



PPP projekty v ČR a jejich využití pro brownfieldy

Konference Brownfieldy 2021

Český Krumlov, 17. září 2021



NEWTON
BUSINESS DEVELOPMENT



Struktura prezentace

1. Intro do PPP

**2. PPP a
brownfieldy**

**3. Příklad sociální
infrastruktury**

**4. Příklad veřejné
vybavenosti**

**5. Reference a
kontakt**





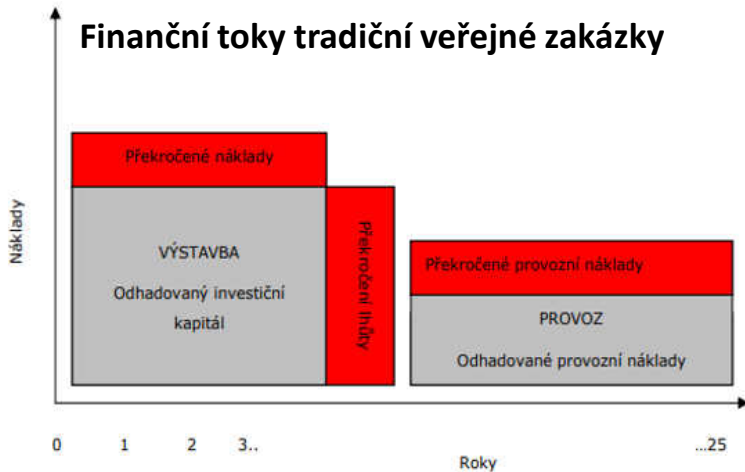
Možné způsoby realizace projektu a základní druhy PPP



Zkratka	Činnost	V režii zadavatele	Provozní koncese	BFO	DBFO	Prodej
D	Projektová příprava (D esign)	Zadavatel	Zadavatel	Zadavatel	Soukromník	Soukromník
B	Výstavba (B uild)	Zadavatel	Zadavatel	Soukromník	Soukromník	Soukromník
F	Financování (F inance)	Zadavatel	Zadavatel	Soukromník	Soukromník	Soukromník
O	Provoz (O perate)	Zadavatel	Soukromník	Soukromník	Soukromník	Soukromník



Hlavní znaky komplexního PPP (public private partnership)



- Základem PPP projektu je **dlouhodobý smluvní vztah**, který zajišťuje veřejnou infrastrukturu anebo **veřejné služby**
- Výhodou PPP je sloučení zkušeností, znalostí a dovedností obou sektorů a **přenesení odpovědnosti za rizika na sektor, který je dokáže lépe řídit**
- Ve většině případů veřejný sektor svěřuje výkon určité služby soukromému sektoru, a tím **využívá jeho know-how**
- Soukromník je stimulován nejen výnosem vloženého kapitálu, ale také rizikem jeho ztráty
- Nutný pohled „celoživotního“ fungování **infrastruktury** a **optimalizace jeho provozu** a způsobu poskytování služeb



Porovnání realizace projektu v režii zadavatele a soukromníka

Veřejná zakázka(y)



V režii
zadavatele

VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI FINANCOVÁNÍ

- Ve vlastnictví zadavatele
- Zadavatel má výhodnější podmínky na trhu, nižší úrokovou míru než soukromník
- Nutné zadlužení zadavatele a dlouhodobé splácení úvěru

JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI A ODPOVĚDNOST

- Veškeré břímě přípravy, realizace, financování a provozu na bedrech zadavatele
- Z podstaty věci nemůže mít potřebné know-how o developmentu a provozu komerčních ploch
- Nedochází k přenosu rizik souvisejících s výstavbou na soukromníka

UPLATNĚNÍ KNOW-HOW

PŘENOS RIZIK SOUVISEJÍCÍCH S VÝSTAVBOU

- **Projektová příprava**
(zpoždění, vícenáklady, změny)
- **Výstavba**
(zpoždění, vícenáklady, nehody)
- **Financování**
(úrokové riziko, inflační riziko)



Koncese



V režii
soukromníka

- Ve vlastnictví zadavatele
- Soukromník vloží část vlastních prostředků do projektu - vlastní kapitál (ekvity)
- Zbytek financováno úvěrem nebo jiným druhem dluhového financování
- Soukromník realizuje přípravu, výstavbu, financování i provoz
- Disponuje potřebnými zkušenostmi a know-how pro efektivní přípravu a provedení projektu
- Dochází k přenosu zásadních rizik na soukromníka





Využití konceptu PPP pro brownfieldové projekty

Koncept PPP lze použít:

1. Na **greenfield** projekty
2. K **rekonstrukcím a údržbě** stávající infrastruktury a
3. Na **brownfieldové** projekty



Koncept PPP jako možné řešení **brownfieldů** je vhodné v následujících oblastech:

- **Urban development** – úřady, administrativní budovy, kanceláře, obchody, reprodukce majetku obcí
- **Bytová oblast** - městské byty pro účely dostupného, sociálního, nebo jiného typu bydlení
- **Sociální infrastruktura** - domovy pro seniory, domovy se zvláštním režimem, domovy pro osoby se zdravotním postižením atp.
- **Zdravotní infrastruktura** - nemocnice, LDN, lázně a rehabilitační zařízení, ubytovací kapacity
- **Školství** – školní areály, ubytovací kapacity
- **Volnočasová oblast** – bazény, aquaparky, haly, sportoviště různého zaměření
- **Doprava** – parkovací plochy, parkovací domy

PPP v BF

- Při komplexních PPP na 20, 30 či 50 let **koncesionář přebírá stavební rizika**
- Revitalizace BF v podobě rekonstrukce by koncesionáři mohla přinést tak velké riziko budoucích vícenákladů, že je není ochoten podstupovat
- Ne ojediněle proto volí cestu **demolice BF a výstavby nové infrastruktury**



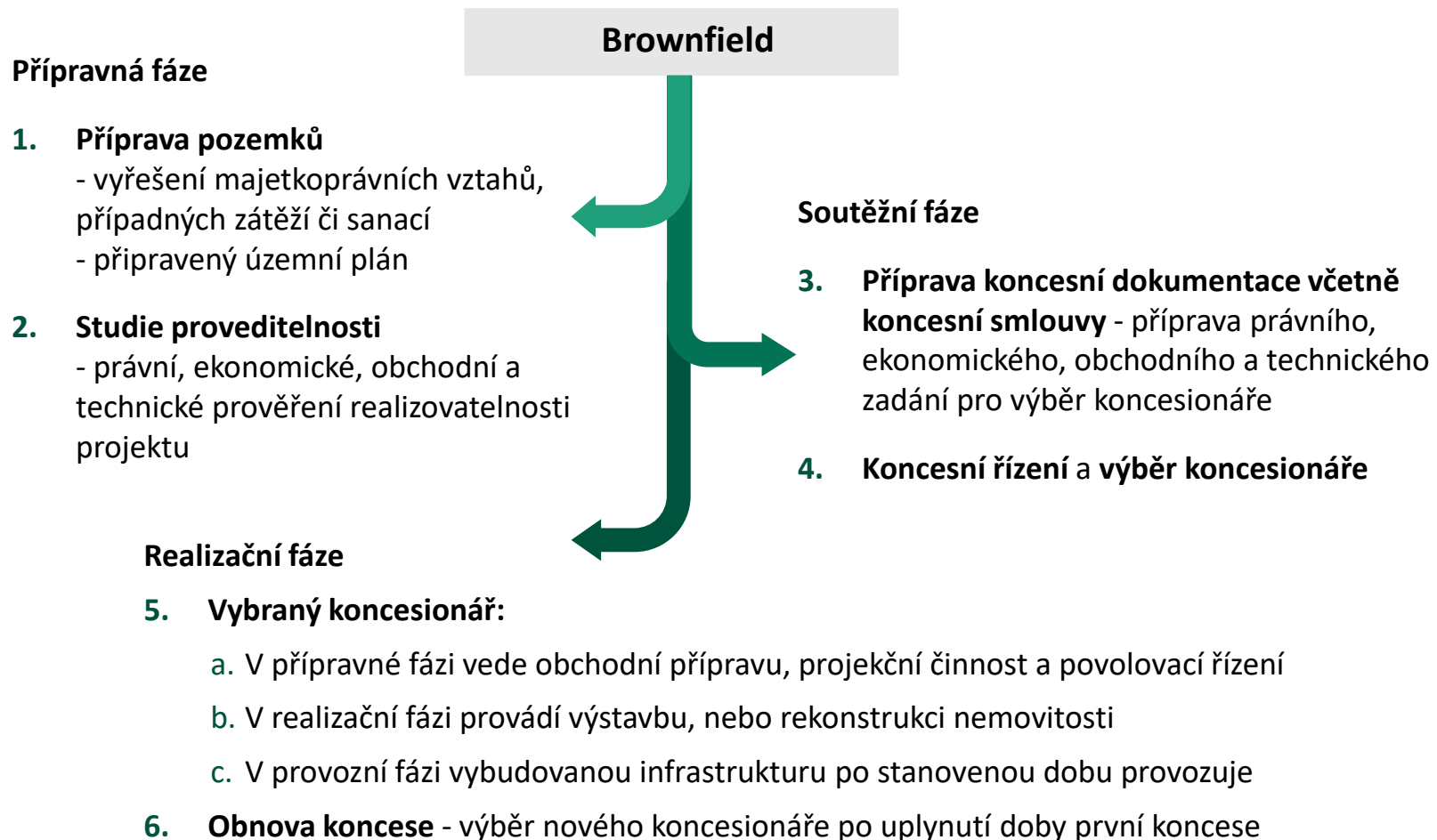
Typologie PPP na základě potřeby zapojení veřejných zdrojů

Typ projektů	Popis	Příklady	Soukromníkem poskytované služby	PPP/ koncese*	Veřejné zdroje
1. Veřejná služba občanům	Vybudování infrastruktury pro poskytování určité služby uživatelům	Domovy pro seniory, nemocnice	Kromě provozu a údržby také poskytování služeb , sociální, zdravotní apod.	PPP	Zásadní součást financování
2. Veřejná vybavenost	Vybudování infrastruktury pro výkon veřejných funkcí	Úřady veřejné správy, školy, sportoviště, veř. infrastruktura bez služby	Provoz a údržba bez poskytování dalších služeb	PPP	Relativně méně fin. náročné
3. Development do veřejného vlastnictví	Vybudování infrastruktury pro zadavatele	Byty, kanceláře, obchody, lázně	Provoz a údržba (příp. služby avšak komerčně)	Koncese	Až do nulového zapojení

*Pozn: dle evropských metodik se za PPP označují ty projekty, kde převažují platby od zadavatele/veřejného sektoru a za koncese projekty, kde většina plateb pochází od 3. stran, tedy uživatelů.



Možný postup realizace projektu BF formou PPP





3. Příklad sociální infrastruktury

- Domovy pro seniory
- Domovy se zvláštním režimem
- Domovy pro zdravotně postižené atp.

Brownfield v Tomešově ulici v Brně



Dosluhující a nevyhovující DZR v Nopově ulici v Brně





Příklad zadání základních parametrů PPP projektu DS/DZR

- Kapacita**
- 250 – 300 lůžek
- Poskytované služby**
- 100% DZR
- Způsob realizace**
- Demolice stávajícího zařízení, výstavba nového zařízení a převzetí provozu soukromníkem
- Struktura lůžek**
- 15% lůžek v jednolůžkových pokojích a 85% lůžek v dvoulůžkových pokojích
- Smluvní vztah**
- 30-ti letá koncese formy DBFO



Vlastnictví

- **Pozemek** bude vlastnit **zadavatel**
- **Nemovitosti** budou stavěny do **vlastnictví zadavatele**
- **Mobiliář** zůstane ve **vlastnictví koncesionáře**



Ukázka povinností a práv koncesionáře

Povinnosti koncesionáře

- **Vyprojektovat, postavit, vybavit, zafinancovat a 30 let provozovat zařízení**, v němž bude poskytovat smlouvou definované služby (Design, Build, Finance, Operate kontrakt)
- Součástí poskytovaných služeb jsou vedle samotných **sociálních služeb** také **služby facility managementu a služby informačního charakteru** (monitoring a reporting)
- Platit stanovenou výši **pachtu** bez ohledu na obsazenost zařízení
- **Registrovat** služby dle zákona o sociálních službách
- Povinnost usilovat **o zařazení do krajské sítě sociálních služeb**
- Povinnost stát se **plátcem DPH**
- Povinnost zajistit all-risk **pojištění** a pojistit se proti přerušení provozu
- Nést **stavební, provozní riziko vč. rizika dostupnosti a (částečně) tržní riziko poptávky**
- Povinnost **převzít uživatele a zaměstnance**

Práva koncesionáře

- **Provozovat** zařízení pro účely poskytování definovaných sociálních služeb
- Inkasovat **služebné** za obsazená lůžka dle stanoveného platebního mechanismu
- **Brát užitky** = vybírat platby od uživatelů, příp. navázané na uživatele (úhrady, PnP, platby zdravotních pojišťoven)
- Právo doplňkového využití zařízení **ke komerčním účelům**, tj. umožnění podnájmu části prostoru pro návazné potřeby uživatelů: kavárna, rehabilitace, doktor, kadeřník, doplňkový prodej pomůcek, dětská skupina apod.
- V případě volné kapacity možnost **dohody se zadavatelem** užívat zařízení a mobiliář k dalším **sociálním či zdravotním službám** (např. stacionář, odlehčovací služby, LDN, hospic):
 - maximálně však do 10% kapacity zařízení pro DZR Nopova



Ukázka povinností a práv zadavatele

Povinnosti zadavatele

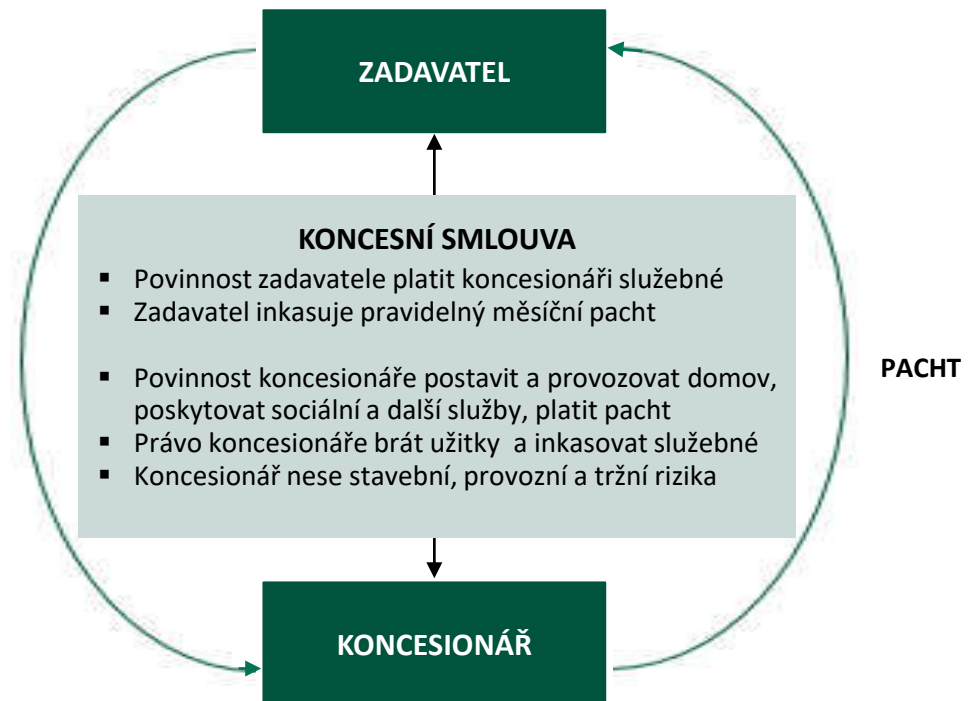
- Platit měsíční služební na základě předloženého vyúčtování a provozních zpráv
- Provádět kontroly zařízení



SLUŽEBNÉ

Práva zadavatele

- Inkasovat pacht
- Kontrolovat zařízení
- Dle definovaných podmínek využít objekt pro prezentace či exkurze





Rovnováha smluvního uspořádání jako cíl

Nároky na Koncesionáře

- Koncesionář ponese **riziko stavební a provozní** - zařízení a jeho jednotlivé části musí být funkční/dostupné a v zařízení musí být poskytovány smlouvou definované služby
- Zároveň koncesionář ponese plně či částečně **riziko tržní** (= riziko poptávky), kdy měsíční služební bude počítané pouze u obsazených a dostupných lůžek, případně služební bude určitým koeficientem kráceno
- Stanovená výše **pachtu** se hradí **bez ohledu na obsazenost zařízení**
- Koncesionář do projektu vkládá **vlastní mobiliář**



Výhody pro Koncesionáře

- Platební mechanismus založený na principu obsazeného lůžka je vyvažován nastaveným **mechanismem nákladové ceny**, v němž koncesionář přebírá významně menší míru rizik v otázce financování služeb - příjmovou mezeru u obsazeného lůžka vždy hradí zadavatel a nákladová cena kromě investiční části služebního bude po celou koncesní dobu indexována
- **Flexibilita využití objektu** – smlouvou umožněna dohoda o **změně využití** objektu v případě volné kapacity k poskytování jiných služeb dle ZSS či zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách
- **Právo komerčního využití** – obchod, služby
- **Flexibilita technického řešení** - koncesionář je oprávněn provádět změny v rámci stavebně-technického řešení objektu (nesmí být v rozporu s požadavky ve smlouvě)



4. Příklad veřejné infrastruktury – centrum MČ Praha 12

- Původní **Obchodní dům PRIOR** Praha Modřany, dnes Obchodní pasáž Sofie, umístěn v centru Prahy 12 na Sofijském náměstí
- Budova a její okolí **vyžaduje kompletní revitalizaci a přestavbu** nejen pro zajištění kvality služeb pro veřejnost, ale zásadně také v zájmu a významu lokality, v níž se nachází
- Současný stav nemovitosti OD PRIOR je z hlediska dnešních standardů budov **morálně za zenitem** a představuje již **nevyhovující prostory**
- Budova je ve vlastnictví MČ Praha 12, která ji dlouhodobě pronajímá, nicméně výnosy z pronájmu obchodních prostor jsou minimální a souvisí se současným stavem nemovitosti
- **Odhad investičních nákladů > 1 mld. Kč**





Lokalita a vize rozvoje

Vize: zkulturnění a oživení centra MČ Prahy 12

Cíl: vybudování moderního lokálního centra MČ Prahy 12




Provedení: demolice nevyhovující a vybudování zcela nové multifunkční infrastruktury

- Lokalita přímo v srdci Prahy 12 by měla představovat reprezentativní prostor, kam v rámci celkového urbanistického řešení patří i moderní obchodní centrum
- Existuje přirozená potřeba rozvoje MČ a její přeměna na moderní pražskou čtvrť s atraktivním centrem Sofijským náměstím a jeho okolím, jež bude přirozeným středem lokality a bude sloužit jako místo setkávání





Možnosti realizace projektu – koncepční nastavení

	Výhody	Nevýhody
 Prodej	<ul style="list-style-type: none"> + Jednorázový výnos pro MČ Praha 12 	<ul style="list-style-type: none"> - Ztráta kontroly nad vývojem - projekt zcela přebírá soukromý subjekt
 Pronájem	<ul style="list-style-type: none"> + Dlouhodobý výnos (nájem) 	<ul style="list-style-type: none"> - Náklady na celkovou investici a dostupnost (affordability) pro zadavatele - Významné stavební práce nelze realizovat v režii nájemce (jednalo by se o skrytou veřejnou zakázku)
 Koncese	<ul style="list-style-type: none"> + Zachování vlastnictví + Dlouhodobý výnos (pacht) + Kontrola nad vývojem + Realizace významných stavebních prací vč. povolovacího řízení dle stavebního zákona 	<ul style="list-style-type: none"> - Náročnější (komplexní) příprava projektu

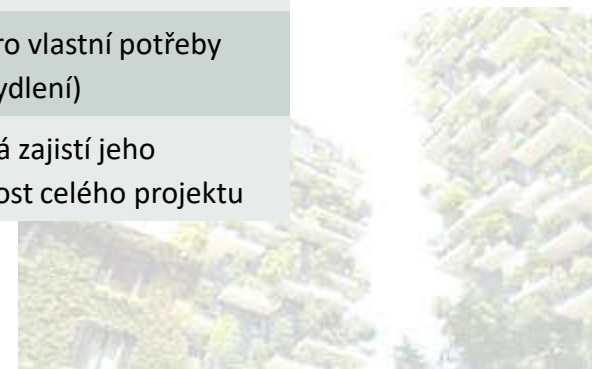
Zhodnocení

- Varianta prodeje by znamenala zbavení se nemovitosti a lukrativního pozemku v centru MČ
- Varianta pronájmu v současném stavu nedává ekonomicky smysl a realitním pohledem je komplexní revitalizace jediným řešením, přičemž teoretickou cestou by byla i možnost, kdyby celý projekt chtěla MČ developovat sama (tj. zaplatit celkovou investici a novou budovu pronajímat)
- **Nejsmyslnější variantu pro MČ Praha 12 představuje koncese, která umožní zadavateli zachovat vlastnictví nemovitosti, nově ji vybudovat, neplatit žádné investiční náklady a ještě inkasovat dlouhodobé výnosy z pachtového**



Základní parametry projektu – funkční využití

FUNKČNÍ VYUŽITÍ (+ vymezení požadované min. a max. plochy)	Popis
Obchodní prostory (hlavní funkce)	Náhrada komerčních ploch za současné obchody
Administrativní prostory	Rozšíření využití území tak, aby se podpořilo denní využití městské čtvrti (nebyla pouze „noclehárnou“)
Bydlení - byty ve vlastnictví zadavatele	Budování bytového fondu MČ pro vlastní potřeby (dostupného, nebo sociálního bydlení)
Bytové jednotky určené k prodeji	Nezbytná součást projektu, která zajistí jeho rentabilitu a tedy i realizovatelnost celého projektu



Vlastnictví

- **Pozemek** bude vlastnit **zadavatel**
- **Nemovitosti** budou stavěny do **vlastnictví zadavatele**
- Objekt **bytů** určených k prodeji a **pozemek** k tomu určený budou **vlastněny 3. osobami**
- **Účelem** zapojení bytů k prodeji je **zajistit rentabilitu celkového projektu**, přičemž zadavatel získává do vlastnictví nemovitosti v hodnotě přes 1 mld. Kč, aniž by neinvestoval jedinou korunu



Povinnosti a práva a koncesionáře

Povinnosti koncesionáře

- **Vyprojektovat, postavit, zafinancovat a 50 let provozovat komplex nemovitostí** (Desing, Build, Finance, Operate kontrakt)
- Součástí poskytovaných služeb budou **služby facility managementu** (údržby a opravy objektů) a **služby informačního charakteru** (pravidelný reporting zadavateli, vyúčtování pachtovného)
- Platit stanovenou výši **pachtovného**
- Povinnost stát se **plátcem DPH**
- Povinnost zajistit all-risk **pojištění**
- Nést **stavební, provozní riziko vč. rizika dostupnosti a tržní riziko poptávky**

Práva koncesionáře

- **Provozovat** objekty s definovaným funkčním využitím
- **Brát užitky** = vybírat platby od uživatelů (nájemné)
- **Prodat část vybudovaných bytů** 3. osobám do jejich vlastnictví za smlouvou definovaných podmínek
- V případě změny územního plánu, který umožní hustější zástavbu území, **dostavět dodatečné plochy daného funkčního využití**





Přínosy navrženého smluvního uspořádání pro zadavatele

Majetek a jistota pro zadavatele

- Zadavatel ze svého rozpočtu **nemusí investovat ani korunu a získává rozsáhlý komplex nových nemovitostí** do svého vlastnictví
- **Zadavatel nikdy v průběhu projektu neztratí kontrolu nad majetkem** (pozemkem a nemovitostmi), v případě problémů s koncesionářem tak drží všechna aktiva potřebná k pokračování provozu objektů
- Byty určené k prodeji **nemůže koncesionář prodat dříve**, než dojde k uvedení stavby do provozu ve vztahu ke všem objektům vybudovaným v rámci projektu

Přenos rizik na koncesionáře

- Koncesionář ponese **riziko stavební a provozní** - objekty a jejich jednotlivé části musí být funkční/dostupné, aby byly schopné koncesionáři generovat výnosy
- Zároveň koncesionář ponese **riziko tržní – riziko poptávky** – již v průběhu soutěže koncesionář navrhuje svůj obchodní model skladby funkčního využití
- 50 let koncesní doby představuje dostatečně dlouhou dobu na to, aby se projevila všechna výše uvedená rizika

Flexibilita smluvního uspořádání

- Flexibilita **technického řešení** - koncesionář je oprávněn provádět změny v rámci stavebně-technického řešení objektů (změnová řízení)
- Flexibilita **rozšíření projektu** – při změně územního plánu je koncesionáři umožněno přistavět nové plochy
- Flexibilita **pachtovného** – při případné dostavbě nových ploch nebo při postavení nové stanice metra v místě je připraven mechanismus na zvýšení pachtovného pro zadavatele



Shrnutí přínosů projektu revitalizace OD Prior formou koncese



Pro MČ Praha 12

- Zůstane vlastníkem nové nemovitosti
- Na úhradu investice a budoucích oprav nevynaloží ani korunu ze svého rozpočtu
- Naopak bude dlouhodobě inkasovat předpokládaný roční výnos v podobě pachtovného
- Neztratí kontrolu nad projektem a využitím dané nemovitosti
- Dlouhodobě nebude muset řešit náklady na opravy a údržbu daného obchodního centra, toto bude součástí koncese



Pro lokalitu a její obyvatele

- Revitalizace významné části centra Sofijského náměstí
- Zkrášlení a zvýšení kvality prostředí dané lokality i poskytovaných služeb veřejnosti
- Oživení náměstí a vybudování prostředí pro setkávání lidí
- Pravděpodobně rozvoj přidružených služeb v lokalitě (restaurace, kavárny, další místa)
- V neposlední řadě povede atraktivnější lokalitu ke zvýšení hodnoty okolních nemovitostí (pozitivní externalita)



Pro podnikatelský sektor

- Nové obchodní příležitosti, a to nejen pro budoucího koncesionáře, ale i pro budoucí nájemníky zařízení (stávající i nové)



5. Referenční projekty v oblasti dopravy v klidu

Parkovací dům Rychtářka, Plzeň



Město **Plzeň**

Zadavatel:

- Statutární město Plzeň

Investiční náklady:

- ~200 mil. Kč, 447 míst

Zpracováno:

- 2009-2010

Výstup:

- Analýza potřeb města
- Koncesní projekt (studie proveditelnosti)
- Příprava kompletní koncesní dokumentace
- Administrace a realizace koncesního řízení výběru soukromého partnera, který postaví, zafinancuje a bude 19 let udržovat nový parkovací dům v Plzni

Parkovací dům Dělnická, Havířov



HA VIŘOV

- Statutární město Havířov

- ~160 mil. Kč, 419 míst

- 2013-2014

- Role ekonomického poradce v rámci soutěžního dialogu pro projekt Parkovací dům Havířov, - vyhodnocení nejvhodnější formy výstavby a provozu parkovacího domu
- Spolupráce na vytvoření koncesní smlouvy pro projekt
- Vypracování ekonomického modelu realizace výstavby a provozu parkovacího domu, ve variantě veřejné zakázky města – tzv. komparátor veřejného sektoru neboli PSC a analýza rozpočtu města

Koncepce správy parkovacích ploch a domů



- TSK a.s.

- 19 tis. parkovacích míst

- 2017

- Analýza možností správy parkovišť prostřednictvím TSK v návaznosti na návrh ukončení nájemních smluv s nájemci veřejných hlídaných parkovišť
- Návrh racionalizace provozu parkovišť
- Návrh na podporu elektromobility
- Návrh zapojení soukromých provozovatelů do správy parkovišť



Vybrané projekty volnočasových služeb pro veřejné zadavatele

Multifunkční hala Brno



B R N O

Zadavatel:
Návštěvnost:
Zpracováno:
Výstup:

- Město Brno
- cca 600 tis. osob/rok
- 2020 - dosud
- Zpracování provozního a finančního modelu multifunkční haly s kapacitou cca 13 tis. osob
 - Finanční model
- Zpracování žádosti o prenotifikaci Evropské komisi v rámci řešené veřejné podpory
 - Funding gap analýza
- Poskytování ekonomicko-technického poradenství v rámci přípravy koncese na provozování haly soukromým subjektem ve formě provozního PPP projektu
 - Zpracování zadávací dokumentace
 - Asistence při výběru koncesionáře

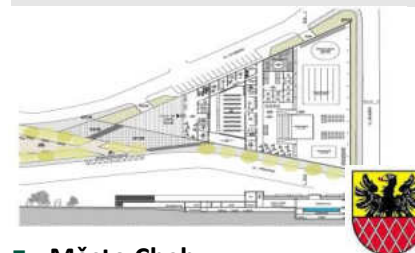
Aquapark Plzeň



Plzeň

- Město Plzeň
- cca 600 tis. osob/rok
- 2012, 2013
- Analýza potřeb města, zmapování a vyhodnocení různých lokalit pro realizaci a doporučení pro realizaci (2013)
- Vyhodnocení fungování současných bazénů v rámci města a návrh možné optimalizace s cílem vytvořit nový funkční celek s Aquaparkem (2013)
 - Analýza současných provozů
 - Koncepce nového Aquaparku včetně základního ekonomického modelu
 - Doporučení optimalizace

Městské lázně Cheb



- Město Cheb
- Návštěvnost cca 80 tis. osob/rok
- 2013
- Analýza potřeb města a doporučení skladby funkcí lázní
- Porovnání varianty přípravy, realizace a provozu městských lázní Cheb v rámci investice města nebo využitím možností PPP
 - Finanční model PSC a PPP
 - Vyhodnocení rizik
 - Platební mechanismus
 - Porovnání variant a doporučení



Vybrané projekty komplexních služeb pro veřejné zadavatele

Zadavatel:

Investiční náklady:

Zpracováno:

Výstup:

Radnice Praha 12



praha12

- Městská část Praha 12
- 438 mil. Kč
- 2016-2017, 2018-dosud
- **Studie proveditelnosti** získání nového objektu radnice městské části (Development/výstavba, nákup, rekonstrukce), doporučené vhodné řešení včetně financování
- **Asistence při administraci a realizaci veřejné zakázky na projektování a výstavbu (Design & Build)** nové budovy radnice městské části
- **Správce stavby pro fázi přípravy a výstavby radnice**

Centrum občanské vybavenosti Palmovka



- MČ Praha 8
- ~1 100 mil. Kč
- 2010
- **Koncesní projekt (studie proveditelnosti)** vyhodnocení potřeb, analýza možných řešení, finanční model a platební mechanismus, rizika, finanční dostupnost, technická a právní proveditelnost, strategie přípravy a realizace
- **Příprava koncesní dokumentace**
- **Koncesní řízení včetně koncesního dialogu** a vyhodnocení nabídek
- **Celkem: ~ 35 000 m²**
 - Radnice 10 000 m²
 - Sportoviště 2 000 m²
 - Obchod a služby 11 000 m²
 - Ostatní (vč. parkoviště) 12 000 m²

Fotbalový stadion Plzeň



Plzeň

- Město Plzeň
- ~57 mil. Kč
- 2012
- Kapacita 11 700 osob
- **Strategická analýza komplexní rekonstrukce městského fotbalového stadionu Štruncovy sady**
 - Ekonomická analýza dopadů plánované rekonstrukce hlavní tribuny
 - Revize současného organizačního uspořádání provozu stadionu
 - Návrh vhodného uspořádání provozu



Referenční projekty v oblasti pobytové péče pro seniory (1/3)

Domov pro seniory Humpolec



Kraj Vysočina

Zadavatel:

- Kraj Vysočina

Kapacita:

- 203 lůžek

Investiční náklady:

- ~200 mil. Kč

Zpracováno:

- 2013 – 2016 + i nyní

Výstup:

- **Koncesní projekt** (studie proveditelnosti) pro fungující roztržštěný provoz
- Příprava kompletní **koncesní dokumentace**
- Administrace a realizace **koncesního řízení** výběru soukromého partnera, který postaví, zafinancuje a bude 25 let provozovat Domov pro seniory / Domov se zvláštním režimem v Humpolci
- **Projekt v realizaci** – podpora v úrovni projektového managementu Kraji

Pobytové zařízení pro seniory Brno Tomešova



Jihomoravský kraj

- Jihomoravský kraj

- 156 lůžek

- 191 mil. Kč

- Květen 2018 - 2020

- **Studie proveditelnosti** zaměřená na prověření možností financování výstavby a provozu nového zařízení v existujícím brownfieldu
- Vypracování kompletní **koncesní dokumentace**

Domov pro seniory Nopova, Brno



BRNO

- Statutární město Brno

- 300 lůžek

- ~700 mil. Kč

- Prosinec 2018 - doposud

- **Studie proveditelnosti** pro fungující provoz vyžadující kompletní revitalizaci
- Příprava kompletní **koncesní dokumentace**
- Administrace a realizace **koncesního řízení** výběru soukromého partnera, který postaví, zafinancuje a bude 30 let provozovat Domov se zvláštním režimem Nopova v Brně



Referenční projekty v oblasti pobytové péče pro seniory (2/3)

Domov se zvláštním režimem Praha 12



Zadavatel:

- MČ Praha 12

Kapacita:

- 100 lůžek (+ v budoucnu potenciálně dalších 200 lůžek)

Investiční náklady:

- ~332 mil. Kč vč. DPH

Zpracováno:

- 2016 - 2019

Výstup:

- **Strategická analýza** (2016)
 - Zmapování potřeb MČ Praha 12 a návrh parametrů DS
 - Analýza rámcové ekonomiky projektu DS a jeho dopad do rozpočtu MČ Praha 12
 - Návrh nejvhodnějšího řešení a optimální forma účasti MČ Praha 12
- **Projektový záměr** (2017)
- Příprava kompletní **soutěžní dokumentace** (2018)
- **Administrace a realizace soutěže** na výběr dodavatele

Domov pro seniory Praha 13



- Městská část Praha 13
- 110 lůžek
- ~250 mil. Kč
- 2017, 2018
- **Studie proveditelnosti** (2017)
 - Zrevidování potřeb MČ Praha 13, současných parametrů a stavu projektu DS
 - Analýza rámcové ekonomiky projektu DS a jeho dopad do rozpočtu MČ Praha 13
 - Navržení koncepčních variant provozu DS a optimální forma účasti MČ Praha 13
 - Návrh strategie realizace a doporučení dalšího postupu
- Příprava **koncesní dokumentace a realizace soutěže** na výběr dodavatele (2018)

Domov pro seniory Telč



- Město Telč
- 90 lůžek
- ~114 mil. Kč
- Listopad 2014
- **Koncesní projekt** (studie proveditelnosti) zahrnující výstavbu nového objektu, rekonstrukci současného objektu a dlouhodobý provoz domova pro seniory v Telči. Studie byla zaměřena na vyhodnocení realizace jak ve vlastní režii zadavatele, tak ve formě PPP projektu, a to včetně komplexního finančního, ekonomického, technického a právního poradenství



Referenční projekty v oblasti pobytové péče pro seniory (3/3)

Domov pro seniory Kopřivnice



Zadavatel:

- Město Kopřivnice

Kapacita:

- 89 lůžek

Investiční náklady:

- ~76 mil. Kč

Zpracováno:

- Duben 2014

Výstup:

- **Koncesní projekt** (studie proveditelnosti) zahrnující dostavbu spojovacího objektu, úpravy stávajících objektů a dlouhodobý provoz domova pro seniory v Kopřivnici. Studie byla zaměřena na vyhodnocení realizace jak ve vlastní režii zadavatele, tak ve formě PPP projektu, a to včetně komplexního finančního, ekonomického, technického a právního poradenství

Domov pro seniory Praha 15



- Městská část Praha 15

- 120 lůžek

- ~130 mil. Kč

- Srpen 2013

- **Zhodnocení variant vybudování domova pro seniory** s využitím stávajícího volného objektu mateřské školy s ohledem na rozpočtové možnosti městské části. Zvažovány byly zejména varianty zapojení soukromého sektoru do provozu, či samotného vybudování zařízení.

Pobytové zařízení pro seniory Hviezdoslavova, Praha 11



- Městská část Praha 11

- 118 lůžek

- ~125 mil. Kč

- Prosinec 2012

- **Studie proveditelnosti**
 - Vyhodnocení vhodné formy zařízení
 - Domov s pečovatelskou službou (DPS)
 - Domov pro seniory (DS)
 - Situační analýza
 - Návrh procesu
 - Finanční model
 - Nacenění rizik



NEWTON

BUSINESS DEVELOPMENT

Michal Tesař

Partner

NEWTON Business Development, a.s.

E-mail: michal.tesar@newton.cz

Tel.: +420 602 373 422

<https://www.newton-business.cz>

<https://www.pandionpartners.com>

Mirka Starečková

Project Manager

NEWTON Business Development, a.s.

E-mail: miroslava.stareckova@newton.cz

Tel.: +420 602 790 004

<https://www.newton-business.cz>

<https://www.pandionpartners.com>