



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

10. zasedání zastupitelstva města dne: 26. 11. 2009

Bod pořadu jednání:

Záměr realizace výstavby a provozu mateřské školy formou PPP projektu

Zpracoval: Marcela Šulcová
odbor, oddělení: školství, kultury a sportu, školství
telefon: 48 524 3371

Schválil: vedoucí oddělení Marcela Šulcová
vedoucí odboru Mgr. Pavel Kalous

Projednáno: v radě města dne 18. 11. 2009

Poznámka:

Předkládá: Ing. Jiří Kittner, v. r.
primátor města
Ing. Ondřej Červinka, náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

záměr realizace projektu výstavby a provozu mateřské školy formou Partnerství veřejného a soukromého sektoru – PPP projekt

a ukládá

Ing. Ondřeji Červinkovi, náměstkovi primátora, zajistit přípravu koncesního projektu a koncesního řízení v souvislosti s realizací projektu, vyhodnocení projektu následně předložit ke schválení zastupitelstvu města

T : únor 2010

Důvodová zpráva :

Odbor školství, kultury a sportu v současné době řeší nedostatečnou kapacitu mateřských škol, a to formou navyšování stávajících kapacit rekonstrukcí či přístavbou (např. MŠ Strakonická), nebo vybudováním nové mateřské školy v objektu stávajícího školského zařízení (MŠ při ZŠ Barvířská). Jako další možnost se jeví zřízení nové mateřské školy na pozemku v majetku města v oblasti Ruprechtic (parcelní č. 1228/1, 1228/2, k. ú. Ruprechtice). Důvodem je mj. převis poptávky nad nabídkou v této lokalitě a zároveň nevyhovující technický stav odloučeného pracoviště MŠ Tovačovského - budovy v ul. F. L. Věka. Jedná se o původní vilu, která navíc nevyhovuje stávajícím hygienickým požadavkům. Kapacita tohoto zařízení je 70 míst. Nově uvažovaná budova počítá se 100 dětmi, což znamená nárůst dalších třiceti volných míst.

Na základě této skutečnosti byla zpracována Studie realizovatelnosti výstavby a provozu mateřské školy, která navrhuje a porovnává možné varianty realizace projektu výstavby nového zařízení tohoto typu.

Hrubý odhad nákladů spojených s výstavbou mateřské školy činí cca 39 mil. Kč.

Možnosti realizace výstavby nové mateřské školy:

Varianta A – realizace projektu formou PPP – partnerství veřejného a soukromého sektoru, v rámci tohoto projektu chce SML najít strategického partnera pro výstavbu a následný provoz uvažované nové mateřské školy, který by se na tomto projektu podílel. Hlavním úkolem strategického partnera by měla být výstavba mateřské školy, včetně financování a částečně zajištění následného provozu, tedy zajištění bezchybného technického stavu budovy, úklid v mateřské škole a přidružené práce. Výuka v mateřské škole bude zajišťována příspěvkovou organizací města Liberec. SML bude po celou dobu trvání koncese měsíčně/čtvrtletně splácet budovu a hradit provozní náklady prostřednictvím takzvané Platby za dostupnost služby. Po splacení investice přechází budova do majetku města a smluvní vztah bude ukončen nebo může být prodloužen již pouze o další provoz.

Varianta B – realizace projektu Standardní veřejnou zakázkou – standardní dodavatelský model realizace projektu je založen na běžně používané praxi veřejného sektoru. Financování výstavby nové mateřské školy lze zajistit následujícími způsoby:

- 1.Financování z volných finančních prostředků Statutárního města Liberec.** Možnost financování z rozpočtu Statutárního města Liberec se vzhledem k současné finanční situaci jeví jako nevhodná.
- 2.Financování prostřednictvím úvěru od některé z bankovních institucí.** Možnost financování výstavby prostřednictvím úvěru od některé z bankovních nebo finančních institucí lze považovat za standardní pro takovýto typ investiční akce. V takovém případě by byla výstavba včetně její přípravy a celkové koordinace zajišťována městem, které by organizovalo výběrové řízení na dodavatele stavby. Vzhledem k současné situaci a úvěrovému zatížení města lze i tuto možnost financování označit za méně reálnou.

Porovnání možností realizace:

Na základě současné situace Statutárního města Liberec je pro účel výstavby nové mateřské školy nutné porovnat především možnosti realizace výstavby prostřednictvím úvěru – standardního modelu a prostřednictvím Partnerství veřejného a soukromého sektoru PPP.

Standardní model – prostřednictvím úvěru

Následující tabulka stručně shrnuje základní výhody a nevýhody klasické standardní veřejné zakázky:

Tradiční veřejná zakázka
Slabé stránky:
<ul style="list-style-type: none">• Potřeba disponovat rozpočtovými prostředky pro pokrytí investičních nákladů v úvodu projektu• Veškerá rizika spojená s provozem jsou na straně veřejného sektoru• Nutnost organizace výběrového řízení na dodavatele v případě významné obnovy/rekonstrukce v průběhu doby životnosti investice• Často dochází k překročení rozpočtovaných nákladů na výstavbu a provoz• Nižší transparentnost• Často dochází k prodloužení doby výstavby vůči plánu
Silné stránky:
<ul style="list-style-type: none">• Nižší časová a finanční náročnost přípravy a realizace projektu• Nižší administrativní náročnost přípravy projektu

Jedná se o variantu, kdy bude město financovat výstavbu mateřské školy prostřednictvím úvěru a na základě standardního výběrového řízení bude vybrána developerská společnost pro výstavbu. Provoz mateřské školy bude zajišťovat SML.

Partnerství veřejného a soukromého sektoru PPP

Následující tabulka stručně shrnuje hlavní výhody a nevýhody partnerství veřejného a soukromého sektoru - PPP:

PPP
Slabé stránky:
<ul style="list-style-type: none">▪ Délka přípravy projektu a výběru soukromého partnera▪ Vyšší náklady spojené s přípravou projektu a procesem výběru soukromého partnera (na straně veřejného i soukromého sektoru)▪ Nižší míra flexibility v průběhu projektu (ve vztahu k požadovaným výstupům projektu) a řízení dlouhodobého kontraktu
Silné stránky:
<ul style="list-style-type: none">▪ Vyšší předvídatelnost nákladů a časové realizace▪ Rozložení investičních nákladů v čase (není třeba disponovat rozpočtovými prostředky na pokrytí investičních nákladů v úvodu projektu)▪ Možnost nastavení sankcí a motivací k dodržení kvality služeb▪ Hlavní rizika spojená s výstavbou a provozem projektu jsou převedena na soukromého partnera▪ Zajištění výstavby a provozu projektu jedním soukromým partnerem přináší úspory▪ Vyšší transparentnost procesu▪ Vyšší konkurence v rámci soutěže

Jedná se o variantu, kdy výstavbu včetně jeho financování zajistí soukromý partner, kterému bude následně MŠ svěřena také do provozu z technického hlediska.

Výuka v mateřské škole bude zajišťována příspěvkovou organizací Statutárního města Liberce.

Na soukromého partnera budou přenesena některá ekonomická rizika projektu, zejména související s výstavbou. Základem PPP varianty je dlouhodobý smluvní vztah, ve kterém SML a soukromý partner vzájemně sdílejí užítky a rizika vyplývající z realizace Projektu (vybudování a provozu mateřských škol).

Porovnání výdajů na provoz a výstavbu

Pro porovnání obou zvažovaných variant realizace projektu PPP a Standardní veřejné zakázky byly hrubě odhadnuty investiční a provozní náklady spojené s výstavbou a provozem plánované mateřské školy.

Pro porovnání nákladů obou variant realizace byl vytvořen zjednodušený finanční model. Na základě odhadu výdajů, vytvořil projektový tým Facility srovnání celkových peněžních výdajů SML pro jednotlivé varianty za celkovou dobu koncese (20 let). Toto srovnání je obsaženo v následující tabulce a vyplývá z něj, že varianta PPP je výhodnější oproti Standardní veřejné zakázce o rizika, která s sebou přináší právě realizace projektu standardním dodavatelským modelem. Jedná se zejména o rizika spojená s překročením plánované doby výstavby a s tím spojených vyšších než plánovaných nákladů.

Varianta PPP Standardní veřejná zakázka

Varianta PPP		Standardní veřejná zakázka	
Celková Platba za dostupnost	111 946 600,- Kč	Celkové výdaje (s riziky)	121 977 515,- Kč
		Celkové výdaje (bez rizik)	110 390 828,- Kč
Celková diskontovaná Platba za dostupnost	60 615 814,- Kč	Diskontované celkové výdaje (včetně rizik)	63 903 427,- Kč
		Diskontované celkové výdaje (bez rizik)	56 550 988,- Kč

Ve variantě PPP je srovnávána výše celkové platby za dostupnost služby (20 let provozu), vyplácené soukromému partnerovi. V této platbě za dostupnost soukromý partner umožňuje investici spojenou s výstavbou budovy a také mu tato platba pokrývá provozní výdaje, včetně marže.

U varianty standardní veřejné zakázky je srovnávána celková výše nákladů spojených s výstavbou budovy a jejím provozem po dobu 20 let.

Ve srovnávaných nákladech nejsou zahrnuty platby od krajského úřadu a školného od rodičů dětí. Porovnávají tak jsou pouze výdaje na straně SML.

Porovnávají jsou celkové výdaje ze dvou úhlů pohledu. Z pohledu výdajů v celkovém objemu, tzn., kolik prostředků vynaloží SML za celou dobu provozu. A z pohledu diskontovaného, tzn., jakou hodnotu mají peněžní prostředky vynaložené za celou dobu projektu hodnotu z pohledu aktuální situace. Během 20 let provozu jsou tak tyto prostředky diskontovány předpokládanou inflací – diskontní mírou.

V praxi to znamená, že např. při realizaci projektu formou PPP vynaloží SML celkem cca 112 mil CZK za 20 let provozu, včetně výstavby. Z hlediska hodnoty peněz v čase je to však pouze cca 60,5 mil CZK.

Na základě výstupů ze zjednodušeného finančního modelu lze Variantu PPP označit za pro město výhodnější i z finančního hlediska, neboli z hlediska výdajového.

Pouze pokud bude město schopno vystavit a provozovat budovu stejně efektivně jako případný soukromý partner, což z praxe není potvrzené, bude Standardní veřejná zakázka výhodnější.

Srovnání průměrných ročních nákladů SML včetně rizik (rizika výstavby a provozu u Standardní veřejné zakázky) pro jednotlivé varianty je obsaženo v následující tabulce. Nejedná se o náklady na mzdy a náklady hrazené ze školného:

Varianta PPP		Standardní veřejná zakázka	
Příspěvek na energie	628 803,- Kč	Příspěvek na energie	628 803,- Kč
Příspěvek na provoz	167 433,- Kč	Příspěvek na provoz	167 433,- Kč
Průměrná roční splátka na pořízení investice	4 801 094,- Kč	Průměrné roční náklady na pořízení investice	5 302 639,- Kč
Celkem náklady z rozpočtu SML	5 597 330,- Kč	Celkem náklady z rozpočtu SML	6 098 875,- Kč

Z přehledu průměrných ročních nákladů vyplývá, že pokud dojde k realizaci očekávaných rizik při Standardní veřejné zakázce, bude varianta PPP pro město finančně výhodnější.

Z praxe lze očekávat, že k realizaci rizik při standardním modelu, jako jsou prodloužení doby výstavby a navýšení plánovaného rozpočtu s vysokou pravděpodobností dojde. Lze tedy doporučit realizaci projektu metodou PPP, kde jsou tato rizika přenesena na soukromého partnera.

Závěry porovnání možností realizace:

Ze závěrů studie vyplývá, že realizace projektu formou partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP) je vzhledem k současné situaci a úvěrovému zatížení pro SML nejvýhodnější. V případě schválení záměru je třeba zahájit přípravu realizace tohoto projektu, která bude spočívat v dopracování koncesního projektu, zadávací dokumentace a následném výběru partnera ze soukromého sektoru – koncesionáře. V případě uzavření koncesního vztahu budou vystavěné budovy ve vlastnictví soukromého partnera a po uplynutí doby koncesního projektu (předpoklad 20 let) bude vybudovaná infrastruktura převedena do vlastnictví SML.

Na základě uvedených skutečností odbor školství, kultury a sportu doporučuje radě a následně zastupitelstvu města schválit realizaci záměru projektu výstavby a provozu mateřské školy formou Partnerství veřejného a soukromého sektoru.

Příloha :

Závěry Studie realizovatelnosti

- pro / for Ing. Ondřej Červinka
od / from Svatoslav Kylar
datum / date 18. listopadu 2009

Závěry Studie realizovatelnosti

Shrnutí závěrů Studie realizovatelnosti výstavby a provozu mateřské školy



Obsah

1	SOUČASNÁ SITUACE	3
2	NÁKLADY SPOJENÉ S VÝSTAVBOU MATEŘSKÉ ŠKOLY	3
3	NÁKLADY SPOJENÉ S PROVOZEM NOVÉ MATEŘSKÉ ŠKOLY	4
4	MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY NOVÉ MATEŘSKÉ ŠKOLY	4
4.1	FINANCOVÁNÍ Z ROZPOČTU MĚSTA.....	5
4.2	FINANCOVÁNÍ PROSTŘEDNICTVÍM ÚVĚRU	5
4.3	FINANCOVÁNÍ PROSTŘEDNICTVÍM SOUKROMÉHO PARTNERA – PPP	5
5	POROVNÁNÍ MOŽNOSTÍ REALIZACE	6
5.1	STANDARDNÍ MODEL – PROSTŘEDNICTVÍM ÚVĚRU	6
5.2	PARTNERSTVÍ VEŘEJNÉHO A SOUKROMÉHO SEKTORU	7
5.3	POROVNÁNÍ VÝDAJŮ NA PROVOZ A VÝSTAVBU	8
5.4	NAVROVANÉ FINANČNÍ TOKY PŘI REALIZACI PROJEKTU FORMOU PPP.....	10
6	DOPORUČENÍ A DALŠÍ KROKY REALIZACE PROJEKTU.....	10

1 Současná situace

Statutární Město Liberec (dále také jen SML) se rozhodlo systémově řešit nedostatečnou kapacitu stávajících mateřských škol na území města a zvažuje možnost vybudování nové mateřské školy v lokalitě Ruprechtice o kapacitě 100 dětí. Nová mateřská škola by měla nahradit současnou Mateřskou školu v Ruprechticích, která sídlí v objektu, který již provozu MŠ nevyhovuje, jak z hlediska moderních požadavků na dispoziční řešení a provoz, tak z důvodu stavu, který si vyžaduje rozsáhlé rekonstrukce s vysokými investičními náklady, které postrádají ekonomické opodstatnění.

Nově uvažovaná budova počítá s kapacitou 100 dětí, což znamená získání 30 volných míst nad rámec aktuální situace, kdy současná MŠ v Ruprechticích poskytuje kapacitu pouze pro 70 dětí. Uvažovaná nová budova bude i lépe splňovat požadavky na moderní provoz MŠ a odpovídat všem současným normám, zároveň dojde k úsporám v provozních nákladech, zejména v oblasti spotřeby energií, vzhledem k výstavbě dle aktuálních trendů dbajících na nízkou provozní náročnost.

2 Náklady spojené s výstavbou mateřské školy

Následující tabulka uvádí hrubý odhad nákladů spojených s výstavbou Mateřské školy s kapacitou 100 dětí. Odhad nákladů na výstavbu je vytvořen konzervativně, tzn., že ve výsledku mohou být tyto výdaje mírně nižší než odhadované:

Budova + venkovní plocha	
Projektová příprava	3 030 000,-
Stavební práce	32 900 000,-
Vybavení	3 400 000,-
Investiční náklady celkem CZK	39 330 000,-

Celkové náklady na výstavbu uvažované mateřské školy tedy dosahují cca 39 mil. CZK.

3 Náklady spojené s provozem nové mateřské školy

Následující tabulka uvádí hrubý odhad ročních provozních výdajů plánované Mateřské školy s kapacitou 100 dětí, kdy se jedná o veškeré výdaje hrazené jak ze strany SML, tak Kraje a ze školného od rodičů dětí. Tento odhad je opět pojat konzervativně, tzn., že lze předpokládat, že reálné náklady na provoz MŠ budou mírně nižší:

Provozní výdaje	
Správce	250 000,-
Revize	50 000,-
Mzdové náklady	3 288 000,-
Spotřeba elektrické energie	550 000,-
Úklid včetně mytí oken	250 000,-
Běžné opravy + reinvestice	110 000,-
Praní prádla (1x za 2 týdny)	100 000,-
Výdej jídla (1 zaměstnanec na 1 školku)	140 000,-
Spotřeba potravin	500 000,-
Vybavení (hračky, drobný materiál)	50 000,-
Vybavení kanceláře (SW, telefony, poštovné, apod.)	50 000,-
Zpracování účetnictví a mezd	80 000,-
Provozní výdaje celkem CZK	5 418 000,-

Celkové roční náklady na provoz nové mateřské školy tedy budou dosahovat cca 5,4 mil. CZK.

4 Možnosti financování výstavby nové Mateřské školy

Financování výstavby nové Mateřské školy lze zajistit třemi následujícími způsoby:

1. Financování z volných finančních prostředků Statutárního města Liberec – rozpočtu města
2. Financování prostřednictvím úvěru od některé z bankovních institucí

3. Financování od soukromé společnosti – developera, který zároveň zajistí provoz Mateřské školy – kdy Statutární město Liberec bude tomuto investorovi splácet vynaložené investiční a provozní náklady prostřednictvím takzvané platby za dostupnost (tato forma financování výstavby a zajištění provozu se nazývá Partnerství veřejného a soukromého sektoru – mezinárodně Public Private Partnership – PPP)

4.1 Financování z rozpočtu města

Možnost financování z rozpočtu Statutárního města Liberec se vzhledem k současné finanční situaci města jeví jako krajně nereálná. Nicméně tato varianta by byla z ekonomického hlediska nejvýhodnější, financování by nebylo zatíženo úroky z úvěru od některé z bankovních institucí nebo od soukromého subjektu.

Je třeba dále prověřit, zda rozpočtový výhled města umožňuje vynaložení jednorázové investice ve výši cca 39 mil. CZK.

4.2 Financování prostřednictvím úvěru

Možnost financování výstavby prostřednictvím úvěru od některé z bankovních nebo finančních institucí lze považovat za standardní pro takovýto typ investiční akce.

V takovém případě by byla výstavba včetně její přípravy a celkové koordinace zajišťována městem, které by organizovalo výběrové řízení na dodavatele stavby.

Tento způsob je pro město náročný vzhledem k požadavkům na projektové řízení, které musí zajišťovat sami zaměstnanci města a také při tomto standardním modelu často dochází k průtahům výstavby a navyšování rozpočtu v průběhu stavby.

Vzhledem k současné finanční situaci a úvěrovému zatížení města lze i tuto možnost financování označit za méně reálnou.

4.3 Financování prostřednictvím soukromého partnera – PPP

Jedná se o možnost využití partnerství veřejného a soukromého sektoru. Mezinárodně Public Private Partnership – PPP.

V praxi to znamená, že výstavbu zajistí soukromá společnost – developer, investor, která zároveň zajistí i financování výstavby, buď ze svých zdrojů, nebo z úvěru od některé z finančních institucí.

Obvykle tento soukromý partner zajišťuje i provoz projektu – budovy, v tomto případě mateřské školy.

Veřejný sektor, v tomto případě Statutární město Liberec, splácí budovu a hradí partnerovi provozní náklady prostřednictvím takzvané Platby za dostupnost služby (mateřské školy). Po splacení investice přechází budova do majetku města a smluvní vztah je ukončen nebo může být prodloužen již pouze o další provoz.

V případě uvažované nové mateřské školy by bylo hlavním úkolem tohoto soukromého partnera výstavba mateřské školy, včetně financování a částečně zajištění následného provozu.

Výuka v mateřské škole bude zajišťována příspěvkovou organizací Statutárního města Liberce. Pro tento účel nebude Statutární město Liberec zakládat novou příspěvkovou organizaci, ale vytvoří odloučené pracoviště některé z již stávajících organizací.

Hlavním úkolem soukromého partnera bude zajištění bezchybného technického stavu budovy, úklid v mateřské škole a přidružené práce, jako například praní prádla apod.

5 Porovnání možností realizace

Na základě současné situace Statutárního města Liberec je pro účel výstavby nové mateřské školy nutné porovnat především možnosti realizace výstavby prostřednictvím úvěru – standardního modelu a prostřednictvím Partnerství veřejného a soukromého sektoru PPP.

5.1 Standardní model – prostřednictvím úvěru

Následující tabulka stručně shrnuje základní výhody a nevýhody klasické standardní veřejné zakázky:

Tradiční veřejná zakázka
Slabé stránky:
<ul style="list-style-type: none"> • Potřeba disponovat rozpočtovými prostředky pro pokrytí investičních nákladů v úvodu projektu • Veškerá rizika spojená s provozem jsou na straně veřejného sektoru • Nutnost organizace výběrového řízení na dodavatele v případě významné obnovy/rekonstrukce v průběhu doby životnosti investice • Často dochází k překročení rozpočtovaných nákladů na výstavbu a provoz • Nižší transparentnost • Často dochází k prodloužení doby výstavby vůči plánu
Silné stránky:
<ul style="list-style-type: none"> • Nižší časová a finanční náročnost přípravy a realizace projektu • Nižší administrativní náročnost přípravy projektu

Jedná se o variantu, kdy bude město financovat výstavbu mateřské školy prostřednictvím úvěru a na základě standardního výběrového řízení bude vybrána developerská společnost pro výstavbu. Provoz mateřské školy bude zajišťovat SML.

5.2 Partnerství veřejného a soukromého sektoru

Následující tabulka stručně shrnuje hlavní výhody a nevýhody partnerství veřejného a soukromého sektoru - PPP:

PPP
Slabé stránky:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Délka přípravy projektu a výběru soukromého partnera ▪ Vyšší náklady spojené s přípravou projektu a procesem výběru soukromého partnera (na straně veřejného i soukromého sektoru) ▪ Nižší míra flexibility v průběhu projektu (ve vztahu k požadovaným výstupům projektu) a řízení dlouhodobého kontraktu
Silné stránky:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vyšší předvídatelnost nákladů a časové realizace ▪ Rozložení investičních nákladů v čase (není třeba disponovat rozpočtovými prostředky na pokrytí investičních nákladů v úvodu projektu) ▪ Možnost nastavení sankcí a motivací k dodržení kvality služeb ▪ Hlavní rizika spojená s výstavbou a provozem projektu jsou převedena na soukromého partnera ▪ Zajištění výstavby a provozu projektu jedním soukromým partnerem přináší úspory ▪ Vyšší transparentnost procesu ▪ Vyšší konkurence v rámci soutěže

Jedná se o variantu, kdy výstavbu včetně jeho financování zajistí soukromý partner, kterému bude následně MŠ svěřena také do provozu z technického hlediska.

Výuka v mateřské škole bude zajišťována příspěvkovou organizací Statutárního města Liberce.

Na soukromého partnera budou přenesena některá ekonomická rizika projektu, zejména související s výstavbou. Základem PPP varianty je dlouhodobý smluvní vztah, ve kterém SML a soukromý partner vzájemně sdílejí užitky a rizika vyplývající z realizace Projektu (vybudování a provozu mateřských škol).

5.3 Porovnání výdajů na provoz a výstavbu

Pro porovnání obou zvažovaných variant realizace projektu PPP a Standardní veřejné zakázky byly hrubě odhadnuty investiční a provozní náklady spojené s výstavbou a provozem plánované Mateřské školy.

Pro porovnání nákladů obou variant realizace byl vytvořen zjednodušený finanční model. Na základě odhadu výdajů, vytvořil projektový tým Facility srovnání celkových peněžních výdajů SML pro jednotlivé varianty za celkovou dobu koncese (20 let). Toto srovnání je obsaženo v následující tabulce a vyplývá z něj, že varianta PPP je výhodnější oproti Standardní veřejné zakázce o rizika, která s sebou přináší právě realizace projektu standardním dodavatelským modelem. Jedná se zejména o rizika spojená s překročením plánované doby výstavby a s tím spojených vyšších než plánovaných nákladů.

Varianta PPP		Standardní veřejná zakázka	
Celková Platba za dostupnost	111 946 600,- Kč	Celkové výdaje (s riziky)	121 977 515,- Kč
		Celkové výdaje (bez rizik)	110 390 828,- Kč
Celková diskontovaná Platba za dostupnost	60 615 814,- Kč	Diskontované celkové výdaje (včetně rizik)	63 903 427,- Kč
		Diskontované celkové výdaje (bez rizik)	56 550 988,- Kč

Ve variantě PPP je srovnávána výše celkové platby za dostupnost služby (20 let provozu), vyplácené soukromému partnerovi. V této platbě za dostupnost soukromý partner umožňuje

investici spojenou s výstavbou budovy a také mu tato platba pokrývá provozní výdaje, včetně marže.

U varianty standardní veřejné zakázky je srovnávána celková výše nákladů spojených s výstavbou budovy a jejím provozem po dobu 20 let.

Ve srovnávaných nákladech nejsou zahrnuty platby od Krajského úřadu a školného od rodičů dětí. Porovnávají tak jsou pouze výdaje na straně SML.

Porovnávají jsou celkové výdaje ze dvou úhlů pohledu. Z pohledu výdajů v celkovém objemu, tzn., kolik prostředků vynaloží SML za celou dobu provozu. A z pohledu diskontovaného, tzn., jakou hodnotu mají peněžní prostředky vynaložené za celou dobu projektu hodnotu z pohledu aktuální situace. Během 20 let provozu jsou tak tyto prostředky diskontovány předpokládanou inflací – diskontní mírou.

V praxi to znamená, že např. při realizaci projektu formou PPP vynaloží SML celkem cca 112 mil CZK za 20 let provozu, včetně výstavby. Z hlediska hodnoty peněz v čase je to však pouze cca 60,5 mil CZK.

Na základě výstupů ze zjednodušeného finančního modelu lze Variantu PPP označit za pro město výhodnější i z finančního hlediska, neboli z hlediska výdajového.

Pouze pokud bude město schopno vystavit a provozovat budovu stejně efektivně jako případný soukromý partner, což z praxe není potvrzené, bude Standardní veřejná zakázka výhodnější.

Srovnání průměrných ročních nákladů SML včetně rizik (rizika výstavby a provozu u Standardní veřejné zakázky) pro jednotlivé varianty je obsaženo v následující tabulce. Nejedná se o náklady na mzdy a náklady hrazené ze školného:

Varianta PPP		Standardní veřejná zakázka	
Příspěvek na energie	628 803,- Kč	Příspěvek na energie	628 803,- Kč
Příspěvek na provoz	167 433,- Kč	Příspěvek na provoz	167 433,- Kč
Průměrná roční splátka na pořízení investice	4 801 094,- Kč	Průměrné roční náklady na pořízení investice	5 302 639,- Kč

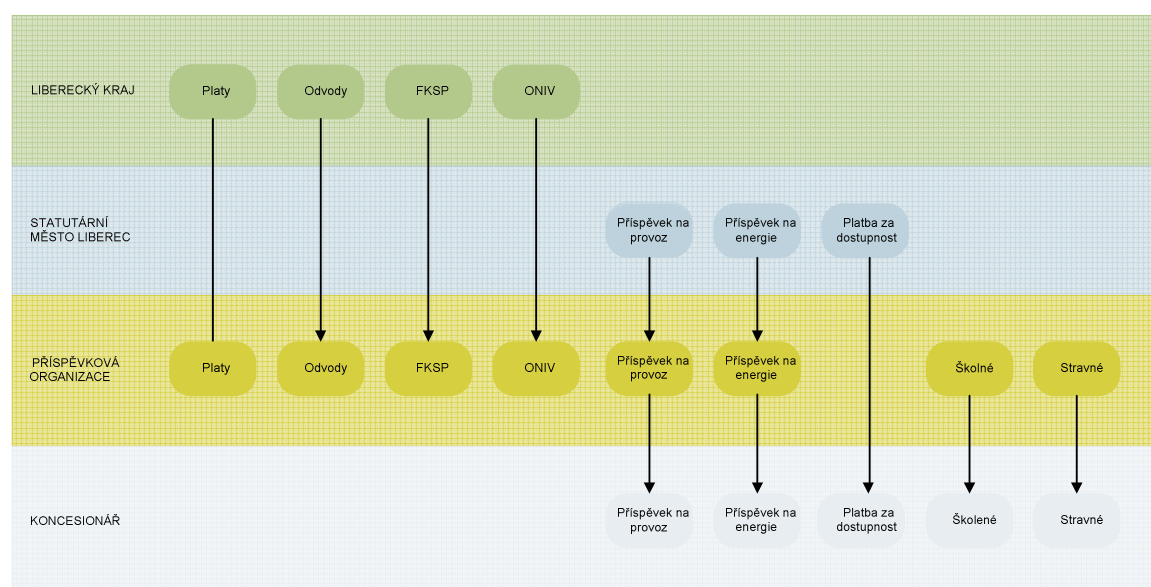
Celkem náklady z rozpočtu SML	5 597 330,- Kč	Celkem náklady z rozpočtu SML	6 098 875,- Kč
--------------------------------------	-----------------------	--------------------------------------	-----------------------

Z přehledu průměrných ročních nákladů vyplývá, že pokud dojde k realizaci očekávaných rizik při Standardní veřejné zakázce, bude varianta PPP pro město finančně výhodnější.

Z praxe lze očekávat, že k realizaci rizik při standardním modelu, jako jsou prodloužení doby výstavby a navýšení plánovaného rozpočtu s vysokou pravděpodobností dojde. Lze tedy doporučit realizaci projektu metodou PPP, kde jsou tato rizika přenesena na soukromého partnera.

5.4 Navrhované finanční toky při realizaci projektu formou PPP

Při variantě PPP bude soukromý partner zajišťovat výstavbu a částečně i provoz Mateřské školy. Následující schéma znázorňuje tok peněžních prostředků během výstavby i provozu mezi soukromým partnerem, SML, Krajem i rodiči:



6 Doporučení a další kroky realizace projektu

Na základě analýzy trhu a výstupů ze zjednodušeného finančního modelu Facility doporučuje realizovat výstavbu a provoz Mateřské školy v Ruprechticích metodou PPP.

Proto doporučujeme zahájit přípravu realizace Projektu formou PPP, která bude spočívat v dopracování Studie proveditelnosti, zadávací dokumentace a následném výběru partnera ze soukromého sektoru - koncesionáře.

Pro výše uvedené doporučené řešení byl vytvořen návrh dalších kroků a rámcový harmonogram realizace jednotlivých činností. Harmonogram dalších kroků je rozdělen do dvou navazujících fází. Přehled činností realizovaných v první fázi je uveden v následující tabulce.

Tabulka: I. fáze realizace Projektu (Přípravná fáze Projektu)		
	Činnost	Datum / délka trvání
1	Výběr poradce + právní kanceláře	říjen - listopad 2009
1.1	Vypracování zadávací dokumentace	Říjen 2009
1.2	Vyhlášení výběrového řízení	Říjen 2009
1.3	Příjem nabídek	listopad 2009
1.4	Hodnocení nabídek a výběr dodavatele	listopad 2009
2	Příprava veřejného zadání	prosinec 2009 - březen 2010
2.1	Koncesní projekt (včetně konceptu koncesní smlouvy)	prosinec 2009 – únor 2010
2.2	Vypracování zadávací dokumentace	Únor - březen 2010
2.3	Příprava rámcové zadávací dokumentace pro standardní výběrové řízení (variantní řešení)	březen 2010
3	Výběrové řízení (otevřené řízení / koncesní dialog)	březen - květen 2010
3.1	Vyhlášení výběrového řízení	březen 2010
3.2	Příjem nabídek	březen - duben 2010
3.3	Hodnocení přijatých nabídek	květen 2010

Po rozhodnutí zástupců SML o koncesionáři pro realizaci Projektu bude následovat II. fáze. Harmonogram souvisejících činností je uveden v následující tabulce.

Tabulka: II. fáze realizace Projektu		
	Činnost	Datum / délka trvání
4	Uzavření smluvního vztahu s koncesionářem	červen - červenec 2010
4.1	Dopracování konečné podoby koncesní smlouvy	červen 2010
4.2	Schválení a podpis koncesní smlouvy	červen 2010
4.3	Uzavření ostatních souvisejících smluv	červenec 2010
5	Realizace projektu	srpen 2010 - srpen 2011
5.1	Zajištění stavebního povolení	srpen 2010
5.2	Zahájení výstavby	září 2010
5.3	Převzetí stavby – kolaudace	srpen 2011
6	Zahájení provozu Mateřské školy (platba služebného)	září 2011
7	Ukončení koncesní smlouvy (předání areálu)	dle smlouvy