

2 PŘÍLOHA SMLOUVY

2.1 NAVRHOVANÝ PŘÍSTUP A POSTUP PŘI REALIZACI VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Koncept spolupráce veřejného a soukromého sektoru (PPP) vyžaduje zcela nový pohled na realizaci veřejných projektů, a to prismatickým životního cyklu projektu. Neodděluje se zvlášť investiční část od provozní, což umožňuje uplatnit významné synergie, získat lepší hodnotu za peníze, využít zkušeností soukromého sektoru a umožnit na soukromý sektor přenést významná rizika realizace projektu.

Vědomi si nejenom výhod, ale i komplexnosti a náročnosti přípravy takového projektu, nabízíme obdobný přístup při poskytování služeb u PPP projektů, a to v celém komplexním procesu přípravy projektu (vypracování studií proveditelnosti, koncesní/zadávací řízení, projektový management po vysoutěžení vítězného uchazeče), případně i asistenci ve fázi realizace projektu.

Můžeme nabídnout:

- 14-ti leté zkušenosti s PPP nejen v sociální oblasti
- 17-ti letou praxi ve finančním a ekonomickém poradenství a
- unikátní know-how s mnoha praktickými zkušenostmi z řady úspěšně realizovaných projektů zařízení pobytových sociálních služeb pro seniory.

Přístup k realizaci a klíčové principy organizačního zajištění předmětu veřejné zakázky:

- Zadavateli bude **vždy k dispozici** osoba seznámená s celým kontextem zakázky, mající plný přehled o vývoji a stavu práce na zakázce a aktuálně řešených otázkách
- Zásadní principiální otázky projektu budou vždy **osobně projednány** se zástupcem/zástupci zadavatele, a to na místě a v čase preferovaném zadavatelem
- Na straně **zhotovitele i zadavatele** bude určena **kontaktní osoba**, která bude koordinovat komunikaci a vždy bude v kopii jakékoliv přímé komunikace
- Zadavatel bude **v průběhu** zpracování zakázky **informován** (formou mezi-výstupů / prezentací) o klíčových bodech vznikající dokumentace tak, aby s nimi mohl interně pracovat nezávisle na průběhu práce zpracovatele.

Navrhovaný postup při realizaci veřejné zakázky je zpracován v podobě postupných kroků, které budou vypracovány v rámci jednotlivých milníků, jak zobrazuje níže uvedená tabulka.

TABULKA 1: NAVRHOVANÝ POSTUP PŘI REALIZACI VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Milníky	Jednotlivé kroky
Analýza výchozí situace a revize potřeb	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stávající záměry a strategie Jihomoravského kraje a města Brna a soulad se soudobými trendy péče o seniory ■ Analýza stávající nabídky a poptávky pobytových služeb DZR a odlehčovací služby pro seniory v dané lokalitě ■ Demografická analýza a prognóza se zaměřením na seniorskou část populace v dané lokalitě ■ Identifikace současné a budoucí potřeby kapacit na území města Brna
Posouzení současného projektu a možné varianty řešení	<ul style="list-style-type: none"> ■ Současné parametry a stav projektu ■ Ověření vhodnosti určené lokality pro zařízení (technická expertíza) ■ Návrh rozsahu a struktury poskytovaných služeb ■ Posouzení klíčových prvků navrženého stavebně-technického řešení (technická expertíza) ■ Koncepční varianty realizace projektu domova seniorů
Rámcová analýza ekonomiky DZR a dopadů do rozpočtu zadavatele	<ul style="list-style-type: none"> ■ Základní analýza rozpočtových možností zadavatele ■ Vytvoření finančního modelu rekonstrukce (investice) a provozní ekonomiky nového DZR ■ Posouzení schopnosti zadavatele realizovat výstavbu a podporovat provoz DZR
Návrh možného řešení zajištění služeb DZR	<ul style="list-style-type: none"> ■ Porovnání možných variant uspořádání projektu (viz 2.2) ■ Vyhodnocení vhodnosti řešení a doporučení preferované varianty včetně způsobu finančního zajištění realizace této varianty
Návrh strategie realizace	<ul style="list-style-type: none"> ■ Doporučení způsobu výběru dodavatele / investora / partnera v závislosti na typu preferované varianty (právní expertíza) ■ Posloupnost kroků k realizaci preferované varianty ■ Rámcový harmonogram přípravy projektu

Jako ekonomický poradce máme stále na zřeteli, že cílem projektu není a priori samotná přestavba/výstavba domova pro seniory, ale zejména řešení potřeb Jihomoravského kraje v dlouhodobém horizontu. Jako **klíčové aspekty projektu** proto považujeme:

- **Výhodnost pro zadavatele** - hlavní podstatou efektivní struktury projektu je jeho výhodnost pro Jihomoravský kraj, a to z různých pohledů – ekonomických, funkčních i společenských
- **Jistota pro zadavatele** – potřeba dosáhnout v rámci dlouhodobých smluvních vztahů jistoty požadované služby, jistoty kvality, jistoty nezvyšování výdajů v této oblasti či jistotu kontroly nad infrastrukturou
- **Proveditelnost** – která bude potvrzena studií proveditelnosti a bude potřeba ji v definovaných principech smlouvy udržet v dalších fázích přípravy projektu
- **Dostupnost** – preferovaná varianta musí být nejenom ekonomicky výhodná, ale pro zadavatele také finančně dostupná, aby splnila podmínku proveditelnosti. Zadavatel si musí být vědom, jaké budoucí výdaje ho čekají v rámci struktury dlouhodobého financování provozu domova pro seniory.

- **Správné rozdělení rizik a odpovědností** - k úspěchu realizace projektu nemalou mírou přispívá správný přenos rizik mezi partnery. Z principu partnerství veřejného a soukromého sektoru se velká část rizik, které by jinak nesl kraj, přesouvá na dodavatele. Těmi hlavními jsou riziko prodloužení s výstavbou, riziko vyšších nákladů na stavbu a provoz a také tržní riziko změny poptávky po službách domova pro seniory. Zde skladba rizik bude záviset na podobě preferované varianty řešení.
- **Atraktivita pro soukromý sektor** – atraktivní projekt znamená zájem více tržních subjektů, což umožní soutěž dostatečného množství dodavatelů a tlak na kvalitní nabídky v konečném důsledku výhodnější pro Jihomoravský kraj. Za předpokladu dobrého nastavení projektu se tak vytvoří vhodné konkurenční prostředí, které umožní výběr silného a zkušeného partnera.

2.2 MOŽNÉ VARIANTY ŘEŠENÍ

Při zvažování možností realizace připravovaného projektu bychom vycházeli z následujících možných variant uspořádání:

- Realizace kompletně **v režii zadavatele** - tradiční forma zajištění potřeb veřejným zadavatelem, zadavatel vysoutěží dodavatele rekonstrukce a následně bude zařízení provozovat vlastními silami (např. příspěvkovou organizací)
- **Provozní koncese** (Operate) - varianta, kdy je oddělena investiční a provozní část projektu, návrh a rekonstrukce se realizuje prostřednictvím veřejné zakázky, následuje koncesním řízením na výběr soukromého partnera na provoz zařízení
- **BFO** (Build - Finance - Operate) - forma spolupráce veřejného zadavatele se soukromým partnerem v rozsahu od přestavby a financování až po dlouhodobý provoz za předpokladu **využití stávající projektové dokumentace a stavebního povolení**
- **DBFO** (Design - Build - Finance - Operate) - forma spolupráce veřejného zadavatele se soukromníkem v plném rozsahu od projektu přes financování a výstavbu až po provoz zařízení
- **Prodej nemovitosti** - zadavatel může nemovitost prodat soukromníkově, který bude zařízení samostatně provozovat na komerčním principu. Prodej lze podmínit výhradním využitím pro účely lůžkových pobytových služeb pro seniory.



2.3 POTŘEBNÉ ZDROJE

Podklady potřebné od zadavatele (nejlépe při zahájení projektu):

- Zpracovaná projektová dokumentace pro provedení stavby „Domov pro seniory Brno Tomešova – přestavba“ – kompletní zpracování
- Stavební povolení
- Jakékoliv další podklady nebo koncepční materiály týkající se záměru přestavby současného zařízení a dotčené lokality, jsou-li k dispozici
- Výsledky řízení o přiznání finanční podpory Jihomoravského kraje pro rok 2017 v oblasti podpory poskytování sociálních služeb z prostředků Jihomoravského kraje v souladu s ustanovením § 101a zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách (excel) – poskytnutí tohoto souboru s možností zobrazit skryté sloupce (D-L); případně poskytnutí souhrnného zpracování tabulek s výsledky finanční podpory včetně 2 kol dofinancování pro zařízení typu DS a DZR za rok 2017 včetně dotací poskytnutých dle ustanovení § 105 zákona č. 108/2006 Sb.
- Aktuální demografická studie Brna a okolí, je-li k dispozici
- Identifikace poptávky – existuje-li evidence nebo jakékoliv statistiky, pak:
 - Počet seniorů Brna umístěných v brněnských případně i mimobrněnských zařízeních DS a DZT
 - Počet seniorů Brna, kteří jsou žadateli o umístění do zařízení DS a DZR
- Analýzy potřeb či poptávky po službách sociální péče v Brně, zejména v oblasti lůžkové péče o seniory (nebo dosud používané odhady), jsou-li k dispozici
- Struktura osob čerpajících příspěvky na péči dle jednotlivých kategorií I. – IV. v Brně a jeho okolí, je-li k dispozici

Potřebné podklady veřejně dostupné:

- Rozpočet JMK za poslední 3 roky + střednědobý výhled
- Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v Jihomoravském kraji na období 2018 - 2020
- Akční plán rozvoje sociálních služeb v Jihomoravském kraji pro rok 2018
- Komunitní plán sociálních služeb města Brna pro období 2016 – 2017, případně jeho aktualizace
- Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, 2013
- Data z Českého statistického úřadu týkající se aktuálních demografických statistik a prognóz zaměřených na seniorskou populaci Brna a okolí