

## Podklady k předběžné tržní konzultaci

Předmětem těchto podkladů je stručné představení obou připravovaných projektů a připravovaných zadávacích řízení na výběr koncesionáře. Součástí podkladů jsou ve třetí části také otázky, k jejichž zodpovězení vyzýváme všechny zainteresované dodavatele.

### 1. Základní informace o projektech

#### Domov pro seniory Tomešova

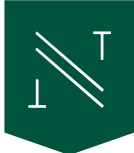
Jihomoravský kraj je vlastníkem nemovitého majetku na Tomešově ulici v Brně, bývalé transfuzní stanice předchozího vlastníka, kterým byla Fakultní nemocnice Brno. V současné době je areál ve správě jedné z příspěvkových organizací Jihomoravského kraje a není využíván. Konkrétně se jedná o následující nemovitosti v katastrálním území Staré Brno:

- budova č.p. 571 na pozemku p.č. 343
- budova bez č.p. na pozemku p.č. 345
- garáže na pozemcích p.č. 293/5 až p.č. 293/16 a na pozemku p.č. 380/5
- pozemky p.č. 344/1, 344/2, 346, 380/3 a 380/4

Jihomoravský kraj má zpracovanou studii proveditelnosti, v níž byly prověřeny možnosti financování investiční výstavby zařízení sociálních služeb pobytového typu pro seniory a jeho následného provozu v uvedené lokalitě. Dle doporučení studie hodlá Jihomoravský kraj projekt realizovat formou spolupráce veřejného a soukromého sektoru. Konkrétně se bude jednat o formu komplexní koncese (DBFO), kdy koncesionář bude odpovědný za projektovou přípravu, výstavbu, financování a provozování Domova **s kapacitou 150 - 200 lůžek po dobu 30 let**. Provozováním Domova se rozumí poskytování sociálních služeb „domov se zvláštním režimem“, „domov pro seniory“ a „odlehčovací služba“ ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

#### *Katastr nemovitostí – pozemky pro DZR Tomešova*





## Domov pro seniory Nopova

Statutární město Brno je zřizovatelem a zároveň vlastníkem objektu Domova pro seniory Nopova, který poskytuje seniorům pobytovou sociální službu „domov se zvláštním režimem“ s aktuální kapacitou 225 lůžek. Vzhledem k tomu, že stávající objekty areálu DS Nopova jsou z hlediska technického, morálního i provozního značně zastaralé a nevyhovují současným standardům péče, hodlá město Brno na stávajícím pozemku místo stávajících objektů postavit zcela nové zařízení.

### Katastr nemovitostí – pozemky pro DZR Nopova





## Společné zadání pro oba projekty

Koncesionář bude povinen na svůj účet provést projektovou přípravu a výstavbu Domova. Za zajištění následného řádného provozu Domova mu bude vypláceno sjednané služební, jež bude hradit náklady spojené s projektovou přípravou, výstavbou a provozem zařízení. Sjednané služební bude snižováno v případě, že sjednané služby nebudou poskytovány řádně a včas. Koncesionář bude oprávněn přijímat v souladu s příslušnými předpisy upravujícími sociální služby platby od příjemců sociálních služeb. Dalším zdrojem příjmů mohou být i dotace. Domov bude vystavěn do vlastnictví zadavatele a koncesionář bude nemovitosti zadavatele pro svůj provoz používat z titulu pachtu.

Je předpoklad, že platební mechanismus bude založen na služebném vypočteném z vysoutěžené nákladové ceny, za kterou se koncesionář zaváže poskytovat služby v rámci celého zařízení přepočtené na 1 lůžko a 1 měsíc. Od klienta bude koncesionář vybírat všechny zákonem a vyhláškou stanovené poplatky a předpokládá se, že rozdíl (příjmovou mezeru = služební) uhradí zadavatel.

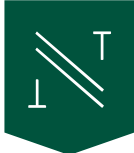
## 2. Zadávací řízení na výběr na koncesionáře

Předpokládáme, že veřejné zakázky na výběr koncesionáře budou zadány v řízení pro zadání veřejné zakázky ve zjednodušeném režimu (viz § 129 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů). Tímto současně výslovně upozorňujeme, že pokud bude zvoleno toto zadávací řízení, pak je zahajováno prostřednictvím odeslání předběžného oznámení k uveřejnění ve Věstníku veřejných zakázek, kterým vyzve zadavatel potenciální dodavatele k vyjádření předběžného zájmu o účast, kdy účastnit se daného řízení lze toliko v případě, že dodavatel tento zájem ve stanovené lhůtě vyjádří (!). Uvedené řízení umožňuje jednat s účastníky o veškerých aspektech plnění. Prozatím není postaveno najisto, zda se za účelem výběru koncesionáře/koncesionářů uskuteční dvě samostatná zadávací řízení, či pouze jedno zadávací řízení rozdělené na dvě části s možností podat nabídku na kteroukoliv část či obě části.

Předpokládaný termín zahájení řízení je odhadován na začátek jara 2020.

### Předpokládaný harmonogram řízení:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| ■ Zahájení zadávacího řízení/předběžné oznámení    | březen 2020          |
| ■ Vyjádření předběžného zájmu                      | březen/duben 2020    |
| ■ Výzva k podání žádosti o účast                   | duben/květen 2020    |
| ■ Výzva k podání předb. nabídek/podkladů k jednání | červen/červenec 2020 |
| ■ Jednání o předběžných nabídkách/podkladech       | 1 – 2 měsíce         |
| ■ Výzva k podání konečných nabídek                 | září/říjen 2020      |
| ■ Posouzení nabídek a výběr dodavatele             | říjen/listopad 2020  |



### 3. Otázky na dodavatele:

1. V připravovaných domovech se předpokládá existence pouze jednolůžkových a dvoulůžkových pokojů. V současnosti jsou v jednotlivých zařízeních navrženy tyto poměry lůžek:

**DZR Tomešova: 30% jednolůžkových a 70% kapacity lůžek v dvoulůžkových pokojích**

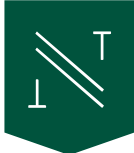
Lůžek celkem	Počet jednolůžek	Počet lůžek v dvoulůžkových pokojích	Počet dvoulůžkových pokojů	Pokojů celkem
100%	<b>30%</b>	70%		
Při kapacitě: <b>200</b>	60	140	70	130
	46%		54%	100%

**DZR Nopova: 20% jednolůžkových a 80% kapacity lůžek v dvoulůžkových pokojích**

Lůžek celkem	Počet jednolůžek	Počet lůžek v dvoulůžkových pokojích	Počet dvoulůžkových pokojů	Pokojů celkem
100%	<b>20%</b>	80%		
Při kapacitě: <b>300</b>	60	240	120	180
	33%		67%	100%

Jaký je podle vás optimální **poměr lůžek v jednolůžkových pokojích z celkové uvažované maximální kapacity lůžek v DZR Tomešova a v DZR Nopova**, vezme-li se v úvahu aktuální poptávka a specifické potřeby uživatelů a provozně-ekonomické předpoklady?

2. Jaká je dle vašich zkušeností nejlepší praxe v zařízení DZR a DS v souvislosti s vnitřními dispozicemi jednotlivých lůžkových částí zařízení a jejich uspořádáním v rámci zařízení? *Bude-li se uvažovat, že zařízení je členěno na patra, v nichž jsou jednotlivá oddělení dále členěna na menší skupiny/domácnosti, které obsahují jednolůžkové a dvoulůžkové pokoje, jaké je podle vás optimální uspořádání pokojů a počtu lůžek v odděleních a menších skupinách?* Zajímá nás praxe, která nejen vyhovuje stávajícím předpisům, ale vyhovuje také optimálnímu provozu tj. **konkrétní počet pokojů včetně údaje o počtu lůžek v rámci skupin a oddělení, jež jsou obsluhovány 1 „sesternou“**.
3. Předpokládaná doba přípravy a výstavby projektu **DZR Tomešova** činí celkem **3 roky** (1,5 roku příprava a 1,5 roku výstavba). Předpokládaná doba přípravy a výstavby projektu **DZR Nopova** činí celkem **3 + 2 roky**, přičemž po prvních 3 letech by měl být



zahájen provoz první části zařízení a během dvou let zdemolována a postavena druhá část zařízení. Po pěti letech od podpisu smlouvy by DZR Nopova měl být plně v provozu v obou částech zařízení. Přičemž riziko koncesionáře spočívající ve zkrácení doby koncese bude výslovně vyjmuta v případě prodloužení přípravy projektu z důvodů komplikací při řízení dle stavebního zákona. Jsou takto navržené **harmonogramy** podle vás **reálné**?

4. **Délka provozní fáze** u obou koncesí DZR je navržena na **30 let**. Máte k tomuto nějaké námítky, nebo připomínky ve směru optimálnosti jiné doby trvání koncese?
5. Jaký **softwarový program(y)** evidence poskytování sociálních služeb a zpracování ekonomických dat používáte, nebo hodláte používat? *Pro monitoring a reporting poskytovaných služeb - sociálních služeb, služeb facility managementu, ekonomických výsledků - by bylo velmi přínosné, pokud by bylo možné data a statistiky (týkající se uživatelů samotných, data ohledně ekonomiky zařízení, podklady pro výpočet výše služebného) automaticky generovat z těchto systémů.*
6. Máte **zájem o účast** v připravovaných zadávacích řízeních na výběr koncesionáře v předběžně specifikovaném rozsahu?
7. Máte nějaká **doporučení**, která by měl zadavatel zohlednit při přípravě zadávacích podmínek veřejné zakázky na výběr koncesionáře (včetně úpravy vhodných kvalifikačních požadavků a/nebo kritérií, která by měla být zohledněna v rámci hodnocení)?
8. Prostor pro sdělení jakýchkoliv informací směrem od Vás k zadavateli (např. ideový návrh doplňkového využití dané lokality vedle samotného záměru atp.).