů pro zdravotnické stavby a dle potřeb urgentní lékařské péče. Teprve objem stavby 114 000 m³ dovoluje velmi úsporně naplnit nejnutnější potřeby urgentních procesů, přičemž cena za m³ - 8 650 Kč (bez DPH) , je úsporná a adekvátní, ověřená současnými projekty v ČR.



Aktualizace investiční výdajů projektu

- Součástí investičního záměru je i soubor projektových prací a tvorba projektové dokumentace ve výši **51 000 tis. Kč (bez DPH)**;
- Součet nákladů na parkovací dům a dopravní infrastrukturu činí **253 186 tis. Kč (bez DPH)**
- Celkové výdaje včetně parkovacího domu a dopravní infrastruktury představují odhadovanou částku: **1 939 616 tis. Kč** s DPH (bez rezervy!);
- Pro srovnání, předpokládané náklady na výstavbu objektu CUM včetně parkovacího domu a dopravní infrastruktury a některých doprovodných položek (viz tabulka záměru z r.2016) činily i s DPH: **1 629 400 tis. Kč.**
- Nárůst nákladů o **366 667 tis. Kč** je způsoben nutným navýšením objemu stavby o cca 20% a dále indexací cen mezi roky 2015 a 2018. Nárůst nákladů činí cca 18,3% z původní odhadované úrovně investice.
- Prostorové srovnání návrhů CUM (v m³):
 - Malý generel KNL (2015) – 120 900
 - Soutěž o návrh (2016, průměr finalistů – 3 návrhy) – 146 000
 - Soutěž o návrh (2016, vítěz soutěže) – 182 000
 - SoD (2017) – 90 000
 - Návrh stavby (6/2018) – 114 000
 - DÚR (12/2018) – 120 400



Aktualizace investiční výdajů projektu

- *Vzhledem k absenci dalších finančních nástrojů (např. IPRÚ), hledáme dofinancování rozdílu cca 539 616 tis. Kč (včetně DPH), přičemž tento rozdíl respektuje současně skutečnost, že k financování CUM byl připojen i projekt parkovacího domu a že jsou respektovány nárůsty nákladů způsobených změnou tržních cen. Rozdíl je částečně kompenzován příjmy z provozu parkovacího domu v součtu za 20 let cca 200 000 tis. Kč. Takže lze uvažovat rozdíl cca 339 616 tis. Kč. I tento rozdíl může být částečně kompenzován o DPH v případě využití SPV jako sesterské společnosti KNL. Snažíme se najít formát investiční podpory, a to buď z rozpočtu LK, nebo prodloužením úvěrového modelu se schválenými výšemi příplatků akcionářů.*



Příprava dodatku SoD na zhotovení 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 m³ CUM na úroveň cca 5 400,- Kč, tedy pod hranici realizovatelnosti v požadovaném standardu;
- V současné chvíli zahájeny činnosti na 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;
- Při tvorbě dodatku důraz na formulace, ze kterých nebude vyplývat možnost (či dokonce nutnost) zvýšení ceny za vyhotovení PD. Lze očekávat diskusi na toto téma se Zhotovitelem;
- Konkrétní datum podpisu dodatku nebylo stanoveno. Limitem je odevzdání DSP (6/19), v rámci které budeme chtít oficiálně pracovat s reálným odhadem výdajů investice.

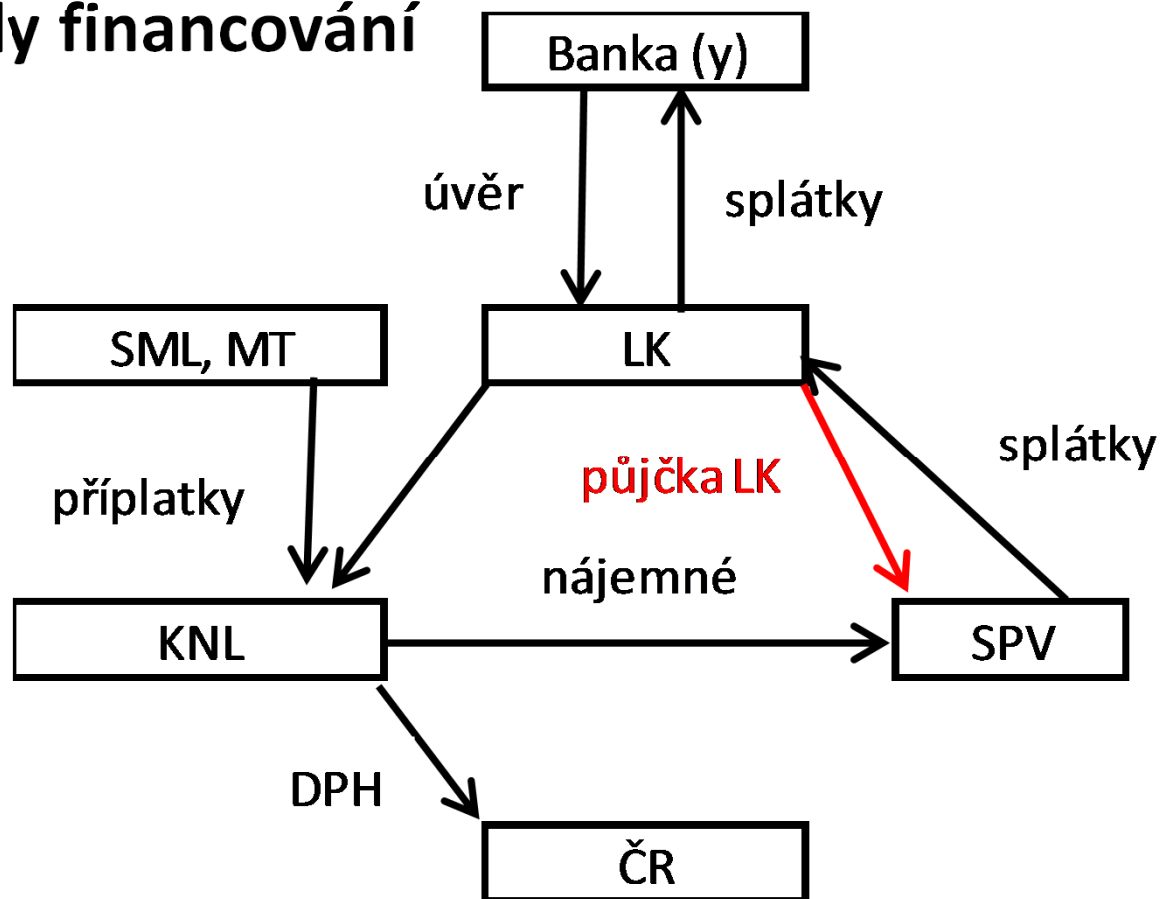


Modely financování

- Na základě požadavků valné hromady KNL byly zpracovány varianty SPV pro rozhodnutí akcionářů. Variantní řešení postoupeno zástupcům akcionářů. Reakce zástupce KÚLK s připomínkami a výhradami se závěrem, že realizace projektu pře SPV je finančně nevýhodné. V současnosti se zpracovává reakce, ze které nutně vyplyne nesouhlas projektového týmu s názorem KÚLK.
- Hlavní argument KÚLK je výhodnější úvěr pro LK než pro SPV, či KNL (až o 1,5% na úrocích). Dále to jsou pochybnosti o úsporách vzhledem ke zřizovacím a provozním nákladům SPV + případná daňová zatížení. V neposlední řadě je SPV vytýkána administrativní náročnost. Jako nejvýhodnější varianta se zástupcům KÚLK jeví přímá investice KNL bez SPV s přímým úvěrovým financováním prostřednictvím LK.
- Stanovisko projektového týmu KNL: Z reakcí zástupců bank vyplývá, že úvěr pořizovaný LK bude z pohledu úroků opravdu nejvýhodnější – otázkou zůstává o kolik. Indikativní vyjádření bankovních institucí mluví o 1 – 1,5% úroku, ale reálně může být nižší, protože za úvěr v konečném důsledku budou ručit vždy majitelé, tedy akcionáři. Při porovnání daňové zátěže modelů s SPV, či bez něj však jednoznačně vyplývá finanční výhodnost SPV, kde není nutné platit celou částku DPH při kolaudaci, ale DPH se přesouvá k úhradě nájemného ze strany KNL. Tím se snižuje sazba DPH z 21% na 15% (jiné DPH u investice a u nájemného). Navíc nebude potřeba na DPH (či její finanční ekvivalent) čerpat úvěr a platit z této částky úrok. Tento rozdíl (i bez započítání inflačních vlivů) je výrazně vyšší než rozdíl v zaplacených úrocích u úvěru s úrokem o 1,5% vyšším. Vyvolané náklady související se vznikem a provozem SPV jsou v řádu stovek tisíc korun a tedy ani tyto nezpůsobí finanční nevýhodnost tohoto modelu.
- Vzhledem k možnosti a ochotě LK čerpat úvěr pro potřeby investice však identifikujeme další variantu finančního modelu, který zahrnuje kombinaci úvěru LK a projektu prostřednictvím SPV. Z konzultací s bankami vyplývá tento model jako akceptovatelný a dokonce preferovaný (ČSOB).



Modely financování



- Tento model se jeví jako finančně nejvýhodnější, protože kombinuje nejlevnější úvěr a neoptimálnější cash-flow. Dle našich odhadů je tento model o cca 35% levnější než realizace projektu v KNL (s úvěrem LK)!

umíme pomáhat



Různé

- V lednu a únoru proběhla jednání se zástupci KB a ČSOB na téma modelu financování projektu. Z obou vyplývá, že investice přes SPV je akceptovatelná. Z jednání vyplynula preference bank financovat přes tzv. „klub“ – sdružené financování od více bank. Projektový tým chce vyzvat relevantní bankovní instituce k zahájení vzájemných jednání o financování projektu;
- Na základě připomínek ŘV upravena webová prezentace projektu tak, aby ji bylo možné rozšířit o další etapy projektu;
- V průběhu února byly představeny vzorové pokoje zástupcům KNL s pozitivní reakcí. Dne 20. 2. 2019 se v prostorách vzorových pokojů uskutečnila akce pro novináře. Vedle informací o vlastním projektování byli novináři seznámeni i se současným reálným odhadem výše investice;
- Návrh termínu příštího jednání ŘV – 13. 5. 2019.



Děkuji za pozornost

Lukáš Černý – manažer projektu „Modernizace KNL“

umíme pomáhat

Název zápisu:	Řídící výbor modernizace KNL		
Datum jednání:	11. 3. 2019 14:00 – 15:30 h.	Místo jednání:	KNL
Přítomni:	MUDr. Sobotka (LK), Ing. Zámečník (SML), prof. Kůs (TUL), prof. Moos, Ing. Rais, Ing. Trpišovský, MUDr. Polášek, Bc. Černý (KNL)	Omluveni:	Bc. Půta, Ing. Volfová (LK), Ing. Hocke (Město Turnov), MUDr. Lukáš, MUDr. Nečesaný, MUDr. Morman (KNL)

Program:

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

Černý – zahájil jednání ŘV. Seznámil přítomné s aktuálním stavem a vývojem projektu, především pak s aktuální situací v přípravě dokumentace. Informoval o aktuálním stavu změny ÚP, kdy bylo dosaženo dohody mezi MML a KÚLK ohledně ochrany pozemku TJ Sokolovna. Předpokládané završení změny a její vydání je v květnu nebo červnu. Bude záležet, zda se změna dostane ke schválení ZSML na zasedání v dubnu nebo až v květnu. Do té doby bude dokumentace k ÚR „předjednáвана“ s dotčenými institucemi tak, aby její schvalování bylo následně co nejrychlejší. Dále informoval, že Zhotovitel obdržel dne 18. 2. Výzvu k zahájení činnosti na tvorbě DSP. Čistopis DSP je dle harmonogramu očekáván v srpnu 2019. Informoval o zahájení třetího kola workshopů zdravotnických a technických týmů KNL se zástupci Zhotovitele za přítomnosti technologa a odborníků TZB. Ukončení tohoto kola workshopů se přepokládá na přelomu května a června 2019

Sobotka – optal se na způsob projednávání se zdravotnickými týmy a řešení sporných bodů.

Černý – dosavadní práce týmů se zhotovitelem byla nastavena na vzájemných dohodách, konsenzech, případně odsouhlasených kompromisech. Sporné body, které není možné řešit vzájemnou dohodou, jsou a budou řešena manažerskými rozhodnutími generálního ředitele KNL, a.s. na základě doporučení projektového týmu. Tímto způsobem řešeny kolize na konci druhého kola workshopů.

Moos – Okomentoval bod aktualizace výdajů projektu. Připomněl původní schválenou investici na úrovni 1,4 mld. v cenách 2015 a upozornil, že dle současného odhadu bude investice minimálně ve výši 1,94 mld. Kč bez rezervy. Důvodů pro navýšení odhadů je několik: zvýšil se celkový objem budovy CUM tak, aby bylo možné realizovat stavební program v plné šíři (původní odhad objemu na úrovni 90.000 m³ se ukázal nereálný, dnešní objem se pohybuje okolo 120.000 m³); v poslední době stoupá průměrná cena za kubický metr zdravotnických objektů vlivem růstu cen ve stavebnictví; dále se do projektu dostal parkovací dům, který nebyl součástí původní investice (původně plánovány zdroje mimo financování CUM); projekt musí řešit řadu investic do areálových i mimoareálových inženýrských sítí, tedy vyvolaných investic nad rámec výstavbu CUM. Informoval, že v současnosti hledáme řešení pro navýšení zdrojů projektu.

Černý – navázal informací, že s ohledem na zvýšení ceny objektu CUM je nutné zpracovat dodatek smlouvy se Zhotovitelem tak, aby nebyl vázán původní částkou 955 mil. Kč. Dodatek by měl být podepsán do odevzdání dokumentace SP, aby propočet stavby byl v DSP realistický. V současné době se řeší dodatek s právníkem a následně bude i se Zhotovitelem.

Následně představil členům ŘV model financování projektu, o kterém KNL jedná s akcionáři. Dle týmu KNL je finančně nejefektivnější model SPV ve vlastnictví LK a s úvěrem, který bude čerpat LK a formou půjčky ho vloží do SPV. SPV bude úvěr splácet z nájemného CUM a KNL bude platit nájemné z příplatků akcionářů. Další variantou je úvěr LK vložený do KNL, která investuje přímo. Druhý model je dle projektového týmu KNL procesně jednodušší, ale finančně náročnější.

Sobotka – model financování je potřeba vykomunikovat a schválit zástupci akcionářů před tím, že s návrhem seznámíme zastupitelstva. Předložení variant zastupitelům by znamenalo širokou diskusi a velkou časovou ztrátu.

Černý – souhlasí, že preferovanou variantu je potřeba vybrat se zástupci akcionářů a až následně ji prezentovat všem zastupitelům. Projektový tým předpokládá, že po výběru varianty se uskuteční seminář pro zastupitele, kde budou s detaily modelu seznámeni.

Zámečník – informoval, že jedním z diskutovaných bodů na interních jednáních zástupců MML je příplatek KNL a jeho „vymahatelnost“

Černý – upozornil, že příplatek KNL není podstatou výběru modelu financování. Akcionáři mají navíc možnost ovlivnit (smluvně, či skrze orgány KNL) jak bude s příplatkem KNL „zacházeno“.

Černý informoval v bodě různém o možnosti tzv. „klubového“ financování syndikátem bank a požádal o svolení ŘV nechat banky o tomto sdruženém financování banky jednat. ŘV s tímto souhlasí.

Následně informoval o úpravě webové prezentace a tiskové konferenci konané u příležitosti zahájení činnosti ve vzorových pokojích.

Příští termín jednání ŘV – 13. 5. 2019 od 14:00.

Závěr:

1. ŘV bere na vědomí současný stav projektových prací, včetně situace okolo odhadu výdajů první etapy projektu;
2. ŘV bere na vědomí přípravu dodatku smlouvy se Zhotovitelem;
3. ŘV bere na vědomí přípravu a jednání s partnery o modelu financování;
4. ŘV souhlasil s umožněním jednání bank o klubovém financování projektu;
5. ŘV stanovil termín příštího jednání na 13. 5. 2019 od 14:00.

Další jednání řídicího výboru projektu Modernizace KNL se uskuteční v pondělí 13. 5. 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