

Proposta de deliberação

| Autorização Empréstimo Bancário para Conclusão dos pisos 7º e 8º do HP (BlueClinical)

As constantes transformações da utilização e manutenção dos edifícios mostram como é necessário proceder a reabilitação e modernização do Hospital da Prelada.

Considerando ainda que aquando da sua conclusão o Hospital já estava sobredimensionado tornou-se necessário encontrar soluções que permitam o reforço da sua capacidade de resposta num mercado cada vez mais competitivo.

Nesse sentido e na sequência da aprovação do Plano Diretor de Modernização do Hospital da Prelada por esta Assembleia, cumpre apresentar agora as condições que esse processo se poderia desenvolver:

- Este dossier foi iniciado em 2017 com a assinatura de um MoU e tem como objetivo possibilitar o aluguer dos pisos 7 e 8 do Hospital da Prelada, à empresa de ensaios clínicos BlueClinical – Investigação e Desenvolvimento em Saúde, Lda;
- O valor da renda entretanto negociada, atualiza o preço m2 que a BlueClinical paga atualmente enquanto arrendatária do piso 3 e parte piso 4, fixando a mesma num montante global de 30.000 € / mês, ao qual acresce IVA;
- Atento ao facto dos pisos 7 e 8 estarem inacabados e por forma a viabilizar a sua rentabilização, ter-se-á que realizar obras de construção e acabamentos, até ao valor de 2,5M€ acrescido de IVA (o Projeto Execução está a ser finalizado);
- O Projeto de Execução das obras está inserido no Plano Diretor previsto para o Hospital da Prelada, nomeadamente quanto ao sistema de tratamento de ar (AVAC), entre outras realidades técnicas;
- Será contratado um financiamento junto da Banca, na modalidade de Project Finance, nos termos de uma ficha técnica até ao montante de 3,075 M€ (2.500.000€ + IVA), pelo prazo de 10 anos mais 1 ano de carência de capital, com amortizações mensais constantes de capital e juros, eventual garantia de penhor de depósito ou hipoteca de imóvel para cobertura do empréstimo (não será envolvido Hospital da Prelada);

- O serviço de dívida emergente do financiamento estará assegurado pelas rendas recebidas, sendo que o risco de variação em alta da taxa de juro, será mitigado contratualmente pela repartição do mesmo com o arrendatário;
- Já recebemos para estudo e negociação, propostas do MillenniumBcp, Santander e Montepio Geral;
- Minuta do contrato de arrendamento já verificado pelos nossos serviços jurídicos, está em negociação com o arrendatário para o prazo de 15 anos;
- Procedimento para adjudicação da obra terá que obedecer ao Código da Contratação Pública, nos termos regulares e habituais da Santa Casa Misericórdia do Porto e depois do Projeto de Execução ter sido validado pela BlueClinical;
- Necessidade de licenciamento do projeto de Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE) junto da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC);
- Cronograma do processo de investimento BlueClinical

Tarefa	nov/21				dez/21				jan/22				fev/22				mar/22			
	Semanas				1 2 3 4				1 2 3 4				1 2 3 4				1 2 3 4			
1	Fecho Projeto de Execução e Licenciamento ANEPC																			
2	Validação do Projeto Execução pela BlueClinical																			
3	Abertura concurso público em DR																			
4	Análise e entrega propostas pelos concorrentes																			
5	Validação da minuta do contrato de arrendamento pela BlueClinical																			
6	Renegociação das condições do financiamento junto da Banca																			
7	Análise das propostas pelos nossos projetistas																			
8	Adjudicação das obras																			
9	Assinatura contrato de arrendamento com a BlueClinical																			
10	Contratação financiamento junto da Banca																			
11	Arranque das obras (duração estimada de 1 ano)																			

Porto, 10 de novembro de 2021

O PROVIDOR

ANTÓNIO TAVARES