

VÝZVA A PODMÍNKY

k předběžným tržním konzultacím a průzkum trhu s využitím postupu dle § 33 zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

Záměr:	Rozvoj lokality Broumarská
Zadavatel:	Městská část Praha 14
Sídlo:	Praha 14, Černý Most, Bratří Venclíků 1073/8
IČ/DIČ:	00231312 / CZ00231312
Zástupce zadavatele:	ČSOB Advisory, a.s.
Sídlo:	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057
IČ/DIČ:	27081907 / CZ 27081907
Zastoupení:	Ing. Štěpán Černohorský, výkonný ředitel
Kontaktní osoba:	Ing. Olga Sinkulová
Kontaktní email:	sinkulova@csobadvisory.cz

A. Úvodní informace zadavatele

Tento dokument (dále také jako „**Výzva**“) představuje obecné a souhrnné informace k připravovanému záměru zadavatele, a to k rozvoji části lokality Broumarská (dále jen „**Lokalita**“), která je blíže popsána v příloze č. 1 až 3 a podmínky provádění předběžných tržních konzultací ve vztahu k rozvoji Lokality (dále jen „**Konzultace**“).

Cílem tohoto dokumentu a souvisejících postupů zadavatele je:

- a) uveřejnění Výzvy k účasti na jednání se zadavatelem a jeho zástupci dle písm. F,
- b) informování dodavatelů o záměrech zadavatele,
- c) zjištění informací o trhu a okruhu potenciálních dodavatelů,
- d) zjištění informací o možnostech rozvoje a výstavby v Lokalitě,
- e) zjištění zájmu dodavatelů na rozvoji Lokality,
- f) zjištění způsobu a podmínek výběru partnera zadavatele, který záměr bude realizovat,
- g) analýza možných návrhů rozvoje a výstavby Lokality při respektování potřeb a zájmů zadavatele.

B. Formální podmínky zadavatele k provádění Konzultací

Tento dokument nepředstavuje zadávací podmínky ani není dokumentem, který zahajuje jakékoliv zadávací řízení dle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „**ZZVZ**“). Postup zadavatele nepředstavuje ani veřejnou soutěž ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zadavatel si vyhrazuje právo postup zahájený prostřednictvím tohoto dokumentu kdykoliv změnit, některé kroky opakovat, doplnit, přerušit či zrušit, a to i bez udání důvodu. Související informace budou uveřejněny na profilu zadavatele, nestanoví-li zadavatel výslovně jinak.

Zadavatel si vyhrazuje právo rozhodnout o tom, se kterými dodavateli vstoupí v další jednání, určit způsob výběru takových dodavatelů či dodavatele z jednání a účasti na Konzultacích při nesplnění podmínek Výzvy či požadavků zadavatele vyloučit.

Tento dokument bude zaslán zadavatelem vybraným dodavatelům a současně uveřejněn na profilu zadavatele ve smyslu ZZVZ. Informace o zahájení Konzultací bude uvedena na webu zadavatele a facebookovém profilu. Zadavatel si vyhrazuje právo uveřejnit informaci i zahájení Konzultací i v dalších jím určených médiích či webových portálech.

Žádnému dodavateli - zájemci nevzniká v souvislosti s procesem zahájeným dle tohoto dokumentu či souvisejícími postupy zadavatele nárok na odměnu či úhradu vzniklých nákladů.

Zadavatel si vyhrazuje právo zvolit způsob výběru dodavatele, a to s využitím veškerých možností či pravidel, které umožňují právní předpisy.

Zadavatel je oprávněn využít výstupy a informace získané na základě této Výzvy či jejím prostřednictvím, včetně podkladů získaných od dodavatelů, a to pro interní potřeby, pro projednání v orgánech zadavatele či hlavního města Prahy, pro potřeby poradců zadavatele či pro zpracování podrobnějších studií, to vše za účelem rozhodnutí zadavatele o způsobu využití Lokality, či pro přípravu podmínek výběru smluvních partnerů zadavatele dle ZZVZ nebo mimo ZZVZ, to vše bez časového a jiného omezení a bezplatně.

Účastí na průzkumu trhu a na Konzultacích dle této Výzvy, ať již v písemné podobě nebo na připravovaných jednáních, dodavatelé souhlasí s podmínkami této Výzvy a bez výhrad je akceptují.

C. Představa zadavatele - obecné informace k záměru rozvoje Lokality

V této části je popsán základní rámec představy zadavatele o rozvoji Lokality. Zadavatel pak předpokládá, že v rámci Konzultací bude daná představa diskutována, a postupně upřesňována a budou analyzovány pozitiva, negativa, možnosti a rizika uvažovaného rozvoje Lokality.

Zadavatel předpokládá, že jeho představa rozvoje Lokality bude na základě průzkumu trhu a Konzultací s dodavateli upřesněna, konkretizována a budou definovány optimální možnosti využití Lokality a jejího rozvoje, a to s ohledem na níže definované podmínky.

Základní a neměnné parametry rozvoje Lokality:

Zde uvedený výčet představuje základní rámec rozvoje Lokality, který musí být ze strany dodavatelů dodržen a nelze se od něj odchýlit.

Území Lokality musí být využito pro potřeby obyvatel Městské části Praha 14.

Záměr rozvoje Lokality musí respektovat velikost a charakter Lokality, charakter nejbližšího okolí, okolní stávající a uvažovanou výstavbu, dopravní obslužnost při zohlednění současného dopravního vytížení, rekreační charakter okolí Lokality (biotop a koupaliště) a jeho přírodní charakter (Rokytky a přiléhající okolí). Plán rozvoje okolí Lokality a přiléhajících oblastí je dostupný zde: <https://www.praha14.cz/zivot-na-praze-14/uvod-o-praze-14/nova-vystavba/>.

Využití Lokality a výstavba musí směřovat k vytvoření objektu či areálu komerční občanské vybavenosti, který bude sloužit uspokojování potřeb veřejného zájmu a který Městské části doposud chybí a který bude určen širšímu okruhu obyvatel.

V rámci Lokality nebudou vybudovány objekty pro bydlení, obchodní domy, sklady, výrobní prostory, samostatné parkoviště, bazén, atp.

Zadavatel poskytne do projektu pouze pozemky vymezené v příloze č. 2, přičemž nebude ve věci rozvoje Lokality odkupovat jakékoliv sousedící pozemky od třetích osob. Městská část stanoví obecná pravidla a mechanismy kontroly rozvoje Lokality.

Zadavatel nebude vystupovat v pozici investora, a to ani z části. Veškeré náklady na rozvoj, provoz a výstavbu budou hrazeny ze strany dodavatele.

Vybudovaný objekt a jeho provoz musí být ekonomicky stabilní, udržitelný a ziskový, minimálně neztrátový, když neziskovost musí být odůvodněna. Provoz objektu a Lokality bude zajišťovat dodavatel, nikoliv zadavatel.

Zadavatel využije kontroly a zajištění a právních nástrojů za účelem dodržení jím odsouhlaseného způsobu rozvoje Lokality a výstavby a způsobu jejího provozu.

Variabilní předpoklady rozvoje Lokality:

Níže uvedený výčet představuje obecnou představu zadavatele o vývoji Lokality. Tyto představy jsou pouze rámcové, obecné a lze je doplnit či upravit, případně se od nich částečně odchýlit.

Předpokládá se vybudování multifunkčního společenského areálu (např. kulturní zařízení, multifunkční sportovní a volnočasový areál, minipivovar, restaurace, přednáškový sál, galerie, otevřený venkovní amfiteátr či hlediště, prostor na konání společenských a kulturních událostí pro veřejnost a obyvatele městské části Praha 14).

Zadavatel předpokládá:

- vybudování objektu dvorcového typu,
- vytvoření stavby na základě architektonické soutěže,
- možnost prodeje nebo pronájmu pozemků a nově vybudovaného objektu v Lokalitě dodavateli,
- k rozvoji Lokality je možné vycházet ze studie z roku 2016 (Využití pozemků při ul. Broumarská s polyfunkčním využitím), která je uvedena v příloze č. 3,
- vybudování parkovací plochy pro návštěvníky Lokality,
- zadavatel nepožaduje zástavbu všech pozemků v Lokalitě v celé jejich ploše,
- možnost využití zadávacího postupu dle pravidel ZZVZ i případné jiné postupy, pokud to budou umožňovat platné právní předpisy,
- Lokalita je veřejně přístupná a zadavatel předpokládá, že dodavatelé před provedením úvodního jednání lokalitu navštíví, prohlídky Lokality ze strany zadavatele nejsou organizovány.

Doplňující návrhy dodavatelů:

Zadavatel předpokládá, že dodavatelé v rámci Konzultací poskytnout své názory, nápady a představy o optimálním rozvoji Lokality a způsobu jejího využití a rozvoje. Okamžikem zahájení poskytování těchto informací ze strany dodavatelů je úvodní jednání.

D. Předpokládaný průběh Konzultací

- 1) Uveřejnění této Výzvy na profilu zadavatele, informace o zahájení Konzultací včetně oslovení zadavatelem vybraných dodavatelů.
- 2) Lhůta pro zaslání přihlášky na úvodním jednání (viz bod F. níže).
- 3) Lhůta pro analýzu této Výzvy a jejích příloh ze strany dodavatelů (viz bod F. níže).
- 4) Úvodní jednání s dodavateli v prostorách zadavatele v Praze – úvodní seznámení se záměrem – řízená diskuse nad možnostmi rozvoje Lokality s dotazy dodavatelů k obsahu Výzvy (viz bod F. níže).

Níže uvedené kroky, či pouze některé z nich, budou po úvodním jednání prováděny dle potřeby do okamžiku výběru nejvhodnější varianty či variant s variabilní dobou trvání, nebo do ukončení Konzultací, nebo do přerušování provádění Konzultací. Volba postupu, výběr jednotlivých kroků, jejich pořadí, četnost a návaznost zcela závisí na uvážení zadavatele:

- zaslání dotazů dodavatelů či zadavatele,
- výzva k zaslání návrhu či finálního řešení dodavatelům,
- příjem návrhu a odpovědí dodavatelů,
- jednání s dodavateli nad zaslányými návrhy (variantně samostatně/dohromady – bude určeno dle počtu, okolností a potřeby zadavatele),
- výběr nejvhodnější varianty či variant ze strany zadavatele,
- ukončení provádění Konzultací s uveřejněním informace o ukončení na profilu zadavatele.

E. Požadavky na podklady a součinnost ze strany dodavatelů

Zadavatel v rámci Konzultací předpokládá účast dodavatelů na jednáních se zadavatelem včetně zpracování podkladů a návrhů k rozvoji Lokality, a to minimálně v tomto rozsahu:

1. Popis zkušeností dodavatelů s realizací obdobných projektů obdobné velikosti s uvedením data realizace, popisu projektu, záměru zadavatele, výsledného řešení a popisu spolupráce s dalšími smluvními partnery dodavatele.
2. Vyjádření dodavatelů k podmínkám pod bodem C. výše.
3. Rámcový návrh objektu k výstavbě a způsobu jeho využití včetně vnitřních prostor a rámcový návrh využití a úprav okolí objektu.
4. Popis možné provázanosti využití nezastavěných částí Lokality a vybudovaného objektu a specifikace vztahu vnitřních prostor objektu (tj. zejména vztah a provázanost vybudovaného objektu k exteriéru Lokality, provázanost jednotlivých provozních prostor objektu mezi sebou, atp.).
5. Koncepce provozu objektu a správy a péče o jeho okolí s uvedením míry a rozsahu spolupráce s dalšími smluvními partnery dodavatele.
6. Dopravní řešení situace (příjezd, odjezd, parkovací místa, kapacita, atp.).

7. Odůvodnění způsobu využití Lokality ve vazbě na její bezprostřední okolí a provázanost s tímto okolím a jeho (plánovaným) funkčním využitím.
8. Popis návrhů na právní titul využití pozemků ze strany dodavatele (převod pozemků v Lokalitě, pronájem či jiný právní titul).
9. Odhad nákladů na výstavbu a základní odhad a struktura budoucích výnosů a nákladů po uvedení do provozu.
10. Orientační časový harmonogram s popisem milníků do okamžiku zahájení provozu.
11. Jakékoliv další poznatky či návrhy dodavatelů.

Výše uvedené okruhy budou upřesněny či upraveny v závislosti na jednáních mezi zadavatelem a dodavatelem a požadavcích zadavatele, které vzejdou z úvodního jednání.

Zadavatel předpokládá, že se dodavatelé na úvodním jednání vyjádří ke všem výše uvedeným bodům a případné dotazy k těmto bodům budou vzneseny na úvodním jednání.

Zadavatel, z důvodu porovnatelnosti a hospodárnosti, stanoví rozsah, v jakém se budou dodavatelé k jednotlivým okruhům vyjadřovat, a to např. ve formě limitu normostran a maximálního počtu stran.

Jako výstup z Konzultací zadavatel předpokládá předložení odpovědí dodavatelů ke všem uvedeným bodům v jednom podání, a to v písemné podobě. Forma tohoto výstupu, způsob předkládání vyjádření dodavatelů k jednotlivým okruhům a lhůta pro dodání vyjádření budou stanoveny v návaznosti na úvodní jednání.

Zadavatel v souvislosti s touto Výzvou předpokládá, že komunikace mezi zadavatelem a dodavatelem bude probíhat prostřednictvím osobního jednání, alternativně prostřednictvím videohovoru, emailu a profilu zadavatele. Způsob komunikace mezi zadavatelem, resp. jeho zástupcem, bude upřesněn v průběhu provádění Konzultací a stanoví jej zadavatel.

S ohledem na potřeby zadavatele je dána předpokládaná lhůta pro dodání finálních vyjádření a finálních výstupů dodavatelů, které budou ze strany zadavatele posuzovány, a to nejpozději do 5. 8. 2021.

F. Výzva dodavatelů k účasti na jednání se zadavatelem a jeho zástupci

Zadavatel tímto vyzývá neomezený okruh dodavatelů k účasti na společném úvodním jednání s dodavatelem, které se uskuteční dne **29. 6. 2021** od **12:00** hodin v prostorách Galerie 14 na adrese nám. Plukovníka Vlčka 686, 198 00 Praha 14 - Černý Most. Zadavatel si vyhrazuje právo místo konání jednání změnit. V takovém případě bude místo upřesněno zadavatelem před jednáním, a to na kontaktní email uvedený dodavatelem v přihlášce.

Předpokládaná doba jednání je stanovena na maximálně 180 minut. Za jednoho dodavatele umožní zadavatel účast maximálně 2 osob. Maximální kapacita je stanovena na cca 30 míst. V případě potřeby či v případě vyššího zájmu dodavatelů si zadavatel vyhrazuje právo rozhodnout o provedení úvodního jednání z části či v celku online prostřednictvím videohovoru.

Účelem jednání je zjištění předběžných stanovisek dodavatelů k výše popsanému záměru a obsahu této Výzvy, a to za účelem upřesnění požadavků zadavatele a způsobu využití Lokality.

Z jednání bude pořizován záznam.

Na základě výše uvedeného si dovoluujeme požádat, aby dodavatelé v případě zájmu potvrdili účast na tomto úvodním jednání, a to písemně na email: sinkulova@csobadvisory.cz s povinným uvedením **názvu, sídla a IČ dodavatele, počtu účastníků s uvedením jejich jmen a příjmení a kontaktního emailu a telefonu dodavatele**, a to nejpozději do **25. 6. 2021**. Dodavatelé pro tento účel mohou vyplnit formulář uvedený v příloze č. 4 této Výzvy (Vzorová přihláška). Pokud nebude potvrzení o účasti ve stanovené lhůtě doručeno na uvedený email, nebo nebude obsahovat veškeré požadované náležitosti, není zadavatel povinen dodavateli umožnit účast na úvodním jednání.

Zadavatel si vyhrazuje dle vlastního uvážení rozhodnout o dalších podmínkách úvodního jednání.

Příloha č. 1: Informace k okolí Lokality (integrální součástí tohoto dokumentu)

Příloha č. 2: Informace k Lokalitě (integrální součástí tohoto dokumentu)

Příloha č. 3: Studie rozvoje lokality Broumarská (samostatný dokument uveřejněný pouze na profilu zadavatele)

Příloha č. 4: Vzorová přihláška (integrální součástí tohoto dokumentu)

V Praze dne 10. 6. 2021

Městská část Praha 14

Mgr. Radek Vondra, starosta

Příloha č. 1: Informace k okolí Lokality

a. Širší okolí Lokality – letecký pohled



b. Širší okolí Lokality - mapa



Příloha č. 2: Základní popis Lokality

a. Označení pozemků lokality

Lokalita, jejíž rozvoj je předmětem Konzultací se skládá výlučně z těchto pozemků:

parc. č. 84/1, 84/4, 84/7, 84/8, 84/9, 84/10, 84/11, 84/12, 84/13, 84/14, 84/17 a 84/18.

Všechny uvedené pozemky se nacházejí v katastrálním území Kyje v obci Praha. Označené nemovitosti jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, resp. svěřené Městské části Praha 14 dle zákona o hlavním městě Praze. Z hlediska právního stavu, přístupu k pozemkům a charakteru pozemků zadavatel odkazuje na katastr nemovitostí.

Zadavatel upozorňuje, že v rámci Lokality není zahrnutý pozemek parc. č. 84/5, který je ve vlastnictví třetí osoby. Tento pozemek není předmětem Konzultací dle Výzvy a nebude dodavatelům při realizaci záměru k dispozici.

b. Současný stav Lokality:

Pozemky jsou nezastavěné budovami. Pro účely prodeje je ze strany zadavatele uvažováno, že budou smluvnímu partnerovi zadavatele poskytnuty k rozvoji Lokality jako nezastavěné, s přirozeným porostem.

Lokalita a vegetace nejsou udržovány.

Před zahájením rozvoje Lokality nebude ze strany zadavatele zajišťována úprava Lokality, a to ani z hlediska ploch, zemních prací, ani z hlediska kultivace či úprav vzrostlé vegetace.

Pozemek parc. č. 84/5 je ve vlastnictví třetí osoby, přičemž dodavatelé musí tuto skutečnost reflektovat při tvorbě variant rozvoje Lokality a přizpůsobit tomu své návrhy.

Další informace ve vztahu k Lokalitě a okolí je možné dohledat v příloze č. 3 Výzvy.

Z hlediska aktuálního stavu Lokality zadavatel doporučuje prohlídku Lokality. Lokalita je veřejně přístupná.

c. Letecký pohled na Lokalitu



d. Letecký pohled na Lokalitu s vyznačením hranic pozemků



Příloha č. 3: Studie rozvoje lokality Broumarská

Jedná se o samostatný dokument uveřejněný pouze na profilu zadavatele, který není součástí textace této výzvy.

Studie rozvoje lokality Broumarská je komplexním dokumentem, který se zabývá lokalitou Broumarská jako celkem. Otázky týkající se definované Lokality, jsou řešeny pouze v některých částech dokumentu.

S ohledem na rok zpracování této přílohy zadavatel doporučuje prohlídku Lokality na místě.

Příloha č. 4: Vzorová přihláška

Přihláška k účasti na úvodní jednání	
Zadavatel:	Městská část Praha 14
Záměr:	Rozvoj lokality Broumarská
Název dodavatele:	
Sídlo dodavatele:	
IČ dodavatele:	
Počet účastníků:	
Jméno a příjmení všech účastníků:	
Kontaktní email a telefon:	