



## Aktualizácia ekonomického hodnotenia investície

podľa §19a zákona č. 523/2004 Z. z.

Dátum hodnotenia 28.8.2023

Autor: Daniel Mušec

Názov projektu	Aktualizácia č. 2: Výstavba novej univerzitnej nemocnice v Martine
Predkladateľ	Univerzitná nemocnica Martin (UNM)
Výška nákladov	Investícia: 321 mil. eur bez DPH (385,2 mil. eur s DPH)

### Zhrnutie projektu

Opis a cieľ projektu	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.
Ďalšie informácie	<p>Aktualizovaná štúdia uskutočniteľnosti k projektu novej univerzitnej nemocnice v Martine bola zverejnená pred opakovaným vyhlásením verejného obstarávania na zhotoviteľa stavby formou naprojektuj a postav (tzv. „Design and Build“). Do pôvodnej súťaže nebola predložená ponuka ani od jedného uchádzača a z toho dôvodu bolo verejné obstarávanie zrušené.</p> <p>Dopyt, ciele a alternatívy projektu boli zanalyzované vo <a href="#">zverejnenom hodnotení</a> z februára 2022. Pred neúspešným obstarávaním bolo v decembri 2022 zverejnené <a href="#">aktualizované hodnotenie</a> s odporúčaniami na zrýchlenie procesu a úpravu nastavenia súťaže.</p> <p>Projekt sa nachádza vo <a href="#">zverejnenom investičnom pláne MZ SR</a> pre projekty financované z Plánu obnovy a odolnosti. O výstavbe novej nemocnice v Martine rozhodla vláda SR <a href="#">uznesením č. 441 z 01.07.2022</a>. Vláda potvrdila realizáciu projektu z prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti do stavu hrubej stavby (tzv. „Shell and Core“) <a href="#">uznesením č. 334/2023</a> z júna 2023.</p> <p>Projekt má vydané územné rozhodnutie, ktorého právoplatnosť sa očakáva v septembri 2023.</p>

### Hodnotenie projektu

Analýza nákladov	<p><b>Vláda uznesením určila výšku alokovaných prostriedkov na stavebnú časť projektu na 256,7 mil. eur bez DPH. Investor plánuje použiť rovnakú predpokladanú hodnotu zákazky ako v pôvodnej súťaži vo výške 244,9 mil. eur bez DPH.</b> Stavebná inflácia <a href="#">podľa Štatistického úradu SR</a> od vyhlásenia pôvodného VO (12/2022) k 06/2023 predstavuje 4,13%, čo by znamenalo možné navýšenie PHZ na 255 mil. eur bez DPH. Investor určil novú PHZ na základe orientačného prepočtu projektanta (08/2023).</p> <p><b>Medicínske vybavenie nemocnice za 73 mil. eur bez DPH bude potrebné financovať zo štátneho rozpočtu alebo iných zdrojov.</b> Pôvodne malo byť vybavenie nemocnice v celom rozsahu (do štádia „Full Fitout“) financované z prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti. Uznesenie vlády SR č. 334/2023 určuje čiastočné financovanie z prostriedkov európskych fondov (EŠIF) a štátneho rozpočtu. Konkrétny zdroj financovania medicínskeho vybavenia zatiaľ nie je známy. Zdravotnícka technika bude obstarávaná samostatne až počas výstavby nemocnice.</p> <p><b>Súčasťou celkových nákladov je aj výkup pozemkov pod nemocnicou za 3 mil. eur od Jesseniovej lekárskej fakulty Univerzity Komenského. Nepotrebný majetok by mal byť medzi verejnými inštitúciami prevedený bezodplatne.</b> Pozemky pod hlavným objektom a sekundárnou prístupovou komunikáciou sú len čiastočne majetkovo vysporiadané. Investor plánuje pozemky vo vlastníctve lekárskej fakulty vyvlastniť. Hodnota pozemkov bola určená znaleckým posudkom podľa špecifickej príručky na vyvlastňovanie z 08/2023. Investor plánuje na výkupy použiť prostriedky POO, ktoré môžu chýbať pri výstavbe nemocnice.</p> <p><b>Konečné náklady na výstavbu môžu znížiť zlepšovacie návrhy počas realizácie. Predloženie optimalizovaného riešenia už v ponuke uchádzača, ktoré je zásadne odlišné od súčasného návrhu je skôr teoretickou možnosťou kvôli obmedzenému času.</b> Nemocnica</p>
------------------	---



	<p>je navrhnutá vo vyššom štandarde s použitím drahších materiálov. Počas trhových konzultácií sa k hodnote zákazky vyjadril jeden uchádzač, ktorý náklady na výstavbu odhadol na 320 až 350 mil. eur bez DPH. Teoreticky môžu náklady optimalizovať uchádzači už v cenovej ponuke návrhom iného technického riešenia, ale ich motivácia je nízka kvôli vysokým nákladom a potrebnému času na úpravu dokumentácie. Počas realizácie môže dodávateľ navrhnuť úpravu vnútornej dispozície nemocnice a veľkosti miestností cez zlepšovacie návrhy.</p> <p><b>Odporúčanie k optimalizácii podzemného parkoviska nebolo v projekte reflektované.</b> Projekt predpokladá vybudovanie podzemného parkoviska s rozlohou 30 tis. m<sup>2</sup> za 20 mil. eur. V predošlom hodnotení bolo odporúčané upraviť vybrané parametre, zmenšiť rozlohu parkoviska a znížiť náklady o 1,6 až 2,4 mil. eur. Úprava počtu parkovacích miest alebo celkovej plochy by vyžadovala oznámenie o zmene navrhovanej činnosti v rámci posudzovania vplyvov na životné prostredie, čo by predžilo prípravu projektu.</p>
Ďalšie zistenia a riziká	<p><b>Pôvodné verejné obstarávanie bolo neúspešné kvôli nevhodne nastaveným podmienkam súťaže, ktoré boli pred opakovaným vyhlásením výrazne zlepšené. ÚHP bol do úpravy súťažných podkladov aktívne zapojený s cieľom zvýšiť kvalitu podkladov a výrazne znížiť riziko opätovného nepredloženia cenových ponúk.</b> Hlavným problémom pôvodnej súťaže bol nerealistický termín na realizáciu hotovej nemocnice do 06/2026, nevhodné zmluvné podmienky a vysoko nastavené zmluvné pokuty. Investor v štúdiu určil ako dôvod aj nízku predpokladanú hodnotu zákazky. Väčšina pripomienok ÚHP v procese úpravy pôvodných podmienok súťaže bola zapracovaná.</p> <p><b>V predošlom hodnotení identifikované riziko nesplnenia termínov POO bolo významne redukované možnosťou preukázať splnenie míľnika POO k 06/2026 iba do stavu hrubej stavby nemocnice (tzv. „Shell and Core“).</b> Termín bolo možné posunúť kvôli zmene míľnika POO, podľa ktorého sa má nemocnica k júnu 2026 nachádzať iba v štádiu hrubej stavby (tzv. „Shell and Core“) a až následne bude dokončená do stavu plne funkčnej nemocnice (tzv. „Full Fitout“). Podľa aktualizovanej štúdie je odovzdanie dokončenej nemocnice očakávané na konci roka 2027. Podľa informácií od subjektov v PTK je realizácia možná za 54 až 60 mesiacov (4,5 roka) od podpisu zmluvy. Realisticky by tak nemocnica mohla byť postavená až v druhej polovici roka 2028, za predpokladu, že zmluva bude podpísaná v prvom polroku 2024.</p> <p><b>Investor z opakovanej súťaže odstránil jedno kvalitatívne kritérium. V súťaži plánuje zohľadniť energetickú efektívnosť návrhov, čo pri správnom nastavení považujeme za vhodné.</b> Najvýznamnejším kritériom zostáva cena s váhou 80 %. Subjekty v rámci prípravných trhových konzultácií považovali za vhodné použiť iba kritérium najnižšej ceny.</p> <p><b>Zmluvná cena bude valorizovaná vzorcom podľa indexu vývoja cien zverejňovaných Štatistickým úradom SR.</b> Investor plánuje použiť systém valorizácie podľa zmluvných podmienok FIDIC a <a href="#">metodického pokynu Ministerstva dopravy a výstavby SR č. 19/2022</a>, ktoré využívajú indexy cien zverejňované Štatistickým úradom SR. Valorizácia sa aktívuje v prípade, že príde k nárastu alebo poklesu cien nad určenú hranicu.</p>

## Odporúčania

	<p><b>Pred vyhlásením verejného obstarávania:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pri stanovení predpokladanej hodnoty zákazky zohľadniť aj rast cien stavebných prác od dátumu vyhlásenia pôvodného verejného obstarávania v 12/2022 (potenciálne 10 mil. eur).</li></ul> <p><b>Pri aktualizácii štúdie uskutočniteľnosti pred podpisom zmluvy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Predložiť výsledky pasportizácie súčasných budov nemocnice a zdravotnickej techniky Ministerstvu financií SR.</li></ul> <p><b>Po verejnom obstarávaní:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vysvetliť prečo je potrebné vykupovať pozemky od inej verejnej inštitúcie za 3 mil. eur.</li><li>▪ Špecifikovať zdroj financovania medicínskeho vybavenia nemocnice v plnom rozsahu.</li></ul>
--	--



Prílohy	Príloha č. 1: Vyhodnotenie plnenia odporúčaní ÚHP k štúdiu uskutočniteľnosti z 12/2022
Upozornenie	Všetky sumy v hodnotení sú uvedené v eur bez DPH v cenovej hladine aktuálneho kvartálu (ak nie je uvedené inak). 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 12/2022**

<b>Odporúčanie</b>	<b>Vyhodnotenie</b>
Realizovať všetky potrebné kroky na zrýchlenie prípravy projektu a pokračovať v rokovaniach za účelom úpravy legislatívy s cieľom skrátenia povoľovacích procesov.	Čiastočne splnené. Riziko nestihnúť projekt z Plánu obnovy a odolnosti bolo významne redukované možnosťou preukázať splnenie míľnika POO štandardom „Shell and Core“.
Neprekročiť limit nákladov na projekt odsúhlasený uznesením vlády SR č. 441/2022. Naplnenie odporúčania vyžaduje zníženie nákladov minimálne o 8,7 mil. eur s DPH.	Čiastočne splnené. Od predošlého hodnotenia bolo schválené nové uznesenie vlády č. 334/2023. Predpokladaná hodnota zákazky na stavebnú časť je nižšia ako suma uvedená v predmetnom uznesení.
V súťažných podmienkach umožniť dostatočnú flexibilitu pri technickom riešení budovy nemocnice (zakladanie, statika, opláštenie).	Čiastočne splnené. Súťažné podmienky umožňujú predloženie vlastného návrhu, ktorý musí byť doložený dodatočnou dokumentáciou, čo môže uchádzačov odradiť od tejto možnosti. Úspešný uchádzač bude môcť predkladať zlepšovacie návrhy počas realizácie stavby, kde však už nebude možné meniť napr. statické riešenie.
Upraviť systém valorizácie tak, aby umožnil zníženie odplaty v prípade, že počas realizácie dôjde k poklesu indexov cien zverejňovaných Štatistickým úradom SR.	Splnené. V zmluve je nastavený systém valorizácie podľa zmluvných podmienok FIDIC a metodického pokynu Ministerstva dopravy a výstavby SR.
Predmet obstarávania a zmluvu koncipovať tak, aby výsledkom bolo odovzдание nemocnice technicky pripravenej na prevádzku.	Splnené. Predmetom odovzdania v zmysle súťaže má byť skolaudovaná nemocnica.
Aktualizovať harmonogram prípravy a realizácie projektu.	Splnené. Harmonogram bol aktualizovaný.
Vypracovať informáciu ku zdrojom financovania všetkých častí a etáp projektu.	Čiastočne splnené. Uznesenie vlády SR č. 334/2023 definuje viaceré zdroje financovania na Plán obnovy a odolnosti, EŠIF a štátny rozpočet. Presný zdroj financovania medicínskeho vybavenia nie je známy.