

Předběžná tržní konzultace

AREÁL SOCIÁLNÍCH SLUŽEB A BYDLENÍ KOCIÁNKA



Vizualizace Atelier 99, s. r. o.

Květen 2025

1. Identifikační údaje zadavatele

Zadavatel: Statutární město Brno
Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
ID datové schránky: a7kbrn
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

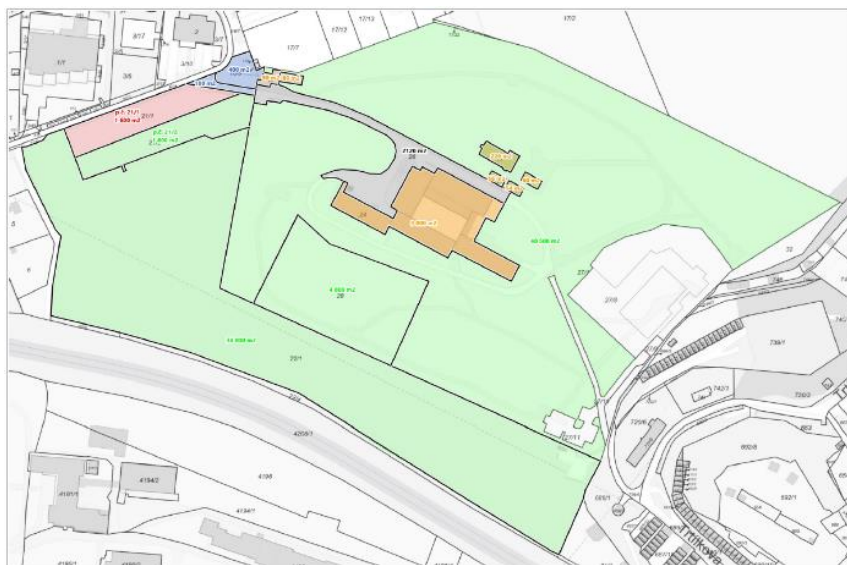
2. Záměr zadavatele a účel konzultací

Záměrem zadavatele je v lokalitě Domova pro seniory Kociánka (k.ú. Sadová, Brno-Královo Pole) **navýšit kapacity pobytových zařízení sociálních služeb pro seniory**, a to prostřednictvím spolupráce se soukromým sektorem, konkrétně **formou DBFO** (design, build, finance, operate).

Účelem této tržní konzultace je informovat potenciální dodavatele o záměru statutárního města Brna zadat realizaci výstavby a následného provozu pobytového zařízení sociálních služeb soukromému sektoru, zjistit zájem potenciálních dodavatelů, zmapovat názory soukromého sektoru zejména v otázce **rozsahu projektu ve vztahu k existujícímu zařízení Domova pro seniory Kociánka** a na základě toho připravit zadávací podmínky pro výběr dodavatele.

3. Představení projektu a jeho rozsah

Areál Domova pro seniory Kociánka v současné době zaujímá téměř 5 ha převážně zeleně, parkových ploch a vnitroareálových komunikací. Přes 2 ha pak tvoří přilehlé pozemky s náletovými dřevinami a živelně rostoucí vegetací. Národně se jedná zejména o zeleně zobrazenou plochu níže na obrázku.



Dokončená příprava na straně zadavatele:

- Vypracována Objemová zastavovací studie (autor K4 a. s.), která definuje využití ploch v lokalitě pro sociální a bytové účely;
- Vypracována Studie (Atelier 99 s. r. o.), která zpřesňuje využití území a stavební program vycházející z územních možností;
- Zpracovaná dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (Atelier 99 s. r. o., 12/2022)
- **Vydané Území rozhodnutí 11/2024** – výstavba objektů Kociánka;
- Zrealizované posílení přípojky vody pro Dům po Julii, která je dimenzována i pro účely plánovaných nových objektů domovů pro seniory;
- Zadavatel připravuje stavby dopravní a technické infrastruktury navrhované pro celý areál (rozšíření příjezdové komunikace k areálu, přivedení horkovodu k plánovaným objektům, posílení přípojky NN).

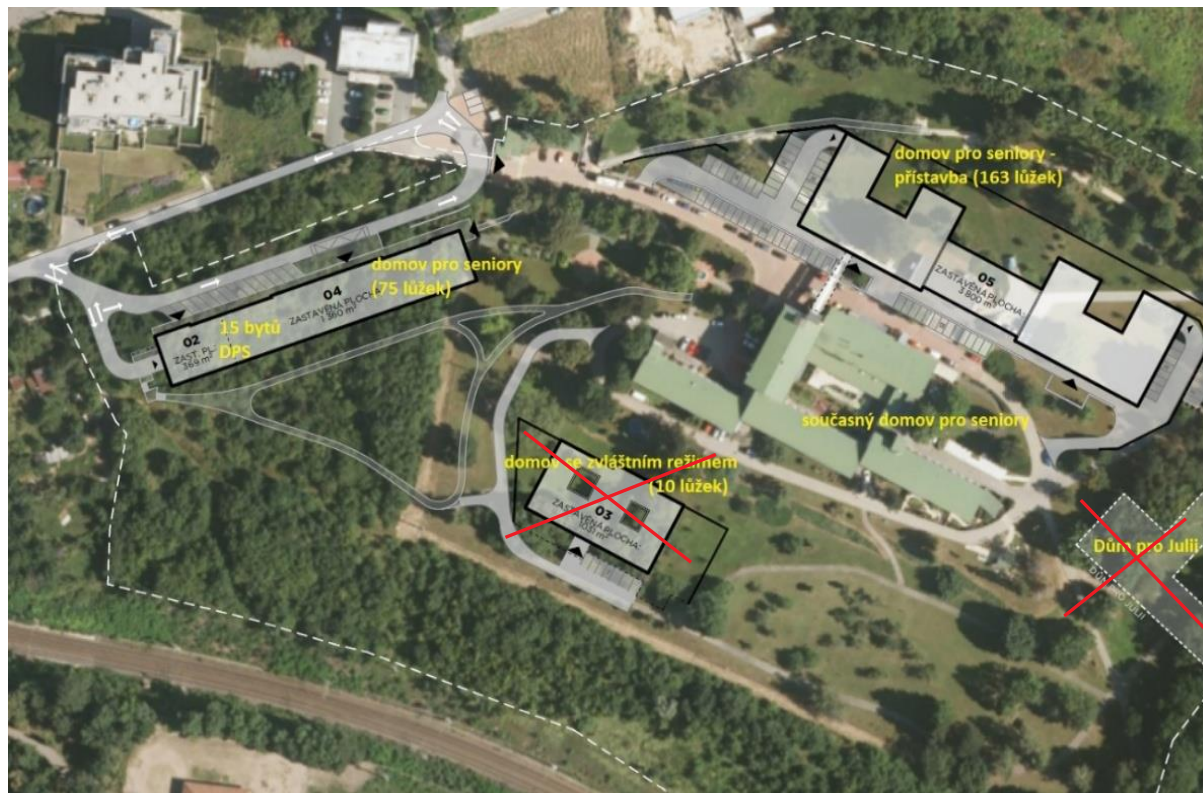
3.1. Předmět plánované veřejné zakázky

V dotčeném území se nachází stávající **Domov pro seniory Kociánka, příspěvková organizace s kapacitou 323 lůžek.**

V rámci připravovaného záměru se jedná o výstavbu následujících objektů:

- **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 o **dostupné byty pro seniory DBS** (dříve označované jako byty zvláštního určení/dům s pečovatelskou službou) = **15 bytů/21 lůžek**

Obrázek: Mapa areálu s vyznačenými objekty pro výstavbu soukromníkem



Součástí koncese nebude:

- **objekt 03** – samostatný objekt domova se zvláštním režimem pro osoby s těžkou formou autismu (10 lůžek), **bude realizován v režii zadavatele**, aktuálně se připravuje stavební dokumentace
- **již dokončený Dům pro Julii** – dětský hospic a odlehčovací služba (10 lůžek), který se nachází v areálu DS Kociánka a jeho provozovatelem je nezisková organizace

Předmětem plánované veřejné zakázky/koncese je tedy vybudování zařízení sociálních služeb - objektů 02+04 a 05 pro cílovou skupinu seniorů (domov pro seniory/domov se zvláštním režimem, dostupné byty pro seniory) včetně doprovodné technické infrastruktury (přípojky objektů), zajištění financování staveb, uvedení zařízení do provozu a jeho následný provoz 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.

U objektu 02 se zadavatel kloní k tomu, aby zde byla zachována výstavba bytů. Zadavatel uvažuje, že objekt 02 bude provozován soukromníkem a využit k navrhované funkci buď jako **dostupné byty pro seniory**, anebo jako byty pro zaměstnance koncesionáře, případně že by celý objekt (02 a 04) byl využit pro službu domova pro seniory.

Město již zajistilo vydání územního rozhodnutí k řešeným stavebním objektům. Dále město počítá s tím, že na své náklady zajistí **dopravní infrastrukturu** (rozšíření příjezdové komunikace k areálu) a také realizaci **horkovodu a posílení elektro přípojky**.

3.2. Public private partnership

Záměrem je PPP projekt v modelu DBFO (design, build, finance, operate), kdy fáze návrhu je rámcově hotova. Soukromník na pozemcích zadavatele na své náklady do majetku zadavatele doprojektuje, zafinancuje, postaví a dlouhodobě bude provozovat zařízení pobytových sociálních služeb pro seniory. Soukromník bude moci vybírat užitky za své služby od klientů a také od zadavatele inkasovat platby za dostupná lůžka. Zároveň bude koncesionář hradit zadavateli pachtovné za využívání majetku zadavatele. V platbách za dostupná lůžka bude zadavatel kromě výnosové mezery splácet samotnou investici realizovanou dodavatelem.

Úplata za plnění koncesionáře bude zahrnovat:

- přímé platby od klientů, příspěvky na péči
- platby od zdravotních pojišťoven
- vyrovnávací platbu (dotace ze státního rozpočtu, rozpočtu JMK a kofinancování města) – předpokládá se zařazení významné části budovaných kapacit do krajské sítě sociálních služeb
- ostatní výnosy (pronájem komerčních prostor, dary, sponzoring, reklama) + nájem z bytů
- platby služebného od města (od okamžiku zahájení poskytování služeb) za obsazená lůžka

Uvažované kritérium hodnocení: nákladová výše ceny lůžka za měsíc.

Je třeba upozornit na několik faktů, zejména pak:

- výšková členitost areálu a osazení návrhu realizace do terénu
- návrh stavebního programu prošel náročným procesem příprav, prověřování, komunikací s veřejností, a je vydáno územní rozhodnutí
- plánované dobudování dopravní infrastruktury koresponduje s rozvojem celého areálu, je třeba počítat s nutností rozšíření přístupové komunikace k areálu DS Kociánka, potažmo zavedením autobusové linky k areálu (realizuje zadavatel)
- nutnost vzít v potaz budování objektu 03 (DZR/DOZP pro klienty s poruchou autistického spektra) zadavatelem, aktuálně se projektuje. Tento objekt by měl být realizován dříve, než objekty v rámci koncese (logika výstavby).
- nutnost vzít v potaz provoz i dalšího subjektu v areálu – Dům pro Julii (příjezd z ul. Trtílkova samostatnou branou v zadní části areálu).

3.3. Orientační harmonogram projektu

05-07/2025	realizace předběžné tržní konzultace
10/2025	rozhodnutí města o zadání soutěže na dodavatele/koncesionáře
11/2025	zahájení výběrového řízení na dodavatele/koncesionáře
10/2026	výběr dodavatele/koncesionáře
2027-2030	realizace jednotlivých stavebních objektů

3.4. Místo plnění veřejné zakázky

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



Pozemky v k.ú. Sadová, které by se měly stát součástí koncese (viz. Příloha 1 Kociánka – identifikace parcel):

- parc. č. 22/1
- část parc. č. 21/2 (na části bude nová příjezdová komunikace)
- parc. č. 27/1
- parc. č. 26 (vnitroareálová komunikace k současnému DS)
- část parc. č. 28 (na části tohoto pozemku vznikne objekt 03 = DZR realizované v režii zadavatele)

V případě realizace objektu 05 dle návrhu musí být odstraněny stavby na pozemcích p.č:

- 25 budova ředitelství
- 27/4 a 27/5 garáže
- 27/6 parkoviště

Pozemky mimo koncesi:

- parc. č. 24 (současný DS)
- parc. č. 23 vrátnice (bude odstraněna z důvodu budování nového příjezdu do areálu)
- parc. č. 27/7 (garáž za vrátnicí)
- parc. č. 21/1 (jde o pozemek státu, bude sloužit pro zbudování nového příjezdu do areálu)
- parc. č. 8/1 (příjezd k areálu)
- parc. č. 8/2 (příjezd k areálu)
- parc. č. 16/5 (příjezd k areálu/manipulační plocha)

3.5. Prohlídka plnění veřejné zakázky

Zadavatel nabízí v rámci PTK uspořádat individuální prohlídky současného DS Kociánka. V případě zájmu prosím kontaktujte **nejpozději do 06.06.2025** zástupce Odboru sociální péče MMB:

- pana Lukáš Nehybu, email: nehyba.lukas@brno.cz, tel: 542 173 723, nebo
- pana Tomáše Přibislavského, email: pribislavsky.tomas@brno.cz, tel.: 542 173 797

4. Předběžná tržní konzultace

Prosím zašlete nám vaši identifikaci a vaše odpovědi na níže uvedené dotazy na email: osp@brno.cz do 27.6.2025.

Identifikace účastníka

- Představení účastníka: [název společnosti]
Zkušenosti účastníka: [stručně spektrum poskytovaných sociálních služeb v současné době ve struktuře: počet zařízení, druhy poskytovaných služeb, počet lůžek]
Kontakt na účastníka: [kontaktní osoba, emailová adresa, telefon]

4.1. Otázky k tržním konzultacím

1. Máte zájem účastnit se tohoto výběrového řízení?
2. Je za vás vhodnější realizace projektu jako celku, tj. objektů 02+04 a 05 zároveň, anebo rozložené po etapách (s jakým rámcovým harmonogramem v tomto případě)?
3. Přivítali byste možnost objekt 02 (na společné podnoží s objektem 04), zamýšlený jako dům s pečovatelskou službou/dostupné byty pro seniory, využít pro vlastní účely (např. jako byty pro personál, rozšíření prostor domova pro seniory či jiné využití)? Prosím specifikujte.
4. Byla by pro vás zajímavější možnost vedle výstavby objektů (02+04 a 05) také převzít k provozování stávající zařízení Domova pro seniory Kociánka s 323 lůžky?
**stručný popis zařízení v příloze č.4*
5. Jakou dobu koncese považujete za adekvátní vzhledem k uvažovanému rozsahu investic?
6. Máte nějaká doporučení ohledně podstatných parametrů či podmínek koncese vhodných pro úspěšnou realizaci projektu, která by měl zadavatel zohlednit při přípravě zadávacích podmínek?
7. Jaká hodnotící kritéria (vedle nabídkové ceny) pro hodnocení nabídek na danou veřejnou zakázku byste zadavateli doporučovali, jestliže má zájem na zohlednění kvality nabízených služeb?
8. Jaké faktory zvažujete při rozhodování o účasti v tomto zadávacím řízení?

Za zadavatele: PaedDr. Jan Polák, vedoucí Odboru sociální péče MMB

Dne: 21.05.2025

Přílohy:

1. Kociánka – identifikace parcel
2. Studie (Atelier 99 s. r. o.), která zpřesňuje využití území a stavební program
3. Vydané Území rozhodnutí 11/2024 – výstavba objektů Kociánka
4. Stávající Domov pro seniory Kociánka – stručná charakteristika