

Podklady k předběžné tržní konzultaci

AREÁL SOCIÁLNÍCH SLUŽEB A BYDLENÍ KOCIÁNKA



Vizualizace Atelier 99, s. r. o.

02/2023

1. Identifikační údaje zadavatele

název: statutární město Brno

sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

IČO: 44992785

DIC: CZ44992785

ID datové schránky: a7kbrnn

profil zadavatele: <https://ezak.brno.cz>

kontaktní osoba: Ing. Lukáš Nehyba, vedoucí oddělení ekonomiky a kontroly
Odbor sociální péče Magistrátu města Brna
Koliště 19, 601 67 Brno
tel.: +420 542 173 723
e-mail: nehyba.lukas@brno.cz

2. Představení projektu

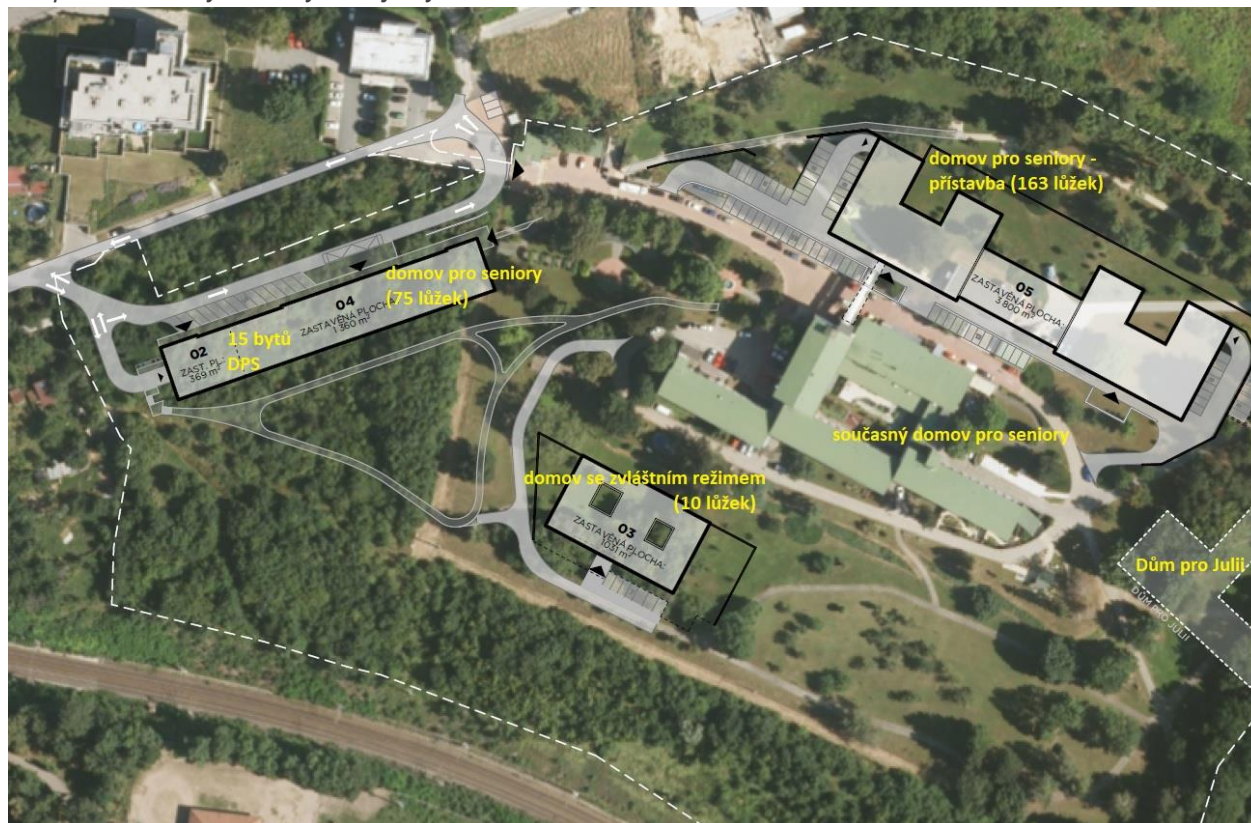
V souvislosti s hledáním možností pro navýšení kapacit pobytových zařízení sociálních služeb se v r. 2017 otevřela otázka využití pozemků v lokalitě Domova pro seniory Kociánka (k. ú. Sadová, Brno-Královo Pole). Areál domova v současné době zaujímá téměř 5 ha převážně zeleně, parkových ploch a vnitroareálových komunikací. Přes 2 ha pak tvoří přilehlé pozemky, zanedbané náletovými dřevinami a živelně rostoucí vegetací.

Zadavatel si nechal zpracovat objemovou zastavovací studie (autor K4 a. s.), která definovala využití ploch v lokalitě pro sociální a bytové účely.

V září 2020 byla zahájena projektová příprava prvním stupněm – studií (Atelier 99 s. r. o.), která zpřesnila využití území a stavební program:

- současný **Domov pro seniory Kociánka, příspěvková organizace (323 lůžek)**
- **objekt 05** – přístavba domova pro seniory, propojení krčkem s DS Kociánka (+ 163 lůžek)
- **objekt 04** – samostatný objekt domova pro seniory (+75 lůžek)
- **objekt 02** – stojící na stejné podnoži s objektem 04, jde **byty zvláštního určení – dům s pečovatelskou službou (15 bytů/ 21 lůžek)**
- **objekt 03** – samostatný objekt domova se zvláštním režimem pro osoby s těžkou formou autismu (10 lůžek)
- **Dům pro Julii** – dětský hospic a odlehčovací služba (10 lůžek), stavba v areálu DS Kociánka je t. č. v realizaci (dokončení na jaře 2024), provozovatelem bude nezisková organizace

Mapa areálu s vyznačenými objekty



Studie (dokončena 08/2022) odhaduje náklady **na téměř 1,2 mld. Kč bez DPH** (z toho 970 mil. Kč tvoří stavební objekty, 167 mil. Kč náklady na dobudování infrastruktury a 57 mil. Kč rezerva).

V prosinci 2022 byla dokončena dokumentace pro územní řízení.

2.1. Předmět plánované veřejné zakázky

Předmětem plánované veřejné zakázky či koncese (dále jen „veřejná zakázka“) je vybudování zařízení sociálních služeb, primárně objektů 02, 04 a 05 pro cílovou skupinu seniorů (domov pro seniory/domov se zvláštním režimem) včetně doprovodné technické infrastruktury a zajištění financování stavby, uvedení zařízení do provozu a jeho následný provoz (současně se stávajícím Domovem pro seniory Kociánka) za účelem poskytování pobytových sociálních služeb dle zvláštních právních předpisů (aktuálně zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů) po dobu 20 až 30 let.

Dodavateli bude poskytnuta projektová dokumentace ve stupni pro územní řízení, eventuálně i v dalších stupních podle finálně zvolené struktury veřejné zakázky. Předpokládá se také, že zadavatel zajistí vydání územního souhlasu k řešeným stavebním objektům.

Objekt 03 – malokapacitní zařízení pro osoby s poruchou autistického spektra může být také předmětem této veřejné zakázky.

V případě veřejné zakázky jde o PPP projekt v modelu DBFO (design, build, finance, operate).

2.2. Orientační harmonogram projektu

02/2023	realizace předběžné tržní konzultace
04/2023	rozhodnutí města o zadání soutěže na dodavatele/koncesionáře
10/2023	získání územního souhlasu
11/2023	zahájení zadávacího (koncesního) řízení na dodavatele/koncesionáře
10/2024	výběr dodavatele/koncesionáře
2025-2028	realizace jednotlivých stavebních objektů

2.3. Klasifikace veřejné zakázky (CPV)

- 85300000-2| Sociální péče a související služby
- 85311100-3| Sociální zařízení pro starší občany
- 45215212-6| Výstavba domovů důchodců
- 71000000-8| Architektonické, stavební, technické a inspekční služby

2.4. Místo plnění veřejné zakázky

Statutární město Brno (lokalita u Domova pro seniory Kociánka), Městská část Brno-Královo Pole.



Katastrální území Sadová (parc. č. 27/1, 22/1, 21/2, 28 a další)

3. Předběžná tržní konzultace

3.1. Účel předběžné tržní konzultace

Účelem této předběžné tržní konzultace je informovat potenciální dodavatele o záměru statutárního města Brna zadat realizaci výstavby a následného provozu pobytového zařízení sociálních služeb, zjistit zájem potenciálních dodavatelů, zpřesnit zadání a na základě toho připravit zadávací podmínky pro výběr dodavatele.

Na základě výše uvedeného představení projektu jde zadavateli o nalezení koncesionáře, který na základě zpracovaných projektových dokumentací k jednotlivým objektům, provede výstavbu a bude areál Kociánka provozovat po určitou dobu.

3.2. Varianty řešení

V principu jde o PPP projekt v modelu DBFO (design, build, finance, operate). Lze uvažovat o variantě koncese na:

- A. Koncese na výstavbu** zařízení pobytových sociálních služeb na pozemcích zadavatele a do majetku zadavatele. Zadavatel bude platit koncesionáři za dostupná lůžka a zároveň bude koncesionář hradit zadavateli pachtovné za využívání majetku zadavatele. V platbách za dostupná lůžka bude zadavatel zároveň splácet samotnou investici realizovanou dodavatelem.

Koncesionář bude provozovat nově vybudovaná zařízení včetně současného domova pro seniory Kociánka.

Úplata za plnění koncesionáře bude spočívat v braní užitků vyplývajících z poskytování sociálních služeb a dalších zdrojů:

- přímé platby od klientů, příspěvky na péči,
- platby od zdravotních pojišťoven,
- vyrovnávací platba (dotace ze státního rozpočtu a rozpočtu JMK)
- ostatní výnosy (pronájem komerčních prostor, dary, sponzoring, reklama)
- platby služebného od města (od okamžiku zahájení poskytování služeb) za obsazená lůžka

Kritérium hodnocení: výše ceny lůžka za měsíc (zvlášť pro nově budované zařízení, zvlášť pro stávající lůžkovou kapacitu)

Pozn.: v ceně lůžka se budou odrážet i náklady na technickou infrastrukturu, nové vnitroareálové komunikace a terénní úpravy. Nutnost strpět provoz dalších subjektů (Dům pro Julii a DZR PAS). Možnost 15 bytů DPS (objekt 02) využít jako byty pro personál, nebo pro potřeby DS/DZR.

- B. Koncese na zřízení práva stavby** za účelem výstavby zařízení pobytových sociálních služeb na pozemcích zadavatele a následné provozování pobytového zařízení sociálních služeb dle zvláštních právních předpisů. **Nově vystavěné objekty zůstanou v majetku koncesionáře**, současný domov pro seniory bude koncesionáři propachtován.

Kritérium hodnocení: výše měsíčního stavebního platu za zatížení pozemků právem stavby

Po uplynutí sjednané doby provozu dojde:

- B.1. k převodu pozemků (prodej) pod stavbami a nezbytných částí pozemků nejbližšího okolí staveb pro uchování přístupu z veřejných komunikací na koncesionáře, a dále k převodu (prodej) budovy současného domova pro seniory Kociánka na koncesionáře, nebo

- B.2. k určení zůstatkové hodnoty zbudovaných objektů (a technické infrastruktury), které budou za odhadní cenu odprodány městu (předkupní právo), případně třetímu subjektu.
- C. Jako možná přichází v úvahu i **koncese v modelu DBFO** (design, build, finance, operate), která by vycházela z principů variant A, nebo B s tím rozdílem, že by provoz současného domova pro seniory Kociánka zůstal městu a dodavatel by využil volných ploch areálu k vlastnímu návrhu objektu (DS/DZR) dle svých praktických zkušeností a aktuálních standardů pro pobytová zařízení sociálních služeb.
- Na tomto místě je však třeba upozornit na několik úskalí, zejména pak:
- výšková členitost areálu (osazení nového návrhu do terénu)
 - plánované dobudování dopravní infrastruktury koresponduje s rozvojem celého areálu, ale i majetkoprávními limity území (je třeba počítat s nutností rozšíření přístupové komunikace k areálu DS Kociánka, potažmo zavedením autobusové linky k areálu – s tím již současný návrh počítá)
 - časové hledisko (fáze projektování a povolování jiné stavby/staveb)
- D. Jiné uspořádání dle návrhu uchazeče.

3.3. Otázky k tržním konzultacím

1. Kterou variantu realizace projektu (A, B, C, popř. D) pokládáte s ohledem na vaše zkušenosti jako vhodnější a pro uchazeče přijatelnější, a detailně specifikujte proč?
Máte s preferovanou variantou již zkušenosti? (konkretizujte na jakých projektech), vč. případné informace, zda se na něm podílela Vaše společnost anebo bylo vytvořena SPV – Special Purpose Vehicle).
2. Jaké faktory zvažujete při rozhodování o účasti v tomto zadávacím/koncesním řízení? (právní, ekonomické, technické aj.)
3. Zadavatel požaduje výstavbu a následný provoz zařízení domova pro seniory/domova se zvláštním režimem pro cílovou skupinu seniorů (objekt 04 a 05). Projevili byste zájem také o výstavbu a provoz zařízení pro osoby s těžkou poruchou autistického spektra (objekt 03)?
4. Přivítali byste možnost objekt 02 (na společné podnoži s objektem 04), zamýšlený jako dům s pečovatelskou službou, využít pro jiné účely (např. jako byty pro personál, komerce, rozšíření prostor domova pro seniory apod.)?
5. Můžete navrhnout optimální složení realizačního týmu dodavatele (počet osob a jejich kvalifikace) s ohledem na výše vymezený rozsah projektu?
6. Máte nějaká doporučení, která by měl zadavatel zohlednit při přípravě zadávacích podmínek?
7. Jaká hodnotící kritéria (vedle nabídkové ceny) pro hodnocení nabídek na danou veřejnou zakázku/koncesi byste zadavateli doporučovali, jestliže má zájem na zohlednění kvality nabízených služeb?
8. Jaká je z pohledu dodavatele optimální délka trvání koncese, a proč?
9. Specifikujte jakékoliv další podstatné parametry či podmínky pro úspěšnou realizaci projektu, které by měl zadavatel při přípravě zohlednit.

Za zadavatele: PaedDr. Jan Polák, vedoucí Odboru sociální péče MMB
Dne: 8. 2. 2023