



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

Jednání řídicího výboru - Modernizace KNL
13. 5. 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 – schváleno zastupitelstvem SML usnesením č. 123/2019 dne 25. 4. 2019, kterým se ukládá primátorovi SML Ing. Zámečnickovi zveřejnit změnu ÚP do 31. 5. 2019 a zajistit činnosti pro nabytí účinnosti změny do 30. 6. 2019;
- Datum nabytí účinnosti změny ÚP je zároveň datem zahájení inženýrské činnosti pro získání ÚR projektu;
- V mezidobí od února 2019 probíhá příprava dokumentace stavebního povolení (DSP).
- V rámci příprav DSP bylo zahájeno další kolo workshopů dodavatele projektu se zástupci KNL. Jednání se týkají především technických a technologických parametrů staveb, tak aby mohly být přiměřeně nastaveny kapacity inženýrských sítí. Zároveň probíhají konzultace se zástupci třetích osob – např. KHS – požadavky na provoz (např. denní světlo v 1. PP) – vliv na rozpočet investice.



Aktualizace investiční výdajů projektu

- Celkové zdroje pro investici staveb modernizace z příplatků jsou na úrovni cca **1 746 000 tis. Kč**;
- Předpokládané aktualizované náklady stavební části CUM činí v cenách stavebních prací a materiálů roku 2018 a současně i s respektováním nutné úpravy rozsahu objemu stavby bez rezervy (dle odhadu Zhotovitele PD v únoru 2019: **1 671 166 tis. Kč (bez DPH)**);
- Nad rámec odhadu Zhotovitele kalkulujeme další investiční výdaje vycházející z původního návrhu na úrovni cca **328 000 tis. Kč** (přípravné práce vč. PD, sanace, mobiliář a stavební rezerva);
- Celkový odhad investičních výdajů celého projektu bez DPH činí k dnešku (viz příloha): **1 999 167 tis. Kč.**



Aktualizace investiční výdajů projektu – objektivizace zvýšených výdajů investice:

- Nutné navýšení objemu stavby CUM oproti zadání v SOD – současný projekt počítá s obestavěným prostorem CUM a energocentra v celkové výměře cca 120 000 m³ oproti smluvnímu omezení o velikosti 90 000 m³ (průměr návrhů v SoN byl cca 140 000 m³). Navýšení je nezbytně nutné k naplnění stavebního programu a standardům zdravotnického zařízení z pohledu provozního, technologického i hygienického. Hrubý odhad investice na navýšení objemu je cca **200 000 tis. Kč**;
- Indexace cen – během let 2015 (zpracování projektového záměru) a 2018 (odhad výdajů Zhotovitele) došlo k nárůstu cen stavebních prací a materiálů o cca 10%. Nominální odhad rozdílu cen investice díky indexaci je cca **170 000 tis. Kč**;
- Parkovací dům – původně mimo rozpočet projektu, dnes nedílnou součástí. Odhad investice do parkovacího domu je cca **139 000 tis. Kč** ;
- Vyvolané výdaje - vzhledem k technickému stavu a pozici areálu budou nutné vyvolané výdaje do rekonstrukcí sítí a provozních souborů (kolektor, rekonstrukce vodovodu, úprava LDN, dynamická UPS, nové plynové kotle, apod.). Odhad vyvolaných výdajů cca **160 000 tis. Kč**;
- Stavební rezerva – odhad výdajů Zhotovitele do odhadu nepočítá stavební rezervu investora (v souladu se smlouvou), nicméně pro snížení rizika financování projektu je nutná. Vzhledem k navýšení investice se zvyšuje i rezerva na celkovou částku **130 000 tis. Kč**.
- Vzhledem k současnému preferovanému modelu financování projektu přes SPV s využitím úvěru od LK je možné kalkulovat celkové výdaje projektu bez nákladů na dluhovou službu (úrok) a DPH, které v modelu SPV přechází z investice do budoucího nájmu. Při respektování tohoto finančního modelu vychází saldo zajištěných zdrojů a odhadu výdajů takto:
 - Zdroje: 1 746 716 tis. Kč
 - Výdaje : 1 999 167 tis. Kč.
 - Saldo: **-252 451 tis. Kč**
- **Z výše uvedeného vyplývá, že projekt potřebuje dofinancovat částkou cca 252 400 tis. Kč!** O možnostech navýšení zdrojů jednáme se zástupci akcionářů.

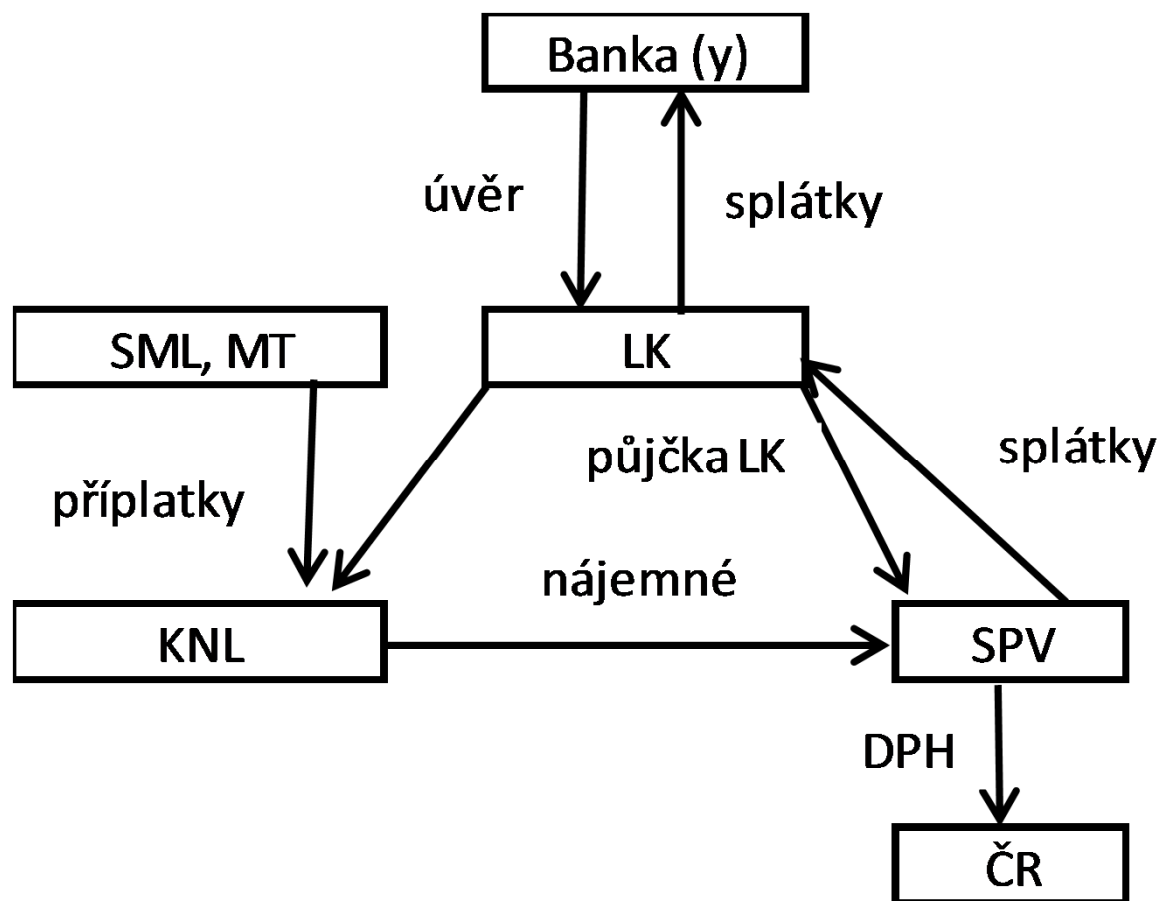
umíme pomáhat



Příprava dodatku SoD na zhotovení PD

- V souladu s informacemi z minulého ŘV byly zahájeny činnosti k přípravě dodatku smlouvy se Zhotovitelem PD;
- Ve spolupráci s právníkem (Havel & Partners, s.r.o.) a zástupci Zhotovitele nastaveny nové parametry smlouvy tak, aby odpovídali realitě; a byly v souladu s legislativou a výsledky JŘBU;
- Součástí dodatku popis skutečností, které vedly k navýšení odhadované ceny + aktualizovaná příloha smlouvy, která stanovuje finanční a objemové limity projektovaných budov;
- Vzhledem k nárůstu investice projektu požaduje Zhotovitel navýšení odměny za zpracování PD. Předběžně odsouhlaseno zástupci KNL i největšího akcionáře. Požadavek Zhotovitele na odměnu v celkové výši min. 70 000 tis. Kč (bez DPH). Zákonný limit pro navýšení je max. do částky 71 400 tis. Kč. Proběhnou další jednání o ceně s cílem KNL snížit požadavek Zhotovitele;
- Konkrétní datum podpisu dodatku nebylo stanoveno. Limitem je odevzdání DSP (6/19), v rámci které budeme chtít oficiálně pracovat s reálným odhadem výdajů investice.

Model financování



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

umíme pomáhat



Modely financování

- Na základě požadavků zástupců akcionářů byla poptána služba finančního poradce pro nastavení nejefektivnějšího finančního modelu projektu;
- 9. 4. - úvodní konzultace vedena se zástupci společnosti Deloitte ČR (LK, KÚLK, KNL). Diskuse nad věcným zadáním a výstupy analýzy, dohoda ohledně indikativní nabídky v rámci průzkumu trhu;
- V současnosti čekáme na indikativní nabídku, abychom uměli určit jakým způsobem budeme službu soutěžit/zadávat;
- Výsledkem činnosti poradce bude dokument, který zhodnotí možné varianty finančního řízení s důrazem na výhodnost/nevýhodnost realizace přes SPV, čerpání úvěru dle subjektu, či nastavení případného komerčního nájemného. O podobnou službu měl projektový tým zájem již na jaře 2018 – poptávkové řízení zastaveno z důvodu nesouhlasu ŘV a následně KNL z důvodu velké finanční náročnosti (cca 1 mil. Kč). Současný požadavek zástupců LK a KÚLK je tuto analýzu získat;
- Časový odhad realizace analýzy:
 - Průzkum trhu (5/19)
 - Soutěž na dodavatele (6/19)
 - Vyhotovení analýzy (7-8/19)
 - Prezentace výsledků (9/19).



Různé

- Pozemky TJ Lokomotiva – jednání (21. 3.) o možnosti prodeje a ceně. Podmínka zástupců TJ Lokomotiva na trojnásobek odhadní ceny pozemku ve variantě 1 (265 m²). Odhad stanovuje cenu 811.000 Kč (cca 3.060 za m²) – požadavek na 2,433 mil Kč. Reakce KNL – minimalizace požadovaného pozemku (pouze roh současného plotu) o výměře cca 36,5 m² s požadovanou cenou na úrovni trojnásobku odhadu, tedy cca 9.200 za m² s celkovou cenou cca 335.000 Kč. Návrh schválen představenstvem KNL, míří na jednání DR.
- PR – 24.4. proběhlo jednání DR KNL a „Panelová diskuse“ periodika Deník s hlavním tématem Modernizace KNL. Účastníci obou setkání navštívili v rámci programu i vzorové pokoje CUM;
- Dne 28. 5. 2019 proběhne v prostorách KÚLK seminář pro zastupitele akcionářů KNL, a.s. na téma současný stav a vývoj projektu, kde bude prezentována současná podoba projektovaných budov, aktuální situace v projektování i inženýrské činnosti a současný stav odhadů výdajů investice;
- Návrh termínu příštího jednání ŘV – 24. 6. 2019.



Děkuji za pozornost

Lukáš Černý – manažer projektu „Modernizace KNL“

umíme pomáhat

Název zápisu:	Řídící výbor modernizace KNL		
Datum jednání:	13. 5. 2019 14:00 – 15:30 h.	Místo jednání:	KNL
Přítomni:	MUDr. Sobotka (LK), Ing. Hocke (Město Turnov), prof. Kůs (TUL), prof. Moos, Ing. Rais, Ing. Trpišovský, Bc. Černý (KNL)	Omluveni:	Bc. Půta, Ing. Volfová (LK), Ing. Zámečník (SML), MUDr. Lukáš, MUDr. Nečesaný, MUDr. Morman, MUDr. Polášek (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, zmínil schválení ZSML strategické změny ÚP (25. 4. 19) a tím i možnost žádat o ÚR, jakmile změna nabude platnosti. Dále informoval o zahájení dalšího (třetího) kola workshopů týmu Zhotovitele s odbornými (zdravotnickými i technickými) týmy KNL s důrazem na technické a technologické parametry staveb.

Hocke – vnesl dotaz, zda je možné žádat o některá vyjádření úřadů k DÚR ještě před nabytím platnosti změny ÚP.

Černý – dle vyjádření Zhotovitele jsou některá vyjádření na souladu DÚR s ÚP závislá. To znamená, že před nabytím platnosti změny ÚP nejsme schopni kladná vyjádření obdržet.

Černý – představil poslední aktualizaci odhadu investic, kdy celkové předpokládané výdaje evidujeme ve výši 1.999.167 tis. Kč. Při celkových zdrojích 1.746.000 tis. Kč kalkulujeme částku cca 252.000 tis. Kč na dofinancování. Částka na dofinancování neobsahuje DPH a cenu peněz (úroku). Dále informoval o konkrétních kategoriích výdajů, kde projekt eviduje navýšení investice, jako jsou např.: objem budovy CUM, indexace cen stavebních prací a materiálu, parkovací dům, vyvolané výdaje technické infrastruktury, či stavební rezerva.

Dle prvotních informací hlavní akcionář (LK) nutnost navýšit zdroje projektu eviduje a situaci bude řešit s ostatními akcionáři.

Kůs – doporučuje zpřehlednit aktualizaci výdajů a porovnat s původním odhadem tak, aby i osobám, kteří nemají detailní informace o vývoji projektu, byly informace pochopitelné. Takto koncipovaný přehled, který je k dispozici na prezentaci ŘV by mohl být zavádějící a zapříčinit nedorozumění při komunikaci s akcionáři – zastupitelstvy akcionářů.

Moos – Doplnil informace o výdajích a okomentoval konkrétní kategorie odhadu. Poděkoval za připomínku prof. Kůse s tím, že pro další použití bude informace o odhadu výdajů upravena.

Černý – ubezpečil účastníky ŘV, že čísla uvedená v prezentaci jsou korektní a vychází se současných odhadů Zhotovitele a KNL. Prezentaci pro zastupitele upravíme tak, aby byla pochopitelná a nebyla zavádějící.

Sobotka – upozornil, že nepadl žádný oficiální slib, či prohlášení LK, že poskytne dodatečné zdroje financování projektu.

Moos – KNL si uvědomuje, že žádný slib nepadl, nicméně z komunikace se zástupci LK to vyplývá a KNL s tím svým způsobem počítá. Případné nedofinancování projektu by mohlo znamenat jeho zastavení a tím i projevu rizik s tím spojených.

Černý – okomentoval vývoj při přípravě dodatku smlouvy se Zhotovitelem PD, ve které, díky navýšeným odhadům investic, je potřeba upravit parametry výdajů tak, aby odpovídaly realitě. Vzhledem k růstu investic, požaduje Zhotovitel zároveň navýšit odměnu za přípravu PD. Požadavek Zhotovitele je navýšení odměny na úroveň cca 70.000 tis. Kč (v současnosti 51.000 tis. Kč + 2.000 tis. Kč za SoN). KNL povede jednání ve snaze požadavek Zhotovitele zmírnit, být v souladu s legislativou a zároveň požadavek částečně uspokojit. I kdyby se odměna zvýšila na úroveň cca 70 mil. Kč, podíl PD vůči investici (1,7 mld. bez DPH) by tvořil cca 4,1%.

Následně prezentoval činnosti při definování finančního modelu projektu. Vzhledem k tomu že zástupci hlavního akcionáře požadují zpracování analýzy o možnostech financování od renomovaného poradce, který konkrétní řešení zaštití svým odborným názorem, byly opětovně zahájeny práce na zadání této analýzy třetí osobě. Byla zahájena komunikace s firmou Deloitte ohledně indikativní nabídky, dle které bude následně rozhodnuto o způsobu výběru dodavatele. Cílem analýzy je posoudit možné varianty včetně možnosti realizace projektu přes subjekt SPV a úvěr LK. Při optimálním průběhu bychom výsledky analýzy měly obdržet v září 2019.

Dále informoval o postupu jednání ohledně možného odkupu pozemku od TJ Lokomotiva, která požaduje za předmětný pozemek (265 m²) cca 2,4 mil. Kč, tedy trojnásobek odhadní ceny (810 tis. Kč). KNL reaguje minimalizací kupovaného pozemku o rozměru cca 50 m². Záměr bude schvalovat DR KNL.

Informoval o proběhlých PR akcích a připravované prezentaci (seminář) pro zastupitele všech akcionářů na termín 28. 5. 2019.

Hocke – doporučuje realizaci semináře po ujasnění finančního modelu tak, aby zastupitelé dostali společně s informací o nárůstu výdajů i informaci o zamýšleném způsobu financování a dofinancování celého projektu.

Moos – seminář pro zastupitele je nápad pana Hejtmana s tím, že chce seznámit především zastupitele LK s novými skutečnostmi tak, aby mohl následně jednat o dofinancování projektu. Projektový tým zkusí pozměnit cílovou skupinu semináře pouze na zastupitele LK. Informace pro zastupitele SML a MT může přijít později, společně s návrhem řešení. O této možnosti bude mluvit s p. Hejtmanem při nejbližší příležitosti.

Černý - na závěr přednesl žádost paní náměstkyně LK Ing. Volfové na změnu konání jednání ŘV, protože pondělí pro ni není vhodný a navrhuje čtvrtek.

ŘV – kolektivně označili čtvrtek za nevhodný z důvodu pracovní vyčerpání (rady, zastupitelstva, workshopy, kontrolní dny). Jediný den, na který by šla jednání ŘV přesunout je čtvrtek.

Černý – ukončil jednání ŘV a návrh termín pro příští jednání ŘV na pondělí 24. 6. 2019 od 14:00.

Závěr:

1. ŘV bere na vědomí současný stav projektových prací, včetně situace okolo odhadu výdajů první etapy projektu;
2. ŘV doporučuje formální úpravu prezentace odhadu výdajů z důvodu přehlednosti;
3. ŘV bere na vědomí přípravu dodatku smlouvy se Zhotovitelem;
4. ŘV bere na vědomí přípravu a jednání s partnery o modelu financování;
5. ŘV doporučuje realizaci semináře pouze pro zastupitele LK a následně pro zastupitele SML a MT po vyjasnění finančního modelu;
6. ŘV připouští změnu konání jednání ŘV z pondělí na úterý;
7. ŘV stanovil termín příštího jednání na 24. 6. 2019 od 14:00.

Další jednání řídicího výboru projektu Modernizace KNL se uskuteční v pondělí 24. 6. 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