

Materiál obsahuje obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a materiál je možno po jeho projednání odevzdat na ODORG ke skartaci, jinak osoba, která bude s materiálem nakládat, přebírá odpovědnost za ochranu obchodního tajemství a zavazuje se zachovávat mlčenlivost a informacích obsažených v materiálu.

Zastupitelstvo Jihomoravského kraje

27. zasedání konané dne 25. 11. 2019

Materiál k bodu č. programu:

Záměr výstavby OLÚ Pasohlávky a příprava financování projektu (důvodová zpráva je uvnitř materiálu)

Projednáno:

Rada Jihomoravského kraje na své 124. schůzi konané dne 25.11.2019 materiál doporučila ke schválení.

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo Jihomoravského kraje v souladu s ustanovením § 35 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů,

a) bere na vědomí posouzení záměru výstavby Odborného léčebného ústavu (OLÚ) Pasohlávky zpracovaná dotčenými odbory (příloha č. 1 – 4 materiálu),

b) schvaluje záměr realizace Odborného léčebného ústavu Pasohlávky společností Thermal Pasohlávky a.s., se sídlem Pasohlávky č. p. 1, PSČ 691 22, IČ: 27714608, dle předloženého materiálu, který tvoří přílohu č. ... zápisu (příloha č. 5 materiálu).

K materiálu: Záměr výstavby OLÚ Pasohlávky a příprava financování projektu

<i>Zpracovala:</i>	<i>Vedoucí odboru:</i>	<i>Právní garance:</i>	<i>Předkládá:</i>
Mgr. Dana Megová, v.r. právník odboru regionálního rozvoje	Ing. Ivo Minařík, MPA, v.r. vedoucí odboru regionálního rozvoje	Mgr. Dana Megová, v.r. právník odboru regionálního rozvoje	Rada Jihomoravského kraje Mgr. Ing. Tat'ána Malá, v.r. členka Rady Jihomoravského kraje

Důvodová zpráva:

Společnost Thermal Pasohlávky a.s., se sídlem Pasohlávky č. p. 1, PSČ 691 22, IČ: 27714608 vznikla dne 26.01.2007 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4822, za účelem zajištění vybudování lázeňské a rekreační zóny v Pasohlávkách. Společnost byla založena zakladatelskou smlouvou ze dne 13.11.2006 dvěma zakladateli: Jihomoravským krajem (dále jen „JMK“) a obcí Pasohlávky. Založení společnosti bylo schváleno usnesením Zastupitelstva Jihomoravského kraje (dále jen „ZJMK“) č. 924/06/Z 14 ze dne 09.11.2006.

Současné rozdělení základního kapitálu společnosti Thermal Pasohlávky a.s.:

Stav akcií	Jihomoravský kraj	obec Pasohlávky	Celkem za společnost
počet akcií celkem (ks)	4.133	2.604	6.737
hodnota akcií celkem (Kč)	119.120.000,--	59.550.000,--	178.670.000,--
podíl na základním kapitálu (%)	66,67	33,33	100

Společnost Thermal Pasohlávky a.s. byla založena pro rozvoj lázeňské a rekreační zóny v Pasohlávkách.

V lednu roku 2019 proběhl prodej pozemků o celkové rozloze cca 222.627 m2 jako celku, společnosti RiseSun Healthcare & Tourism CZ a.s. (dále jen RiseSun) v dané lokalitě, která se zavázala, že nejpozději do 7 let od podpisu kupní smlouvy vybuduje objekt Přírodních léčebných lázní s kapacitou alespoň 150 lůžek poskytujících komplexní lázeňskou, léčebně rehabilitační péči a to v souladu s platným územním plánem obce Pasohlávky a bude se řídit schválenou územní studií pro danou lokalitu. Kupní smlouva byla podepsána dne 22.1.2019. K tomuto datu také společnost RiseSun složila kupní částku v plné výši 379,422 milionu korun (bez DPH) na jistotní účet. Dne 21.2.2019 vyrozumění od Katastrálního úřadu, že došlo k zápisu břemen i nového vlastníka pozemků.

Z prostředků za prodej pozemků byla k 31.3.2019 uhrazena zbývající část úvěru u České spořitelny a.s. pro realizaci infrastruktury (cca 38 milionů Kč).

Projekt Odborného léčebného ústavu Pasohlávky

(informace dodány Ing. Martinem Itterheimem, předsedou představenstva společnosti Thermal Pasohlávky a.s.):

Od počátku roku 2019 pracuje společnost Thermal Pasohlávky a.s. na přípravě realizace Odborného léčebného ústavu Pasohlávky (dále jen OLÚ), jako zdravotnického zařízení pro poskytování následné zdravotní péče zejména pacientům po operacích v oblastech ortopedie a traumatologie. Celý projekt je připravován tak, aby po případném schválení ZJMK 12.12.2019 mohlo dojít co nejdříve k vyhlášení výběrového řízení formou Design&Build. Za tím účelem byly kompletně revidovány prostory zamýšleného OLÚ, ve spolupráci s expertní skupinou za účasti FSPS a LF MUNI kompletně nastaveno léčebné zaměření budoucího ústavu, připraveno zadávací řízení na výběr správce stavby, aktualizována studie proveditelnosti a připravuje se i zadání výběrového řízení na zhotovitele. O celém postupu je průběžně intenzivně informována dozorčí rada společnosti, 22.10.2019 bylo taktéž prezentováno na Výboru finančním a Výboru regionálního rozvoje Zastupitelstva JMK.

Společnost Thermal Pasohlávky připravuje projekt výstavby Odborného léčebného ústavu (OLÚ) i v návaznosti na předchozí rozhodnutí akcionářů, již více než 5 let. V roce 2017 bylo vydáno územní rozhodnutí na stavbu OLÚ, nicméně projekt byl z důvodu nedostatku finančních prostředků ve společnosti odložen. Po prodeji pozemků společnosti RiseSun v lednu 2019, byly znovu zahájeny práce na přípravě výstavby tohoto rehabilitačního ústavu.

Aktuálně je projekt v takové fázi připravenosti, že společnost Thermal Pasohlávky a.s. chce tento záměr představit zastupitelům Jihomoravského kraje detailně tak, aby bylo možno rozhodnout o schválení tohoto záměru a připravit kompletní dokumentaci ke schválení v co nejkratší době.

Hlavním záměrem projektu je vybudovat ústav zajišťující léčebně rehabilitační péči stabilizovaných pacientů, přímo navazující na nemocniční péči. Díky úzkému propojení s nemocniční péčí nejen v Jihomoravském kraji, bude zajištěna nejen návaznost zdravotní péče, umožňující komplexní přístup v rámci systému zdravotní péče ale i zlepšení klientova stavu co v nejkratším termínu a zajištění co nejrychlejšího návratu do běžného života.

- Sanatorium Pálava bude zajišťovat specializovanou léčebně rehabilitační péči, obecnou léčebně rehabilitační péči, lékařskou, ošetrovatelskou, psychologickou, sociální a logopedickou, nutriční a protetickou péči. Léčebná rehabilitační péče se bude specializovat na onemocnění pohybového aparátu, neurologické diagnózy včetně stavů po traumatech pohybového ústrojí, páteře, míchy, mozku, aj.
- Základem poskytované terapeutické péče v Sanatoriu Pálava bude individuální a systematický přístup k léčebně rehabilitační péči propojující moderní léčebné a fyzioterapeutické potupy s preferencemi a potřebami klientů, včetně využití přírodního léčebného zdroje s hlavním cílem zajištění efektivní léčebně rehabilitační péče.

Jedním z cílů vybudování Sanatoria Pálava je plnění akčního plánu JMK zlepšení dostupnosti, kvality a efektivity postakutní následné péče.

V JMK se dosud nenachází zdravotnické zařízení, které by se zaměřovalo výhradně na dlouhodobou léčebně rehabilitační péči. Nejbližší zařízení je v Pardubickém anebo Olomouckém kraji. Ze statistických údajů vyplývá, že z důvodu absence OLÚ v JMK je dvojnásobně nižší počet ošetřených pacientů v OLÚ než s průměrnými počty pacientů v jiných krajích. Sanatorium Pasohlávky bude řešit nedostatečnou stávající kapacitu rehabilitačních doléčovacích zařízení v JMK.

Kapacity:

- Celková kapacita zařízení bude 220 lůžek následné péče.
 - kapacita následné lůžkové péče, léčebně rehabilitační péče vyplývá z provedené studie potřeby cca 168 lůžek.
 - Kapacita lázeňské léčebně rehabilitační péče 52 lůžek
 - Počet zaměstnanců ústavu 140-150

Uvedené kapacity vychází z možností budovy dané platným územním rozhodnutím, ale zejména vychází ze studie potřeby, jednání s expertním týmem, který byl pro daný projekt sestaven a také v návaznosti na potřebnou diverzifikaci služeb a ekonomiku provozu.

Realizace projektu je plánována formou realizace výběrového řízení Design&Build. Pro tyto účely byl dopracován plán podrobného rozložení místností, služeb a technologií v objektu, dopracována specifikace poskytovaných služeb, zadávací dokumentace výběrového řízení na

budoucího správce stavby a dopracovává se zadávací dokumentace na zhotovitele. Současně jsou aktuálně finalizovány vizualizace, studie proveditelnosti a plán financování a energetická studie.

Z pohledu přípravy stavby je připraven pozemek o rozloze 20.000 m², který je plně zasítován, byla realizována trafostanice a aktuálně již končí archeologický průzkum lokality.

Očekávané investice:

Varianta 220 lůžek	Investice
Přípravné práce, inženýrská činnost, ...	25 740 000 Kč
Stavba - objekt	413 820 000 Kč
Zdravotnické vybavení	48 400 000 Kč
Informační systém, zdravotnické technologie	12 100 000 Kč
Interiérové vybavení	15 730 000 Kč
Úpravy exteriéru	6 655 000 Kč
Celkem investice (s DPH)	522 445 000 Kč

Uvedená částka zahrnuje DPH v plné výši, neboť dle auditorů nelze uplatnit odpočet DPH na tento typ stavby (zdravotní péče), což zvyšuje investice o cca 100 milionů Kč oproti původním předpokladům. Částka vychází z reálných kalkulací a byla ověřena předběžnou tržní konzultací, která proběhla v červnu letošního roku.

Současně je stavba plánována v tzv. pasivním standardu tak, aby bylo možno čerpat dotaci ze SFŽP na tento typ staveb (30 % oprávněných nákladů, max 50 milionů Kč).

Časový harmonogram:

Níže uvedený harmonogram je orientační a bude aktualizován v návaznosti na finální schválení projektu.

- Výběr správce stavby 01/2020
- Schválení projektu ZJMK 02/2020
- Zahájení Design&Build 03/2020
- Výběr zhotovitele 08/2020
- Stavební povolení 02/2021
- Zahájení stavby 03/2021
- Dokončení stavby 02/2023
- Zahájení provozu 1. pololetí 2023

Financování projektu:

Pro financování projektu budou využity finanční prostředky společnosti Thermal získané prodejem pozemků (viz výše). Nicméně tato částka nepokryje celou investici a současně zahájení provozu. Níže navrhujeme možnost financování:

- JMK navýší ZK společnosti Thermal Pasohlávky o aktuální výši dluhu TP vůči JMK (včetně příplatku)
- JMK navýší ZK o dalších 200 milionů Kč, z toho 100 milionů v roce 2021 a 100 milionů v roce 2022
- Thermal bude žádat SFŽP o dotaci na pasivní objekty ve výši 50 milionů Kč
- Thermal si vezme provozní úvěr 80 až 100 milionů Kč na rozjezd provozu a překlenutí prvních dvou let provozu

Za těchto podmínek je projekt realizovatelný a současně je následně jeho provoz samofinancovatelný bez nároků na provozní dotace z rozpočtu kraje. Současně lze uvažovat i další možnosti:

- Možnost prodeje pozemků Broskovského sadu ve vlastnictví společnosti Thermal – lze očekávat výnos 50-65 milionů Kč, nicméně cena výrazně poroste po dostavbě OLÚ nebo lázeňského resortu a 2. etapy Aqualandu

Valná hromada společnosti Thermal Pasohlávky a.s. na jejím jednání dne 20. 6. 2019 vzala na vědomí informace předložené představenstvem společnosti o projektu Odborného léčebného ústavu a souhlasila s pokračováním přípravy projektu s cílem získat stavební povolení a s následnou výstavbou Odborného léčebného ústavu společností Thermal Pasohlávky a.s.

Shrnutí

Projekt OLÚ jednoznačně zvýší kvalitu léčebné a následné péče v Jihomoravském kraji, protože obdobné zařízení zde chybí a chybí i např. v sousedním kraji Vysočina. Členové expertního týmu, složeného ze zástupců lékařů, rehabilitačních pracovníků a odborníků za nelékařské profese se jednoznačně shodují a apelují na důležitost a potřebnost vybudování zařízení lůžkového typu, určené pro léčebně rehabilitační péči a lázeňskou léčebně rehabilitační péči v JMK. Na základě jednání se zdravotními pojišťovnami na krajské úrovni jednoznačně vyplývá podpora pro vybudování zařízení následné lůžkové péče, léčebně rehabilitační péče. Jednoznačnou podporu pro vybudování si OLÚ získalo také od přednostů ortopedických a neurochirurgických klinik FN Brno a FNuSA, kteří vnímají naprostou absenci zařízení tohoto typu v JMK.

Jsme si vědomi, že jde o finančně náročný projekt s dopadem na rozpočet kraje. Ale současně jsme přesvědčeni, že projekt je pro kraj potřebný, a proto předkládáme reálné informace tak, aby projekt mohl být řádně projednán na všech úrovních a žádáme o souhlas Zastupitelstva Jihomoravského kraje se záměrem realizace projektu. Projekt OLÚ současně odpovídá plnění akčního plánu JMK „Zdraví 2020“ - zlepšení dostupnosti a kvality následné lůžkové péče. A požadavku na zvýšení efektivity následné lůžkové péče, efektivnější uvolnění akutních/postakutních lůžek v rámci Jihomoravského kraje a kraje Vysočina.

Městský úřad Pohořelice, Odbor územního plánování a stavebního řádu, rozhodl dne 4.11.2019 o prodloužení platnosti územního rozhodnutí o umístění stavby pro stavební záměr Odborný léčebný ústav na pozemcích parc. č. 3163/590, 3310 v k.ú. Mušov, 5767 v k.ú. Pasohlávky, vydaného dne 8.11.2017, platného do 30.11.2019, jehož platnost byla prodloužena o 2 roky. Rozhodnutí bylo vydáno na základě žádosti společnosti Thermal Pasohlávky a.s. ze dne 4.10.2019. V současné době běží lhůta pro podání odvolání proti rozhodnutí.

Materiál obsahuje obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a materiál je možno po jeho projednání odevzdat na ODORG ke skartaci, jinak osoba, která bude s materiálem nakládat, přebírá odpovědnost za ochranu obchodního tajemství a zavazuje se zachovávat mlčenlivost a informací obsažených v materiálu.

K návrhům na usnesení

Rada Jihomoravského kraje na její 122. schůzi dne 11.11.2019 přijala usnesení č. 8670/19/R122, kterým:

a) vzala na vědomí záměr realizace Odborného léčebného ústavu Pasohlávky společností Thermal Pasohlávky a.s., se sídlem Pasohlávky č. p. 1, PSČ 691 22, IČ: 27714608, dle předložené prezentace;

b) uložila dotčeným odborům Krajského úřadu Jihomoravského kraje posoudit předložený materiál.

T: 18. 11. 2019

Na základě úkolů, které Rada Jihomoravského kraje uložila dotčeným odborům (tj. ORR, OE, OZ, OINV a OM) jsou voleným orgánům Jihomoravského kraje nyní předkládána zpracovaná posouzení záměru výstavby OLÚ Pasohlávky od jednotlivých a je předloženo rozhodnutí o záměru realizace OLÚ Pasohlávky společností Thermal Pasohlávky a.s. ke schválení.

Přílohy:

Příloha č. 1: Posouzení záměru výstavby Odborného léčebného ústavu (OLÚ) Pasohlávky zpracované odborem regionálního rozvoje

Příloha č. 2: posouzení záměru výstavby Odborného léčebného ústavu (OLÚ) Pasohlávky zpracované odborem ekonomickým

Příloha č. 3: posouzení záměru výstavby Odborného léčebného ústavu (OLÚ) Pasohlávky zpracované odborem zdravotnictví

Příloha č. 4: posouzení záměru výstavby Odborného léčebného ústavu (OLÚ) Pasohlávky zpracované odborem investic

Příloha č. 5: Prezentace projektu OLÚ (dodána Ing. Martinem Itterheimem, předsedou představenstva společnosti Thermal Pasohlávky a.s.)

Příloha č. 6: Aktualizace studie proveditelnosti Odborného léčebného ústavu Pasohlávky (zpracována společností ČSOB Advisory, a.s., dodána Ing. Martinem Itterheimem, předsedou představenstva společnosti Thermal Pasohlávky a.s.) - **obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění**