**PŘÍLOHA Č. 4**

**POŽADAVKY NA FINANČNÍ MODEL**

Pro účely této přílohy se pod pojmem „projekt“ rozumí plánovaná ekonomika Koncesionáře související s plněním Smlouvy do Dne uplynutí, tj. zejména Projektování, Inženýringu, dodání Mobiliáře, Nového pavilonu a poskytování Služeb v Areálu nemocnice.

**Požadavky na podobu** **Finančního modelu**

* Finanční model (dále též jen „**FM**“) bude zpracován v programu MS Office Excel, nebo bude dodán v souboru s MS Excel plně kompatibilním
* FM bude plně funkční, tzn. fungující vzorce, odkazy a provazby (nebude se jednat o „snímek“ číselných hodnot z Finančního modelu, anebo vložené výsledky)
* Soubor, stejně jako jeho jednotlivé součásti, bude odemčen pro čtení i úpravy (obsah všech buněk bude viditelný – hodnoty i vzorce)
* FM i případná makra nebudou chráněna heslem, nebo heslo bude oznámeno Zadavateli
* Všechny listy, řádky, sloupce a buňky budou viditelné (skryté smí být jen sloupce a řádky bez obsahu a odkazů na koncích listů)
* FM bude obsahovat všechny potřebné vstupy a nebude odkazovat na externí soubory a data

1. **Principy konstrukce Finančního modelu**

* FM bude sestaven v souladu s Právními předpisy a s všeobecně uznávanými účetními postupy v ČR
* FM bude zobrazovat celou plánovanou vnitřní ekonomiku projektu (účelové společnosti)
* FM bude pokrývat celou plánovanou dobu projektu ode Dne účinnosti do Dne uplynutí
* FM bude sledovat náklady a výnosy a odvozeně též finanční toky (cash-flow) související s projektem
* FM bude samostatně zobrazovat financování projektu, a to:
  + Úvěry (zvlášť Seniorní úvěr a ostatní financování) – splátka úroku, čerpání/splátka jistiny, stav úvěru a jiné podstatné informace
  + Vklad vlastních zdrojů a jejich vyplácení
* FM bude zobrazovat daňové důsledky ekonomiky projektu (zejména DPH a DPPO – daně z příjmu právnických osob) a předpokládané daňové sazby
* FM bude pracovat s předpokládanou inflací (dle aktuálních prognóz ČNB/MF ČR a dlouhodobého inflačního cíle ČNB) a bude zřejmé, do jakých položek je tato inflace promítnuta
* FM bude sestaven na roční bázi, tzn., že každý sloupec v excelu bude samostatně zobrazovat každý jednotlivý rok projektu počínaje Dnem účinnosti
* FM bude sestaven v Kč (nebo v tis. Kč)
* FM bude sestaven a Zadavateli předložen:
  + jako příloha Smlouvy při jejím podpisu,
  + do 6 měsíců po Dni otevření,

a dále v případech, kdy to stanoví Smlouva.

1. **Minimální úroveň detailu Finančního modelu - zobrazení min. těchto kategorií:**

* **INVESTIČNÍ NÁKLADY** **Nového pavilonu**:
  + **Náklady přípravy,** zejména Projektování a Inženýringu (zpracování veškeré potřebné dokumentace apod.)
  + **Investiční náklady** a jejich plánovaný vývoj v čase na:
    - výstavbu Nového pavilonu bez DPH (přenesená daň. povinnost) a
    - pořízení Mobiliáře bez DPH a s DPH
  + **Průměrné investiční náklady na rekonstrukce/Technická zhodnocení** a jejich plánovaný vývoj v čase (v jednotlivých cyklech)
* **INVESTIČNÍ NÁKLADY** **Souvisejících staveb[[1]](#footnote-1)**
  + Investiční náklady Souvisejících staveb dle jednotlivých položek
* **FINANCOVÁNÍ Nového pavilonu** **a Souvisejících staveb** v čase, a to jak financování:
  + Výstavby, tak
  + Rekonstrukcí/Technických zhodnocení

Přičemž struktura financování u obou složek bude obsahovat následující parametry a jejich vývoj v čase:

* + - Podíl vlastních a cizích zdrojů
    - Požadovaná výnosnost vlastního kapitálu
    - Úrokovou míru Seniorního, případně ostatních úvěrů a půjček
    - Počet let splácení cizího kapitálu
    - Náklady financování do Dne Otevření
    - Změna a stav jednotlivých úvěrů (dluhová služba, úrok, úmor)

Budou-li při výstavbě Nového pavilonu Koncesionářem vyvolány také **investice do Stávající nemocnice**, budou obdobným způsobem evidovány Investiční náklady pro Stávající nemocnici, **a to odděleně** od Nového pavilonu. V tomto případě budou náklady financování zahrnovat veškeré investice do obou částí nemocnice.

* **PROVOZNÍ NÁKLADY projektu v členění:**
  + Osobní náklady
  + Materiálové náklady
  + Spotřeby energií a vody
  + Služby
  + Náklady životního cyklu (na obnovu infrastruktury) Nového pavilonu
  + Pachtovné a DPH z Pachtovného
  + Ostatní náklady (např. pojištění atp.)
  + Odpisy (samostatně na Nový pavilon a ostatní položky[[2]](#footnote-2))
  + Náklady financování (úrokové i ostatní)
* **VÝNOSY v členění:**
  + Zdravotní péče hrazená pojišťovnami
  + Výnosy z dalších komerčních aktivit (např. pronájem prostor, prodej apod.)
  + Ostatní výnosy (případné dotace apod.)
* **PENĚŽNÍ TOKY (cash-flow) minimálně v členění:**
  + Provozní cash-flow
  + Cash-flow z financování
  + Investiční cash-flow
  + FCFE (Free Cash Flow to Equity)
  + IRR (Internal rate of return)
  + Výplata dividendy / vkladu investora

1. **Robustnost Finančního modelu**

* FM musí demonstrovat schopnost Koncesionáře splácet Seniorní úvěr včetně příslušenství na Investiční náklady a Pachtovné Zadavateli
* FM by měl demonstrovat schopnost Koncesionáře vyrovnat se s neočekávaným nárůstem nákladů (např. vícenákladů při Stavbě Nového pavilonu), nebo s krátkodobým výpadkem příjmů bez zásadního vlivu na stabilitu celého projektu, zejména jeho financování
* FM by měl reflektovat současnou a očekávanou budoucí situaci na pracovním trhu a rizika růstu osobních nákladů
* FM by měl reflektovat současnou situaci na finančním trhu a reálné možnosti získání dlouhodobého financování pro účely projektu
* FM by měl počítat s dostatečnou průběžnou likvidní rezervou pro případ přerušení finančních toků

1. Související stavby jsou budovány na náklady Koncesionáře přímo do vlastnictví Zadavatele jako součást Předmětu pachtu [↑](#footnote-ref-1)
2. Netýká se Souvisejících staveb, které jsou budovány do vlastnictví Zadavatele jako součást Předmětu pachtu [↑](#footnote-ref-2)