

Právní, technické, finančně-ekonomické  
a společensko-ekonomické posouzení  
a porovnání krajem určených variant  
zajištění vybudování a fungování  
administrativního komplexu kraje  
Vysočina.

- právní, technické, finančně-ekonomické a společensko-ekonomické posouzení a porovnání krajem určených variant zajištění vybudování a fungování administrativního komplexu kraje Vysočina
- vzájemné porovnání variant
- nalezení ekonomicky a právně optimální varianty

## **Oddělené řešení jednotlivých fází projektu**

- Tato varianta spočívá v realizaci několika vzájemně nepropojených veřejných zakázek na dané dodavatele.
- Na straně kraje tak zůstává většina kompletačních rizik zakázky.
- Projekt je financován z vlastních zdrojů kraje, případně z komerčních úvěrů, čerpaných krajem jako dlužníkem z úvěrové smlouvy.
- Nemovitosti jsou ve vlastnictví kraje.

## **Komplexní řešení metodou PPP – DBOFOT – vlastnický model**

- Projektové řešení - výstavba, provoz a financování je věcí dodavatele.
- Vlastnictví komplexu zůstává na straně dodavatele, který je tak může odepisovat.
- Dodavatel zajišťuje celkovou správu komplexu, její obnovu a ručí za dlouhodobé užívání, tj. nese prakticky veškerá kompletační rizika projektu.
- Po ukončení smluvního vztahu přechází majetek za dohodnutých podmínek do vlastnictví kraje.

## **Komplexní řešení metodou PPP – DBFO – vlastní kraj**

- Model design - build - finance – operate (dodavatel je zodpovědný za komplexní řešení celé zakázky, tj. za projektové řešení, výstavbu, provoz a financování).
- Vlastnictví komplexu je od začátku na straně kraje.
- Dodavatel řeší celkovou správu komplexu, její obnovu a ručí za dlouhodobé užívání, tj. nese prakticky veškerá kompletační rizika projektu, nemůže však danou budovu odepisovat.

## **Komplexní řešení formou PPP – DBFO – založení společného podniku**

- Jedná se o institucionalizované PPP (založení společného podniku mezi krajem a soukromým partnerem pro financování a vybudování administrativního komplexu).
- Budovy jsou ve vlastnictví společného podniku. Na provozování se podílí hlavně soukromý dodavatel.
- Výběr soukromého partnera pro společný podnik a pro služby DBFO jsou pokryty jedním výběrovým řízením.

## Nájem daných pozemku a prodej budov developerovi

- Dva kroky:
  - prodej budov developerovi, který zároveň na daném pozemku vybuduje vlastní administrativní komplex, který bude na základě definovaných smluvních podmínek dlouhodobě pronajímat kraji
  - kraj pronajme developerovi pozemek pod budovami.

## Vertikální rozdělení

- Rozdělení celkové plochy pro projekt na prostor pro vybudování krajského komplexu a prostor pro vybudování komerčního komplexu.
- Kraj soutěží jednoho dodavatele (obdoba DBFO), který koupí od kraje danou část pozemku, vybuduje oba areály a bude je dlouhodobě spravovat.
- Komerční část vlastní dodavatel a nebude ji po ukončení smluvního vztahu předávat kraji.



# Popis zájmového území



- Odhadovaná užitná plocha nadzemních podlaží realizovatelná v území 25 000 m<sup>2</sup>.
- Podlažnost – 4 až 5 nadzemních podlaží.
- Odhadovaná plocha podzemního podlaží 7 200 m<sup>2</sup>.

Martin Černý

+ 420 564 602 259

[cerny.m@kr-vysocina.cz](mailto:cerny.m@kr-vysocina.cz)