

R8/222. schůze Rady města Brna
konaná dne 1.6.2022

123. Shrnutí veřejné zakázky „Domov pro seniory Nopova“ - koncese na služby

Anotace

Předmětem materiálu je rekapitulace veřejné zakázky na komplexní rekonstrukci objektů Domova pro seniory Nopova, příspěvková organizace, Brno-Židenice, a shrnutí výsledku, který vzešel z koncesního řízení. Komise pro hodnocení nabídek posuzovala nabídku jednoho uchazeče - spol. DS BeneVita Brno a. s. (spolu se spol. Senior-komplex s. r. o a Senior-komplex Praha Třebešín s. r. o.), jenž splnil všechny kvalifikační požadavky a prošel celým procesem koncesního řízení. Předtím, než bude Radě města Brna předložen k rozhodnutí výběr dodavatele, je předkládán tento shrnující materiál.

Materiál odevzdán dne 26.5.2022 v 11:57

Návrh usnesení

Rada města Brna

bere na vědomí informace o průběhu a výsledku veřejné zakázky „Domov pro seniory Nopova“ -
koncese na služby

Stanoviska

Materiál projednává Komise sociální RMB dne 27.5.2022.

Komise sociální RMB materiál projednala na svém 35. mimořádném zasedání dne 27. 5. 2022.
Usnesení bylo přijato.
Hlasování v příloze.

Podpis předkladatele pro archivaci

Předkladatel

Elektronicky podepsáno

PaedDr. Jan Polák CSc.

vedoucí odboru - Odbor sociální péče

25.5.2022 v 08:48

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Právník

Elektronicky podepsáno

Mgr. Zbyněk Matula

právník odboru - Odbor sociální péče

25.5.2022 v 09:05

Garance zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřichavedoucí Úseku 4. náměstka primátorky - Úsek 4.
náměstka primátorky

25.5.2022 v 21:25

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Hana Doležalová

vedoucí oddělení - Organizační odbor

25.5.2022 v 08:48

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Lukáš Nehyba

vedoucí oddělení - Odbor sociální péče

25.5.2022 v 08:33

Zástupce dotčeného odboru / orgánu

Elektronicky podepsáno - souhlas

Ing. Jana Červencová

vedoucí odboru - Odbor rozpočtu a financování

25.5.2022 v 14:12

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Prohlášení poradcu.pdf)	6 - 6
Příloha (Dispoziční studie - návrh stavebního řešení.pdf)	7 - 48
Příloha (01_Shrnutí výsledku.pdf)	49 - 60
Stanoviska (Stanovisko KS - Shrnutí veřejné zakázky DS Nopova.pdf)	61 - 61

Důvodová zpráva

Materiál rekapituluje genezi příprav veřejné zakázky na komplexní rekonstrukci objektů Domova pro seniory Nopova, příspěvková organizace (DS Nopova), a shrnuje výsledek, který vzešel z koncesního řízení. S ohledem na rozsáhlost shrnutí, tvoří toto samostatnou přílohu.

Stávající DS Nopova má kapacitu 225 lůžek a poskytuje sociální službu domova se zvláštním režimem. Soubor budov DS Nopova byl postaven v polovině 70. let min. století, a jeho dispoziční řešení, a především technický stav nespĺňují legitimní nároky kladené na provoz. Záměr rekonstrukce sahá do r. 2016, kdy byl zpracován investiční záměr. S ohledem na vysoké náklady a další negativa byly prověřovány i další varianty realizace.

Byla zpracována expertní studie proveditelnosti, která prověřila stavební řešení a posoudila možné varianty financování. Studie také vyhodnotila potenciál různých forem a stupňů spolupráce veřejného a soukromého sektoru. Z nezávislého posouzení vzešel jednoznačný závěr – **spíše než rekonstruovat, je výhodnější objekt zdemolovat a postavit zcela nový**. Finanční analýza navíc konstatovala **pro město ekonomickou výhodnost plynoucí z realizace formou PPP**.

V lednu 2019 bylo rozhodnuto o realizaci akce prostřednictvím koncese na základě principu DBFO (Design-Build-Finance-Operate), kdy je budoucí koncesionář odpovědný za projektovou přípravu, výstavbu, financování a následné provozování tohoto domova pro seniory po dobu 30 let.

V počátku město spolupracovalo s Jihomoravským krajem, který v té době řešil svůj projekt Domova pro seniory Tomešova. Město i kraj si zvolili stejného externího poradce, který měl provést celým procesem koncesního řízení a měl být oporou oběma zadavatelům v oblasti právní, ekonomické a technické.

Od března 2020, kdy bylo koncesní řízení zahájeno, se nyní akce dostává do konečné fáze výběru dodavatele. Z původních 10 subjektů, kteří o zakázku projevíli zájem, pouze dva splnili kvalifikační předpoklady a podali předběžné nabídky. Konečnou nabídku však předložil jediný subjekt – **spol. DS BeneVita Brno a. s.** (spolu se spol. Senior-komplex s. r. o. a Senior-komplex Praha Třebešín s. r. o.).

Komise pro posouzení a hodnocení nabídek se na svém setkání dne 18. 5. 2022 usnesla, že bude jediného účastníka považovat za vybraného dodavatele dle § 28 odst. 1 písm. h) ZZVZ.

Uchazeč nabízí vybudování zcela nového objektu domova pro seniory, o pěti nadzemních podlažích, splňujícího standard NZEB II (téměř nulová spotřeba energie), s celkovou kapacitou 300 lůžek (tj. navýšení o 75 lůžek oproti stávajícímu stavu).

Koncesní smlouva je postavena tak, že koncesionář bude od počátku stavět do majetku města, tzn. vlastnictví pozemků a budovy zůstává městu. Město tyto nemovitosti propachtuje koncesionáři (za cca 9 mil. Kč ročně bez DPH), oproti tomu bude koncesionáři platit „služebné“ za dostupná lůžka.

Služebné se vypočítává jako rozdíl mezi vysoutěženou cenou lůžka (tj. 55 710 Kč/lůžko/měsíc) a výnosy generovanými na toto lůžko, a to jak výnosy adresnými (úhrady uživatelů, příspěvky na péči, výnosy od zdravotních pojišťoven, provozní dotace), tak neadresnými (podíl výnosů z pronájmu prostor, darů atd.). Celkové roční služebné tak dle finančního modelu vychází (v budoucí hodnotě) na cca 84 mil. Kč ročně, tzn. po započtení pachtu na 75 mil. Kč, tj. cca 22 tis. Kč/ lůžko a měsíc.

Vysoutěžená cena lůžka 55 710 Kč/lůžko/měsíc v sobě kromě úhrady provozních nákladů obsahuje také náklady na vybudování zcela nového zařízení v hodnotě 651 mil. Kč bez DPH a jeho 30letou údržbu a opravy.

V současnosti město dotuje provoz stávajícího DS Nopova částkou 33 mil. Kč ročně, tj. 12,3 tis. Kč/lůžko/měsíc (v současných cenách).

Předpokládaný harmonogram realizace zakázky při spojeném územním a stavebním řízení

Uzavření smlouvy	07/2022
Účinnost koncesní smlouvy	07/2022
Studie objektu a mobiliáře	10/2022
Projekt demolice objektu	03/2023
Právní moc rozhodnutí (společné územní a stavební řízení)	03/2024
Převzetí areálu DS Nopova pro výstavbu	05/2024
Demolice stávajících objektů	09/2024
Dokončení stavby DS Nopova	08/2026
Plánované otevření DS Nopova	01/2027

Stanovisko OSP MMB

Na území města Brna žije téměř třetina obyvatel celého Jihomoravského kraje. V Brně, podobně jako v dalších velkých městech, dlouhodobě klesá počet obyvatel v produktivním věku a prohlubuje se proces demografického stárnutí. V Brně se zvýší počet seniorů nad 65 let ze 75 tisíc v roce 2022 na téměř 79 tisíc v roce 2030.

Ve spojitosti s procesem stárnutí se mění nároky obyvatelstva na důchodové a ostatní sociální systémy. Vysoce pravděpodobně se zvýší poptávka po specifických typech sociálních služeb určených právě pro starší občany a podobný vývoj postihne i poptávku po specifických formách bydlení jako jsou domy s pečovatelskou službou či různé formy sdíleného bydlení a domovy pro seniory s kvalifikovanou 24 hodinou péčí.

Potřeba rozvoje pobytových sociálních služeb vyvstává také z procesu plánování sociálních služeb na území města Brna, a to s důrazem na růst náročnosti péče o klienty pobytových služeb, kterými jsou převážně osoby s nízkou mírou soběstačnosti (zpravidla odkázané na pomoc jiné fyzické osoby ve III. a IV. stupni závislosti).

Do 11 městských domovů pro seniory bylo ke konci roku 2021 evidováno celkem 3 391 podaných žádostí. Po odstranění duplicitních žádostí jde o více než 1 100 aktuálních žadatelů, z toho cca 600 akutních žadatelů, připravených k okamžitému nástupu.

Potřebnost nové lůžkové kapacity na území města Brna je neoddiskutovatelná. Stejně tak dlouhodobě nevyhovující dispoziční řešení, technický stav a požární bezpečnost stávajícího domova pro seniory Nopova.

Řešení projektu v oblasti sociální péče formou partnerství veřejného a soukromého sektoru je sice v Brně dosud neozkoušené, ovšem OSP MMB konstatuje, že celému koncesnímu řízení bylo věnováno mnoho času a pozornosti za využití maxima zkušeností z obdobných projektů v rámci ČR a erudované podpory právních a ekonomických poradců. Koncesní dokumentace je propracovaná tak, že pamatuje na různé situace, které mohou nastat. Je nastaven sankční systém, záruky a ochrana zájmů města. Významný rozsah rizik je přenesen na koncesionáře. Celý proces výběru byl proveden v souladu se zákonem. Z ekonomického pohledu nabídka uchazeče představuje efektivní a výhodné řešení pro město Brno, nad to v situaci, kdy by město muselo případnou realizaci vlastními silami řešit úvěrovým financováním.

Přestože budoucí dohled na koncesionářem, kontrola všech podmínek, platební mechanismus, případné vedení dohodovacích řízení apod., znamená novou agendu a zvýšenou náročnost pro OSP, potažmo další odbory, odbor sociální péče podporuje tuto formu řešení.

Příloha: Shrnutí výsledků koncesního řízení Domov pro seniory Nopova



Splnění požadavků na konečné nabídky - DS Nopova

V rámci nabídkové fáze zadávacího řízení byla podána jedna konečná nabídka.

Požadavek na konečné nabídky	DS BeneVita Brno a.s.
Krycí list s hodnotícími kritérii	DOLOŽENO
Obchodní podmínky s přílohami	DOLOŽENO (ve word)
Finanční model	DOLOŽENO (excel)
Návrh stavebního řešení	DOLOŽENO (pdf)
Tabulka Kontrola splnění technických požadavků	DOLOŽENO

Poradce provedl kontrolu předložené konečné nabídky účastníka, kterou tvoří skupina BeneVita (společnosti DS BeneVita Brno a.s., Senior-komplex s.r.o. a Senior-komplex Praha Třebešín s.r.o.) a konstatuje, že:

- předložená nabídka splňuje požadavky zadavatele,
- proces zadávacího řízení proběhl v souladu se Zákonem o zadávání veřejných zakázek

a toto stvrzuje svým podpisem.

Za ekonomickou část zakázky

Ing.
MICHAL
TESAŘ

Digitálně podepsal
Ing. MICHAL TESAŘ
Datum: 2022.05.23
15:42:06 +02'00'

Ing. Michal Tesař
Místopředseda představenstva
NEWTON Business Development, a.s.

Za technickou část zakázky

Ing. Tomáš
Fetters

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Fetters
Datum: 2022.05.23
15:53:11 +02'00'

Ing. Tomáš Fetters
Jednatel
Fetters Management, s.r.o.

Za právní část zakázky

Mgr. Martin
Látal



Digitálně
podepsal:
24.05.2022
09:24

Mgr. Martin Láta
Advokát
MT Legal s.r.o., advokátní kancelář

LIVINGSTAV

BeneVita SYNER

Il Centro di Assistenza Sociale

DOMINI PRO SENIOR NOBIS

B | R | N | O



Tabelle 2

Číslo	Popis	1. NP	2. NP	3. NP	4. NP	5. NP
1	Číslo	1	2	3	4	5
2	Popis	1	2	3	4	5
3	1. NP	1	2	3	4	5
4	2. NP	1	2	3	4	5
5	3. NP	1	2	3	4	5
6	4. NP	1	2	3	4	5
7	5. NP	1	2	3	4	5
8	6. NP	1	2	3	4	5
9	7. NP	1	2	3	4	5
10	8. NP	1	2	3	4	5
11	9. NP	1	2	3	4	5
12	10. NP	1	2	3	4	5
13	11. NP	1	2	3	4	5
14	12. NP	1	2	3	4	5
15	13. NP	1	2	3	4	5
16	14. NP	1	2	3	4	5
17	15. NP	1	2	3	4	5
18	16. NP	1	2	3	4	5
19	17. NP	1	2	3	4	5
20	18. NP	1	2	3	4	5
21	19. NP	1	2	3	4	5
22	20. NP	1	2	3	4	5
23	21. NP	1	2	3	4	5
24	22. NP	1	2	3	4	5
25	23. NP	1	2	3	4	5
26	24. NP	1	2	3	4	5
27	25. NP	1	2	3	4	5
28	26. NP	1	2	3	4	5
29	27. NP	1	2	3	4	5
30	28. NP	1	2	3	4	5
31	29. NP	1	2	3	4	5
32	30. NP	1	2	3	4	5
33	31. NP	1	2	3	4	5
34	32. NP	1	2	3	4	5
35	33. NP	1	2	3	4	5
36	34. NP	1	2	3	4	5
37	35. NP	1	2	3	4	5
38	36. NP	1	2	3	4	5
39	37. NP	1	2	3	4	5
40	38. NP	1	2	3	4	5
41	39. NP	1	2	3	4	5
42	40. NP	1	2	3	4	5
43	41. NP	1	2	3	4	5
44	42. NP	1	2	3	4	5
45	43. NP	1	2	3	4	5
46	44. NP	1	2	3	4	5
47	45. NP	1	2	3	4	5
48	46. NP	1	2	3	4	5
49	47. NP	1	2	3	4	5
50	48. NP	1	2	3	4	5
51	49. NP	1	2	3	4	5
52	50. NP	1	2	3	4	5
53	51. NP	1	2	3	4	5
54	52. NP	1	2	3	4	5
55	53. NP	1	2	3	4	5
56	54. NP	1	2	3	4	5
57	55. NP	1	2	3	4	5
58	56. NP	1	2	3	4	5
59	57. NP	1	2	3	4	5
60	58. NP	1	2	3	4	5
61	59. NP	1	2	3	4	5
62	60. NP	1	2	3	4	5
63	61. NP	1	2	3	4	5
64	62. NP	1	2	3	4	5
65	63. NP	1	2	3	4	5
66	64. NP	1	2	3	4	5
67	65. NP	1	2	3	4	5
68	66. NP	1	2	3	4	5
69	67. NP	1	2	3	4	5
70	68. NP	1	2	3	4	5
71	69. NP	1	2	3	4	5
72	70. NP	1	2	3	4	5
73	71. NP	1	2	3	4	5
74	72. NP	1	2	3	4	5
75	73. NP	1	2	3	4	5
76	74. NP	1	2	3	4	5

© 2005 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 258: 103–110

$\sigma_{\text{max}} = 50 \text{ MPa}$

.....

7699 4 m² (součet všech poskytovacích místností) / 12 278,8 m² = 62,6%

[illegible]

“**අපගේ අනාගතය!**”

[illegible]

Copyright © 2007 by John Wiley & Sons, Inc.

[illegible]

Pečlivě designované proslavování teatru v provozních domovů senzorů nedejme vzájemně KHL, protokolů a systematicky zohledňují jen výnosy a úspory.

Rebecca.Jones@epf.ch

Společenský prostor odděluje i využívání jeho rozdílných podmínek. Každý prostor má své vlastní pravidla, která určují, jak se v něm chová. Tato pravidla jsou často neviditelná, ale mají velký vliv na to, jak se lidé chovají. Například v práci se očekává určitý druh chování, které se liší od chování v domácnosti. Tato pravidla jsou často neviditelná, ale mají velký vliv na to, jak se lidé chovají. Například v práci se očekává určitý druh chování, které se liší od chování v domácnosti.

Researcher's name:

[illegible]

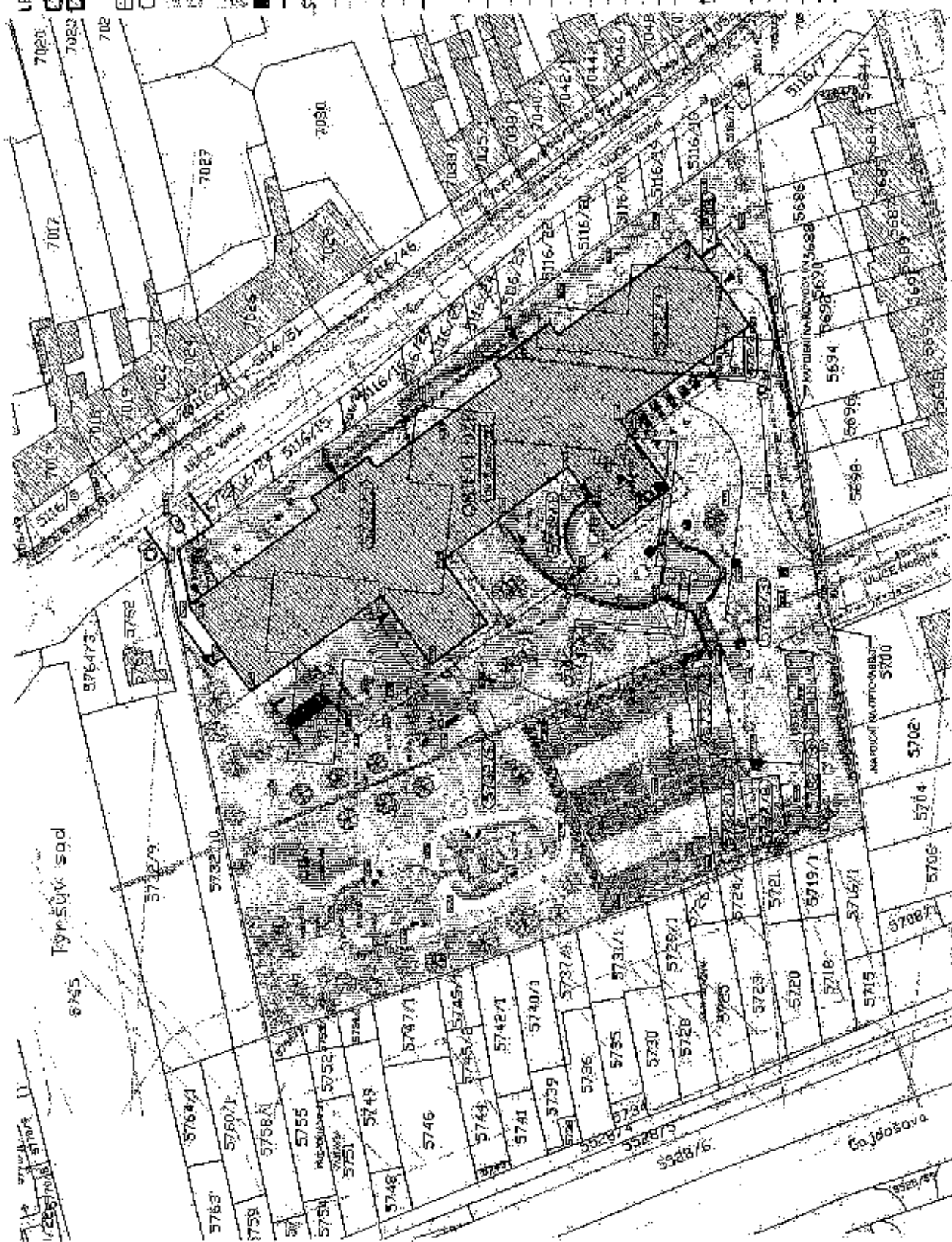
LIVINGSTON

aut. or. návl. řezání
anež. návl. řezání
Sovinec 86, 6355 00 Brno






























































































































































SYNER BeneVita



Veřejná záležitost
Název výkresu
Číslo výkresu



LEGENDA: ZNAČEK

1.           
2.           
3.           
4.           
5.           
6.           
7.           
8.           
9.           
10.           
11.           
12.           
13.           
14.           
15.   

STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ.

- [illegible]

NAVROVANE INŽENÝRSKÉ ŠTĚ - AREÁL

- planning:**
- environmental impact
- of these plans are:
- will be
- likely to
- be used.

• DŮMŮV PRO SENIORY NĚPOMA
SITUACE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A KOMUNIKACÍ

4
Číslo výkresu.

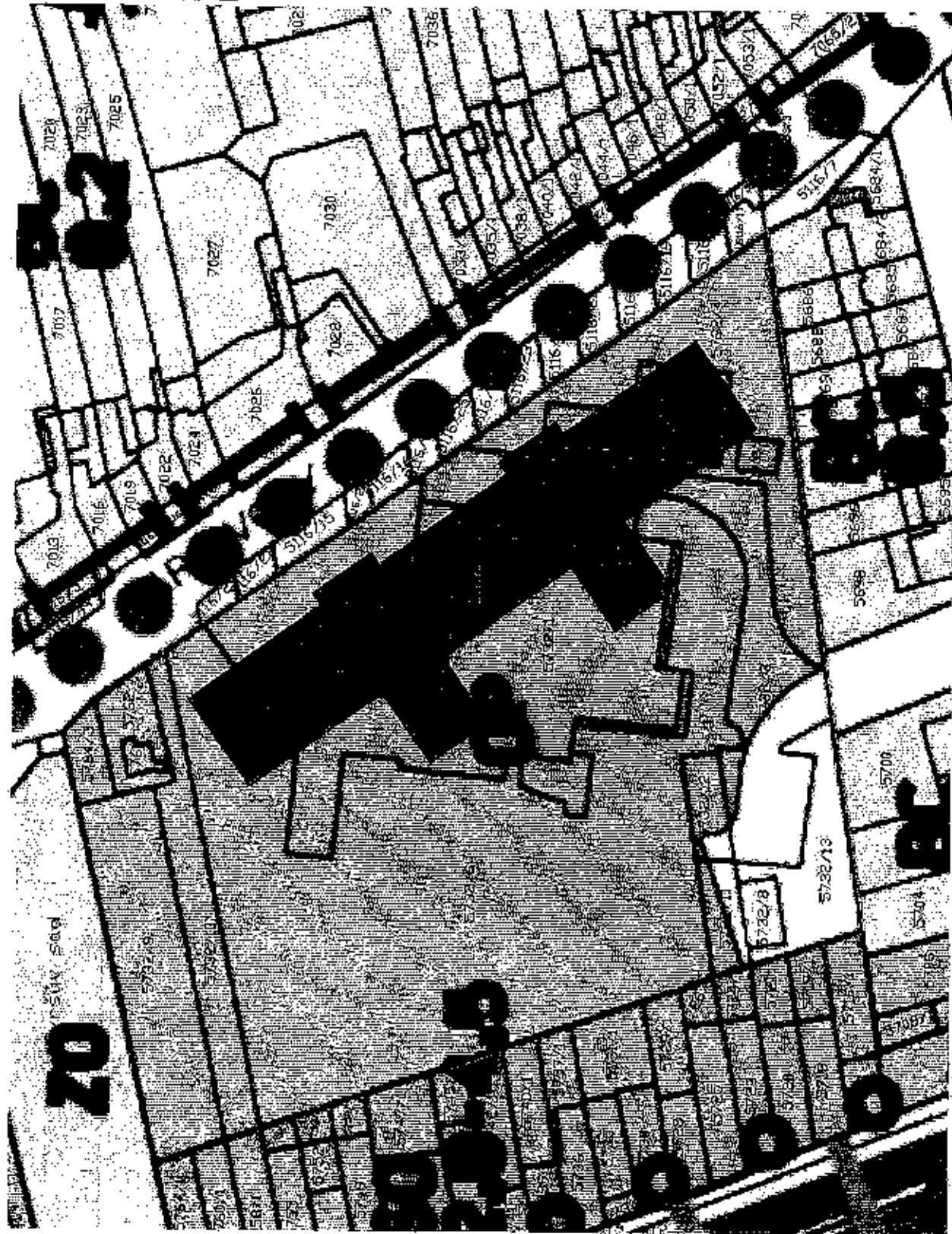


100-443887-100

SYNERGENEVA

LIVINGSTON

Сектор заштита људи,
Београд, 11. маја 2013. године



LEGENDA PLOCH

PLOCHY PRO VEŘEJNOU
VÝBAVENOST, SOCIÁLNÍ PÉČE

SMIŠENÉ PLOCHY OBYČIHOU A SLUŽEB

PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

PLOCHY KOMUNIKACE A PROSTRAVNOSTI
MÍSTNÍHO VÝZNAMU

LEGENDA OBJEKTŮ

OBJEKT DŮR

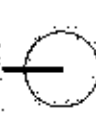
LIVINGSTAV

autor návrhu řešení
arch. atelier "Stellar" - spolusac. 25. 6. 1999
oprávněný k užívání (vlastník) katastrální plán
příloha k mapě, která je součástí katastrálního plánu

SYNER Benešova



Věřejná zakázka - "DIGITOV PRO SEMIORY MOPOVA"
Název výkresu - ZÁKRES DO KATASTRÁLNÍ MAPY A ÚZEMNÍHO PLÁNU
Číslo výkresu - 7

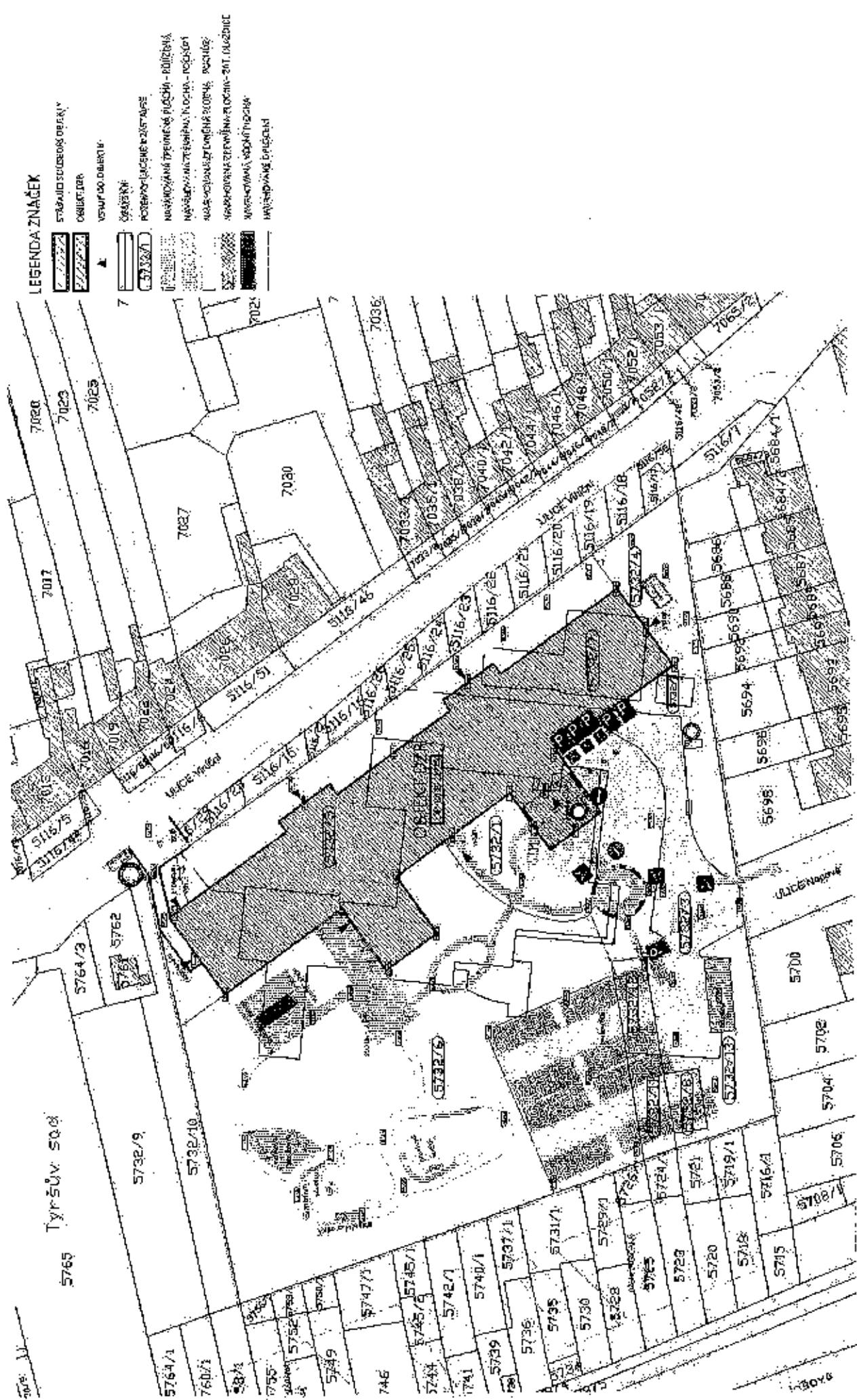


Strana 4 z 4

LIVINGSTON

außer natürlich, indem!
architekt@conkoff.at | 01 47 50 12 26 26
www.conkoff.at

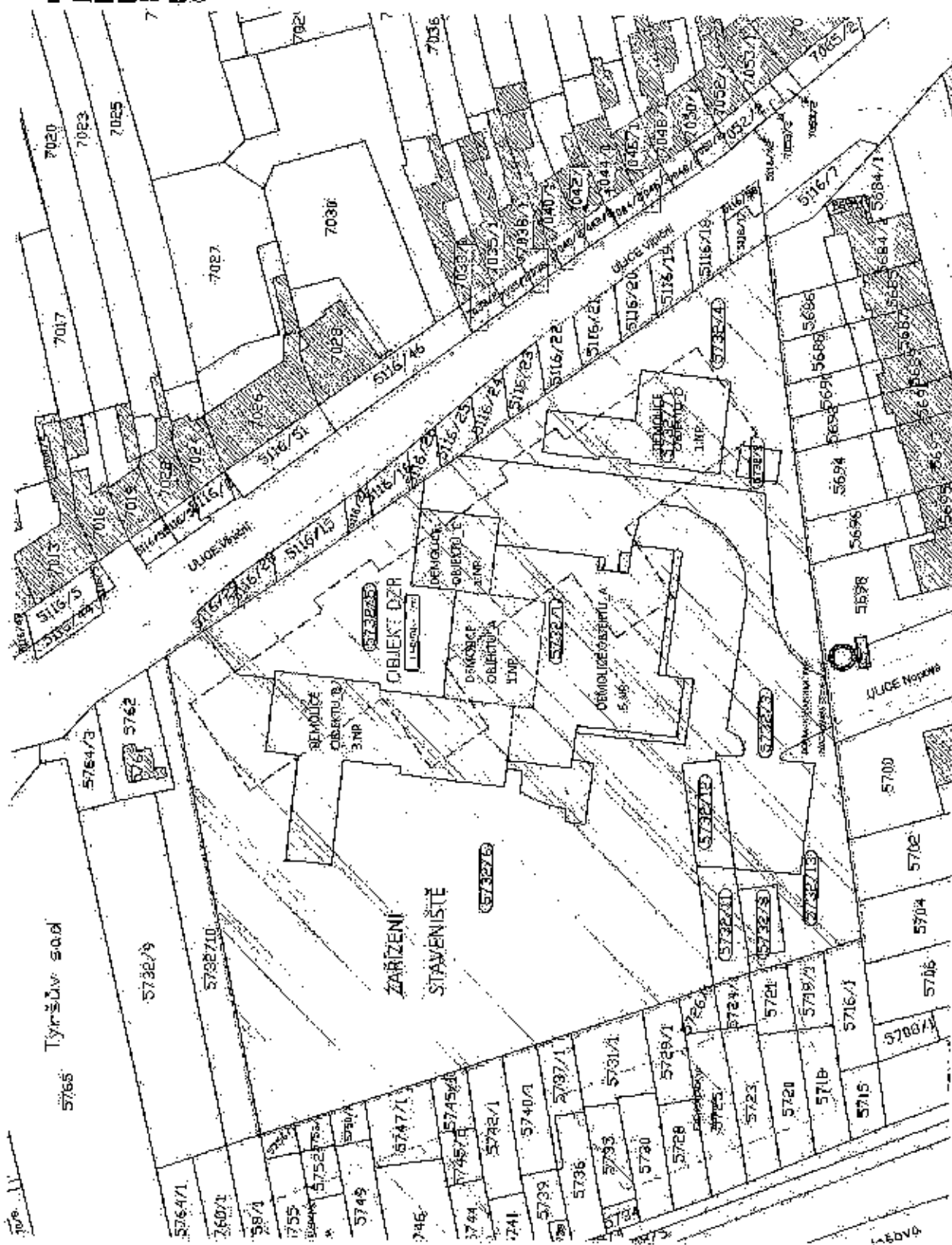
Veřejná základna_
Název výřezu_
Číslo výřezu_
8



LEGENDA: ZNAČEK

[illegible]

STANISLAV KROŠEVIČ OBŠATY	STANISLAV KROŠEVIČ OBŠATY
TOUŠKOVÝ JAROMÍR DEKORÁTOR	TOUŠKOVÝ JAROMÍR DEKORÁTOR
ZÁŘEČNÝ ŠTĚPÁN VÍŠŤ	ZÁŘEČNÝ ŠTĚPÁN VÍŠŤ
ALJOSZTAVIA DRESZCZYN	ALJOSZTAVIA DRESZCZYN
OBŠATY	OBŠATY
ČADEŠ	ČADEŠ
ČADEŠ	ČADEŠ



LIVINGSTON

Architekturmuseum der RWTH Aachen
 Architekturkollaboration
 2014-2015
 2016-2017
 2018-2019
 2020-2021
 2022-2023
 2024-2025
 2026-2027
 2028-2029
 2030-2031
 2032-2033
 2034-2035
 2036-2037
 2038-2039
 2040-2041
 2042-2043
 2044-2045
 2046-2047
 2048-2049
 2050-2051
 2052-2053
 2054-2055
 2056-2057
 2058-2059
 2060-2061
 2062-2063
 2064-2065
 2066-2067
 2068-2069
 2070-2071
 2072-2073
 2074-2075
 2076-2077
 2078-2079
 2080-2081
 2082-2083
 2084-2085
 2086-2087
 2088-2089
 2090-2091
 2092-2093
 2094-2095
 2096-2097
 2098-2099
 2100-2101
 2102-2103
 2104-2105
 2106-2107
 2108-2109
 2110-2111
 2112-2113
 2114-2115
 2116-2117
 2118-2119
 2120-2121
 2122-2123
 2124-2125
 2126-2127
 2128-2129
 2130-2131
 2132-2133
 2134-2135
 2136-2137
 2138-2139
 2140-2141
 2142-2143
 2144-2145
 2146-2147
 2148-2149
 2150-2151
 2152-2153
 2154-2155
 2156-2157
 2158-2159
 2160-2161
 2162-2163
 2164-2165
 2166-2167
 2168-2169
 2170-2171
 2172-2173
 2174-2175
 2176-2177
 2178-2179
 2180-2181
 2182-2183
 2184-2185
 2186-2187
 2188-2189
 2190-2191
 2192-2193
 2194-2195
 2196-2197
 2198-2199
 2200-2201
 2202-2203
 2204-2205
 2206-2207
 2208-2209
 2210-2211
 2212-2213
 2214-2215
 2216-2217
 2218-2219
 2220-2221
 2222-2223
 2224-2225
 2226-2227
 2228-2229
 2230-2231
 2232-2233
 2234-2235
 2236-2237
 2238-2239
 2240-2241
 2242-2243
 2244-2245
 2246-2247
 2248-2249
 2250-2251
 2252-2253
 2254-2255
 2256-2257
 2258-2259
 2260-2261
 2262-2263
 2264-2265
 2266-2267
 2268-2269
 2270-2271
 2272-2273
 2274-2275
 2276-2277
 2278-2279
 2280-2281
 2282-2283
 2284-2285
 2286-2287
 2288-2289
 2290-2291
 2292-2293
 2294-2295
 2296-2297
 2298-2299
 2300-2301
 2302-2303
 2304-2305
 2306-2307
 2308-2309
 2310-2311
 2312-2313
 2314-2315
 2316-2317
 2318-2319
 2320-2321
 2322-2323
 2324-2325
 2326-2327
 2328-2329
 2330-2331
 2332-2333
 2334-2335
 2336-2337
 2338-2339
 2340-2341
 2342-2343
 2344-2345
 2346-2347
 2348-2349
 2350-2351
 2352-2353
 2354-2355
 2356-2357
 2358-2359
 2360-2361
 2362-2363
 2364-2365
 2366-2367
 2368-2369
 2370-2371
 2372-2373
 2374-2375
 2376-2377
 2378-2379
 2380-2381
 2382-2383
 2384-2385
 2386-2387
 2388-2389
 2390-2391
 2392-2393
 2394-2395
 2396-2397
 2398-2399
 2400-2401
 2402-2403
 2404-2405
 2406-2407
 2408-2409
 2410-2411
 2412-2413
 2414-2415
 2416-2417
 2418-2419
 2420-2421
 2422-2423
 2424-2425
 2426-2427
 2428-2429
 2430-2431
 2432-2433
 2434-2435
 2436-2437
 2438-2439
 2440-2441
 2442-2443
 2444-2445
 2446-2447
 2448-2449
 2450-2451
 2452-2453
 2454-2455
 2456-2457
 2458-2459
 2460-2461
 2462-2463
 2464-2465
 2466-2467
 2468-2469
 2470-2471
 2472-2473
 2474-2475
 2476-2477
 2478-2479
 2480-2481
 2482-2483
 2484-2485
 2486-2487
 2488-2489
 2490-2491
 2492-2493
 2494-2495
 2496-2497
 2498-2499
 2500-2501
 2502-2503
 2504-2505
 2506-2507
 2508-2509
 2510-2511
 2512-2513
 2514-2515
 2516-2517
 2518-2519
 2520-2521
 2522-2523
 2524-2525
 2526-2527
 2528-2529
 2530-2531
 2532-2533
 2534-2535
 2536-2537
 2538-2539
 2540-2541
 2542-2543
 2544-2545
 2546-2547
 2548-2549
 2550-2551
 2552-2553
 2554-2555
 2556-2557
 2558-2559
 2560-2561
 2562-2563
 2564-2565
 2566-2567
 2568-2569
 2570-2571
 2572-2573
 2574-2575
 2576-2577
 2578-2579
 2580-2581
 2582-2583
 2584-2585
 2586-2587
 2588-2589
 2590-2591
 2592-2593
 2594-2595

Veřejně je žádá -
Název výkresu -
Číslo výkresu -

SYNERGY

③

LIVINGSTAV

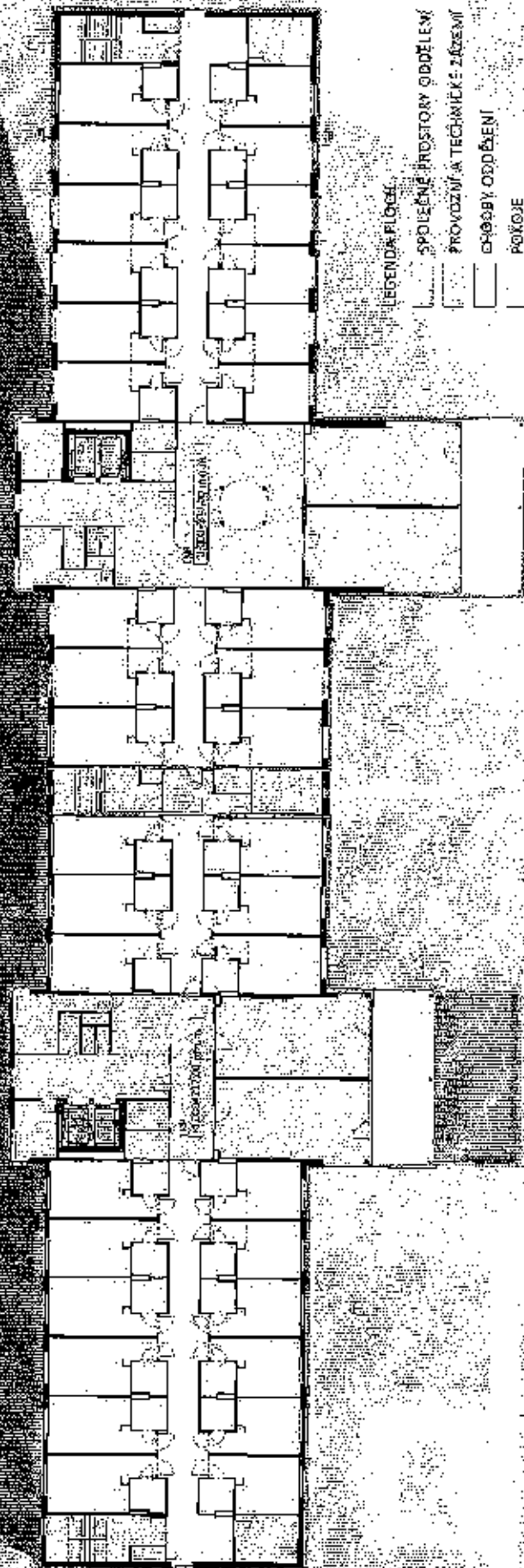
autor návrhu a řešení
architektonický atelier „Sovinec 25“ 692 00 Brno
dovozce: Křehel architektura s.r.o. Brno
výrobce: BeneVita s.r.o. Brno

SYNER BeneVita

BRNO



Veřejná zakázka: "DŮMŮV PRO SENIORY NOPOVA"
Název výkresu: PŮDORIS 1.NP
Číslo výkresu: 10b



LEGENDA FLOREK

- SPOLEČNÉ PROSTORY ODDĚLENÍ
- PROVOZOVNÍ A TECHNICKÉ ZÁŘEŽÍ
- ODDĚLY ODDĚLENÍ
- POČKOVÉ
- KOMUNIKACE
- VÝTAHY

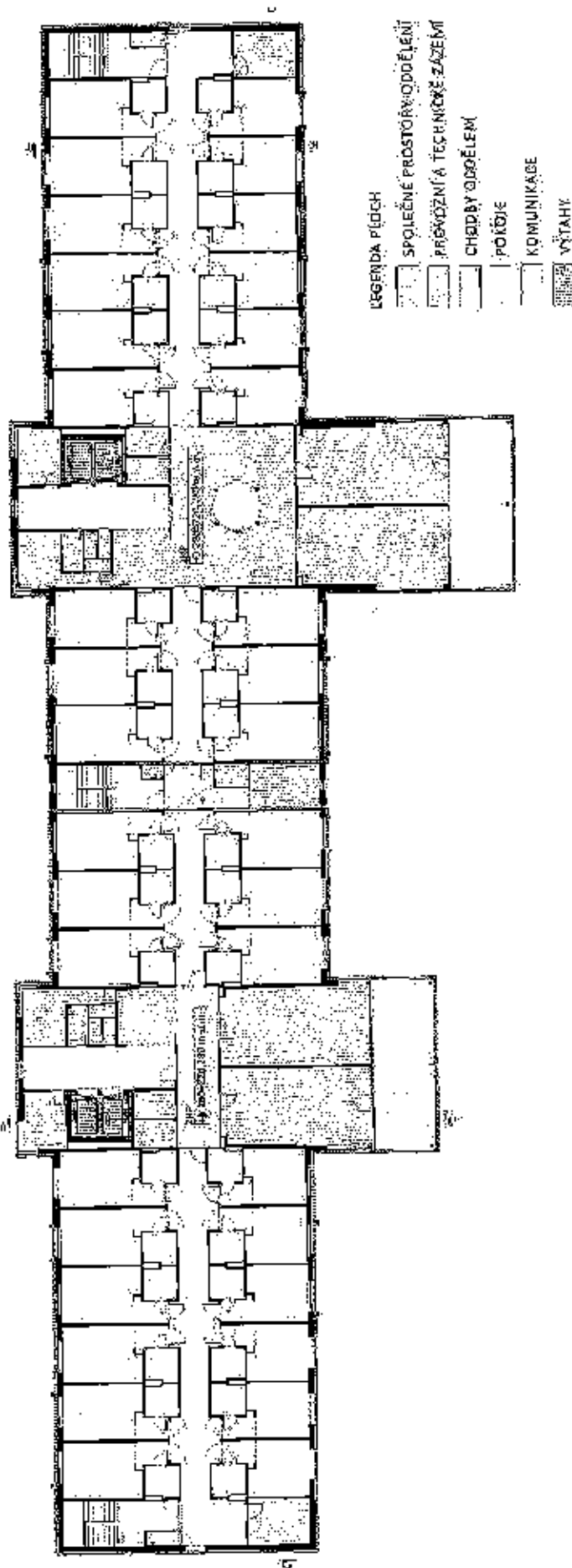
LEGENDA OBJEKTŮ

- 1. ODDĚLENÍ
- 2. ODDĚLENÍ

DOMOV PRO SENIORY N-POVA

PUROXS ZNP

100

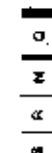


LEGENDA: CUBETTI

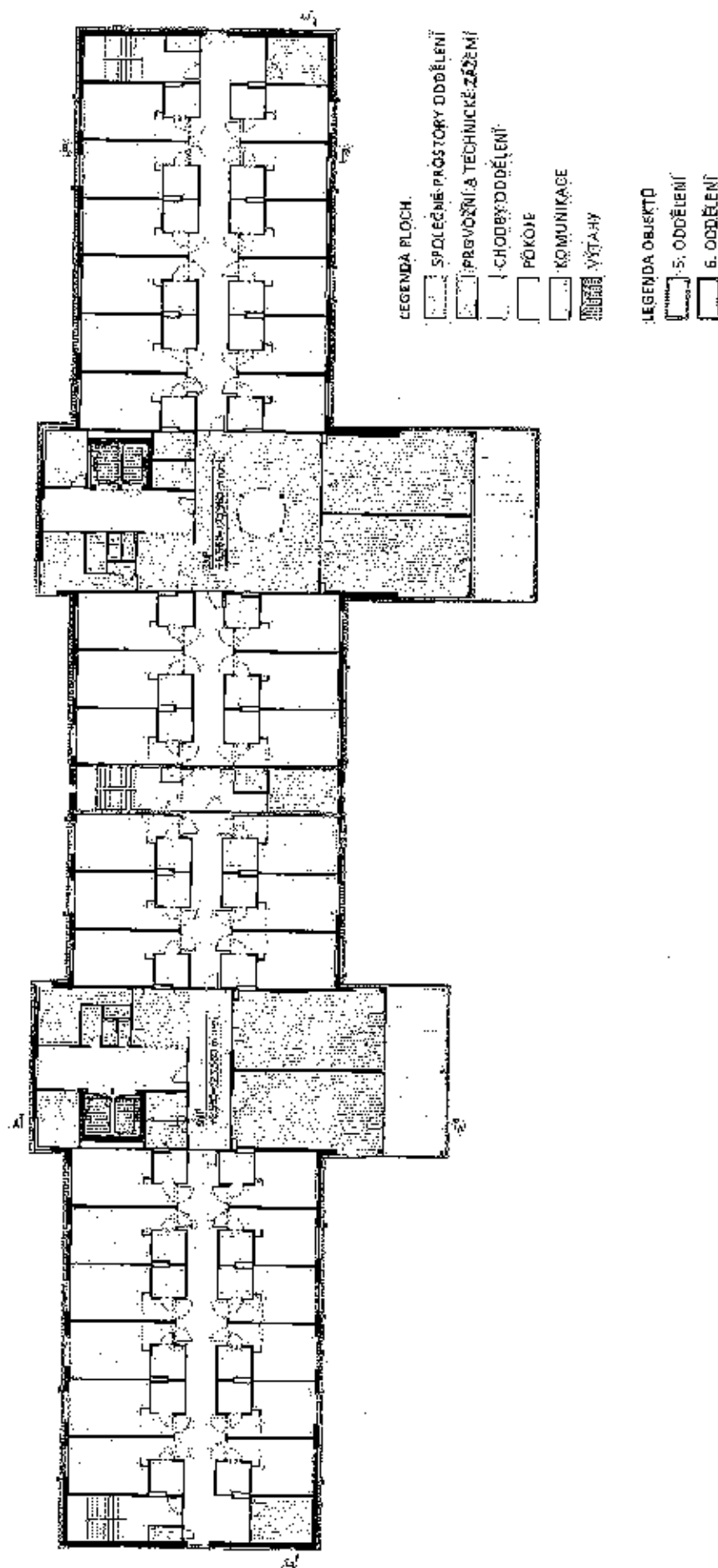
[illegible]

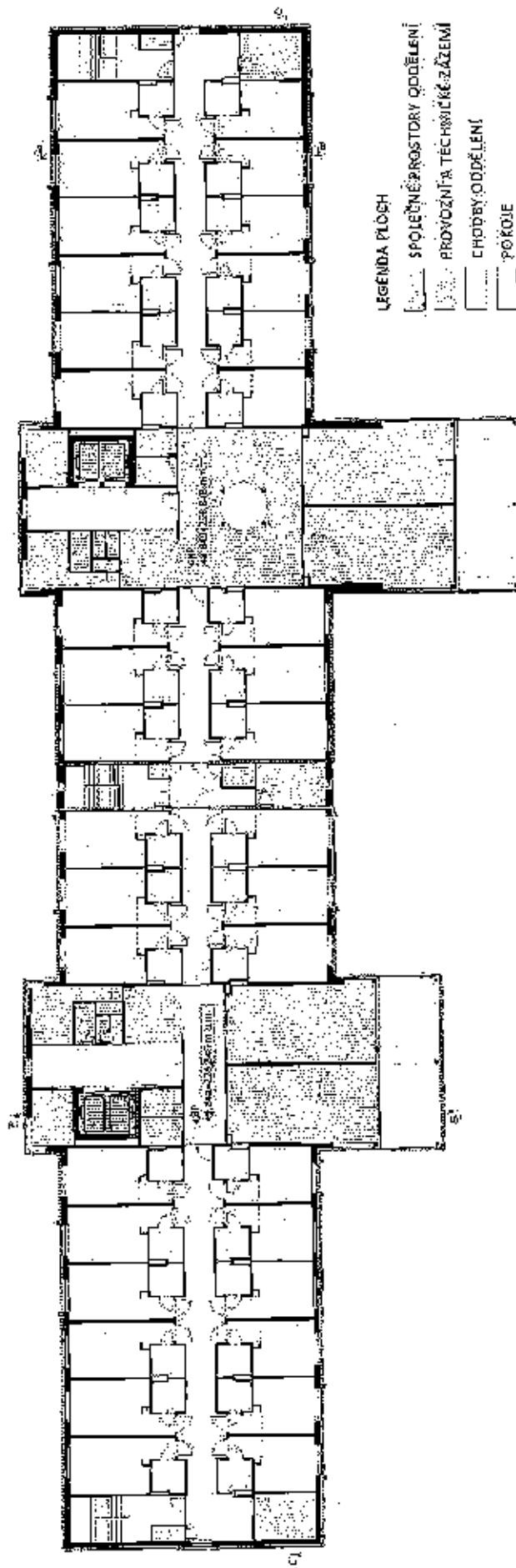
1317336	1317336
1317337	1317337
1317338	1317338
1317339	1317339
1317340	1317340
1317341	1317341
1317342	1317342
1317343	1317343
1317344	1317344
1317345	1317345
1317346	1317346
1317347	1317347
1317348	1317348
1317349	1317349
1317350	1317350
1317351	1317351
1317352	1317352
1317353	1317353
1317354	1317354
1317355	1317355
1317356	1317356
1317357	1317357
1317358	1317358
1317359	1317359
1317360	1317360
1317361	1317361
1317362	1317362
1317363	1317363
1317364	1317364
1317365	1317365
1317366	1317366
1317367	1317367
1317368	1317368
1317369	1317369
1317370	1317370
1317371	1317371
1317372	1317372
1317373	1317373
1317374	1317374
1317375	1317375
1317376	1317376
1317377	1317377
1317378	1317378
1317379	1317379
1317380	1317380
1317381	1317381
1317382	1317382
1317383	1317383
1317384	1317384
1317385	1317385
1317386	1317386
1317387	1317387
1317388	1317388
1317389	1317389
1317390	1317390
1317391	1317391
1317392	1317392
1317393	1317393
1317394	1317394
1317395	1317395
1317396	1317396
1317397	1317397
1317398	1317398
1317399	1317399
1317400	1317400
1317401	1317401
1317402	1317402
1317403	1317403
1317404	1317404
1317405	1317405
1317406	1317406
1317407	1317407
1317408	1317408
1317409	1317409
1317410	1317410
1317411	1317411
1317412	1317412
1317413	1317413
1317414	1317414
1317415	1317415
1317416	1317416
1317417	1317417
1317418	1317418
1317419	1317419
1317420	1317420
1317421	1317421
1317422	1317422
1317423	1317423
1317424	1317424
1317425	1317425
1317426	1317426
1317427	1317427
1317428	1317428
1317429	1317429
1317430	1317430
1317431	1317431
1317432	1317432
1317433	1317433
1317434	1317434
1317435	1317435
1317436	1317436
1317437	1317437
1317438	1317438
1317439	1317439
1317440	1317440
1317441	1317441
1317442	1317442
1317443	1317443
1317444	1317444
1317445	1317445
1317446	1317446
1317447	1317447
1317448	1317448
1317449	1317449
1317450	1317450
1317451	1317451
1317452	1317452
1317453	1317453
1317454	1317454
1317455	1317455
1317456	1317456
1317457	1317457
1317458	1317458
1317459	1317459

“**ආර්ථිකයේ අවදානමක් ඇතිවේ. අධ්‍යාපනිකයින්
සුදුසු තිබුණද නොවේ**”

SYNER Bene Vita

Veřejná zakázka: **"DOMOV PRO SENIORY NOPOVA"**
Název výřezů: **PŮDORYS 3.NP**
Číslo výřezu: **10d**





LEGENDA PLOCH

1. SPOLEČNÉ PROSTORY ODDĚLENÍ

2. PRŮVODNÍ A TECHNICKÉ ZÁŘÍZENÍ

3. CHODBY ODDĚLENÍ

4. POKOJE

5. KOMUNIKACE

6. VÝTĚHY

LEGENDA OBJEKTŮ

7. ODDĚLENÍ

8. ODDĚLENÍ

LIVINGSTAY

prostor pro vaši budoucnost
architektonický atelier - Společnost 26, 635 00 Brno
www.livingstay.cz
www.livingstay.cz

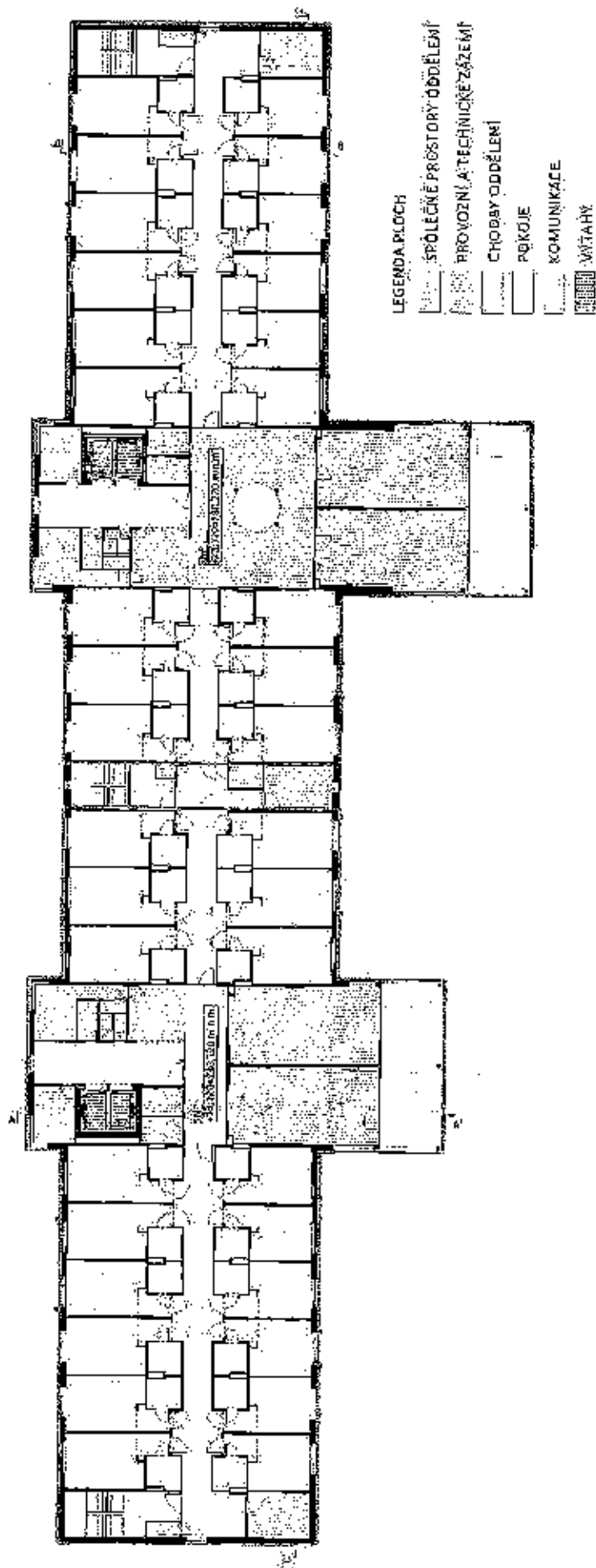
SYNER Benevita

PARIS



Veřejná zakázka: "DŮM OV PŘÍD SENIORY NOVOVA"
Název výkresu: PŮDORYS 4.NF.
Číslo výkresu: 10e





LIVINGSTAV

autor návrhu řešení
architektonický atelier „Sof“ mac 26, 579 00 Brno
Cihlová 1, 602 00 Brno
tel: 79 579 00 00
e-mail: livingstav@livingstav.cz

SYNER **Banquitta**

G | H | J | K | L



veřejná zpráva
Název výkresu
Číslo výkresu
10f



10E

1:150

—



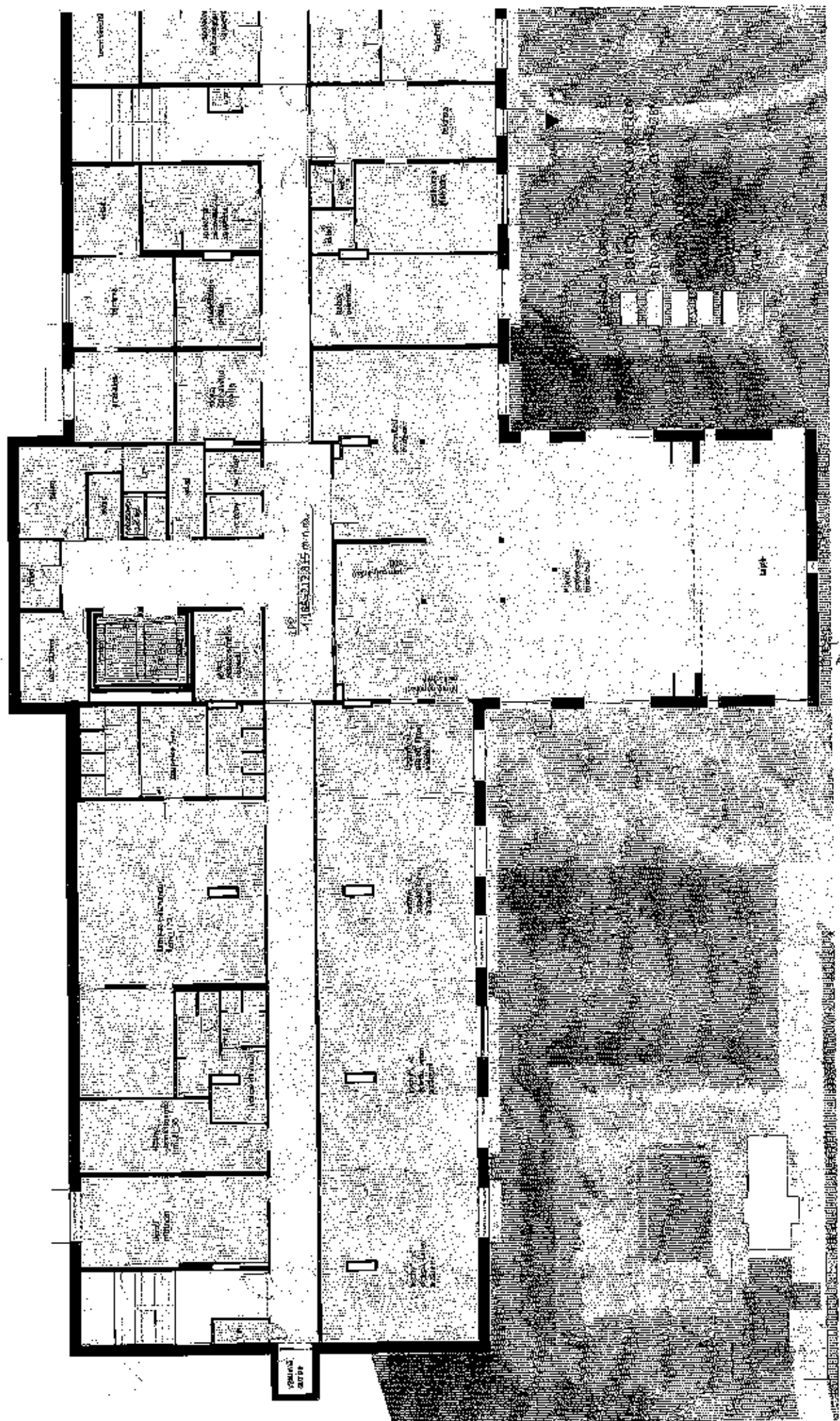
3. 2. 2.

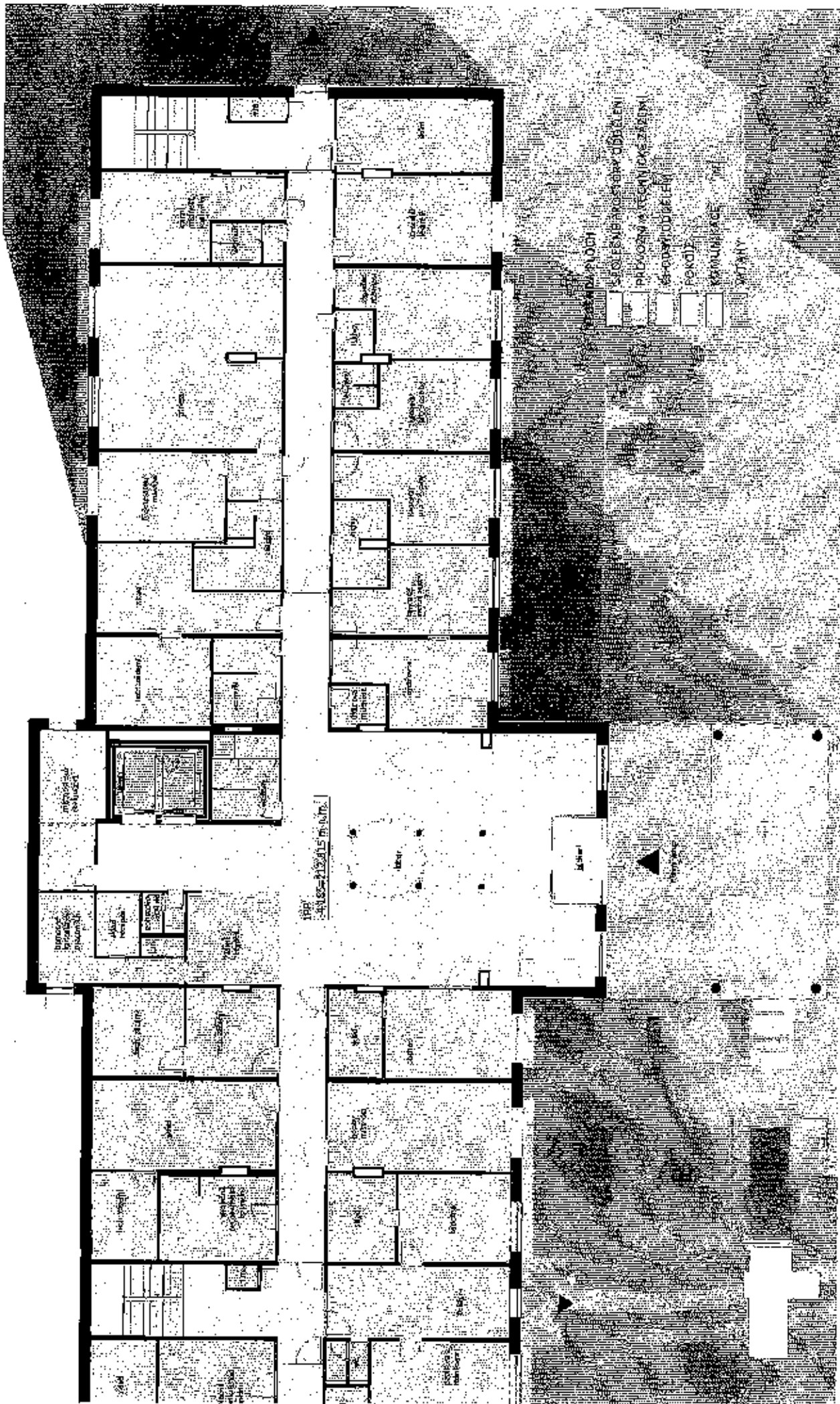
2010

DEUX

LIVINGSTON

**Autor návrhu: Jozef
architektonický výber –**
Sovetsk 26, 639 008 mb
tel. 03546 2111, fax 03546 2112
e-mail: sovetsk@ukr.net





LIVINGSTAY

autor návrhu řešení
architektonický atelier
UNIV. VÝVOJ. KŘÍDLO 15. 000 000 m² 2000000 Kč
realizace: listopad 2000 - červen 2001

SYNER

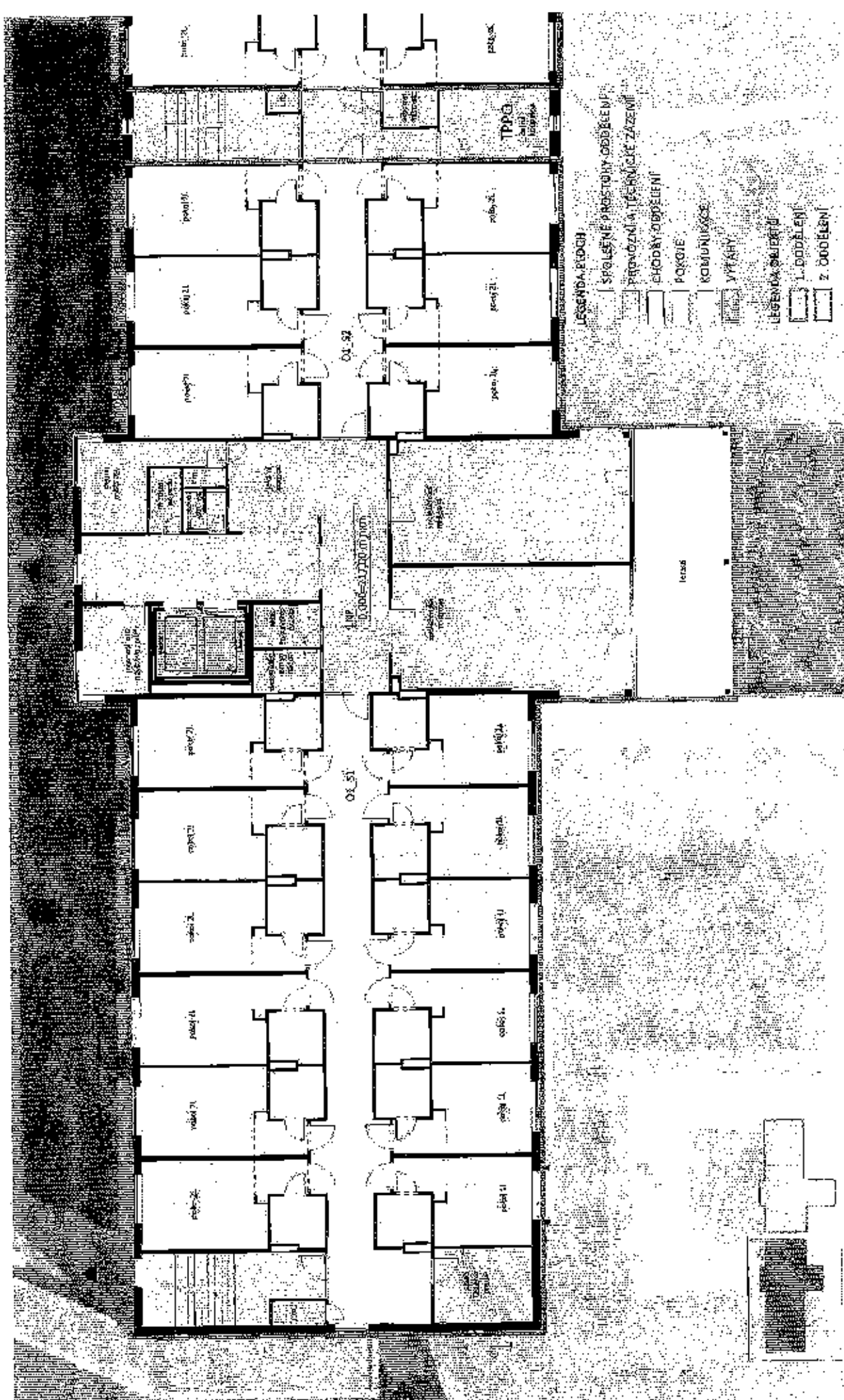
BRUNNEN

o i m i o i



Vetelná zakázka - "DOMOV PRO SENJORY NOVOVA"
Název výkresu - PŮDORYS 1.PP. PRAVÉ KŘÍDLO
Číslo výkresu - 10h







Věřejné zakázky:
Název výzvy: "DŮM OV PRO SENIŮRY NOVÁ"
Původce: MIP, ZODDĚLENÍ

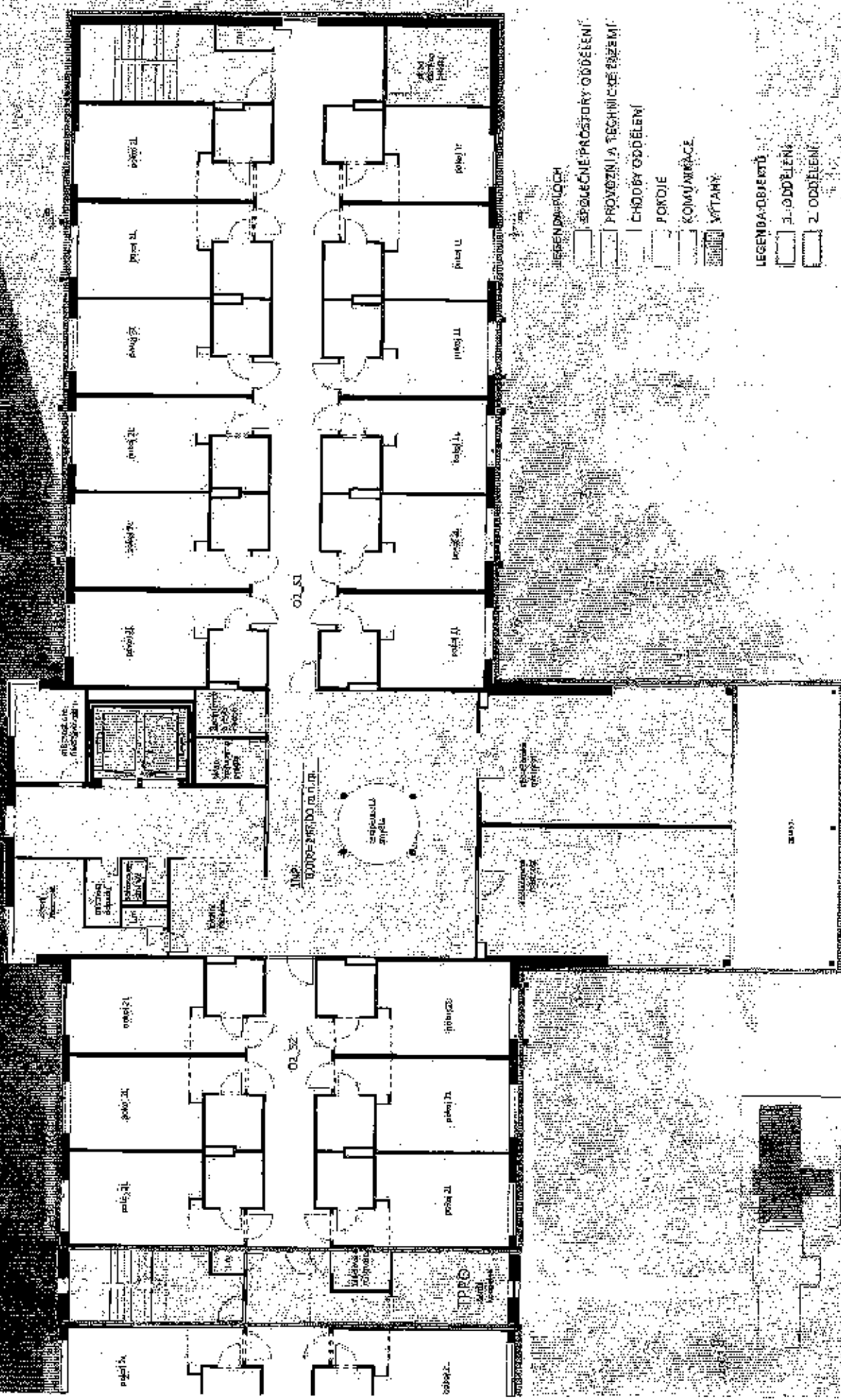
10j

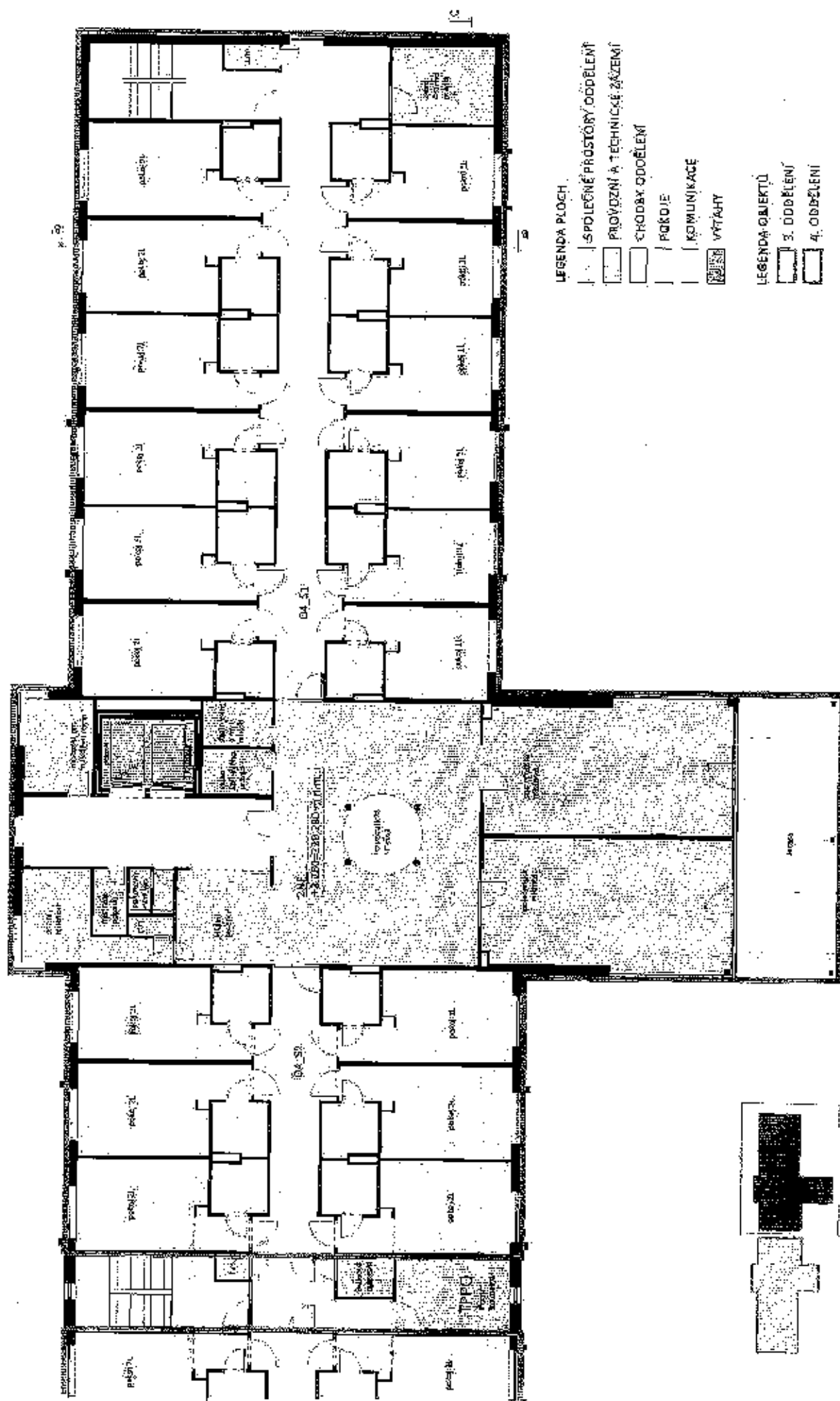
1:150



LIVINGSTON

gumputar mawar, rusevi
 atar, d'ekonomik, steller - soviets 25, 63 ap. kono.





LEGENDA PLOCH

- SPOLÉČNÉ PROSTORY/ODDĚLENÍ
- PŘÍPODNÍ A TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ
- CHODBA/ODDĚLENÍ
- POKOJE
- KOMUNIKACE
- VÝTĚHY

LEGENDA OBJEKTŮ

- 3. ODDĚLENÍ
- 4. ODDĚLENÍ

LIVINGSTAV

skupina čísel 1001
skupina čísel 1002
skupina čísel 1003
skupina čísel 1004
skupina čísel 1005
skupina čísel 1006
skupina čísel 1007
skupina čísel 1008
skupina čísel 1009
skupina čísel 1010

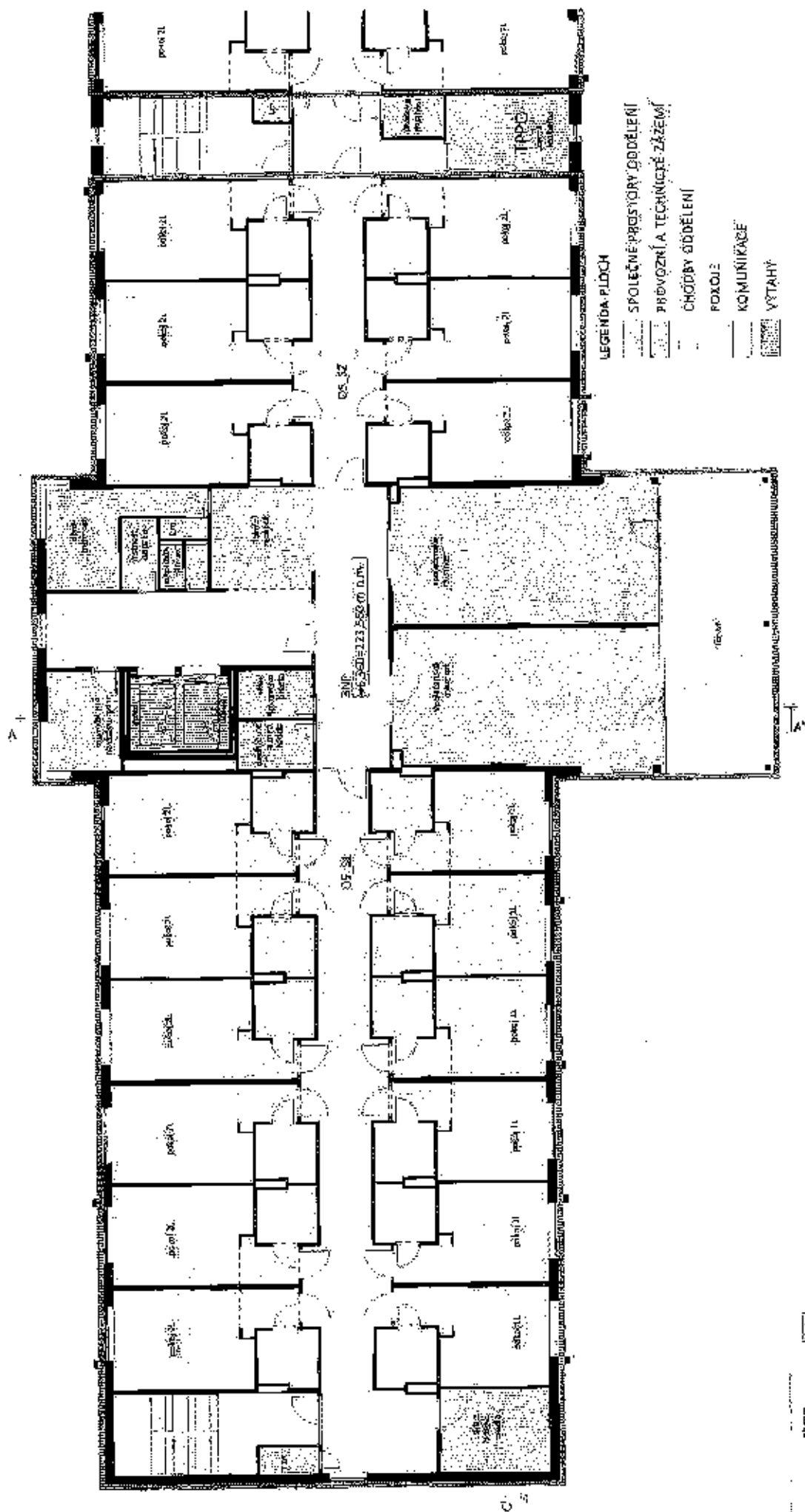
SYNER Benevita

8 | 9 | 10 | 11

Věřejná zakázka
Název výkresu
Číslo výkresu

"DOMOV PRO SENIORY NOPOVA"
PŮDORYS 2. NP, 4. ODDĚLENÍ
101





LEGENDA PLOCH

- SPOLÉČNÉ PROSTORY ODDĚLENÍ
- PŘEDVOZNA (A TECHNICKÉ ZÁZEMÍ)
- CHODBY ODDĚLENÍ
- POKOJE
- KOMUNIKACE
- VÝTAHY

LEGENDA OBJEKTŮ

- S. ODDĚLENÍ
- G. ODDĚLENÍ

"DŮM OV, PRO SENIORY NOPOVA"

PŮDORYS 3. NP, S. ODDĚLENÍ

10m

Veřejná zázemí

Název výkresu

Číslo výkresu



B | R | N | O | I

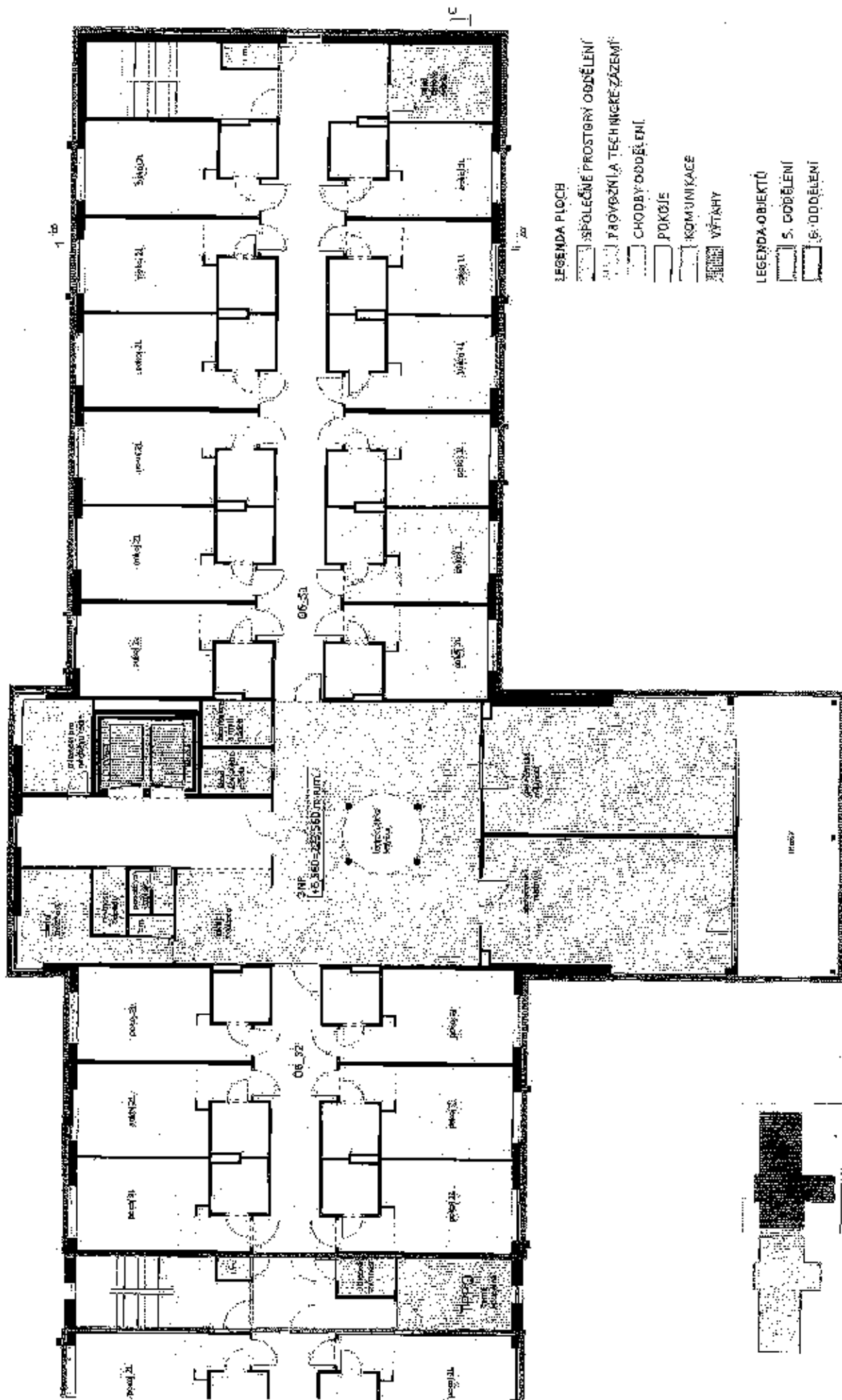
SYNER BeneVita

SYNER



LIVINGSTAV

autor návrhu: LIVINGSTAV
 architektura: LIVINGSTAV
 LIVINGSTAV, s.r.o., Jankovcova 26, 602 00 Brno
 IČO: 253 68 111, DIČ: CZ25368111
 telefon: 77 44 11 111, e-mail: info@livingstav.cz



LEGENDA PLOCH

- SPOLÉČNÉ PROSTORY ODDĚLENÍ
- PROVEDENÍ A TECHNICKÉ ZÁZEMÍ
- CHODBY ODDĚLENÍ
- POKOJE
- KOMUNIKACE
- VÝTIAHY

LEGENDA OBJEKTŮ

- 5. ODDĚLENÍ
- 6. ODDĚLENÍ

LIVINGSTAV

autor návrhu, řešení:
architektonický atelier „Sinnace 26, 638 00 Brno“
UDRŽOVÁNÍ: Ing. Milan Lichner, 20m, 15. 2. 2015, 30. 11. 2015
vypracování: Ing. Petr Lichner, 20m, 15. 2. 2015, 30. 11. 2015

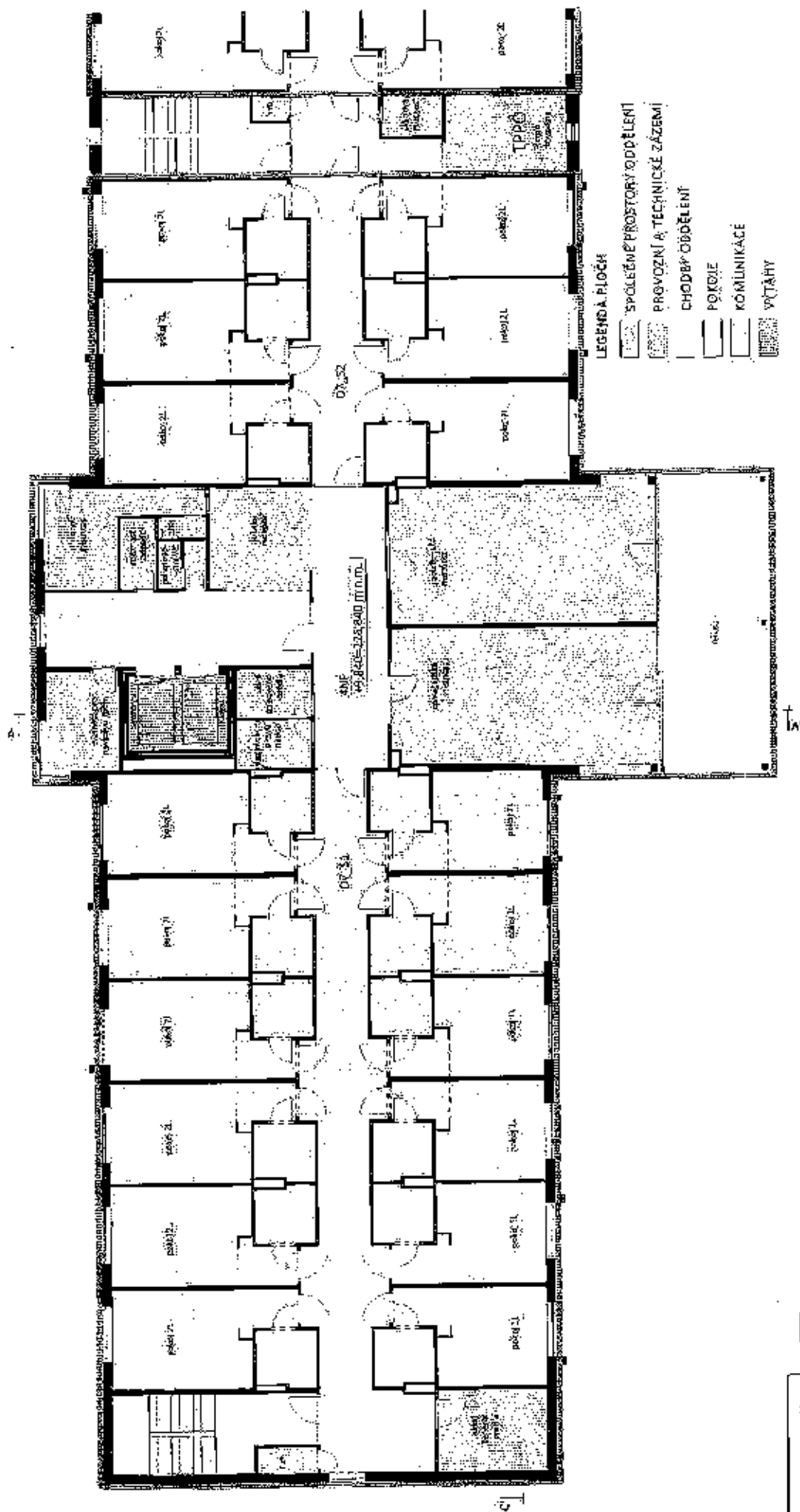
SYNER BONOVITA

Verze: 1.0
Název: SYNER BONOVITA
Číslo: 10n



SYNER BONOVITA

1:100



LIVINGSTAV

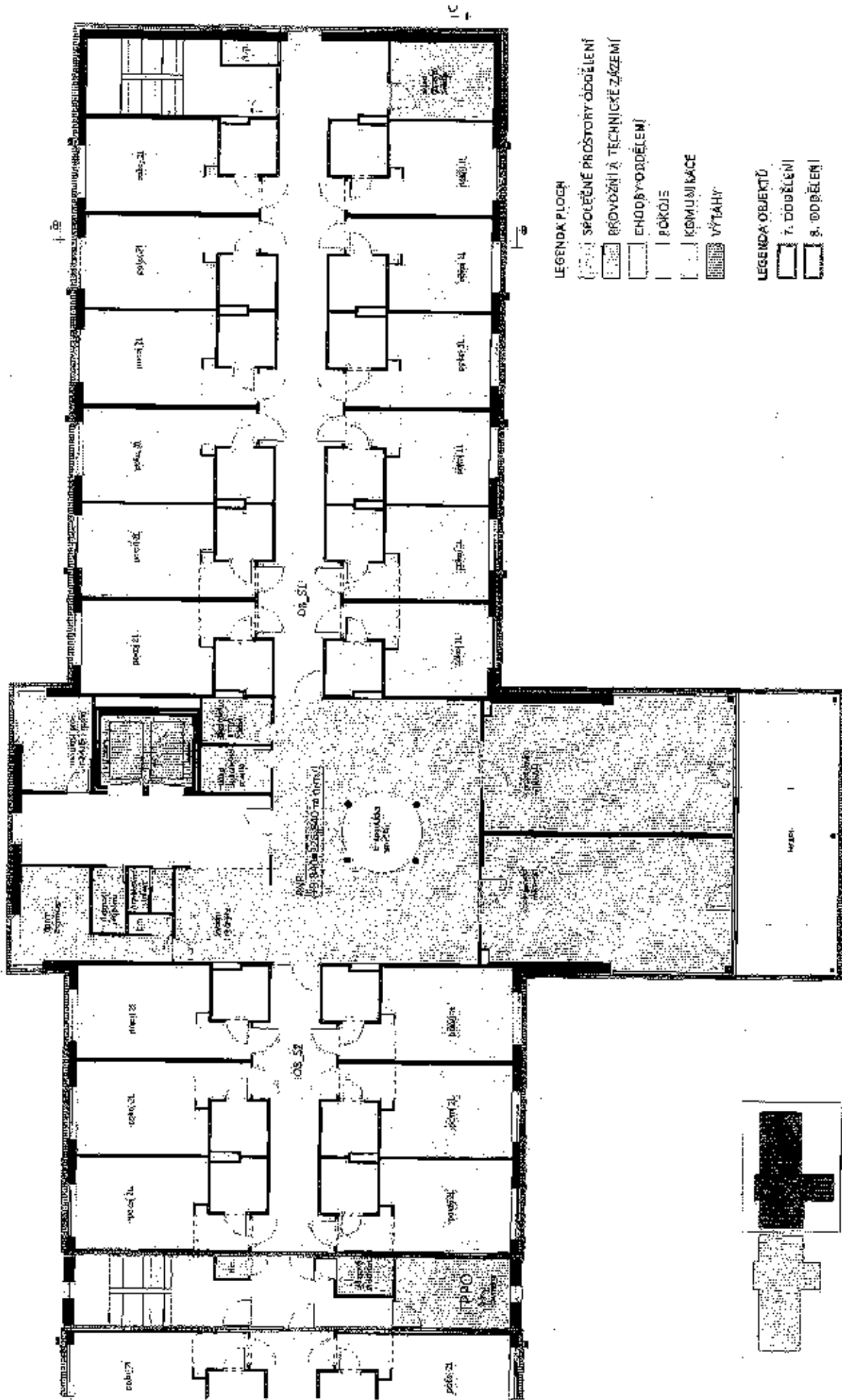
autor návrhu řešení
architektonický atelier - Soukromý, 693 00 Brno
LIVINGSTAV, a.s. - stavba se stavebním územním plánem
pro výstavbu - projektová dokumentace, 21. listopadu 2015, 10:00

SYNER Benevita



Varijná zakázka - "DOMOV PRO SENIORY NOPOVA"
Název výkresu - PŮDORYS 4. NP, 7. ODDĚLENÍ
Číslo výkresu - 100





LEGENDA PLOCH

- SPOLČENÉ PROSTORY ODDĚLENÍ
- PROVOZNI A TECHNICKÉ ZÁZEMÍ
- ENDOXY ODDĚLENÍ
- POKŮJE
- KOMUNIKACE
- VÝTÁHY

LEGENDA OBJEKTŮ

- 7. ODDĚLENÍ
- 8. ODDĚLENÍ

LIVINGSTAV

autor návrhu řešení
architektonický atelier, Sokolac 26, 635 00 Brno
úpravy a realizace: atelier architektů / atelier architektů
realizace: atelier architektů / atelier architektů

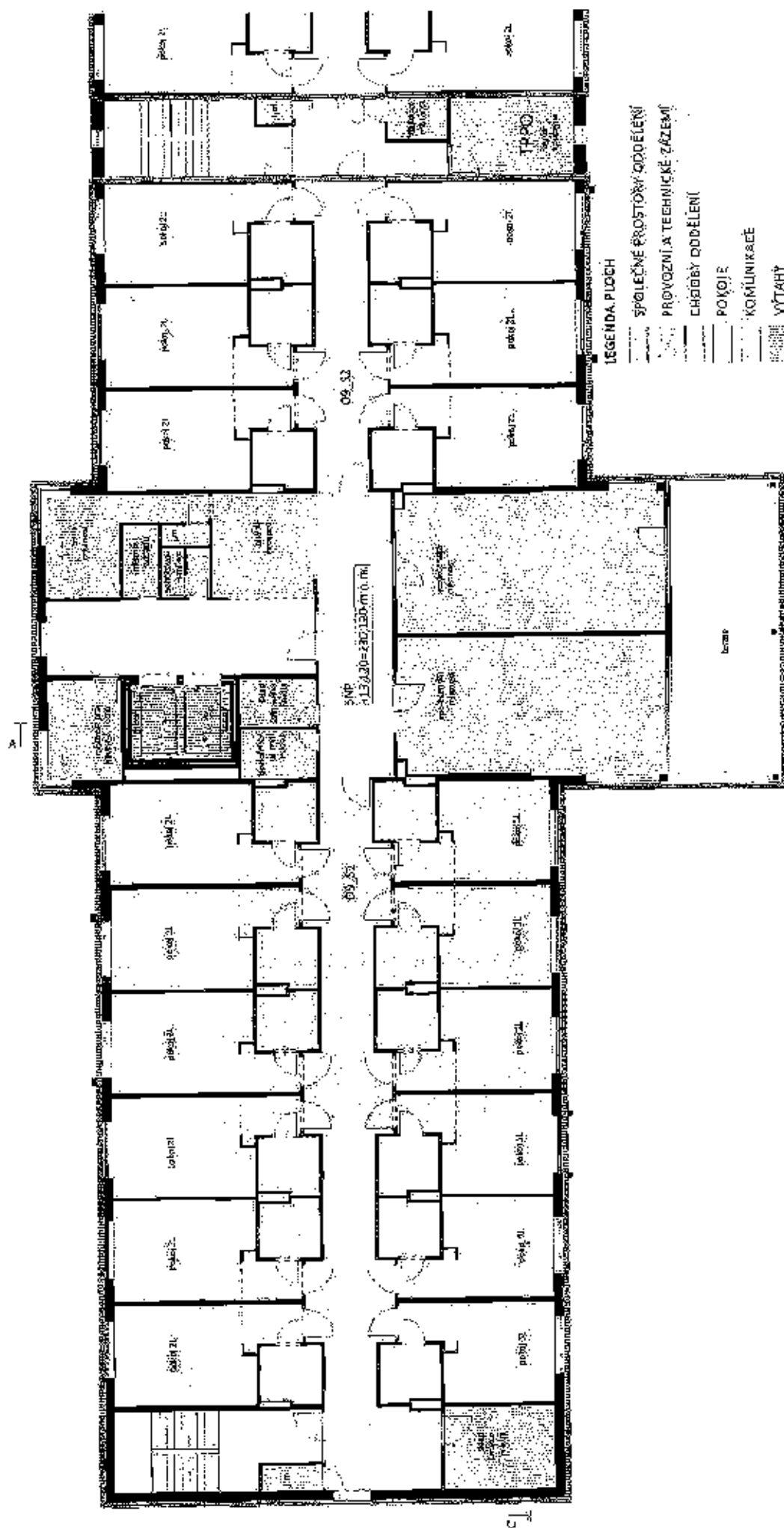
SYNER BeneVita

B | R | O | I



Veřejná zakázka: "DOMOV PRO SENIORY NOPOVA"
Název výkresu: PŮDORYS A.N.P. 8. ODDĚLENÍ
Číslo výkresu: 10p





LEGEND: OBJECTS

9.000000

TO: D'DELEN

"DŮŇOV: PRO SENIORY NĚPŮVÁ"

PROČKY 5. NP, 9. ODĚLENÍ

109

Veřejná zakázka:

százéves évfordulójára

၂၀၁၆ ခုနှစ်၊ မတ်လ



SECRET

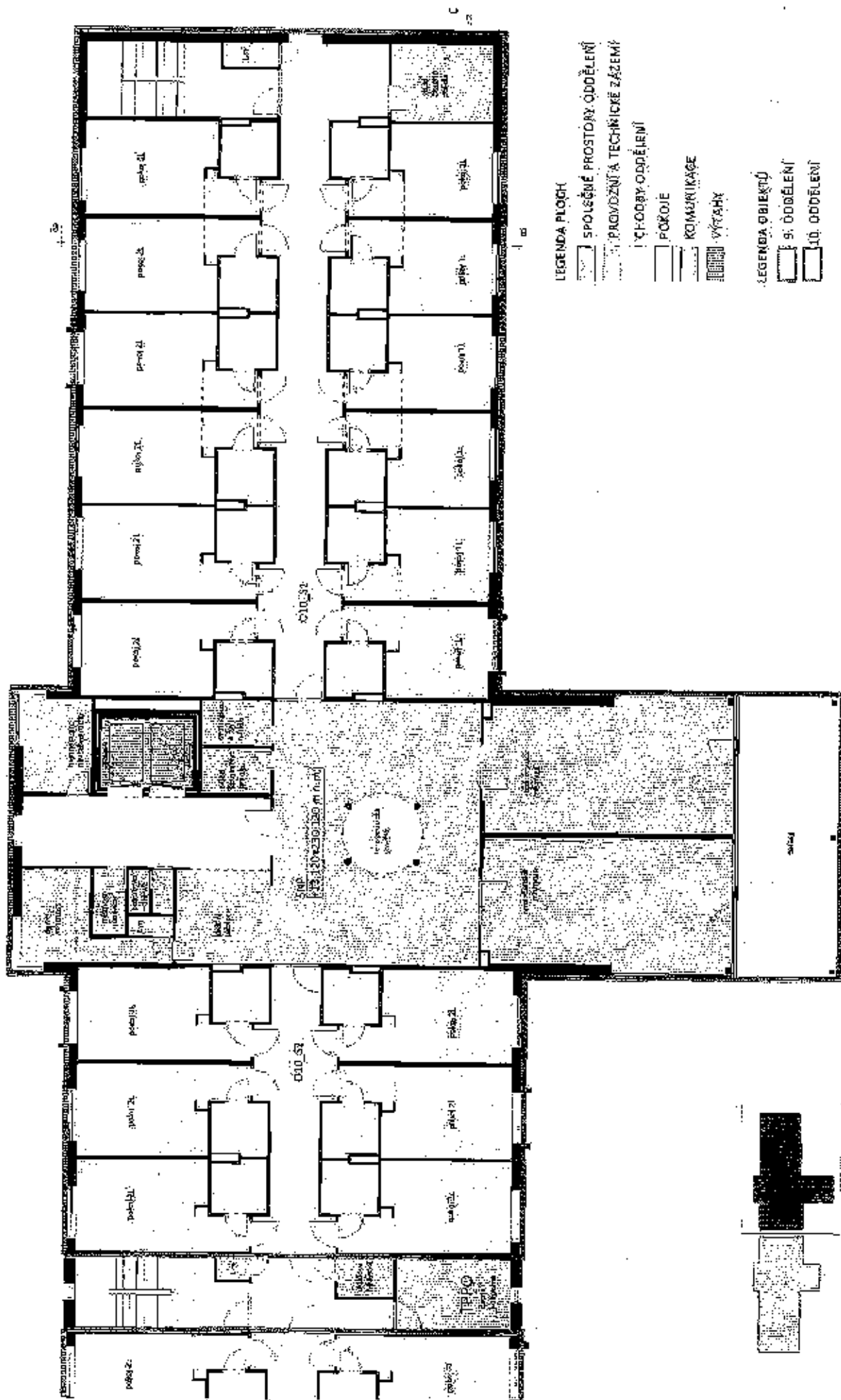
Ene Vita

SYNOPSIS



LIVINGSTON

autor návrhu řešení:
architektura@stella_sovino.it
telefonní číslo: +39 06 639 00 80



LEGENDA PLOCH

- SPOLUŽNÉ PROSTORY ODDĚLENÍ
- PRŮVODZÍ A TECHNICKÉ ZÁŘENÍ
- LYCHODY ODDĚLENÍ
- POKOJE
- KOMUNIKACE
- VÝSTAVY

- # LEGENDA OBJEKTŮ
- 9. ODDĚLENÍ
 - 10. ODDĚLENÍ

LIVINGSTAV

autor návrhu řešení
architekt Blahoslav Státník, SOA, v. o. s. 639 00 Brno
výtahy provedl: Státník Blahoslav, z. s. 639 00 Brno
číslo výkresu: 10r

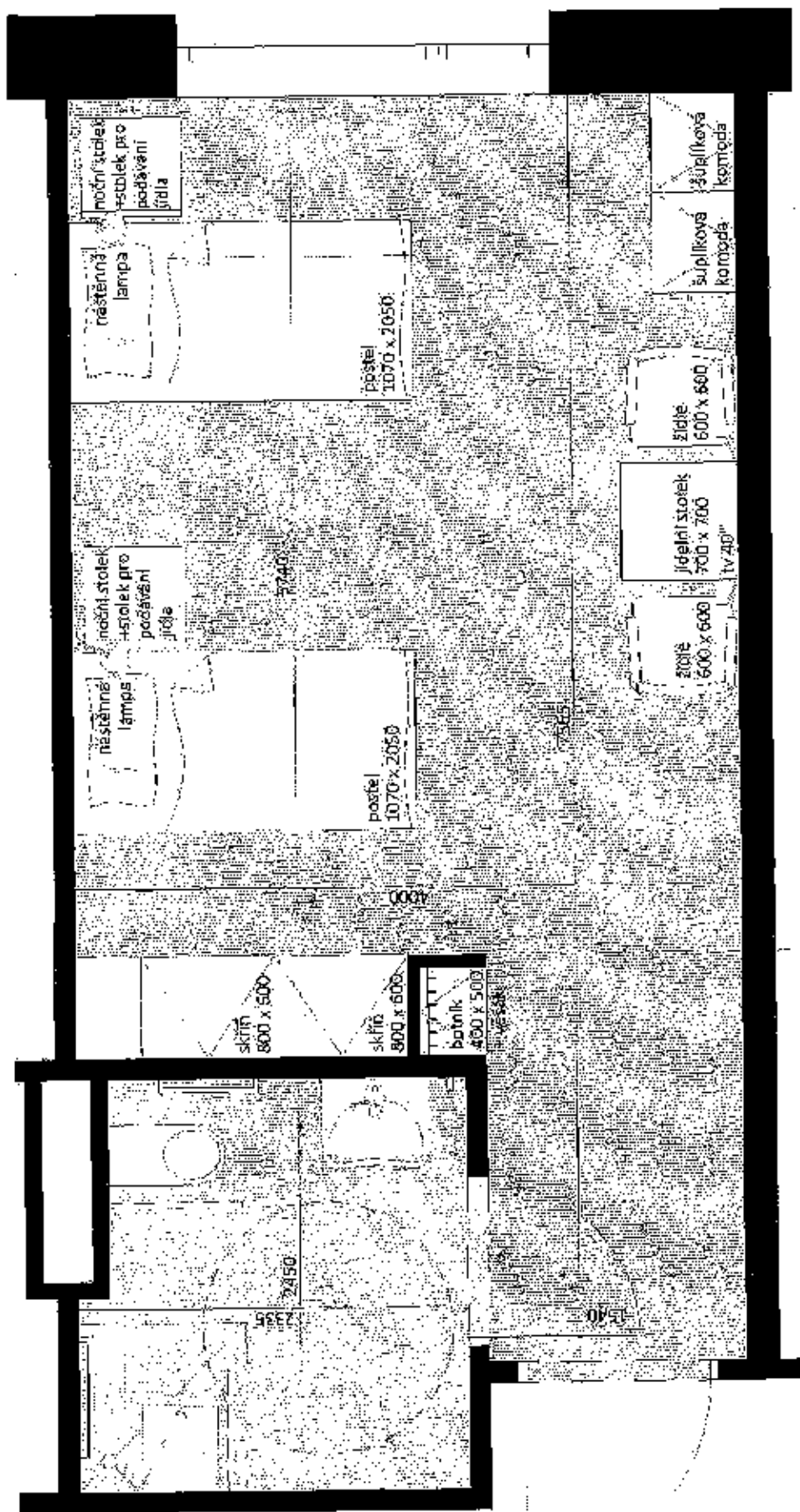
SYNER BeneVita

SYNER



Veljeřadka
Název výkresu
Číslo výkresu





Veřejná zakázka
 Název výkresu
 Číslo výkresu

"DOMOV PRO SENIORY NOVÁ"
 PŮBORÝS-VZOROVÉHO-OVĚŘUŽKOVÉHO POKOJE
 10S

125



SYNER

Beneviťa

LIVINGSTAV

autor: Ing. Jiří Hejzl
 architekt: Ing. Jiří Hejzl
 projekt: Ing. Jiří Hejzl
 výkres: Ing. Jiří Hejzl

125

autoractivă în
electronică
Soluție 24.530.000 Bani

SYNER **Renevita**

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525



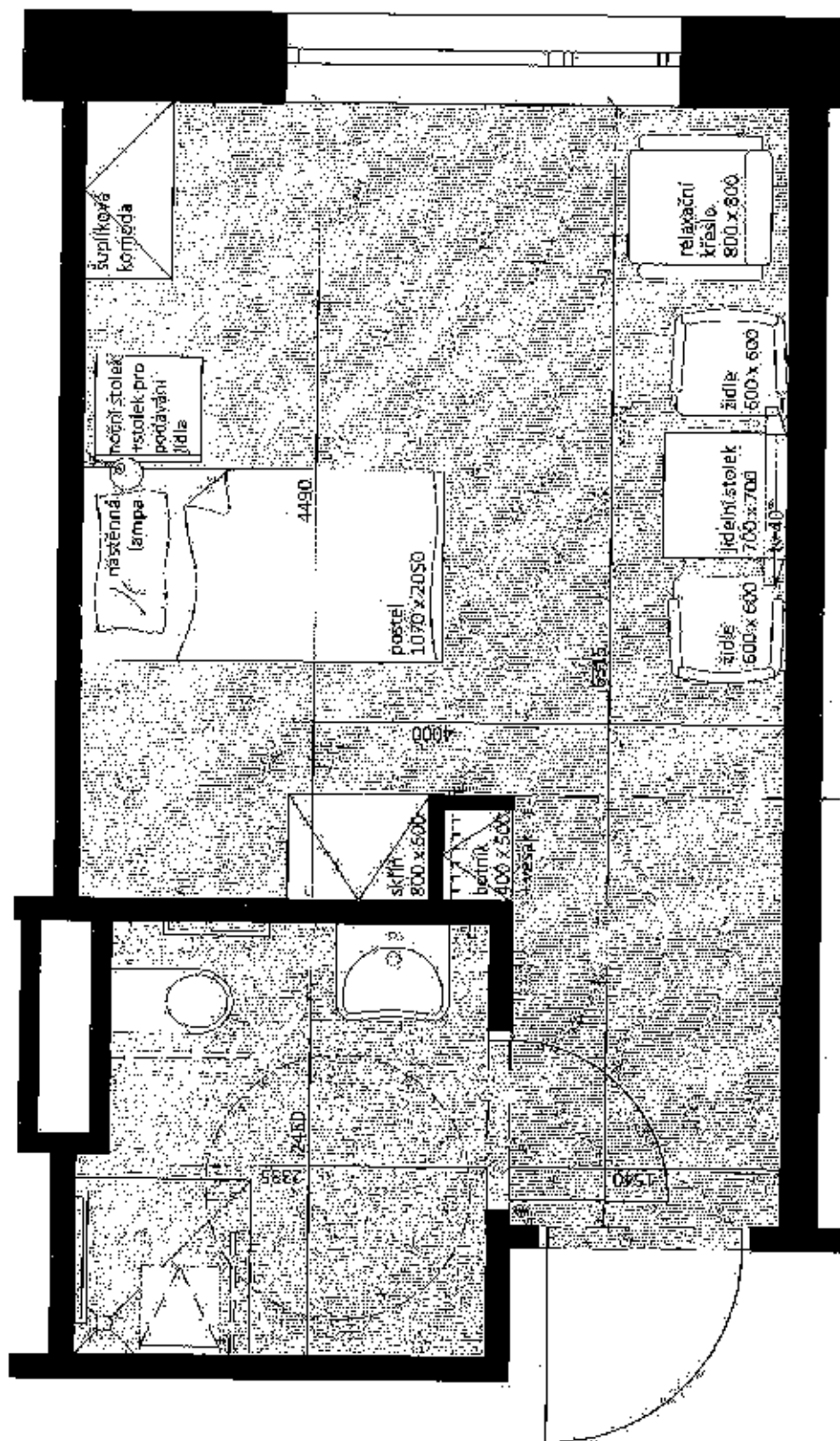
Veřejná zpráva -
"DOMOV PRO SENIORY NOPOVA".
PŮDORYS VZDROVĚHO-JEDNOTLIVÉHO POKOJE
Mladý výkres -

101

nsaizyia.ojstq



1:25



**tabulka klíčových funkcí místností s listou podlahovou
plochou**

název místnosti	plachta (m ²)
položkový pokoj	21,8
položkový pokoj	16,9
sestava = ložná a recepcie	17,0
společenská místnost skupiny	80,2
místnost pro návštěvy	12,0
společenská koupelna	19,2
recepční a mytí	102,6
ložky	155,2
společenská	213,5
kaple	57,0
fitness v: fyzioterapie / masáže	89,7
hobby místnost	53,0
místnost pro rozloučení	20,0
prádelna a sklad prádla	65,2
šatny záměsmanství / výřez zářezů	104,7
kaple	32,6
recepční a mytí	28,7
společenská	98,7
recepce	32,6
hobby v: zářez zářezů	200,0

Veřejná záložka
Název výkresu
"DŮMŮV PRO SENIORY NĚPČOVA"
TABULKA KLÍČOVÝCH FUNKCÍ MÍSTNOSTÍ S LISTOU
PODLAHOVÝ PLOCHOU

Číslo výkresu
11



Tabulka s přehledem pokojů dle jednotlivých skupin s uvedením počtu lůžek a poměrem
jednotlivkových pokojů k dvoulůžkovým

oddělení	označení skupiny	uraznění	počet lůžek	poměr	
				jednotlivkové	dvoulůžkové
oddělení 1	01 S1	1NP	18	6	6
	01 S2	1NP	12	0	6
oddělení 2	02 S1	1NP	18	6	6
	02 S2	1NP	12	0	6
oddělení 3	03 S1	2NP	18	6	6
	03 S2	2NP	12	0	6
oddělení 4	04 S1	2NP	18	6	6
	04 S2	2NP	12	0	6
oddělení 5	05 S1	3NP	18	6	6
	05 S2	3NP	12	0	6
oddělení 6	06 S1	3NP	18	6	6
	06 S2	3NP	12	0	6
oddělení 7	07 S1	4NP	18	6	6
	07 S2	4NP	12	0	6
oddělení 8	08 S1	4NP	18	6	6
	08 S2	4NP	12	0	6
oddělení 9	09 S1	5NP	18	6	6
	09 S2	5NP	12	0	6
oddělení 10	010 S1	5NP	18	6	6
	010 S2	5NP	12	0	6
CELKEM			300	60	120

LIVINGSTAV

autor návrhu řešení
architektonický atelier - Švihovec 26, 539 00 Blatná
realizace: listopad 2008 do 2009, 10000 Kč
www.livingstav.cz

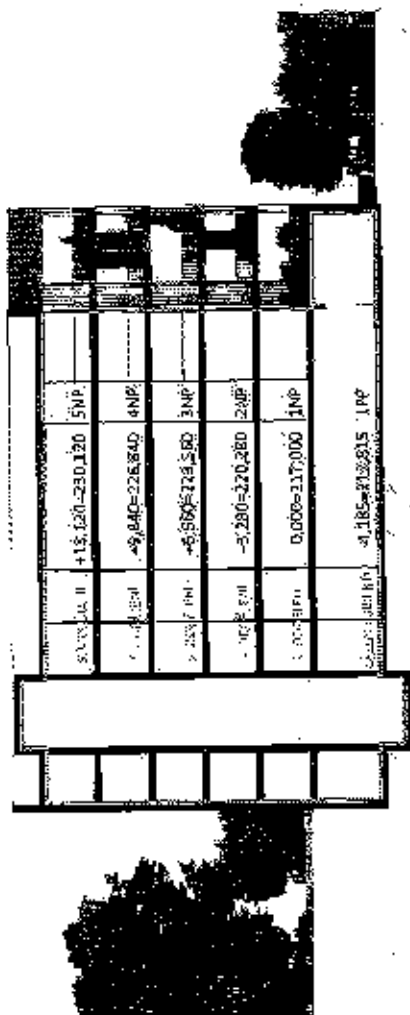
SYNER BeneVita

• n | o | i

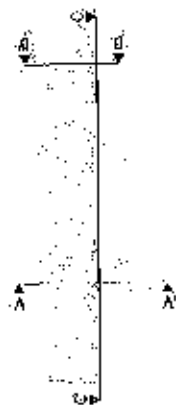
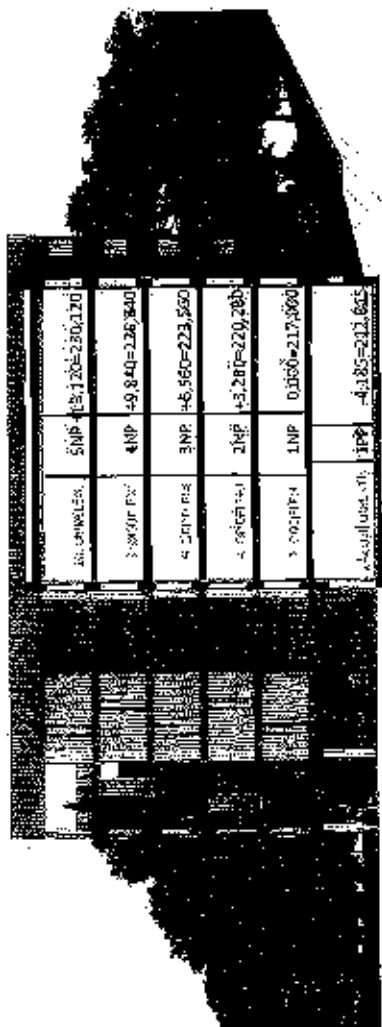


veřejná zakázka - "DOMOV PRO SENIORY NOPOVA"
název výkresu - TABULKA S PŘEHLEDEM POKOJŮ DLE SKUPIN
číslo výkresu - 12

ŘEZ A-A'



ŘEZ B-B'



LIVINGSTAY

autor návrhu řešení
architektonický atelier „Sovinec 20:638 DO BRNO“
LIVINGSTAY, a.s. - projektová a inženýrská společnost
LIVINGSTAY, a.s. - projektová a inženýrská společnost

SYNER Benevi

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

Veřejná zátka
Název výkresu
Číslo výkresu

13a



[illegible]

LIVINGSTON

author: merthyl.fasselt
architectonisch: arewer - solutions 26.03.2009 14:00
downloaded: 12.03.2012 12:00
www.fasselt.com
www.fasselt.com

SYNER BeneVita

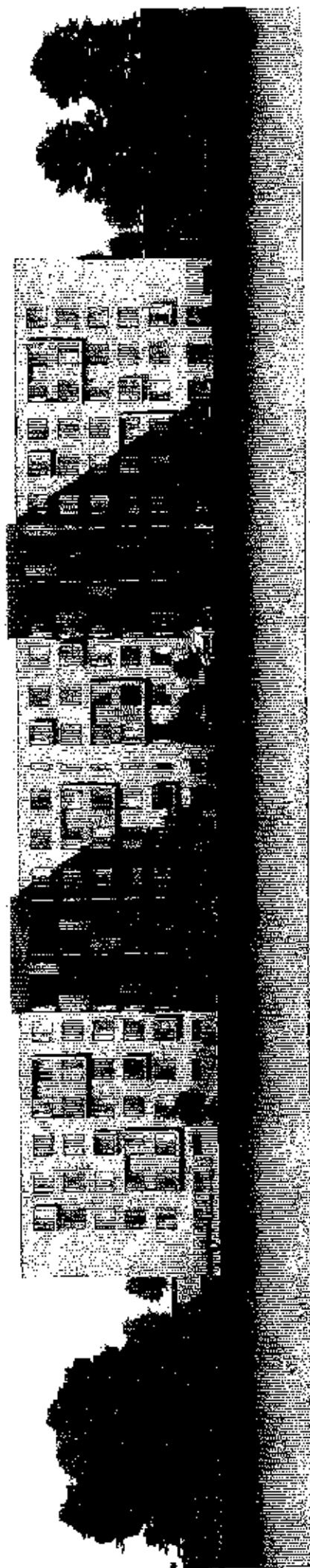
100



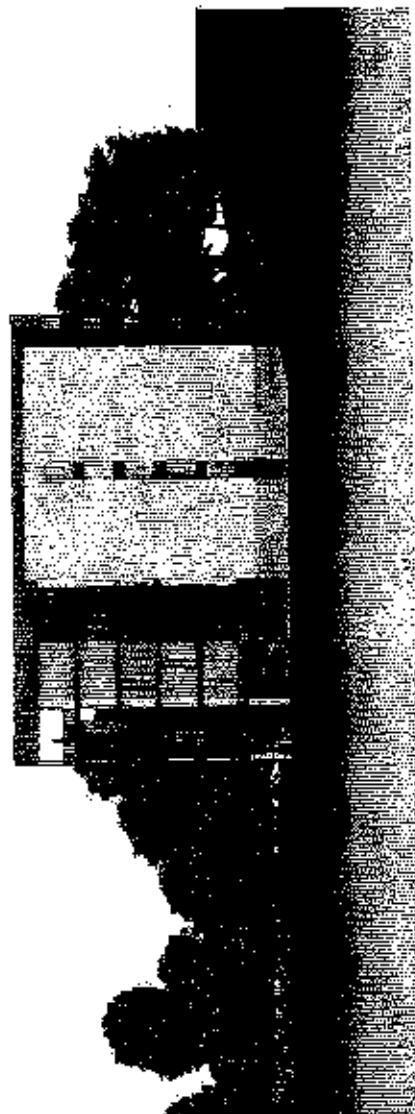
Věřejná záležitost
Název výnosu
Číslo výnosu
"DOMOV PRO SENIORY NOPOVA"
ŘEZ RODIČŮ
13b



POHLED JIHOZÁPADNÍ



POHLED JIHOVÝCHOVNÍ



LIVINGSTAV

osobní architektura
architektonický atelier – 50/166256, 638 00 Brno
Urbanismus, Interiery, 3D vizualizace, stavební
práce a projekce, realizace v 13. letech 20. století, design 2017

Veřejná zakázka
Název výkresu
Číslo výkresu

"DOMOV PRO SENIORY NĚPOVA"

POHLEDY JIHOZÁPADNÍ, JIHOVÝCHOVNÍ

14a



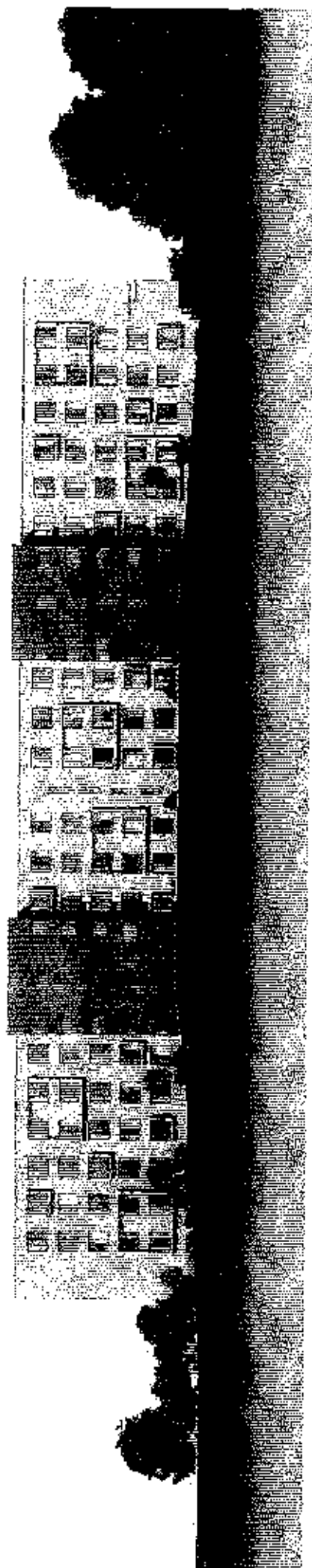
SYNER

BeneVita

• | a | n | o |

SYNER

POHLED SEVEROVÝCHODNÍ



POHLED SEVEROZÁPADNÍ



LIVINGSTAY

autor návrhu řešení:
BRNĚŘSKÝ
úřadový a obchodní sídlo společnosti
pro bydlení, kancelářské a obchodní účely

BRNĚŘSKÝ
úřadový a obchodní sídlo společnosti
pro bydlení, kancelářské a obchodní účely

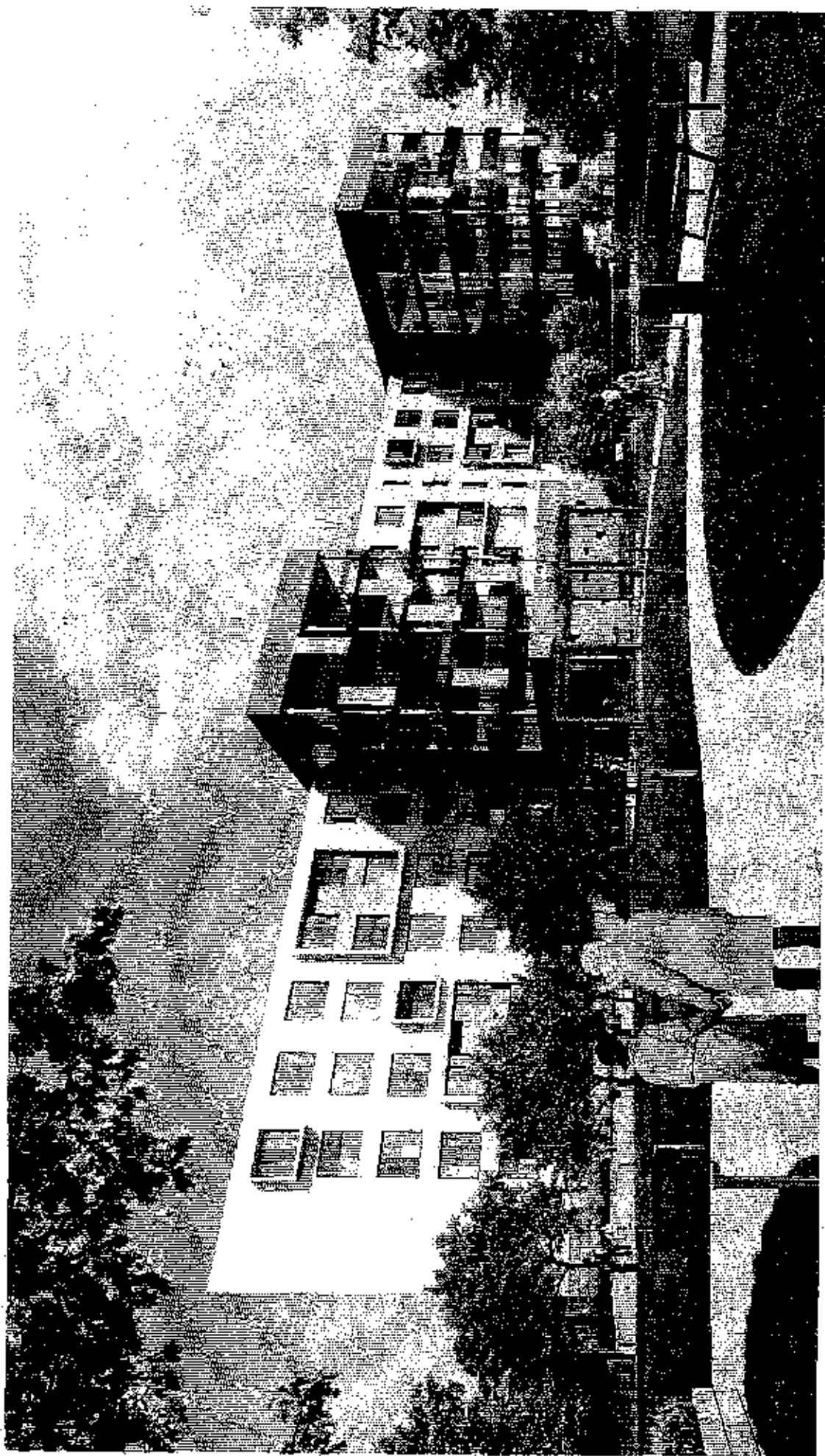
SYNER BeneVita

B | R | A | O | I



Veřejná zakázka
Název výzkumu
Číslo výzkumu

"DŮMŮV PRO SENIORY NOPOVA"
POHLEDY SEVEROVÝCHODNÍ, SEVEROZÁPADNÍ
14b



LIVINGSTAV

[illegible]

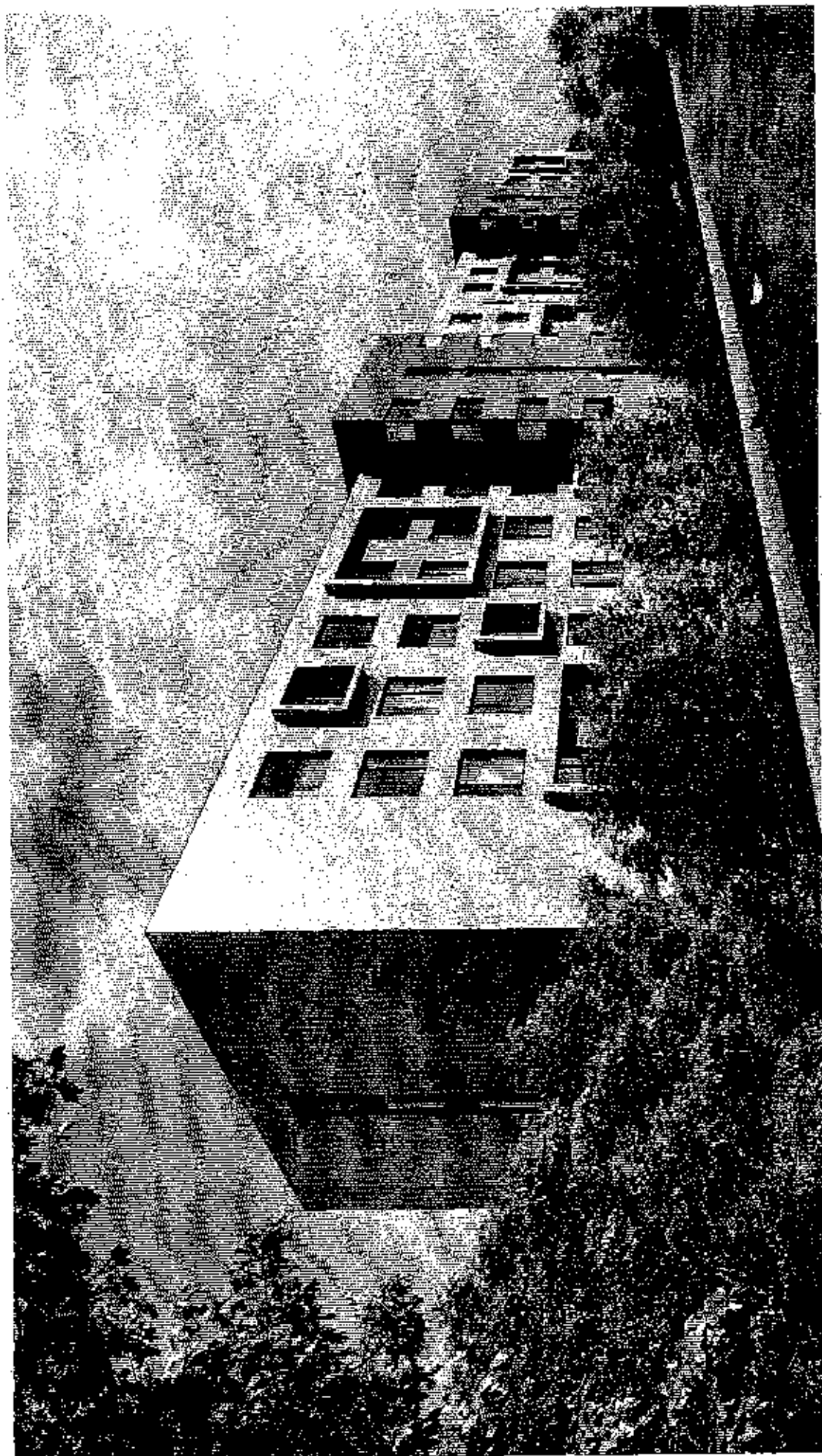
Věřejná zakázka
Název výkresu
Číslo výkresu

14d
"DOMOV PRO SENIORY NOPOVA"
VÍZUALIZACE TERAPEUTICKÉ ZAHRADY

SYNER GeneVita

Q
N
R
A





LIVINGSTON

audor-nāktu / ēģent
architektonicki atelē - šovņac. 28. 639.00 Bome

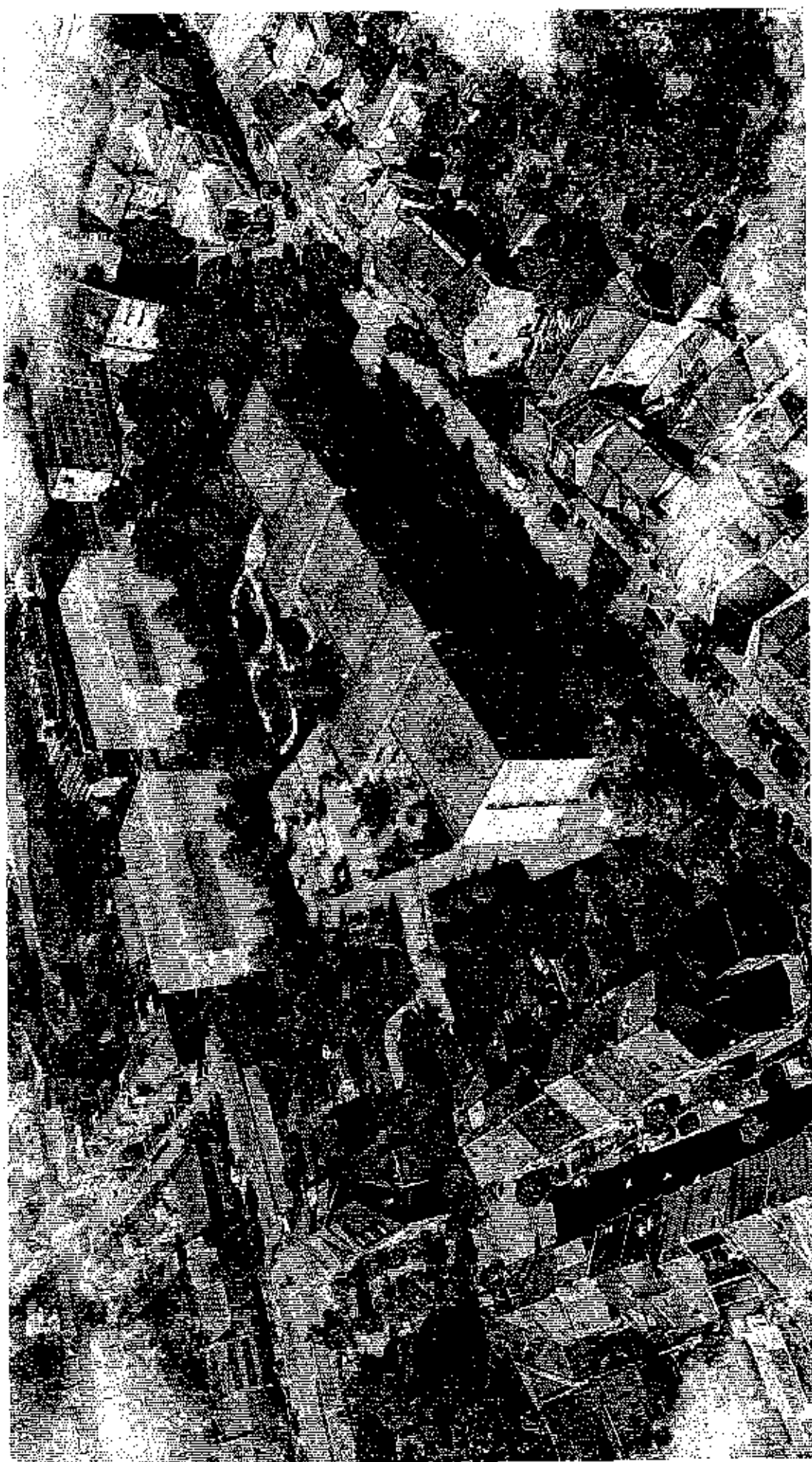
Věřejná zakázka
Název výkresu
Číslo výkresu

—ДОМОВ ПР0 СЕНИОРЫ НОРОВА:
ВИЗУАЛІЗАЦІЯ І ДІДЖЕІНГІ

142

SYNER BENEVOIA





LIVINGSTAV

autor projektu: Ing. Jaroslav
architekt: Ing. Jaroslav
inženýr: Ing. Jaroslav
stavba: Ing. Jaroslav

SYNER Benevita

BRNO



Veřejná zkoláka
Název výkresu
Číslo výkresu

"DOMOV PRO SENIORY NABÓVA"
VIZUALIZACE - PTAČÍ PERSPEKTIVA OD VÝCHODU
14g

LIVINGSTAY

autogramyňa, Těšín
architektůvický, mediální, Společnost, 639 00 Brno
Výstavba a projektování staveb a zařízení, technická
montážní, úpravy a úpravy, ul. 14. srpna 1945, 602 00 Brno

SYNER Benevita



Věřejná zpráva
Název výřezu
Číslo výřezu

"DOMOV PRO SENIORY NÓPOVA"
KONTROLA TECHNICKÝCH POŽADAVKŮ
15

Shrnutí výsledků koncesního řízení Domov pro seniory Nopova

Tento materiál rekapituluje genezi příprav veřejné zakázky na komplexní rekonstrukci objektů Domova pro seniory Nopova, příspěvková organizace, ul. Nopova 128/96, Brno-Židenice (dále také jen „DS Nopova“), a shrnuje výsledek, který vzešel z koncesního řízení.

Stávající DS Nopova se svojí kapacitou 225 lůžek tvoří jednu pětinu celoměstské kapacity lůžek zvláštního režimu. Cílovou skupinou jsou osoby s Alzheimerovou chorobou, všemi typy stařeckých demencí, osoby po cévní mozkové příhodě a osoby s degenerativním onemocněním mozku, jejichž situace vyžaduje stálou pomoc a péči jiné fyzické osoby. Téměř 97 % klientů tvoří osoby s omezenou schopností pohybu nebo neschopné pohybu, trvale upoutané na lůžko.

Soubor budov DS Nopova byl postaven v letech 1975-1977, a jeho dispoziční řešení, a především technický stav nespĺňují legitimní nároky kladené na provoz.

Jde zejména o nevyhovující:

- zabezpečení z hlediska současných platných požárně bezpečnostních předpisů
- vnitřní i venkovní rozvody
- vnitřní povrchové úpravy (např. vysoce hořlavé dřevěné obklady stěn)
- tepelné technické parametry obvodového pláště vč. plochých střech
- velkokapacitní pokoje (105 klientů je ubytováno v 21 pětilůžkových pokojích)
- hygienické zařízení u většiny pokojů (nesplňuje normy pro bezbariérové užívání staveb)
- prostory pro skladování hygienických potřeb a pomůcek pro personál (na chodbách)

1) Geneze zakázky

V červnu 2016 Rada města Brna (dále jen „RMB“) schválila investiční záměr „Zajištění požární bezpečnosti, rekonstrukce a dostavba Domova pro seniory Nopova, příspěvková organizace“, jehož předmětem byla dostavba nového pavilonu v areálu domova a rekonstrukce stávajícího zařízení. Celkové náklady byly pouze odhadnuty, a to na minimálně 366 mil. Kč. Zpracovaný investiční záměr však s sebou navíc nesl několik negativ (vyvolané náklady do přeložky technické infrastruktury, nutnost odkupu sousedních pozemků pro přeložku kanalizace, zvýšení provozní náročnosti vzhledem k oddělenosti nového pavilonu, výrazné zmenšení a znehodnocení užité funkce zahrady).

Proto bylo uloženo prověřit případně jiné varianty řešení, a to od komplexní rekonstrukce a snížení kapacity zařízení, až po celkovou demolici objektu a výstavbu vyhovujícího objektu s vyšší lůžkovou kapacitou na stejném místě.

V roce 2018 byla zpracována studie proveditelnosti, která měla za cíl prověřit stavební řešení komplexní rekonstrukce a posoudit možné varianty financování a vyhodnotit potenciál různých forem a stupňů spolupráce veřejného a soukromého sektoru se všemi investičními, finančními, technickými, právními, sociálními aspekty a jejich přínosy i rizika pro statutární město Brno.

Zpracovaná finanční analýza s posouzením kritériálních ukazatelů vypověděla o ekonomické výhodnosti varianty komplexní rekonstrukce domova pro seniory prostřednictvím koncese na základě principu DBFO (Design-Build-Finance-Operate), kdy je budoucí koncesionář odpovědný za projektovou přípravu, výstavbu, financování a následné provozování tohoto domova pro seniory po dobu 30 let. Tento směr schválila RMB dne 23. 1. 2019.

V dubnu 2019 byla navázána smluvní spolupráce s Jihomoravským krajem ve věci výběru společného externího poradce pro přípravu a zadání koncese. Kraj v té době řešil záměr vybudování vlastního domova pro seniory na území města Brna (ul. Tomešova) a taktéž hodlal postupovat cestou koncese na principu DBFO.

V říjnu 2019 byl vybrán externí poradce spol. NEWTON Business Development, a.s. společně se subdodavateli MT Legal s.r.o., advokátní kancelář, Rowan Legal, advokátní kancelář s.r.o., advokát Mgr. Lukáš Sommer a FETTERS management s.r.o.

V březnu 2020 bylo zveřejněním předběžného oznámení zahájeno zadávací řízení u koncese na službu „Domov pro seniory Nopova“, a to odesláním formulářů předběžného oznámení do TED (Úředního věstníku EU) a Věstníku veřejných zakázek (Evidenční číslo ve VVZ: Z2020-008561) a zveřejněním na profilu zadavatele E-ZAK (vše dne 23.3.2020).

O zakázku projevilo předběžný zájem 10 subjektů.

Obchodní firma:	IČO:	Sídlo:
AHC a.s.	24160369	Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4
ALZHEIMER HOME z.ú.	3593207	Urešova 1757, Kunratice, 148 00 Praha 4
DS BeneVita Brno a.s.	9081330	Jakutská 1205/21, Vršovice, 100 00 Praha 10
GEOSAN GROUP a.s.	28169522	U Nemocnice 430, Kolín III, 280 02 Kolín
Metrostav a.s.	00014915	Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8
OHL ŽS, a.s.	46342796	Burešova 938/17, Veverří, 602 00 Brno
RS stavební s.r.o.	26156211	Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5
SeneCura Holding s.r.o.	28245211	Ke Smíchovu 1144/144, Slivenec, 154 00 Praha 5
SKR stav, s.r.o.	26961474	Nováčkova 233/18, Husovice, 614 00 Brno
VOES a.s.	26746573	Na Harfě 337/3, Vysočany, 190 00 Praha 9

V červenci 2020 RMB schválila zadávací dokumentaci k veřejné zakázce a poté v září koncesní smlouvu, která specifikovala požadavky na služby, technické požadavky a další podmínky na jejichž základě bude koncesionář postupovat. Koncesní dokumentace vycházela ze základních principů, které byly odsouhlaseny na začátku celého procesu se zahnutím výsledků z realizované předběžné tržní konzultace.

Žádost o účast spolu s předložením kvalifikací a referencí podaly tři subjekty.

Obchodní firma:	IČO:	Sídlo:
ALZHEIMER HOME z.ú.	3593207	Urešova 1757, Kunratice, 148 00 Praha 4
DS BeneVita Brno a.s. Senior-komplex s.r.o. Senior-komplex Praha Třebešín s.r.o.	9081330	Sídlo vedoucího účastníka: Jakutská 1205/21 Vršovice, 100 00 Praha 10
SeneCura Holding s.r.o.	28245211	Ke Smíchovu 1144/144, Slivenec, 154 00 Praha 5

Komise pro posouzení splnění kvalifikace účastníků na veřejnou zakázku doporučila zadavateli účastníka ALZHEIMER HOME, z. ú., vyloučit ze zadávacího řízení, neboť tento ani po opakovaných výzvách nedoložil požadované podklady. Vyloučení účastníka z účasti v koncesním řízení provedla RMB v lednu 2021. Zbylí dva účastníci byli vyzváni v rámci jednacího řízení s uveřejněním ke zpracování a předložení svých předběžných nabídek.

RMB dne 21.7.2021 zřídila komisi, která plnila úkoly zadavatele spojené s jednáním s účastníky o předběžných nabídkách (vč. úpravy návrhů zadávacích podmínek v průběhu jednání). Komise posuzovala obsah předběžných nabídek dvou uchazečů (SeneCura Holding s. r. o. a sdružení DS BeneVita Brno a. s.), na podzim 2021 absolvovala pohovory s účastníky a souhlasila se zapracováním diskutovaných úprav dokumentace.

RMB dne 19.1.2022 schválila aktualizované znění koncesní smlouvy k veřejné zakázce. Oba uchazeči tak byli vyzváni k předložení finálních nabídek.

V termínu do 24.3.2022 byla doručena jedna nabídka od sdružení DS BeneVita Brno a. s. Druhý uchazeč (SeneCura Holding s. r. o.) písemně oznámil své rozhodnutí o nepodání nabídky v rámci této veřejné zakázky. Uchazeč konstatoval, že i přes dosavadní velice profesionálně vedená a seriózní jednání, nemůže připravit odpovídající nabídku s ohledem na aktuální dění v zahraničí, nejistý vývoj v oblasti cen stavebních prací apod.

RMB dne 6. 4. 2022 zřídila komisi pro posouzení a hodnocení nabídek. Komise posoudila předloženou nabídku spol. DS BeneVita Brno a.s. a vyzvala ji k objasnění některých částí své nabídky. Komise se na svém setkání dne 18. 5. 2022 usnesla, že bude jediného účastníka považovat za vybraného dodavatele dle § 28 odst. 1 písm. h) ZZVZ.

2) Uchazeč BeneVita

Skupinu BeneVita tvoří společnosti:

- **Dodavatel č. 1: DS BeneVita Brno a. s.,** se sídlem: Jakutská 1205/21, Vršovice, 100 00 Praha 10, IČO: 09081330

Dodavatel č. 1, společnost DS BeneVita Brno a.s., je z 60 % vlastněna společností BeneVita Holding s.r.o. která současně vlastní 100 % společnosti Domovy seniorů BeneVita s.r.o., provozovatele domovů pro seniory uvedených v referencích.

- **Dodavatel č. 2: Senior-komplex s. r. o.,** se sídlem: 1. máje 142, 277 06 Lužec nad Vltavou, IČO: 24220868
- **Dodavatel č. 3: Senior-komplex Praha Třebešín s. r. o.,** se sídlem: Nad Třebešínem III 3070/2, Strašnice, 100 00 Praha 10, IČO: 06587719

Dodavatelé č. 2 Senior-komplex s.r.o. a dodavatel č. 3 Senior-komplex Praha Třebešín s.r.o. jsou v obou případech zastupováni totožnými jednání a obě společnosti jsou spoluvlastněny stejnými společníky.

Seznam provozovaných domovů pro seniory s uvedeným počtem lůžek

Domovy seniorů BeneVita s.r.o. - Dodavatel č.1	DS	DZR	Celkem lůžek
DS Sychrov, Radimovice 134, 463 44 Radimovice	15	78	93
DS Minkovice, Malnová 484, Minkovice 483 12	18	100	118
Lůžka provozovatele celkem	33	178	211

Senior-komplex s.r.o. - Dodavatel č. 2	DS	DZR	Celkem lůžek
DS Lužec nad Vltavou, 1. máje 22, 277 06 Lužec nad Vltavou	16	40	56
DS Mělník, Bezručova 4095, 276 01 Mělník	2	93	95
Lůžka provozovatele celkem	18	133	151

Senior-komplex Praha Třebešín s.r.o. - Dodavatel č. 3	DS	DZR	Celkem lůžek
DS Třebešín, Nad Třebešínem III 3070/2, 100 00 Praha 10	47	109	156
Lůžka provozovatele celkem	47	109	156

Celkový počet lůžek	98	420	518
----------------------------	-----------	------------	------------

Pozn.: DS = domov pro seniory / DZR = domov se zvláštním režimem

Představitelé společnosti BeneVita holding s.r.o. již mají historickou zkušenost s provozem DS. V roce 2017 prodali skupině SeneCura společnost Anavita, která byla vlastníkem pěti DS. V současné době společnost

BeneVita Holding s.r.o. připravuje několik dalších projektů DS, a to i v okolí města Brna, ze kterých bude mít možnost v případě potřeby absorbovat klienty a personál pro DS Nopova.

Seznam připravovaných projektů společnosti BeneVita holding s.r.o.

Připravované projekty Domovy seniorů BeneVita s.r.o.	Termín otevření	Celkem lůžek
DS Boskovice	2. čtvrtletí 2022	142
DS Kamenice nad Lipou	3. čtvrtletí 2022	112
DS Ivančice	3. čtvrtletí 2023	80

3) Technické parametry objektu

Demolice stávajících objektů a nahrazení novostavbou s 5 NP a 1 PP. Půdorysně bude budova členěna jako dispoziční trojtrakt tak, aby pokoje lůžkových částí byly otočeny na západní nebo východní stranu.



Návrh počítá s 10 odděleními, v každém oddělení 30 lůžek při skladbě 6 jednolůžkových pokojů a 12 dvoulůžkových pokojů. Celkem tedy 300 lůžek v objektu.

V každém oddělení budou kromě pokojů, také lokální recepce/sesterna, zázemí pro zaměstnance, společenské místnosti s terasou, místnost pro návštěvy, sklady.

První podzemní patro je dispozičně uspořádáno tak, aby odpovídalo požadavkům zadavatele. Budova navazuje v parteru objektu na pobytovou terasu, terapeutickou zahradu a také na hlavní vstup a příslušné příjezdové komunikace, které jsou doplněny o parkovací stání.



Po vstupu jsou v přízemní části situovány komerční provozy (manikúra, kadeřník, obchod), kanceláře, stravovací provoz, hlavní společenská místnost/jídelna s přílehlou kaplí, prádelenský provoz, šatny a hygienické zázemí pro zaměstnance, hobby místnosti, fitness a fyzioterapie, sklady a místnost pro zeměděle.

Na založení stavby naváže v 1. PP vodostavební monolitická konstrukce, a to s ohledem na částečné terénní úpravy od ulice Viniční. Stropní desky, i nad posledním 5. NP, se uvažují jako monolitické bezprůvlakové, které bude vynášet monolitický příčný stěnový skelet. Obvodové zdivo je navrhováno z pálených keramických tvámic a zbytek dispozičního členění je navrhováno nenosnou suchou výstavbou tak, aby se v budoucnosti dal objekt využít případně i pro jinou funkci.

Zadavatel požadoval, aby nový objekt a jeho tepelné technické vlastnosti **splňovaly parametry budovy s téměř nulovou spotřebou energie** (ve standardu NZEB II). Uchazeč deklaruje, že standard NZEB-II, který vstoupil v účinnost od 1.1.2022, bude použit při návrhu celého objektu za pomoci technologií pro vytápění a chlazení objektu, rekuperace, stavebních prvků určených pro stínění a další. Doklad o prokázání použití standardu NZEB-II bude prokázán v průběhu povolování stavby kladným stanoviskem Státní energetické inspekce, které se bude dokládat PENB.

V rámci **cirkularity a ekologie** bude dodavatel při demolici stávajícího areálu maximálně využívat bouraného materiálu v dalším procesu výstavby tak, aby docházelo k co nejmenšímu možnému odvozu na skládky. V rámci demolice stávajícího areálu bude dle platného demoličního výměru tříděn materiál dle svého druhu. Materiál bude recyklován na certifikovaných recyklačních linkách tak, aby ze stavebního odpadu vznikl výrobek a dal se zpět použít při výstavbě nového objektu. S využitím recyklovaného materiálu je uvažováno pro zásyp a vyrovnaní terénních rozdílů zejména ve svažité části k ulici Viniční, dále pak k vytvoření podkladních vrstev pro komunikace pojezdové a pěší. V případě, že recyklovaný materiál (výrobek) bude vhodný i do dalších konstrukcí stavby, což prokáže až samotná tvorba těchto materiálů, bude použit.

V novém objektu je plánováno **využívání dešťové vody pro účely zalévání**. Dešťová voda ze střešních konstrukcí bude svedena do retenční nádrže, ze které bude rozváděna do zavlažovacího systému zahrady. Z retenční nádrže je přepadem napojen vsakovací prvek, který bude využit převážně v případech dlouhotrvajících dešťů a v období vegetačního klidu. Tento systém bude využíván tak, aby zadržel vodu v daném místě.

4) Ekonomické posouzení nabídky

Výstavba objektu s 300 lůžky (tj. navýšení o 75 lůžek oproti stávajícímu stavu). Koncesionář bude od počátku stavět do majetku města. Úplata za plnění koncesionáře bude spočívat v umožnění braní užiteků vyplývajících z poskytování sociálních služeb:

- 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)
- platby služebného od města (od okamžiku zahájení poskytování služeb) za obsazená lůžka

Hlavní parametry finančního modelu dle nabídky v současných cenách

Investiční hodnota bez DPH	651 mil. Kč
Investice na lůžko bez DPH	2,2 mil. Kč
Provozní náklady na lůžko/měsíc	29 100 Kč (diskontováno na současné ceny)
Nabídková cena za lůžko/měsíc	55 710 Kč
Výše pachtu za lůžko/měsíc	2 392 Kč (dle znaleckého posudku)

Město bude od okamžiku zahájení poskytování služeb koncesionář pravidelně hradit služebné. Měsíční služebné se vypočte jako rozdíl mezi vysoutěženou cenou lůžka (tj. 55 710 Kč) a výnosy generovanými na toto lůžko, a to jak výnosy adresnými (úhrady uživatelů, PnP, ZP, vyrovnávací platba), tak neadresnými (podíl výnosů z pronájmu prostor, darů atd.).

Služebné bude jedinou platbou zadavatele dodavateli, přičemž opačným tokem bude pachtovné, které bude koncesionář pravidelně hradit zadavateli za možnost využívat nemovitosti. Po jeho zápočtu bude roční peněžní tok z rozpočtu města Brna v plném provozu v roce 2030 činit přibližně 75 mil. Kč¹, tj. cca 22 tis. Kč/ lůžko a měsíc.

V současnosti město dotuje provoz stávajícího DS Nopova částkou 33 mil. Kč ročně, tj. 12,3 tis. Kč/lůžko/měsíc (v současných cenách).

v tis. Kč (po indexaci)	2027	2028	2029	2030	2031
Předpokládaná obsazenost, v %	50 %	75 %	90 %	96 %	96 %
Služebné	40 631	78 249	80 282	83 966	85 707
z toho Provozní část	17 703	55 321	57 354	61 038	62 779
z toho Investiční část	22 928	22 928	22 928	22 928	22 928
Pachtovné bez DPH	-4 305	-8 782	-8 957	-9 136	-9 319
Peněžní tok z rozpočtu SMB	36 326	69 467	71 325	74 830	76 388
přepočet na lůžko/měsíc	20	26	22	22	22

¹ Jde o budoucí hodnotu po 8 letech indexace (nelze zaměňovat za současnou cenu).

Závěr

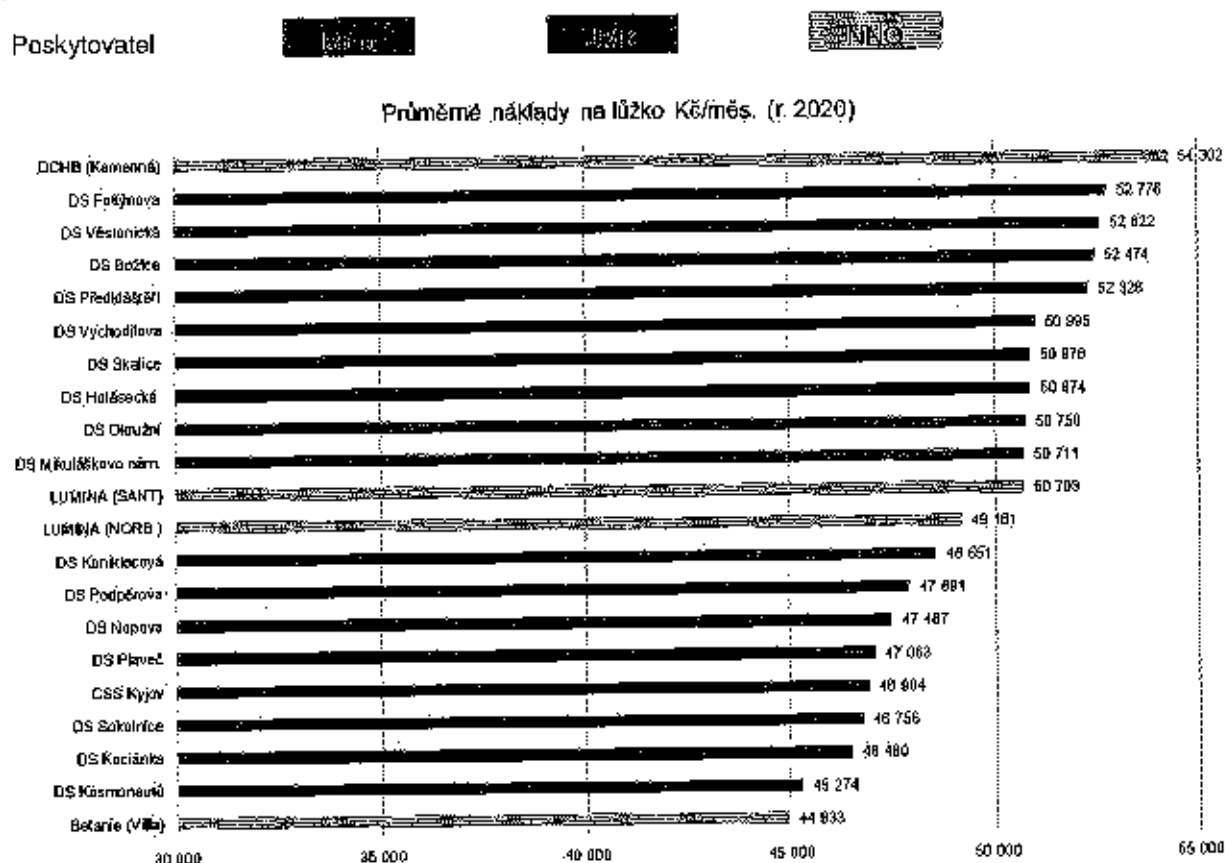
Výše průměrných provozních nákladů veřejných zařízení DS a DZR v Brně v roce 2021 činila 53 tis. Kč/lůžko/měsíc, přičemž odhad na rok 2022 činí 55-56 tis. Kč/lůžko/měsíc.

Vysoutěžená cena lůžka 55,7 tis. Kč/lůžko/měsíc v sobě kromě úhrady provozních nákladů obsahuje také náklady na vybudování zcela nového zařízení v hodnotě 651 mil. Kč bez DPH a jeho 30letou údržbu a opravy.

Nabídka uchazeče jednoznačně představuje efektivní a výhodné řešení pro město Brno.

5) Srovnání nákladovosti zařízení různých provozovatelů

Graf níže srovnává nákladovost vybraných pobytových zařízení pro seniory (domovy pro seniory/domovy se zvláštním režimem) na území Jihomoravského kraje. Barevně jsou odlišeny údaje dle jednotlivých provozovatelů/poskytovatelů.

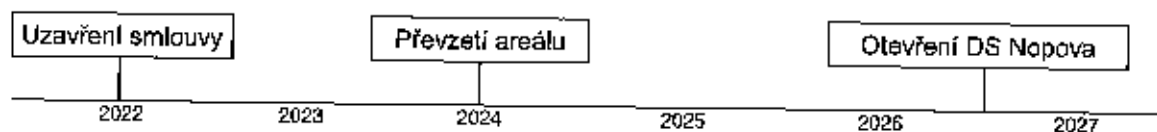


Zdroj: OSP MMB, vlastní zpracování na základě dostupných dat (výročních zpráv)

Průměrné náklady městských domovů pro seniory v roce 2020 dosahovaly výše 49,5 tis. Kč/lůžko/měsíc. V roce 2021 pak téměř 53 tis. Kč/lůžko/měsíc. Náklady těchto let však byly ovlivněny pandemií Covid-19 (ochranné pomůcky, desinfekční prostředky, odměny pracovníkům v přímé péči).

Rok 2022 bude ovlivněn prudkým nárůstem cen energií. Inflace se promítne do nákupů surovin pro stravovací provozy, pracích prostředků pro prádelenské provozy a nákupů služeb. Nárůst platových tarifů o 6 % u zdravotnického personálu a 1 000 Kč pro ostatní personál v přímé péči. Lze počítat, že průměrné lůžko v domově pro seniory v r. 2022 nákladově na 55-56 tis. Kč/měsíc.

6) Harmonogram



Předpokládaný harmonogram realizace zakázky při spojeném územním a stavebním řízení

Uzavření smlouvy	07/2022
Účinnost koncesní smlouvy	07/2022
Studie objektu a mobiliáře	10/2022
Projekt demolice objektu	03/2023
Právní moc rozhodnutí (společné územní a stavební řízení)	03/2024
Převzetí areálu DS Nopova pro výstavbu	05/2024
Demolice stávajících objektů	09/2024
Dokončení stavby DS Nopova	06/2026
Plánované otevření DS Nopova	01/2027

Příprava plánu ukončení provozu DS Nopova

S ohledem na harmonogram výše, bude třeba v druhém pololetí letošního roku zpracovat přesný plán postupu pro ukončení činnosti stávající příspěvkové organizace Domov pro seniory Nopova do doby předpokládaného předání objektu – pololetí r. 2024.

Hlavní body plánu:

- zastavení přijímání klientů do DS Nopova, proces přirozeného uvolňování lůžek a postupného uzavírání jednotlivých oddělení
- zapojení ostatních městských domovů pro seniory, kam by byli postupně přesouváni klienti z DS Nopova
- pro nábor zaměstnanců v jednotlivých DS využít primárně pracovníky DS Nopova
- využít nabídky uchazeče na umístění nových žadatelů v okolí Brna (Ivančice, Boskovice)
- změny v registraci služeb – snižování lůžkových kapacit v krajské síti
- udržení obloženosti lůžek na 95 % tak, aby nedocházelo ke krácení provozních dotací ze státu a kraje

7) Analýza rizik

Před samotnou analýzou rizik jsou v tabulce níže uvedeny výhody a nevýhody projektu.

Výhody projektu	Nevýhody projektu
✓ Ekonomicky výhodnější a rychlejší řešení pro město, než výstavba vlastními silami	▪ V Brně dosud nevyzkoušené řešení realizace PPP v oblasti sociální péče
✓ Přenos rizik na koncesionáře	▪ Dohled nad dodržováním všech povinností vyplývajících z koncesní smlouvy – náročnost agendy
✓ Zajišťovací/ochranné mechanismy smlouvy – i v případě nezdárného vývoje projektu zadavatel o svá aktiva nepřijde	▪ Nastavení pravidel spolupráce na dlouhé období, a tedy nižší flexibilita pro případné změny
✓ Vznik zcela nového zařízení vyhovujícího optimalizaci provozu sociálních služeb při zajištění kvalitativně vyšší úrovně ubytování (pouze jedno a dvou lůžkové pokoje) a moderního standardu vybavení	▪ Nutnost ukončení některých pracovních úvazků „neumístěných“ zaměstnanců DS Nopova a s tím spojené náklady
✓ Navýšení kapacit sociálních služeb o 75 lůžek bez nutnosti výstavby dalšího zařízení	
✓ Poskytovaný standard sociálních služeb je nastaven na vyšší úrovni, než požaduje stávající legislativa	
✓ Využití dobré praxe a know-how soukromého provozovatele	
✓ Realizace významných úspor pro zadavatele v životním cyklu projektu	
✓ Zajištění oprav a údržby po 30 let koncesionářem, tedy bez finančních a administrativních nákladů pro zadavatele	
✓ Nebude-li koncesionář poskytovat služby v kvantitě a kvalitě definované smlouvou přichází automatická penalizace v podobě snižování výše služebného, přičemž penalizace je nastavena progresivně	
✓ Flexibilita smlouvy v případě potřeby zakomponování jiné sociální služby než jen DZR, a to možností až třetinu kapacity použít pro službu DS a/nebo na základě dohody je možné změnit využití 10 % celkové kapacity.	

Rizika projektu

Riziko	Závažnost rizika (1 – nejnižší, 5 – nejvyšší)	Pravděpodobnost výskytu rizika (1 – téměř vyloučená až 5 – téměř jistá)	Předcházení/eliminace rizika
Nezařazení 75 nových lůžek do krajské sítě sociálních služeb sociálních služeb (nemožnost získat provozní dotaci, předpokládaný dopad do rozpočtu města 11 mil. Kč/rok)	4	3	Politické jednání s představiteli kraje. Aktivní účast OSP MMB v plánovacím procesu krajské sítě. Event. umožnění koncesionáři provoz 75 lůžek v komerčním režimu.
Nezařazení ani původní kapacity do krajské sítě (nemožnost získat provozní dotaci, předpokládaný dopad do rozpočtu města 33 mil. Kč/rok)	5	2	Stávající kapacita 225 lůžek je v krajské síti. Dočasné vyřazení po dobu výstavby nového zařízení bylo v počátcích projektu řešeno s JMK, který se účastnil jednání se svým projektem DS Tomešova.
Riziko selhání koncesionáře	3	3	Uchazeč má zkušenosti s výstavbou a provozem domovů pro seniory v rámci ČR. Koncesní smlouva dostatečně řeší záruky, sankce a převzetí v případě selhání koncesionáře. Od počátku se staví do majetku města, vlastnictví nemovitostí zůstává městu.
Změna systému financování sociálních služeb (případné snížení financování ze strany státu znamená větší zátěž pro město = vyšší služebné)	5	2	Těžko ovlivnitelný faktor. Politické jednání. Úplná reforma = úprava koncesní smlouvy.
Neumístění všech současných klientů a zaměstnanců DS Nopova do termínu předání staveniště koncesionáři (pololetí 2024)	4	1	Příprava plánu postupu: <ul style="list-style-type: none">- zastavení nábory nových klientů ve všech městských DS- přirozený proces uvolňování lůžek- přesuny do jiných DS (vč. zaměstnanců)- využití nabídky uchazeče pro umístování v DS Boskovice, Ivančice

Stanovisko OSP MMB

Na území města Brna žije téměř třetina obyvatel celého Jihomoravského kraje. V Brně, podobně jako v dalších velkých městech, dlouhodobě klesá počet obyvatel v produktivním věku a prohlubuje se proces demografického stárnutí. O stárnoucím městě vypovídá i index stárí (poměr počtu osob ve věku 65+ k osobám ve věku 0-14), který v roce 2020 činil 133,8, u žen dosahoval index hodnoty 162,9, u mužů jen 106,1. Tyto údaje svědčí o vysokém zastoupení žen v brněnské seniorské populaci.

Při stávajícím tempu růstu počtu obyvatel republiky se počet seniorů v roce 2050 zvýší ze současných 2,1 milionu (20 % z celkové populace) na 3,1 milionu (29 %). Ve věkové skupině nad 80 let dojde k nárůstu ze současných 441 tisíc (4 % z celkové populace) na 963 tisíc (9 %) v roce 2050. Do roku 2050 vzroste populace nad 65 let o 1 mil. osob, populace nad 80 let o 522 tis. Počet příjemců příspěvku na péči se do roku 2050 zvýší až 3,2krát oproti současnosti.

V Brně se zvýší počet seniorů nad 65 let ze 75 tisíc v roce 2022 na téměř 79 tisíc v roce 2030.

Důsledky zvyšování počtu i podílu seniorů ve společnosti se dotýkají všech sfér sociálního i ekonomického života. K největším změnám dochází v dosud poměrně opomíjené skupině lidí starších 85 let, kde se vedle změny životních nároků mění i poskytování zdravotních a sociálních služeb. Ve spojitosti s procesem stárnutí se mění nároky obyvatelstva na důchodové a ostatní sociální systémy. Vysoce pravděpodobně se zvýší poptávka po specifických typech sociálních služeb určených právě pro starší občany a podobný vývoj postihne i poptávku po specifických formách bydlení jako jsou domy s pečovatelskou službou či různé formy sdíleného bydlení a domovy pro seniory s kvalifikovanou 24 hodinou péčí.

Potřeba rozvoje pobytových sociálních služeb vyvstává také z procesu plánování sociálních služeb na území města Brna, a to s důrazem na růst náročnosti péče o klienty pobytových služeb, kterými jsou převážně osoby s nízkou mírou soběstačnosti (zpravidla odkázané na pomoc jiné fyzické osoby ve III. a IV. stupni závislosti).

- Celková kapacita DS (1 197) a DZR (1 137) v Brně je 2 334 lůžek – včetně lůžek, které město kofinancuje pro své občany v domovech nacházejících se mimo jeho území.
- K dubnu 2022 bylo v systému KISSoS evidováno 1 610 žadatelů (podaná žádost, ještě bez následného sociálního šetření) o přijetí do DS a 640 čekatelů (sociální šetření již proběhlo a lze nastoupit do zařízení ihned, jak se uvolní místo). Žadatelů o přijetí do DZR pak bylo ke stejnému měsíci evidováno 1 109 a čekatelů 701.
- Celkem bylo k dubnu 2022 v brněnských DS/DZR evidováno 2 719 žadatelů a 1 341 čekatelů.
- 11 DS/DZR zřizovaných městem – jejich celková kapacita je 1930 lůžek.
- Celkový počet podaných žádostí do 11 DS/DZR zřizovaných městem Brnem se pohybuje okolo 3 400 žádostí, po odstranění duplicit (jeden žadatel žádá ve více domovech) se jedná o více než 1 100 aktuálních žadatelů (přičemž od roku 2017 se tato hodnota příliš nemění).
- Celkem je v DS/DZR zřizovaných městem evidováno okolo 720 akutních/urgentních žadatelů, i při 20% redukci (např. úmrtí před nástupem) se jedná o cca 600 akutních žadatelů (na základě komplexního posouzení zdravotního stavu lékařem, posouzení pracovníky domova pro seniory a spolupráce sociálních pracovníků OSP MMB).
- Aktuálně žije v DS/DZR zřizovaných městem okolo 260 mimobrněnských klientů (tj. 14 % z celkového počtu) a evidováno je cca 690 mimobrněnských žadatelů, tj. 20 % (údaj se v čase příliš nemění, poptávka je víceméně stálá).

Potřebnost nové lůžkové kapacity na území města Brna je neoddiskutovatelná. Stejně tak dlouhodobě nevyhovující dispoziční řešení, technický stav a požární bezpečnost stávajícího domova pro seniory Nopova.

Řešení projektu v oblasti sociální péče formou partnerství veřejného a soukromého sektoru je sice v Brně dosud neozkoušené, ovšem OSP MMB konstatuje, že celému koncesnímu řízení bylo věnováno

mnoho času a pozornosti za využití maxima zkušeností z obdobných projektů v rámci ČR a erudované podpory právních a ekonomických poradců. Koncesní dokumentace je propracovaná tak, že pamatuje na různé situace, které mohou nastat. Je nastaven sankční systém, záruky a ochrana zájmů města. Významný rozsah rizik je přenesen na koncesionáře. Celý proces výběru byl proveden v souladu se zákonem. Z ekonomického pohledu nabídka uchazeče představuje efektivní a výhodné řešení pro město Brno, nad to v situaci, kdy by město muselo případnou realizaci vlastními silami řešit úvěrovým financováním.

Přestože budoucí dohled na koncesionářem, kontrola všech podmínek, platební mechanismus, případné vedení dohádovacích řízení apod., znamená novou agendu a zvýšenou náročnost pro OSP, potažmo další odbory, odbor sociální péče podporuje tuto formu řešení.

Komise sociální RMB doporučuje Radě města Brna vzít na vědomí informace o průběhu a výsledku veřejné zakázky „Domov pro seniory Nopova“ – koncese na služby

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel/ z 11 členů. Usnesení bylo přijato.

Ing. Bohuňovská	Bc. Milota	Ludvík Kadlec	Mgr. Ing. Vondráčková	Mgr. Janečková	Mgr. Bc. Borovská	PhDr. Kryfínář	Natálie Bezvodová	Ing. Karasová	Mgr. Korkešová	Ing. Adam
pro	pro	omluven	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro	omluvena	pro

