

# Model PPP projektu VÝSTAVBA A PROVOZOVÁNÍ DOMU SOCIÁLNÍCH SLUŽEB – LIBLÍN („projekt“)

---

## 1. Záměr

- 1.1. Záměrem Plzeňského kraje („PK“ nebo „kraj“ nebo „Zadavatel“) je zajistit navýšení a modernizaci kapacit pobytových zařízení sociálních služeb zařazených do krajské sítě sociálních služeb PK formou výstavby a provozování nového zařízení (dále jen „Nové zařízení“) k poskytování sociálních služeb podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů („ZSS“) a dalšími závaznými předpisy a standardy pro poskytování pobytových sociálních služeb včetně úkonů nezbytné zdravotní péče.
- 1.2. Požadovaná celková kapacita Nového zařízení sociálních služeb ze strany PK představuje 140 lůžek pro cílovou skupinu osob, které mají sníženou soběstačnost a jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby. Nové zařízení by tak mělo zajistit poskytování sociální služby domov pro seniory (o kapacitě 38–40 lůžek), domov pro osoby se zdravotním postižením (o kapacitě 36–48 lůžek), domov se zvláštním režimem (o kapacitě 52–58 lůžek), případně odlehčovací služby o zbývající kapacitě Nového zařízení („Nové capacity“).
- 1.3. Nové zařízení převezme činnosti stávajícího Domova sociálních služeb Liblín, příspěvková organizace, IČO: 48379794, se sídlem č. p. 1, PSČ: 331 41 Liblín („DSS Liblín“), jehož zřizovatelem je PK a které poskytuje sociální službu domov pro osoby se zdravotním postižením s kapacitou 132 lůžek v objektu zámečku Liblín.
- 1.4. PK hodlá k realizaci projektu využít metodu smluvní spolupráce (partnerství) veřejného a soukromého sektoru („PPP“) s modelem D-B-F-O-T (Design-Build-Finance-Operate-Transfer), dle kterého dodavatel vybraný v koncesním řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů („ZZVZ“) zajistí v rámci přenesených rizik na své náklady a svoji odpovědnost:
  - (i) zpracování všech stupňů projektové dokumentace Nového zařízení včetně získání povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (D);
  - (ii) výstavbu Nového zařízení, jeho kolaudaci, vybavení Nového zařízení potřebným mobiliářem a uvedení Nového zařízení do provozu (B), a to nejpozději do 4-5 let ode dne účinnosti koncesní smlouvy;

- (iii) financování realizace projektu ve všech jeho fázích (F);
- (iv) zajištění provozu Nového zařízení (správa a údržba) a zajištění dostupnosti poskytování Nových kapacit v rámci krajské sítě sociálních služeb PK po dobu 20 let ode dne zahájení poskytování sociálních služeb (O); součástí této fáze projektu je též převzetí činností DSS Liblín včetně jeho aktuálních klientů a zaměstnanců v okamžiku převzetí, a to formou převodu závodu nebo na základě jiného vhodného právního jednání.

1.5. Fáze Transfer (T) je v rámci projektu pojata jako převod vlastnického práva k dotčeným pozemkům na vybraného dodavatele. Tato fáze se týká následujících pozemků:

- (i) pozemek parc. č. 204/6, o výměře 9 826 m<sup>2</sup>, katastrální území a obec Liblín, zapsaný na LV č. 172 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany; tento pozemek plánuje PK celý využít pro výstavbu Nového zařízení;
- (ii) část pozemku parc. č. 2/3, o výměře do cca 2 500 m<sup>2</sup> (dle potřeby viz také dokument Varianty umístění budovy Nového zařízení), katastrální území a obec Liblín, zapsaného na LV č. 172 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany  
(pozemky uvedené v bodě (i) a (ii) („Pozemky pro výstavbu“);
- (iii) PK je kromě výše uvedených Pozemků pro výstavbu dále vlastníkem přilehlých níže uvedených pozemků:
  - zbývající část pozemku parc. č. 2/3 o výměře 37 796 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc. č. st. 1/1 o výměře m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova zámečku;
  - pozemek parc. č. st. 150 o výměře 11 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc. č. st. 151 o výměře 140 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc. č. st. 152 o výměře 138 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc. č. st. 164 o výměře 239 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc. č. 2/5 o výměře 471 m<sup>2</sup>;pozemky uvedené v bodě (iii) („Ostatní pozemky“).

Ostatní pozemky se nacházejí v obci a katastrálním území Liblín, jsou evidovány Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany. V případě budovy zámečku Liblín se jedná o nemovitou kulturní památku.

1.6. Fáze Transfer je pro účely koncesního řízení uvažována ve více než jedné variantě.

1.6.1. Preferovanou variantu ze strany PK představuje varianta zřízení práva stavby k Pozemkům pro výstavbu ve prospěch vybraného dodavatele na dobu realizace projektu (dobu výstavby a dobu provozu ve celkovém trvání 25 let) za stavební plat vzešlý z koncesního řízení s následným převodem vlastnického práva k Pozemkům pro výstavbu po úspěšné realizaci

projektu za současného ukončení a vypořádání práva stavby. V této variantě by vybraný dodavatel pořizoval stavbu Nového zařízení do svého vlastnictví na cizím pozemku (pozemku PK) a nabytí vlastnického práva k Pozemkům pro výstavbu ze strany vybraného dodavatele by bylo podmíněno úspěšnou realizací celého projektu.

- 1.6.2. PK připouští, že v rámci koncesního řízení lze jednat též o dalších variantách, resp. podvariantách řešení majetkoprávních vztahů a jejich vypořádání v rámci realizace projektu.

## **2. Přenos rizik na vybraného dodavatele**

- 2.1. Vybraný dodavatel na sebe na základě uzavření koncesní smlouvy převezme následující rizika:

- (i) riziko stavby Nového zařízení (včetně získání všech potřebných povolení);
- (ii) riziko financování;
- (iii) riziko dostupnosti poskytovaných sociálních služeb, provozu a údržby Nového zařízení;
- (iv) riziko poptávky po využití Nového zařízení.

- 2.2. Riziko stavby představuje závazek vybraného dodavatele pořídit projektovou dokumentaci, získat potřebná povolení, realizovat stavbu Nového zařízení a uvést toto zařízení do provozu (zahájit poskytování sociálních služeb) do 4-5 let ode dne účinnosti koncesní smlouvy.

- 2.3. Riziko financování představuje závazek vybraného dodavatele financovat na své náklady činnosti uvedené v bodě 2.2.

- 2.4. Riziko dostupnosti poskytovaných sociálních služeb představuje závazek vybraného dodavatele převzít stávající klienty DSS Liblín a zajistit dostupnost poskytovaných sociálních služeb dosavadním a novým klientům v souladu se ZSS a příslušnými dokumenty PK po dobu 20 let od zahájení provozu. Riziko provozu a údržby Nového zařízení představuje závazek zajistit provozuschopnost Nového zařízení v mezích stanovených materiálně technickými standardy sociálních služeb po celou dobu trvání koncesní smlouvy.

- 2.5. Riziko poptávky po využití Nového zařízení je spojeno s odpovědností za obsazenost lůžek Nového zařízení a rizikem spojeným s braním užitků v podobě vybírání úhrad od klientů, jakož i dalších případných plateb v souvislosti s poskytováním pobytových sociálních služeb a dalším provozem Nového zařízení.

## **3. Snížení rizik**

- 3.1. Riziko poptávky po využití Nového zařízení je sníženo tím, že Nové kapacity jsou v souladu se Střednědobým plánem rozvoje sociálních služeb Plzeňského kraje a vychází ze zjištěných potřeb s tím, že poptávka po předemných sociálních službách, navíc v moderním zařízení,

zpravidla převyšuje aktuální nabídku na daném trhu. Riziko poptávky je dále sníženo případným poskytováním nenárokových dotací v rámci dotačního programu „Podpora sociálních služeb dle § 101a zákona o sociálních službách, Plzeňský kraj“ po celou dobu zajištění dostupnosti poskytování sociálních služeb v Novém zařízení podle ZSS, přímo použitelných předpisů EU v oblasti veřejné podpory, Zásad Plzeňského kraje k řízení o poskytnutí vyrovnávací platby na zajištění poskytování sociální služby formou neinvestiční dotace nebo neinvestičního příspěvku na provoz, jakož i dalších metodických dokumentů. Výše dotace se bude odvozovat od státního rozpočtu a schválených podmínek pro dotaci podle § 101a ZSS či obdobný titul a schválení Zastupitelstvem Plzeňského kraje.

Riziko financování je též sníženo případným poskytováním nenárokových dotací v rámci dotačního programu „Podpora sociálních služeb dle § 101a zákona o sociálních službách, Plzeňský kraj“.

- 3.2. Rizika vybraného dodavatele jsou dále snižována závazky PK, zejména závazkem:
- (i) převedení předmětného nemovitého majetku PK do vlastnictví vybraného dodavatele při splnění stanovených podmínek;
  - (ii) poskytnutí součinnosti vybranému dodavateli při přípravě, realizaci a provozu stavby Nového zařízení včetně převzetí aktuálních klientů DSS Liblín;
  - (iii) zařazení vybraného dodavatele, resp. pověřeného poskytovatele sociálních služeb do krajské sítě sociálních služeb Plzeňského kraje, vydání a udržování pověřovacího aktu podle Rozhodnutí Komise ze dne 20. 12. 2011 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (2012/21/EU, Úř. věst. L 7, 11. 1. 2012), včetně poskytování dotací v rámci dotačního programu „Podpora sociálních služeb dle § 101a zákona o sociálních službách, Plzeňský kraj“ po celou dobu trvání doby koncese (20 let).

#### **4. Předpokládaná hodnota koncese**

- 4.1. Podle § 175 odst. 1 ZZVZ zahrnuje stanovená předpokládaná hodnota koncese celkový obrat dodavatele bez daně z přidané hodnoty za dobu trvání koncese vyplývající z protiplnění za stavební práce a služby, jež jsou předmětem koncese, jakož i za dodávky, jež s těmito stavebními pracemi a službami souvisejí.
- 4.2. Na základě výše uvedeného stanovil zadavatel předpokládanou hodnotu koncese na základě výpočtu předpokládaných výnosů koncesionáře za dobu trvání koncesní smlouvy takto:
- (i) výnosy od uživatelů (klientů) sociálních služeb poskytovaných v rámci Nového zařízení, zejména:
    - úhrady podle ZSS a prováděcí vyhlášky/ příspěvek na péči;

- platby za případné fakultativní činnosti a další služby;
  - úhrady pojišťoven za úkony ZP;
- (ii) výnosy z případné jiné výtěžné činnosti (doplňková infrastruktura) včetně pronájmů nebytových prostor v Novém zařízení;
- (iii) vyrovnávací platba, resp. její část poskytovaná vybranému dodavateli ze strany PK formou poskytováním nenárokových dotací v rámci dotačního programu „Podpora sociálních služeb dle § 101a zákona o sociálních službách, Plzeňský kraj“ po dobu zajištění dostupnosti poskytování sociálních služeb v Novém zařízení podle Zásad Plzeňského kraje k řízení o poskytnutí vyrovnávací platby na zajištění poskytování sociální služby formou neinvestiční dotace nebo neinvestičního příspěvku na provoz, jakož i dalších metodických dokumentů;
- (iv) případný zjištěný rozdíl mezi uhrazenou cenou za převod vlastnického práva k Pozemkům pro výstavbu se závazkem veřejné služby a zjištěnou tržní hodnotou těchto pozemků bez závazku veřejné služby.