

## **Posouzení návrhu na pilotní projekt PPP**

**Předkladatel:** Ministerstvo obrany a ÚVN Praha

**Projekt:** Ubytovací zařízení ubytovna hotelového typu a parkoviště v areálu  
Ústřední vojenské nemocnice Praha ve Střešovicích

Vypracoval:  
MF  
PPP Centrum

## Obsah

Základní charakteristika navrženého projektu

1	Typová vhodnost .....	3
2	Strategická vhodnost .....	4
3	Definovatelnost cílů .....	5
4	Přenos rizik .....	5
5	Hodnota za peníze .....	5
6	Proveditelnost .....	6
7	Transparentnost a soutěž .....	7
8	Finanční dostupnost .....	8
9	Závěr .....	8

Cílem tohoto materiálu je zdokumentovat doporučení Ministerstva financí a PPP Centra o vhodnosti zařazení navrženého projektu mezi pilotní projekty PPP první vlny.

Základní charakteristika navrženého projektu	
Následující údaje vychází z Osnovy pilotního projektu PPP vyplněné zadavatelem a předložené MF na základě Usnesení vlády č. 791 z 25. srpna 2004.	
<b>Předkladatel</b>	Ministerstvo obrany a ÚVN Praha
<b>Projekt</b>	Ubytovací zařízení ubytovna hotelového typu a parkoviště v areálu Ústřední vojenské nemocnice Praha ve Střešovicích
<b>Zadavatel</b>	ÚVN Praha <sup>1</sup>
<b>Strategie zadavatele</b>	<p>Strategickým záměrem je vybudovat v následujících letech z ÚVN Praha špičkové vojenské zdravotnické zařízení srovnatelné s podobnými pracovišti v ostatních členských zemích NATO. ÚVN bude výcvikovým a školicím zařízením fakultního typu, které vzdělává vojenské a civilní lékaře, spolupracuje s mezinárodními institucemi v rámci NATO a EU a připravuje se pro poskytování medicínských služeb ve prospěch cizích státních příslušníků armád NATO. V rámci této strategie dochází v současné době k rozsáhlé rekonstrukci areálu ÚVN (již investováno 2,5 mld. Kč).</p> <p>Projekt ubytovacího zařízení je z hlediska prosazování výše uvedené strategie prioritní, neboť jeho realizace podmiňuje spuštění aktivit typu školení, kurzů, zavedení technologií tzv. jednodenní chirurgie apod.</p>
<b>Cíl projektu</b>	Zajistit v rámci areálu ÚVN flexibilní ubytovací kapacity s přibližně 200-300 lůžky a parkovací plochou.
<b>Specifikace požadované služby</b>	<p>Vybudovat a provozovat ubytovnu hotelového typu a parkoviště, která variabilně zajistí <b>(a) potřeby ubytovacích kapacit</b> pro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• klienty nemocnice – jednodenní zákroky nevyžadující hospitalizaci, několikadenní zdravotní prohlídky, předoperační pobyt</li> <li>• rodinné příslušníky hospitalizovaných pacientů</li> <li>• účastníky kongresů – pořádáno několik zdravotnických kongresů v roce – kapacita 200 míst</li> <li>• ubytovnu armády střední a vyšší třídy</li> <li>• Středisko pro výběr personálu AČR</li> <li>• částečné komerční využití provozovatelem za účelem snížení finanční náročnosti pro zadavatele</li> </ul> <p>Dále jsou požadovány podpůrné služby typu restaurace, prostory pro konference, školení a jednání, plus další v budoucnu identifikované doplňkové služby.</p> <p>Areál zajistí <b>(b) parkovací prostory</b> pro klienty nemocnice a zákazníky ubytovny.</p>

<b>Investiční náklady</b>	První odhad řádově do 500 mil Kč
<b>Zvažovaná forma PPP</b>	DBFO - Navrhni, postav, financuj a provozuj; po uplynutí kontraktu přechází v majetek ÚVN
<b>Délka projektu</b>	Předpokládá se dlouhodobá smlouva na 20-30 let, dle finanční výhodnosti pro zadavatele
<b>Rizika</b>	Soukromý sektor ponese klíčová rizika – stavební riziko, riziko dostupnosti a riziko poptávky (v komerční části)
<b>Fáze přípravy</b>	Probíhá identifikace potřeb a příprava Předběžného investičního záměru
<b>Studie</b>	Zatím nebyly zpracovány žádné studie, pouze architektonická studie v roce 2002 <sup>1</sup>

## 1 Typová vhodnost

### 1.1 Jedná se o osvědčený typ a obor pro řešení formou PPP?

Zajištění ubytovacích kapacit patří mezi nejrozšířenější a nejjednodušší projekty PPP. Bylo realizováno i mnoho projektů PPP zajišťující komplexní dodávku ve zdravotnictví včetně areálů nemocnic. Tento projekt by mohl mít částečnou specifikaci požadavků na část pokojů užívaných pro jednodenní zákroky, předoperační pobyt nebo pro zdravotní testy.

Zvažovaný typ řešení formou DBFO – Navrhni, postav, financuj a provozuj s následným převodem majetku na ÚVN patří mezi nejrozšířenější formy zadávání projektů PPP ve světě.

### 1.2 Existují předpoklady, že projekt splní poslání pilotního projektu o přenosu zkušeností na další podobné projekty?

Ano, věříme, že úspěšná realizace tohoto projektu přinese několik kladných efektů:

- typ ubytovacích kapacit má dobré předpoklady pro následné mnohočetné využití v nejrůznějších oborech,
- úspěšná realizace projektu přinese jinak těžko získatelné zkušenosti pro Ministerstvo obrany s přípravou a realizací projektu PPP; tyto zkušenosti bude moci dále rozvíjet v dalších projektech většího rozměru,
- tento projekt by mohl přinést zkušenosti i pro pilotní projekty ve zdravotnictví.

### 1.3 Jaká je předpokládaná investiční náročnost projektu?

Existují pouze předběžné odhady řádově do 500 mil Kč. Pouhý součet nákladů celoživotního cyklu včetně nákladů na provoz a obnovu majetku bude několikanásobně vyšší.

### 1.4 Existuje předpoklad mimobilanční evidence závazků státu?

Podmínky mimobilanční evidence závazků státu plynoucí z projektů PPP je upravena rozhodnutím EUROSTATU (viz Manuál ESA 95, kapitola 4.2 Dlouhodobé smlouvy mezi veřejnými a soukromými subjekty ze 30. září 2004). Pro mimobilanční evidenci aktiv a pasiv státu u projektů PPP musí být splněny následujících podmínky:

- soukromý sektor nese **stavební riziko**, a
- soukromý sektor nese alespoň jedno ze dvou následujících, **riziko dostupnosti** nebo **riziko poptávky**.

Předpokládá se, že všechna tato rizika ponese soukromý sektor (riziko poptávky na vybranou komerční část).

### 1.5 Je projekt v souladu s prioritami vládního programového prohlášení?

Není známo.

## 2 Strategická vhodnost

### 2.1 Existuje jasně definovaná strategie zadavatele? Zapadá navrhovaný projekt do této strategie?

Ano, ze zadání a z přípravy Předběžného investičního záměru je patrná jasná strategie zadavatele (viz tabulka Základní charakteristika navrženého projektu na straně 4).

### 2.2 Je projekt dlouhodobou prioritou zadavatele? Nejedná se pouze o snahu zajistit financování investičních potřeb projektu, na který není dost finančních prostředků ve státním rozpočtu?

Ano, v rámci dlouhodobé strategie zadavatele má projekt své místo a řešení formou PPP má své opodstatnění. ÚVN je zdravotnickým zařízením a provozování komplexních ubytovacích kapacit ubytovna hotelového typu a parkoviště není v jeho poslání ani kompetenci. Protože nemá dostatečné zkušenosti ani schopnosti takovou službu provozovat, spolupráce se soukromým sektorem nabízí mnohé výhody. Řešení formou PPP splní i další podmínky: objekt bude postaven na pozemku ÚVN, ÚVN neztratí kontrolu nad náplní služby, obsah služby si určí ve smluvní dokumentaci a bude mít motivační prostředky, aby kontrolovala provozovatele zda

zajištěná služba odpovídá smlouvě. Po uplynutí smlouvy ubytovna přejde do majetku ÚVN.

**2.3 Dojde k vázání podstatného objemu finančních prostředků investovaných do projektu na riziko investora/provozovatele dostát svých závazků zajistit služby v kvalitě a kvantitě odpovídající specifikaci dle smluvní dokumentace?**

Ano, výše investičních nákladů si patrně vyžádá účast finančních institucí na projektu a to zajistí další kontrolní mechanismus nad plněním smluvních podmínek provozovatele. Kředitoři budou disponovat tzv. „step-in-rights“, na základě kterých instituce zajišťující financování může změnit provozovatele v případě, že by hrozilo vypovězení smlouvy z důvodu dlouhodobého nedodržování smluvních podmínek ze strany provozovatele/soukromého sektoru.

**2.4 Odpovídá předpokládaná délka projektu dlouhodobému charakteru projektů PPP?**

Ano, předpokládaná délka projektu (smlouvy) je 20-30 let. Skutečná délka však bude záležet na konečném zadání projektu a bude maximalizovat finanční výhodnost pro zadavatele.

### **3 Definovatelnost cílů**

**3.1 Existují předpoklady jasné definovatelnosti výstupů a cílů projektu?**

Ano, u projektů PPP typu ubytovacích kapacit se dají cíle, tzv. výstupní specifikace služby, definovat jasně a měřitelně. Je na zadavateli a jeho poradcích, aby byly také dosažitelné, realistické a časově zvládnutelné (SMART).

### **4 Přenos rizik**

**4.1 Existují předpoklady pro dostatečný přenos rizik na stranu soukromého sektoru?**

Ano, ze zahraničních zkušeností u projektů PPP typu ubytovacích kapacit se dá převést značné množství rizik na soukromý sektor. Klíčový je převod stavebního rizika, rizika dostupnosti a rizika poptávky, viz bod 1.4 výše.

### **5 Hodnota za peníze**

**5.1 Existují předpoklady dosažení hodnoty za peníze (value for money) pro veřejný sektor?**

Ano, schopnosti a zkušenosti soukromého sektoru ve výstavbě a provozování ubytovacích kapacit jsou značné a věříme, že převodem kompetencí na soukromý sektor se dosáhne zlepšení kvality služby a také finančních úspor pro zadavatele, měřeno v nákladech celoživotního cyklu projektu.

ÚVN předpokládá, že umožní soukromému sektoru vybudovat část kapacit (soukromý sektor sám navrhne), které bude moci využít na komerční účely (dle dohody). To by mělo zajistit určité samofinancování projektu s cílem snížení nákladů pro zadavatele.

## **6 Proveditelnost**

### **6.1 Jaká je míra připravenosti projektu?**

Projekt je ve fázi identifikace potřeb a návrhu variant možného řešení. Přípravuje se Předběžný investiční záměr, to vše dle metodiky PPP Centra. V nejbližší době se očekává jmenování Řídícího výboru a Pracovního týmu včele s Projektovým manažerem. Na projektu úzce spolupracují zástupci MO, ÚVN a PPP Centra.

V minulosti byla vypracována pouze architektonická studie v roce 2002. Žádná další dokumentace nebyla zpracována. Tento projekt je v této chvíli v nejvyšším stádiu rozpracovanosti ve vztahu k přípravě na pilotní projekt PPP.

### **6.2 Existuje shoda mezi zainteresovanými stranami projektu?**

Ano, k dnešnímu dni je patrná jasná shoda mezi Ministerstvem obrany a ÚVN.

### **6.3 Existují jiná limitující rizika realizace projektu?**

Zatím nebylo vyjasněno, že MO/ÚVN bude mít dostatek finančních zdrojů na pokrytí každoročních plateb z titulu závazků plynoucích z projektu. Toto rozhodnutí však bude požadováno až v mnohem pokročilejší etapě přípravy projektu, kdy budou finanční požadavky vyčísleny.

K dnešnímu dni však nejsou známa žádná rizika realizace projektu.

### **6.4 Je projekt realizovatelný z hlediska časové náročnosti přípravy a realizace projektu? Bude možné vyhlásit veřejnou soutěž na výběr investora/provozovatele do tří let od zahájení přípravy?**

Ano, k dnešnímu dni nejsou známy příčiny, které by indikovaly, že projekt by nemohl být připraven pro vyhlášení soutěže na výběr investora/provozovatele do tří let.

Hlavním předpokladem je však úspěšné provedení všech potřebných legislativních změn, které určilo usnesení vlády ČR, včetně Zákona o koncesní smlouvě.

#### **6.5 Bude zajištěna potřebná dostupnost odborných znalostí a dovedností?**

Soukromý sektor disponuje dostatečnými schopnostmi a zkušenostmi v oblasti výstavby a provozu ubytovacích kapacit. Spoluprací a převodem klíčových rizik bude zajištěna dostatečná odbornost.

Příprava projektu PPP je značně obtížná a vyžaduje specifické znalosti a zkušenosti, kterými MO a ÚVN nedisponuje. Zadavatel, ÚVN, předpokládá, že na přípravu projektu využije služeb finančních, právních a technických poradců ze soukromého sektoru.

Posláním PPP Centra není konkurovat soukromým poradcům, ale naopak zefektivnit jejich vzájemnou spolupráci na straně veřejného sektoru. PPP Centrum nedisponuje zkušenostmi a dostatečnou kapacitou, aby tuto roli soukromých poradců mohla zastávat.

#### **6.6 Je možné realizovat projekt dle v současnosti platných předpisů, nebo bude vyžadovat legislativní změny?**

Předpokládá se účinnost všech nejdůležitějších zákonů a jejich eventuelních novel k 1. 1. 2006 dle harmonogramu legislativních prací z vládního usnesení č. 791 z 25. 8. 2004.

## **7 Transparentnost a soutěž**

### **7.1 Existují předpoklady pro zajištění dostatečné transparentnosti v průběhu celého procesu přípravy a realizace projektu?**

Do této doby se nevyskytly žádné informace, které by to popíraly.

Zadavatelem bude subjekt veřejného sektoru, ÚVN, a předpokládá se, že výběr poradců i investorů bude probíhat dle metodiky PPP Centra a zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách. Také se předpokládá, že projekt bude řízen dle Kodexu správného řízení projektů PPP, připravovaného PPP Centrem na základě zahraničních zkušeností.

### **7.2 Existují předpoklady realizace dostatečně kompetitivní veřejné soutěže na investora/ provozovatele projektu?**

Do této doby se nevyskytly žádné informace, které by to popíraly.

Veřejná soutěž bude probíhat dle zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, a metodiky PPP Centra. Cílem konečného zadání projektu pro veřejnou soutěž je

zajistit dostatečný zájem na straně soukromého sektoru. Dle typu projektu existují předpoklady, že o projekt na výstavbu a provozování ubytovacích kapacit by mohl být dostatečný zájem, protože se jedná o činnost značně rozšířenou.

## **8 Finanční dostupnost**

### **8.1 Existují předpoklady, že budoucí požadavky na rozpočtové výdaje veřejného sektoru (zadavatele) plynoucích z dlouhodobých závazků projektu budou pokryty z budoucích dostupných zdrojů zadavatele?**

Zadavatel by měl uplatnit v dlouhodobé strategii své investiční politiky v rámci limitu mandatorních výdajů částky plynoucí z dlouhodobých závazků projektu tak, aby to neohrozilo existenci projektu. Tato podmínka bude zvažována po celou dobu přípravy projektu a bude jedním z hlavních kritérií podle kterých bude projekt posouzen v etapě před vyhlášením výběrového řízení na investora/provozovatele.

### **8.2 Existují předpoklady, že zadavatel bude ochoten a schopen pokrýt značné náklady na služby soukromých poradců spojených z přípravou projektu za svých zdrojů v následujících letech?**

Ministerstvo obrany prozatím schválilo v rámci státního rozpočtu 2005 požadované finanční prostředky na krytí výdajů spojených s rozpracováním projektu až do fáze zadání soutěže.

Zvažuje se možnost, aby součástí konečného zadání projektu byl požadavek na splacení finančních prostředků vydaných na poradenské služby v průběhu přípravu projektu zadavateli vítězem veřejné soutěže ke dni podepsání smluvní dokumentace.

## **9 Závěr**

Na základě vyhodnocení výše uvedených kritérií hodnotící komise **doporučila projekt k realizaci v první vlně pilotních projektů PPP.**