



Aktualizácia ekonomického hodnotenia investície

podľa §19a zákona č. 523/2004 Z. z.

Dátum hodnotenia 09.12.2022

Autor: Daniel Mušec

Názov projektu	Aktualizácia: Výstavba novej univerzitnej nemocnice v Martine
Predkladateľ	Univerzitná nemocnica Martin (UNM)
Výška nákladov	Investícia: 404,6 mil. eur

Zhrnutie projektu

Opis a cieľ projektu	<p>Výstavba novej univerzitnej nemocnice v Martine so 660 lôžkami prevažne v jednolôžkovom štandarde izieb. Investícia je potrebná kvôli zlému technickému stavu súčasnej nemocnice a nahradeniu neefektívneho areálu so 65 budovami v centre mesta.</p> <p>Dopyt, ciele a alternatívy projektu sú zanalyzované vo zverejnenom hodnotení „Výstavba novej univerzitnej nemocnice v Martine“ z februára 2022.</p>
Ďalšie informácie	<p>Aktualizovaná štúdia uskutočniteľnosti bola zverejnená vo fáze pred vyhlásením verejného obstarávania na zhotoviteľa stavby formou Design and Build. K obstarávaniu boli vykonané dve kolá predbežných trhových konzultácií (PTK).</p> <p>Projekt sa nachádza vo zverejnenom investičnom pláne MZ SR pre projekty financované z Plánu obnovy a odolnosti. O výstavbe novej nemocnice v Martine rozhodla vláda SR uznesením č. 441 z 01.07.2022.</p>

Hodnotenie projektu

Analýza nákladov	<p>Odhad nákladov projektu z pôvodnej štúdie uskutočniteľnosti narástol o 9 mil. eur. Bez úpravy projektu môžu byť náklady ešte vyššie. Predpokladaná hodnota stavebnej časti projektu bola po vykonaní štátnej expertízy stanovená na 294 mil. eur (08/2022). V rámci PTK sa k predpokladanej hodnote vyjadril iba jeden uchádzač, ktorý náklady na výstavbu odhadol v rozpätí 384-420 mil. eur. Po prirátaní nákladov na zdravotnícku techniku by jednotková cena za lôžko dosiahla 730-790 tis. eur, čo je na úrovni referenčných cien v POO (762 tis. eur). Vláda SR schválila na celý projekt prostriedky vo výške 396 mil. eur.</p> <p>Náklady môžu znížiť uchádzači predložením upraveného projektu. V súlade s odporúčaniami ÚHP súťaž umožní optimalizovať projekt a tým aj celkové náklady nemocnice. Nemocnica je navrhnutá vo vyššom štandarde (presklená fasáda, drevené tienenie, zelené prvky), čo vyžaduje použitie drahších materiálov (sklo, drevo, ocel). Priestor na optimalizáciu nákladov ponúka dostatočná flexibilita pri technickom riešení budovy nemocnice (zakladanie, statika, opláštenie).</p> <p>V porovnaní s pripravovanými nemocnicami v Banskej Bystrici a Trnave je projekt UNM priestorovo náročnejší. Súťaž umožní úpravu vnútorného usporiadania aj celkovej plochy nemocnice. Priemerná plocha na lôžko v UNM dosahuje 192 m², čo je o 37 % viac ako v Banskej Bystrici (140 m²) a o 60 % viac ako v Trnave (120 m²). Dôvodom môže byť prevažne jednolôžkový štandard izieb, zahrnutie bariatrických izieb, ale aj priestranosť štandardných izieb, koridorov a obslužných priestorov. Uchádzači môžu v rámci povolených limitov upraviť vnútornú dispozíciu nemocnice aj veľkosť miestností. Celková plocha nemocnice nesmie presiahnuť 126 803 m².</p> <p>Odporúčanie k optimalizácii podzemného parkoviska nebolo reflektované priamo v projekte, ale investor umožní úpravy v rámci dokumentácie pre stavebné povolenie. Projekt predpokladá vybudovanie podzemného parkoviska s rozlohou 30 tis. m² za 20 mil. eur. Úpravou vybraných parametrov (počet a šírka miest pre zamestnancov, rozloženie stĺpov) je možné zmenšiť rozlohu parkoviska a znížiť náklady minimálne o 2 - 3 mil. eur.</p>
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Ďalšie zistenia a riziká

Bez zrýchlenia procesu prípravy je významne ohrozené dokončenie nemocnice v súlade s míľnikmi POO (06/2026). Investor predpokladá realizáciu projektu za 36 mesiacov. Zmluva so zhotoviteľom by tak musela byť podpísaná najneskôr 06/2023. Následne je potrebné získať stavebné povolenie, realizovať stavbu a skolaudovať ju. Pri iných pripravovaných nemocniciach (Trnava, Banská Bystrica, Bory) je uvažovaná doba realizácie na 38 až 52 mesiacov od vydania stavebného povolenia. Subjekty v PTK odhadli celkovú dobu realizácie na 54 až 60 mesiacov, t.j. minimálne 4,5 roka od podpisu zmluvy. Nesplnenie plánovaného harmonogramu ohrozuje možnosť financovania projektu v plnej miere („full fit out“) z prostriedkov POO.

UNM plánuje zrýchliť proces priebežným povoľovaním a využitím vhodných stavebných technológií. Časť stavebných povolení plánuje investor zabezpečiť internými kapacitami ešte počas verejného obstarávania. Pri výstavbe uvažuje zrýchlenie procesu využitím prefabrikovaných prvkov. MZ SR vykonalo analýzu potenciálnych legislatívnych zmien na zrýchlenie procesu prípravy a viedlo rokovania s viacerými subjektmi (MDV SR, MŽP SR), ale k dátumu hodnotenia nebola zrealizovaná žiadna úprava.

Investor plánuje v súťaži použiť kvalitatívne kritériá, ktoré zohľadnia energetickú efektívnosť návrhu a vplyv na životné prostredie. Pri správnom nastavení považujeme ich zahrnutie za vhodné. Najvýznamnejším kritériom zostáva cena. Subjekty v rámci PTK považovali za vhodné použiť iba kritérium najnižšej ceny.

Zmluvná cena bude valorizovaná podľa miery inflácie nad určitú hranicu. Investor plánuje použiť systém valorizácie podľa [metodického pokynu MDV SR](#), ktorý využíva indexy cien zverejňované Štatistickým úradom SR. Valorizácia sa aktivuje v prípade, že príde k nárastu cien nad určenú hranicu. Návrh nereflektuje na situáciu, keď príde k poklesu cien.

Investor deklaruje dodatočné priestorové nároky na vybavenie nemocnice nad rámec pôvodnej štúdie. Ide najmä o súdne lekárstvo, špeciálnu biologickú liečbu a imunoterapiu, ale aj potenciálne požiadavky na nemocnicu 4. úrovne vyplývajúce z novej vyhlášky k Optimalizácii siete nemocníc.

Pozemky pod sekundárnou prístupovou komunikáciou aktuálne nie sú majetkovo vypořiadané. Investor uzavrel s majiteľom pozemkov zmluvu o budúcej zmluve k prevodu vlastníctva. Záložným riešením je úprava organizácie dopravy na niektorých úsekoch mestských komunikácií v Martine.

Zdravotnícka technika s predpokladanými nákladmi 97 mil. eur bude obstarávaná až počas výstavby nemocnice. V súlade so zákonom o verejnom obstarávaní nemôže byť zákazka na výstavbu nemocnice spojená s obstarávaním techniky. Konečný zoznam zdravotníckej techniky ešte nie je k dispozícii a bude spresnený v ďalších fázach prípravy.

Odporúčania

Pred vyhlásením verejného obstarávania:

- Realizovať všetky potrebné kroky na zrýchlenie prípravy projektu a pokračovať v rokovaní za účelom úpravy legislatívy s cieľom skrátenia povolovacích procesov.
- Neprekročiť limit nákladov na projekt odsúhlasený uznesením vlády SR č. 441/2022. Naplnenie odporúčania vyžaduje zníženie nákladov minimálne o 8,7 mil. eur.
- V súťažných podmienkach umožniť dostatočnú flexibilitu pri technickom riešení budovy nemocnice (zakladanie, statika, opláštenie).
- Upraviť systém valorizácie tak, aby umožnil zníženie odplaty v prípade, že počas realizácie dôjde k poklesu indexov cien zverejňovaných Štatistickým úradom SR.
- Predmet obstarávania a zmluvu koncipovať tak, aby výsledkom bolo odovzдание nemocnice technicky pripravenej na prevádzku.
- Aktualizovať harmonogram prípravy a realizácie projektu.
- Vypracovať informáciu ku zdrojom financovania všetkých častí a etáp projektu.

Pri aktualizácii štúdie uskutočniteľnosti pred podpisom zmluvy:

- Predložiť výsledky pasportizácie súčasných budov a zdravotníckej techniky MF SR.



Prílohy	Príloha č. 1: Vyhodnotenie plnenia odporúčaní ÚHP k štúdiu uskutočniteľnosti z 1/2022
Upozornenie	Všetky sumy v hodnotení sú uvedené v eur s DPH v cenovej hladine aktuálneho kvartálu. Ekonomické hodnotenie MF SR má pre subjekty odporúčací charakter a negarantuje prostriedky z rozpočtu verejnej správy v hodnote investičného projektu. Rozhodnutie o realizácii projektu je v kompetencii jednotlivých ministrov.

Príloha č. 1: Vyhodnotenie plnenia odporúčaní ÚHP z ekonomického hodnotenia štúdie uskutočniteľnosti z 2/2022

Odporúčanie	Vyhodnotenie
Pokračovať v príprave projektu a predložiť aktualizovanú štúdiu uskutočniteľnosti na hodnotenie MF SR pred vyhlásením verejného obstarávania podľa §19a ods. 4 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V rámci aktualizácie odporúčame:	Splnené
<ul style="list-style-type: none">hľadať priestor na zefektívnenie využitia hrubej podlahovej plochy nemocnice a pripraviť dokumentáciu pre verejné obstarávanie tak, aby uchádzačom umožnila optimalizovať náklady na výstavbu nemocnice a podzemného parkoviska,	Čiastočne splnené. Samotný projekt nemocnice nebol upravený, ale navrhované podmienky súťaže umožnia úpravu a optimalizáciu projektu.
<ul style="list-style-type: none">predložiť dokumentáciu pre verejné obstarávanie na posúdenie MF SR,	Splnené
<ul style="list-style-type: none">hľadať priestor na skrátenie plánovaného harmonogramu v súlade s míľnikmi POO,	Čiastočne splnené. MZ SR analyzovalo možnosti legislatívnych úprav na skrátenie procesu. K dátumu hodnotenia nebola prijatá úprava legislatívy v tomto smere.
<ul style="list-style-type: none">aktualizovať zoznam zdravotnej techniky, ktorá je plánovaná v novej nemocnici,	Odôvodnené. Zoznam zdravotníckej techniky bude aktualizovaný až pred dokončením výstavby nemocnice.
<ul style="list-style-type: none">upraviť nezrovnalosti v štúdiu uskutočniteľnosti a modeloch (napr. nesedia počty lôžok so skutočným a predpokladaným stavom, obložnosť s deklarovaným stavom 85 % a pod.).	Odôvodnené. Investor neupravil modely, ale deklaroval úpravu dôležitých parametrov (počet lôžok) do podkladov k aktualizácii štúdie uskutočniteľnosti pred podpisom zmluvy.
Znížiť predpokladané náklady projektu novej UNM:	-
<ul style="list-style-type: none">optimalizáciou podzemného parkoviska (hrubá úspora minimálne 1,9 - 2,9 mil. eur s DPH); výraznejšie zmeny parkovania popísané v hodnotení nechávame na zváženie,	Čiastočne splnené. Samotný projekt parkoviska nebol upravený, ale navrhované podmienky súťaže umožnia úpravu a optimalizáciu projektu.
<ul style="list-style-type: none">znížením podlahovej plochy nemocnice (hrubá úspora minimálne 14 mil. eur s DPH).	Čiastočne splnené. Podlahová plocha nemocnice nebola upravená, ale navrhované podmienky súťaže umožnia úpravu a optimalizáciu projektu vrátane plochy.
Zvýšiť možné príjmy dodatočnými výnosmi z:	-
<ul style="list-style-type: none">predaja pôvodného areálu nemocnice po dostavbe novej nemocnice (hrubý výnos 35 mil. eur s DPH), alternatívne odporúčame pripraviť projekt jeho ďalšieho využitia štátom,	Odôvodnené. Od januára 2023 má prebiehať pasportizácia budov v súčasnom areáli UNM s cieľom stanoviť ich hodnotu. V areáli zostane minimálne Pavilón Psychiatrickej kliniky.
<ul style="list-style-type: none">predaja existujúcej zdravotníckej techniky (nekvantifikované) na základe komplexného vyhodnotenia jej technického stavu (pasportizácie).	Odôvodnené. Pasportizácia zdravotníckej techniky má prebiehať zároveň s pasportizáciou budov v súčasnom areáli UNM.
Pripraviť a zverejniť metodické usmernenie k vypracovaniu štúdie uskutočniteľnosti, finančnej analýzy projektu a analýzy nákladov a prínosov investícií vo svojom rezorte v zmysle uznesenia vlády SR č. 649/2020.	Nesplnené. MZ SR k dátumu hodnotenia nevypracovalo jednotnú metodiku na prípravu štúdií uskutočniteľnosti pre projekty nemocníc. Dôsledkom je rôzna kvalita a rozsah projektov predkladaných na ekonomické hodnotenie.
Pripraviť a zverejniť prioritizovaný investičný plán v zmysle uznesenia vlády SR č. 649/2020, ktorý zahŕňa aj projekty výstavby a rekonštrukcie nemocníc z prostriedkov POO na základe analyticky podložených pravidiel prioritizácie.	Čiastočne splnené. Do investičného plánu pre projekty financované z POO boli doplnené projekty vrátane UNM a nemocnice Rázsochy. Pravidlá prioritizácie projektov však nie sú k dispozícii.
Štúdie uskutočniteľnosti pre projekty ďalších nemocníc odporúčame pripravovať primárne internými analytickými kapacitami MZ SR.	Odôvodnené. MZ SR aktuálne nedisponuje internými kapacitami na centrálné vypracovanie štúdií uskutočniteľnosti.