

Karlovy VARY°



Revitalizace Alžbětíných lázní v Karlových Varech

Testování trhu – kvalifikační kritéria

Srpen 2015

ČESKÁ 
SPŮRITELNA


HÁJEK ZRZAVECKÝ

Obsah:

<u>1.</u>	<u>ÚVOD</u>	<u>3</u>
1.1.	CÍLE.....	3
1.2.	POPIS PROCESU.....	3
<u>2.</u>	<u>ALŽBĚTINY LÁZNĚ V KARLOVÝCH VARECH</u>	<u>4</u>
2.1.	UMÍSTĚNÍ	4
2.2.	STRUKTURA POSKYTOVANÝCH SLUŽEB SOUČASNÝM PROVOZOVATELEM	5
2.3.	KOMBINACE LÁZNÍ A ZDRAVOTNÍ PÉČE	6
<u>3.</u>	<u>NASTAVENÍ PROJEKTU</u>	<u>7</u>
3.1.	ZÁMĚRY STATUTÁRNÍHO MĚSTA KARLOVY VARY	7
3.2.	PŘEDPOKLÁDANÝ ČASOVÝ HARMONOGRAM	7
3.3.	KVALIFIKACE	7

1. ÚVOD

1.1. Cíle

Účelem tohoto dokumentu je získání zpětné vazby k plánovanému stanovení kvalifikačních předpokladů k účasti v koncesním řízení (veřejné zakázce) na revitalizaci a budoucí provoz Alžbětíných lázní v Karlových Varech v České republice od potenciálních investorů, lázeňských provozovatelů, korporací věnující se zdravotní péči, lázeňských subjektů, bank, infrastrukturních fondů a od dalších subjektů, které by mohly mít zájem o tuto transakci.

Informace získané z tohoto průzkumu trhu budou použity pro výběr a specifikaci cílové transakční struktury, která bude navržena městu Karlovy Vary dříve než bude předmětný projekt uveden na trh. Statutární město Karlovy Vary se především zajímá o Vaše odpovědi na otázky vznesené v tomto dokumentu. Konsolidovaný seznam otázek je zahrnut v Kapitole 4. Velmi vítaná rovněž bude jakákoliv zpětná vazba ve vztahu k předmětnému projektu.

Tento dokument byl připraven Statutárním městem Karlovy Vary a jeho poradci - Českou spořitelnou a advokátní kancelář HÁJEK ZRZAVECKÝ (dále jen „**Poradci**“). Statutární město Karlovy Vary jmenovalo tyto Poradce za účelem podpory při přípravě projektu a následného koncesního řízení (veřejné zakázky) .

1.2. Popis procesu

Jste zváni k účasti na tomto konzultačním procesu, jehož rozsah je výhradně na Vašem uvážení. Poskytnuté informace budou sloužit jako užitečný vstup, ale nebudou určovat konečnou strukturu hodnocení kvalifikačních kritérií a/nebo nabídek. Otázky vznesené v tomto dokumentu jsou velice rozsáhlé, a proto je jen na respondentech, zda uznají za vhodné zpětnou vazbu poskytnout. Statutární město Karlovy Vary uznává a akceptuje, že odpovědi nejsou závazné.

Pokud bude třeba, Statutární město Karlovy Vary a/nebo Poradci mohou z důvodu vysvětlení nebo další diskuze vést s jednotlivými respondenty jednání. Pokud se rozhodnete zúčastnit se konzultačního procesu, žádáme Vás, abyste své reakce na část 3.3. tohoto dokumentu a případné dotazy zasílali na níže uvedenou kontaktní osobu a to do 30. září 2015.

- Jan Šnajdr (Česká spořitelna): jan.snajdr@csas.cz

Pro vyloučení pochybností je důležité zdůraznit, že tento dokument ze strany Statutárního města Karlovy Vary nebo Poradců nepředstavuje jakoukoliv formu výběrového řízení, výzvy k předkládání nabídek, výzvy k předložení návrhů nebo jakékoliv jiné formy závazku z takových procesů. Předběžné informace, které jsou obsaženy v tomto dokumentu, jsou prezentovány v zastoupení Statutárního města Karlovy Vary v dobré víře a jsou považovány za přesné, úplné a vhodné. Navzdory tomu, Statutární město Karlovy Vary, jeho zástupci, poradci nebo konzultanti nemohou garantovat přesnost, úplnost a vhodnost poskytnutých informací.

Statutární město Karlovy Vary ani žádný z jeho zástupců, poradců nebo konzultantů nebude nést odpovědnost za náklady nebo výdaje vzniklé při účasti na konzultacích vedených na základě této iniciativy, a to vůči jakékoliv zúčastněné straně.

2. ALŽBĚTINY LÁZNĚ V KARLOVÝCH VARECH

Statutární město Karlovy Vary je nejznámějším lázeňským městem v České republice, které v roce 1349 založil český král a římský císař Karel IV. Vznik a vývoj Karlových Varů byl vždy neodmyslitelně spojen s blahodárnými léčivými účinky zdejších termálních minerálních pramenů, které jsou unikátní po celém světě. Lázeňství v Karlových Varech má více jak 600 letou tradici.

Alžbětiny lázně, známé také jako Lázně V, se nacházejí ve Smetanově parku přímo na začátku známé promenády. Tento důležitý lázeňský dům byl zřízen v roce 1906. Jeho jméno je odvozeno od císařovny Alžběty (Sissi), ženy císaře Františka Josefa I. Od počátku své existence poskytovala tato neobarokní budova se secesní fasádou vysoce kvalitní lázeňské služby. Tato tradice pokračuje dodnes, přičemž Alžbětiny lázně jsou jedním z největších lázeňských zařízení v České republice, a to hlavně díky využívání místních zdrojů, termální vody z hloubky 2000 metrů a místní přírodní rašeliny.

V roce 2004 prošla budova Alžbětiných lázní částečnou rekonstrukcí, během níž byla zmodernizována lázeňská zařízení a byl přestavěn původní bazén.

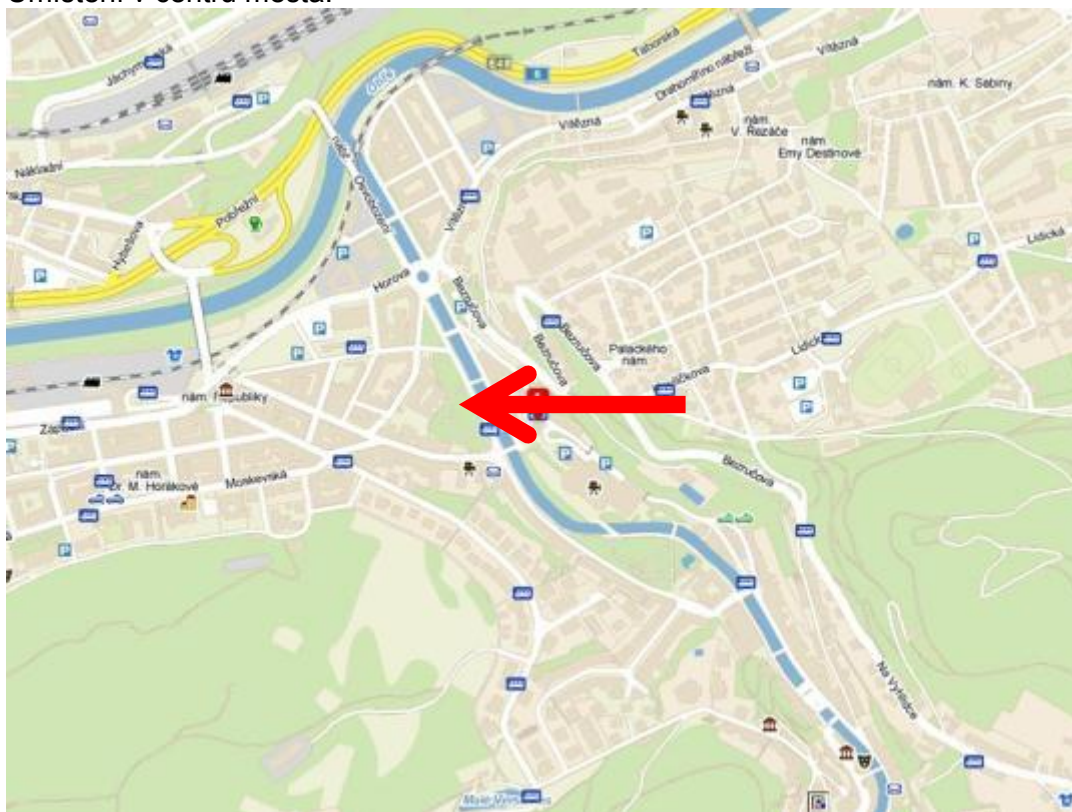
Alžbětiny lázně mohou nabídnout širokou škálu lázeňských procedur včetně některých inovativních lázeňských řešení. Alžbětiny lázně používají přírodní léčivé zdroje Karlovarského kraje a nabízí celou řadu rehabilitačních procedur a v současné době také velmi populární relaxační, kosmetické a wellness procedury. Alžbětiny lázně jsou největším spotřebitelem horké minerální vody ve městě (20% z celkového množství).

2.1. Umístění

Město Karlovy Vary leží 130 km západně od Prahy.



Umístění v centru města.



2.2. Struktura poskytovaných služeb současným provozovatelem

- Relaxační komplex obsahuje
 - Plavecký bazén se sladkou vodou o délce 25 metrů
 - Relaxační bazén se 4 masážními prvky (chrlič na masáž ramen a zad, vzduchová lůžka pro celkovou relaxační masáž, podvodní trysky s tlakovou vodou pro masáž dolních končetin a protiproud)
 - Brouzdaliště pro děti
 - Whirlpool
 - Sauny a parní kabiny v mužské i ženské části komplexu
- Specializované koupele
 - Perličková koupel
 - Bylinná koupel (dříve calmonalová)
 - Uhličitá koupel
 - Pivní koupel
 - Olejová koupel
 - Rašelinová koupel
- Široký výběr masáží, rehabilitací
- Elektroterapie, léčebný ultrazvuk, magnetoterapie, rázová vlna
- Kryoterapie
- Hydroterapie
- Detox a další nápravné programy
- Laserové centrum
- Restaurace s kapacitou 40 míst
- Fresh Bar
- Doplňkové služby (kadeřnictví, pedikúra, manikúra)

2.3. Kombinace lázní a zdravotní péče

Alžbětiny lázně nabízí okolo 60 druhů procedur, a to od velmi tradičních procedur až po ty moderní, které jsou známé především díky používání termálních vod a rašeliny při léčbě. Alžbětiny lázně jsou největším spotřebitelem horké termální vody ve městě.

- Kúra minerálními prameny (pitná kúra). Vhodná pro léčbu zánětů jícnu, refluxu, vředových chodob žaludku a dvanáctníku, střevních zánětů - Crohnovy choroby, proktokolitidy, funkční střevní poruchy typu zácpy, dráždivého tračníku - chronických onemocnění žlučníku, jater a žlučových cest, slinivky břišní, stavů po operacích žaludku, žlučníku, střev, stavy po transplantacích jater, stavy po akutních zánětech jater, střev nebo narušení bakteriální střevní flory. Pitná kúra pomáhá nejen játrům, ale také pročištění celého organismu po chemoterapii nebo po léčbě zatěžujícími léky.
- Lázeňské procedury (koupele, peloidy, vodoléčba, reflexní masáže aj.) pomáhají ovlivnit reflexní děje a přispívají k úpravě psychosomatických poruch.
- Léčba muskuloskeletárních orgánů. Často se vyskytující skupina degenerativních a jiných poruch páteře a kloubů, i funkčních stavů, kdy se s úspěchem využívá paleta procedur s oblíbenou a účinnou léčbou peloidy (rašelina), vřídelní vodou (podvodní masáže, koupele) kombinovaná se zručností fyzioterapeutů a masérů a doplněná elektroléčebnými procedurami a pohybovou léčbou.
- Neurologická onemocnění. Díky rehabilitační léčbě s použitím speciálních metodik, jako je cvičení na neurofyziologickém podkladě (Kabat, Vojta, senzomotorika), měkké a mobilizační techniky a dalším procedurám (kryoterapie), je možné úspěšně léčit i některá neurologická onemocnění, např. roztroušenou sklerosu, Parkinsonovu chorobu, spastické stavy, neuropatie, neuralgie, radikulitidy, stavy po cévních mozkových příhodách s lehkou až střední závažností, a jiné. Vhodným doplňkem je opět pitná kúra minerálními prameny s očistným vlivem na organismus. V Alžbětiných lázních je možné se podrobit komplexnímu neurologickému vyšetření včetně elektromyografie a dalším speciálním vyšetřovacím metodám.

Další příklady léčených onemocnění:

- Chronická nebo akutní onemocnění pohybového systému, degenerativního (vertebrogenití alogický syndrom, artrosy, spondylozy), revmatického (Bechtěrevova nemoc, revmatická artritida, fibromyalgie) a jiného původu.
- Poúrazové a pooperační stavy kloubů, páteře, svalově-vazivového aparátu (po zlomeninách, po implantaci umělých kloubních náhrad).
- Funkční i organické svalové poruchy (zvýšené napětí, ochablost, zánětlivé stavy) a další postižení vazivového, šlacho-svalového aparátu. Kúra může být poskytnuta po dokončení onkologického vyšetření a vyžaduje doporučení lékaře.

3. NASTAVENÍ PROJEKTU

3.1. Záměry Statutárního města Karlovy Vary

Záměrem Statutárního města Karlovy Vary je, aby Alžbětiny lázně pokračovaly v plnění své jedinečné role středobodu lázeňského života Karlových Varů. Budoucí investor bude mít příležitost poskytovat dodatečné služby, zejména v oblasti ubytování, lázní, wellness, zdravotní péče, turismu / zábavy, speciálních zdravotnických služeb atp.

Statutární město Karlovy Vary je rovněž ochotno diskutovat o alternativních variantách.

3.2. Předpokládaný časový harmonogram

Výsledky provedeného testování trhu pomohou městu k přijetí správného rozhodnutí o budoucím nastavení projektu. Po zvolení nejhodnější varianty bude vypracován plán s detailní specifikací preferované varianty a rovněž zadávací dokumentace. Předpokládá se, že fáze podávání nabídek bude zahájena do konce roku 2015.

Milníky	Předpokládaný termín
Dokončení testování trhu	září 2015
Příprava kvalifikační dokumentace	říjen 2015
Příprava zadávací dokumentace	říjen 2015 – leden 2016
Zahájení výběrového řízení kvalifikací	listopad 2015

Poznámka: Výše uvedená data prosím považujte za orientační odhad. Výsledné termíny se mohou od výše uvedených lišit.

3.3. Kvalifikace

K získání statutu řádně kvalifikovaného uchazeče, každý investor (nebo konsorcium investorů) nejprve musí splnit různé kvalifikační předpoklady stanovené platnými právními předpisy a zadavatelem koncesního řízení (veřejné zakázky) .

Nejdůležitější skupinou těchto předpokladů jsou technické kvalifikační předpoklady. S ohledem na jejich význam se Statutární město Karlovy Vary rozhodlo uveřejnit předběžný seznam technických kvalifikačních předpokladů. Statutární město Karlovy Vary věří, že zveřejnění těchto předpokladů povede k získání zpětné vazby od potenciálních investorů.

S ohledem na to, že budoucí investor bude plnit dva typy úkolů (revitalizace Alžbětiných lázní a následný provoz Alžbětiných lázní), byly stanoveny dvě skupiny technických kvalifikačních předpokladů – předpoklady ve vztahu ke stavebním pracím (odst. I níže) a předpoklady ve vztahu k provozu lázní (odst. II níže).

Předběžné technické kvalifikační předpoklady, které budou muset budoucí uchazeči splnit, jsou následující:

Technické kvalifikační předpoklady splňuje dodavatel, který předloží

I. Stavební práce (revitalizace Lázní)

- **seznam stavebních prací provedených dodavatelem za posledních 5 let** a osvědčení objednatelů o řádném plnění nejvýznamnějších z těchto stavebních prací; osvědčení objednatelů musí zahrnovat cenu, dobu a místo provádění stavebních prací a musí obsahovat údaj o tom, zda byly tyto stavební práce provedeny řádně a odborně;

z osvědčení (příp. seznamu významných stavebních prací) musí jednoznačně vyplývat, že dodavatel v uvedeném období realizoval alespoň tyto významné stavební práce:

- a) alespoň **3 referenční stavby**, které (každá z nich) spočívaly ve výstavbě, přestavbě či rekonstrukci pozemních staveb, **kteřé nespádaly do kategorie staveb dopravní nebo technické infrastruktury**, přičemž hodnota každé takové stavby (tj. stavební náklady) byla nejméně **300.000.000 Kč** bez DPH/stavba;
- b) alespoň **2 referenční stavby**, které (každá z nich) spočívaly v rekonstrukci objektů pozemních staveb nacházejících se v **památkové zóně, památkově chráněném území, či památkové rezervaci** a které byly **zároveň prohlášené a řádně zapsané jako nemovité kulturní památky**, přičemž hodnota každé takové stavby (tj. stavební náklady) byla nejméně **200.000.000 Kč** bez DPH/stavba;
- c) alespoň další **2 referenční stavby**, které spočívaly ve výstavbě, přestavbě či rekonstrukci **lázeňského zařízení**, přičemž hodnota každé takové stavby (tj. stavební náklady) byla nejméně **100.000.000 Kč** bez DPH/stavba;

Tento kvalifikační předpoklad rovněž splní dodavatel v případě, že se jedná o stavební práce zahájené dříve než v posledních 5 letech, pokud byly stavební práce v posledních 5 letech dokončeny nebo pokud stále probíhají, za předpokladu splnění výše uvedených parametrů ke dni vydání osvědčení a předložení příslušného osvědčení objednatele.

II. Poskytování služeb (provoz Lázní)

- **seznam poskytnutých služeb za poslední 3 roky** a osvědčení objednatelů o řádném plnění nejvýznamnějších z těchto služeb; osvědčení objednatelů musí zahrnovat cenu, dobu a místo poskytování služeb a musí obsahovat údaj o tom, zda byly tyto služby poskytnuty řádně a odborně;

z osvědčení (příp. seznamu významných služeb) musí jednoznačně vyplývat, že dodavatel v uvedeném období realizoval:

- a) alespoň **3 referenční služby** k prokázání praxe **po dobu min. 1 roku v posledních 3 letech** s provozováním obdobných zařízení jako bude předmět plnění koncesní smlouvy, tj. **provozování lázeňského zařízení**, přičemž alespoň 1 taková referenční služba musí spočívat v provozování

- lázeňské zařízení, jehož návštěvnost v 1 z posledních 3 let dosahovala **60.000 lázeňských hostů za daný rok**; a
- b) alespoň **2 referenční služby** k prokázání praxe **po dobu min. 1 roku v posledních 3 letech** s provozováním **zařízení hotelového typu** s minimální ubytovací kapacitou **100 lůžek**.

III. Zúžení počtu kvalifikovaných dodavatelů

Zadavatel si vyhrazuje právo snížit počet kvalifikovaných dodavatelů, a to **až na 3**. Kritériem pro snížení počtu kvalifikovaných dodavatelů bude počet referenčních služeb **dle odst. II (a)**, přičemž Zadavatel upřednostní uchazeče s nejvyšším počtem (prostý součet) zmíněných referencí.