

Útvar hodnoty za peniaze

Ministerstvo financií SR / www.finance.gov.sk/uhp



Obnova areálu Rastislavova UNLP

Jún 2023

Upozornenie

Jedným zo zadaní projektu Hodnota za peniaze je ekonomicky posudzovať plánované verejné investície. Tento materiál je hodnotením Ministerstva financií SR k pripravovanej investícii na základe § 19a zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Hodnotenie pripravili pod vedením Martina Haluša a Martina Kmeťka, Veronika Šulková a Daniel Mušec na základe zverejnenej štúdie uskutočniteľnosti projektu.

Ekonomické hodnotenie MF SR má odporúčací charakter a negarantuje prostriedky z rozpočtu verejnej správy v hodnote investičného projektu. Rozhodnutie o realizácii projektu je v kompetencii jednotlivých ministrov.

Zhrnutie

- **Univerzitná nemocnica L. Pasteura Košice (UNLP) plánuje obnovu historických budov v areáli Rastislavova za 64 mil. eur s cieľom zlepšenia ich technického stavu.** Rekonštrukcia sa má týkať 11 pavilónov, ktoré sú pamiatkovo chránené. Budovy sú v zlom technickom stave z dôvodu vysokého veku (kolaudované od roku 1924) a dlhodobu zanedbávanej údržbe. Náklady zahŕňajú vypracovanie projektovej dokumentácie a projektovú prípravu za 5,7 mil. eur.
- **Rozsah a zameranie projektu boli stanovené podmienkami [výzvy](#) Plánu obnovy a odolnosti, ktorá je zameraná na obnovu historických budov. Iné alternatívy projektu neboli zvažované.** Obnova areálu Rastislavova bola uprednostnená z dôvodu dostupného financovania. Vybrané boli objekty, ktoré spĺňajú podmienky výzvy. Každý objekt bude vyhodnotený samostatne. Investor nepovažuje za pravdepodobné získanie prostriedkov na veľký rozvojový projekt nemocnice v dohľadnom čase.
- **Projekt sa zameriava na riešenie havarijného stavu súčasných budov a nemení rozsah poskytovanej starostlivosti či lôžkového fondu.** V prípade nerealizácie obnovy budov nemocnica vníma ako riziko obmedzenie poskytovania zdravotnej starostlivosti, čo by malo dopad aj na napĺňanie požiadaviek OSN.

Hodnotenie

Štúdia uskutočniteľnosti

- **Rekonštrukcia budov v areáli Rastislavova je opodstatnená kvôli ich zlému technickému stavu, ale nerieši nevyhovujúce usporiadanie zdravotnej starostlivosti UNLP a môže tento stav zakonzervovať.** Pôvodné historické pavilóny v areáli Rastislavova majú vysoký vek a zlý technický stav z dôvodu absencie investícií do infraštruktúry. Investor nepomenoval dlhodobú víziu zdravotnej starostlivosti UNLP a zameral sa najmä na dostupné financovanie. Z dlhodobého hľadiska je súčasné pavilónové usporiadanie nemocnice v areáli Rastislavova nevyhovujúce a projekt je len pokračovaním v status quo.
- **Predložený investičný zámer nenadväzuje na [štúdiu uskutočniteľnosti z marca 2023](#) a odlišuje sa rozsahom, aj zámerom organizácie zdravotnej starostlivosti.** V predošlej štúdii bol rozpracovaný projekt komplexnej obnovy a dostavby nemocnice, ktorá sa sústredila najmä na koncentráciu urgentnej starostlivosti do novšieho areálu SNP. Areál Rastislavova bol identifikovaný ako nevhodný na ďalší rozvoj nemocnice, nakoľko historické a pamiatkovo chránené budovy obmedzujú výraznejšie zásahy do objektu.
- **Finančný model nebol vypracovaný a z toho dôvodu nie sú známe vplyvy projektu na hospodárenie nemocnice.** Nemocnica v zmysle podmienok výzvy predpokladá úsporu primárnej energie na úrovni minimálne 30 %. Komplexnejší dopad rekonštrukcie budov na hospodárenie nemocnice nebol určený.
- **Projekt je uvedený v [investičných plánoch](#) MZ SR na 17. mieste z 30 v rámci infraštruktúrnych projektoch.** Nachádza sa v zozname projektov s plánovaným financovaním zo štátneho rozpočtu. Pôvodný projekt komplexnej obnovy a dostavby nemocnice nie je uvedený v investičných plánoch MZ SR.

Investičné náklady

- **V hrubom porovnaní sú náklady projektu porovnateľné s rekonštrukciami iných nemocníc.** Investičné náklady boli určené na základe limitov určených vo výzve. Jednotkové náklady sú približne 1520 eur/m², čo je v rozpätí cien iných hodnotených rekonštrukcií nemocníc (1300 – 1700 eur/m²). Výška nákladov na projektovú dokumentáciu je vyššia v porovnaní s referenčnými projektami z dôvodu vypracovania pasportizácie budov a pamiatkového výskumu.
- **V prípade nepridelenia nenávratného finančného príspevku bude investor žiadať o financovanie zo štátneho rozpočtu.** V prípade financovania zo štátneho rozpočtu nie je investor limitovaný obnovou historických budov a mali by byť zvažované aj iné alternatívy investície do nemocnice.

Odporúčania MF SR

- Realizovať obnovu budov, ktoré majú preukázané dlhodobé využitie v súlade s rozvojovou víziou nemocnice.
- Potvrdiť smerovanie rozvoja UNLP v súlade so zverejnenou štúdiou uskutočniteľnosti alebo predstaviť rozvojovú víziu nemocnice a poskytovania zdravotnej starostlivosti v súlade s medicínskymi trendmi.
- Preukázať, ako predložený projekt prispieva k plneniu požiadaviek vyplývajúcich z optimalizácie siete nemocníc a akým spôsobom plánuje nemocnica tieto požiadavky splniť.
- Potvrdiť časovú realizovateľnosť projektu v súlade s harmonogramom výzvy Plánu obnovy a odolnosti do Q2/2026.

Opis a ciele projektu

UNLP plánuje rekonštrukciu historických, pamiatkovo chránených budov v areáli Rastislavova s celkovými nákladmi 64 mil. eur s cieľom zlepšenia ich technického stavu. Projekt je na začiatku prípravy, nemocnica plánuje žiadať o zdroje zo štátneho rozpočtu na zabezpečenie projektovej dokumentácie, ktorá je podmienkou podania žiadosti na nenávratný finančný príspevok. Projekt zahŕňa obnovu obalových konštrukcií (stien, strechy, okien) a modernizáciu energetických zariadení, vrátane vykurovania a osadenia fotovoltiky.

Pavilóny v areáli Rastislavova sú v zlom technickom stave, ktorý bol spôsobený nedostatočnými investíciami. Obnova sa bude týkať 11 pavilónov, ktoré nezmenia svoj účel využitia. Budovy sú v zlom technickom stave z dôvodu vysokého veku (budovy kolaudované približne okolo roku 1924) a absencii rozsiahlejšej obnovy objektov. Areál má celkovo 15 pavilónov, 11 vybraných spĺňa podmienky stanovené výzvou.

Plánovaná príprava a realizácia projektu je do októbra 2025. Na prípravu investor predpokladá 13 mesiacov, vrátane pamiatkového prieskumu a vyhodnotenia žiadosti o príspevok do júna 2024. Proces verejného obstarávania je odhadovaný na necelých 8 mesiacov a následná realizácia na 10 mesiacov.

Analýza dopytu

Existujúce pavilóny v areáli Rastislavova vyžadujú zásadnú obnovu kvôli dlhodobu zanedbanej údržbe. Budovy sú v zlom technickom stave z dôvodu vysokého veku a nedostatočným investíciám. V areáli Rastislavova došlo postupom času k opotrebovaniu pôvodných okien, vonkajších plášťov budov, aj energetickým zariadeniam. Nemocnica nedisponuje zatiaľ podrobnejšou dokumentáciou stavu objektov, informácie sú na úrovni hrubého opisu a fotodokumentácie. Alternatívu obnovy aktuálne investor preferuje z dôvodu nedostupnosti finančných prostriedkov, ktorých predpokladaným zdrojom pri príprave pôvodnej štúdie mal byť Plán obnovy a odolnosti.

Predložený investičný zámer nenadväzuje na štúdiu uskutočniteľnosti, ktorá bola zverejnená v marci 2023. Odlišujú sa rozsahom, ale aj plánovanou organizáciou zdravotnej starostlivosti. Zámer sa odvíjal od dostupného zdroja financovania a nepomenováva plány na ďalší rozvoj a fungovanie nemocnice. Nemocnica sa na základe aktuálne dostupných zdrojov rozhodla investovať do obnovy historického areálu nemocnice na Rastislavovej. Obnovou budov a zlepšením ich stavu sa umožní ďalšie fungovanie nemocnice v tomto areáli. Podľa predloženého investičného zámeru nie sú plánované zmeny v rozsahu a podobe poskytovanej starostlivosti, čo bolo pôvodným zámerom nemocnice v rámci predošlej štúdie uskutočniteľnosti.

Z dlhodobého hľadiska nie je jasné využitie historických budov, ktoré sú nevhodné na rozvoj nemocnice. Investor v zámere nešpecifikuje budúce plány z dôvodu aktuálne nedostupných financií. Z toho dôvodu nie je jasné, ako budú využité budovy v prípade, že by nemocnica dostala príležitosť na rozvoj a realizovala by investície v areáli Trieda SNP.

Zo zámeru nie je zrejmé, či nemocnica bude schopná naplniť požiadavky Optimalizácie siete nemocníc, ktorých splnenie pôvodne podmieňovala realizáciou rozvojového projektu. Aktuálny zámer rieši iba odstránenie havarijných stavov pre umožnenie ďalšieho fungovania. Predošlá štúdia nepočítala v scenári 0 (udržiavanie technického stavu bez logistických zmien) s naplnením požiadaviek vzniknutých na základe Optimalizácie siete nemocníc. Vplyvom OSN malo v nemocnici pribudnúť viac ako 6000 hospitalizácií, najmä v areáli Trieda SNP.

Projekt je uvedený v investičných plánoch MZ SR, na 17. mieste z 30 v rámci infraštruktúrnych projektoch. Uvedený je v zozname výdavkov financovaných zo zdrojov štátneho rozpočtu.

Hodnotenie MF SR

Štúdia uskutočniteľnosti

Realizácia projektu môže viesť k zakonzervovaniu súčasného stavu. Investícia nebude mať vplyv na procesnú stránku fungovania nemocnice a neefektivita pomenovaná v predošlej štúdii bude pretrvávať. V aktuálnom fungovaní nemocnice boli identifikované dva problémy - nízka obložnosť (55 %) a rozdrobenie starostlivosti do dvoch areálov a následne aj do samostatných pavilónov v areáli Rastislavova. Niektoré z odborností existujú duplicitne v rámci oboch areálov. Predložený projekt tieto problémy nerieši a jeho realizácia môže viesť k pokračovaniu v nevyhovujúcom stave.

V investičnom zámere neboli vyčíslené dopady vyplývajúce z obnovy budov na hospodárenie nemocnice. K zámeru nebol vypracovaný finančný model z dôvodu menšieho rozsahu investície a nezasahovania do procesov nemocnice. Vyčísliteľným dopadom investície je úspora energie, prípadne zníženie nákladov na havarijné stavy budovy. Tieto dopady neboli v zámere vyčíslené. Nie je teda zrejماً návratnosť projektu.

Investičné náklady

Odhadované investičné náklady boli určené na základe limitov výzvy a po hrubom prepočte na m² sú porovnateľné s nákladmi iných hodnotených nemocníc. Investičné náklady boli určené na základe určených limitov výzvy. Náklady na m² sú približne 1520 eur, čo je v rozpätí cien iných hodnotených rekonštrukcií nemocníc (1300 – 1700 eur/m²).

Výška nákladov na projektovú dokumentáciu je vyššia ako v prípade referenčných projektov, dôvodom je plánovaná pasportizácia budov a pamiatkového výskumu. Náklady na projektovú dokumentáciu do úrovne dokumentácie pre realizáciu stavby by podľa referenčných projektov a cenníka UNIKA mali byť približne 5 až 6 %. Investor používa vo výpočte podiel, ktorý určuje výzva - 10% z nákladov na obnovu budovy. Podiel je určený pre budovy, pre ktoré bude realizovaná pasportizácia.

Riziká projektu

Uvedené náklady na obnovu budov sa môžu navýšiť o neoprávnené výdavky alebo o financovanie obnov, ktoré nebudú úspešné vo výzve. Náklady projektu boli určené na základe limitu určeného výzvou, neoprávnené výdavky budú financované štátnym rozpočtom. Štátnym rozpočtom by boli náklady tiež kryté v prípade nepridelenia NFP a nie je jasné, či z dlhodobého hľadiska je pre nemocnicu výhodné sústrediť prostriedky do obnovy historických budov.

V prípade nedodržania predloženého harmonogramu projektu môže byť ohrozené čerpanie prostriedkov z Plánu obnovy a odolnosti. Projekt predpokladá ukončenie realizácie v októbri 2025. Podľa podmienok výzvy POO musia byť projekty realizované v termíne do Q2/2026.