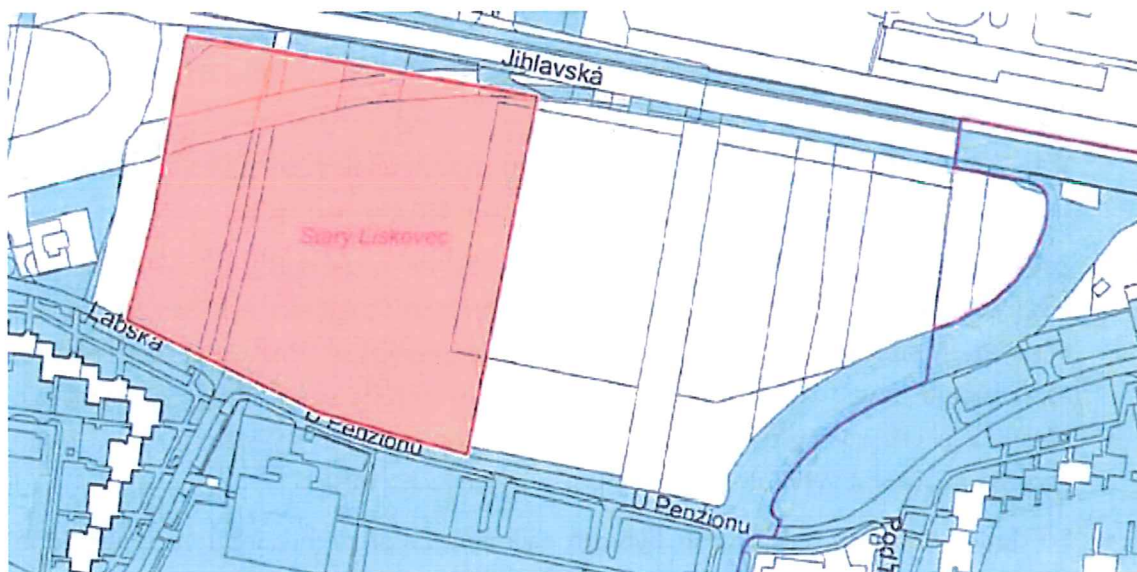


Výzva k předběžné tržní konzultaci

Vážení,

jako odbornou osobu v oblasti realitního developmentu a ve vazbě na připravované koncesní řízení na služby pracovně označované jako „Dostupné bydlení v Brně v lokalitě Západní brána“ (dále jen „**projekt**“ či „**koncese**“), které hodlá realizovat statutární město Brno (dále jen „**SMB**“ nebo „**zadavatel**“), Vás ve smyslu ust. § 33 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZZVZ**“), zdvořile vyzýváme k předběžné tržní konzultaci.

Zadavatel má záměr **vybudovat dostupné byty v lokalitě Západní brána**, která se nachází v městské části Brno – Starý Lískovec a je vymezena ulicemi Jihlavská, u Penzionu/Labská, dálničním přivaděčem na D1) a podzemní tramvajovou dráhou (mezi zastávkami Osová a Nemocnice Bohunice). Rozloha celé lokality je cca 5 ha a je znázorněna níže:



Vymezení pozemků pro projekt, míra a struktura zastavitelnosti území odpovídající aktuálně dostupnému stavu je dále uvedena v Příloze 1 této Výzvy.

Základní údaje o lokalitě jsou uvedeny v územní studii, kterou zpracovala Kancelář architekta města Brna, p.o. a je dostupná na adrese:

<https://upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/uzemni-studie-zapadni-brana-zapadni-cast/>

Koncept projektu a jeho základní zamýšlené principy

Zadavatel má základní představu o realizaci projektu dostupného bydlení založenou na následujících předpokládaných principech, které hodlá učinit součástí budoucího koncesního řízení realizovaného dle ZZVZ:

- Zadavatel do projektu vloží své pozemky, které budou na základě smluvně zřízeného práva stavby umožňovat soukromému partnerovi (koncesionáři) na jeho náklady a rizika vybudovat infrastrukturu do svého vlastnictví. Tuto infrastrukturu bude koncesionář po předem stanovenou dobu spravovat a udržovat (zadavatel předpokládá, že tato doba bude v délce 20 let). Jedná se o schéma spolupráce Public-Private Partnership (PPP) ve formě DBFO (Design, Build, Finance, Operate¹), kdy tedy soukromý partner (koncesionář) infrastrukturu vyprojektuje, postaví, zafinancuje a po dobu trvání koncese udržuje a provozuje. Za tyto služby po dobu koncese inkasuje nájemné a zbytek hodnoty, která se koncesionáři nestačí vrátit nájemným v rámci koncesní doby, koncesionář získá při skončení koncese tím, že by mu zůstala část vybudované infrastruktury.
- Vybudování infrastruktury proběhne v souladu se zadavatelem stanovenými standardy pro bytovou výstavbu, které budou účinné v době zahájení výstavby.
- Zadavatel rovněž upozorňuje na skutečnost, že na pozemcích nejsou k dispozici inženýrské sítě, tj. realizace projektu musí zahrnovat i realizaci potřebných sítí, vč. nezbytných přeložek a odstranění stávajících inženýrských sítí. Zadavatel předpokládá, že vybuduje novou JV rampu křižovatky ul. Jihlavská-Bítešská a nové propojení ulic Jihlavská a Labská v předmětné lokalitě. Současně platí, že s výstavbou bytů bude spojena povinnost vytvořit i potřebný počet parkovacích míst.
- Po dobu trvání koncese budou byty pronajímány za předem danou výši měsíčního nájemného, která je předpokládána na úrovni 160 – 220 Kč/m² (dále jen „**dostupné byty**“) a bude podléhat pravidelné (každoroční) indexaci (včetně doby přípravy projektu). Zadavatel předpokládá, že správu a samotný pronájem dostupných bytů nájemcům (operate) bude poskytovat soukromý partner, to na základě pravidel stanovených zadavatelem.
- Po uplynutí stanovené doby trvání koncese zanikne právo stavby s následujícím zamýšleným vypořádáním:
 - část vybudované infrastruktury přejde bezplatně do vlastnictví zadavatele

¹ Operate – tento termín v sobě zahrnuje provoz z hlediska péče o nájemníky a agendy s tím spojené, tak také údržbu a opravy, tedy včetně služby maintenance.

- zbývající část infrastruktury zůstane ve vlastnictví koncesionáře/soukromníka a k tomu se na něj převedou odpovídající pozemky, a to z titulu vyrovnání za počáteční investici a nedostatečné inkaso výnosů z nájmu tak, aby byla zajištěna požadovaná návratnost investice
- zadavatel předpokládá, že podíl ploch infrastruktury z celkové vybudované infrastruktury tohoto projektu, který bude po konci doby trvání koncese bezúplatně přecházet na zadavatele, bude představovat hodnotící kritérium.
- Zamýšleným předpokladem je zde takové uspořádání objektů, které zajistí oddělenou část bytů zadavatele v samostatném bytovém domě/bytových domech, a nikoliv jako podmnožinu bytů zadavatele v rámci budov se soukromými byty.
- Pro posílení ekonomiky projektu zadavatel také zvažuje, že umožní část vybudovaného bytového portfolia pronajímat po celou dobu koncese za tržních podmínek (tj. mimo režim dostupného bydlení). Tento podíl však nesmí překročit 50 % ploch vybudovaných bytů.
- Součástí navrženého komplexu objektů je dle územní studie Západní brána také komunitní centrum (v nízké části bloku C). Komunitní centrum vzhledem k plnění jiné funkce než dostupné bydlení a má také jiný režim provozu i odlišnou ekonomiku projektu (více závislou na dotačním financování). Komunitní centrum by si zadavatel provozoval sám na své náklady, přičemž režim vypořádání za výstavbu zůstává k diskusi (Varianta 1: splacení díla ihned po výstavbě, varianta 2: postupné splacení v rámci koncesní doby formou platby za dostupnost, přičemž koncesionář by zde pravděpodobně zajišťoval také údržbu/maintenance).
- Zadavatel předpokládá využití smluvních standardů design & build (např. obchodních podmínek dle Žluté knihy FIDIC).
- Zadavatel dále avizuje, že zvolený finanční model, který vzejde z předběžných tržních konzultací, bude rovněž validován z pohledu pravidel veřejné podpory.

Dotazy zadavatele

Pro účely verifikace podmínek na trhu, zvážení vhodného nastavení podmínek koncesního řízení a jeho efektivního modelu, jakož i pro účely správného zohlednění pravidel veřejné podpory, prosíme zdvořile o Vaše vyjádření k následujícím otázkám:

1. Měli byste zájem se ucházet o **koncesi** formy DBFO bytových domů tak, jak je navržena výše?
2. Jsou v konceptu projektu nějaké **principy**, které byste rádi upravili? Jestliže ano, specifikujte vaše návrhy, případně i jejich odůvodnění (parametrické nastavení může být dále předmětem úprav).

3. Uvedte principy, které by měly být vždy zachovány, aby si záměr zadavatele z Vašeho pohledu udržel svou atraktivitu (tj. za těchto specifikovaných podmínek byste se koncesního řízení zúčastnili).
4. Jaké vidíte největší **překážky či rizika** navrženého konceptu projektu?
5. Je z vašeho pohledu možnost nějaké konkrétní úpravy konceptu projektu, která by ho učinila pro trh dodavatelů **více atraktivní**?
6. Byli byste jako budoucí koncesionář ochotni nést **tržní rizika z dostupných bytů**? Tedy riziko poptávky (u dostupných bytů bude nájemné pod tržní cenou – zde zadavatel žádá o zohlednění celého rozpětí shora uvedené výše nájemného u dostupných bytů) a riziko inkasa nájmů (při možnostech výpovědi smlouvy neplatiči a schopnosti obsazovat byty)?
7. Jaký způsob **určování nájemníků v dostupných bytech** je pro Vás atraktivnější? Určování nájemníků koncesionářem (v souladu s pravidly stanovenými zadavatelem) anebo určování nájemníků přímo zadavatelem?
8. S jakým průměrným ročním **růstem cen nemovitostí** budete ve svých propočtech počítat?
9. Jakou **míru návratnosti vlastního kapitálu** (IRR nominální po dani) považujete za akceptovatelnou pro to, aby byl projekt pro vás ještě atraktivní?
10. Vzhledem k charakteru projektu s nízkým průběžným provozním cash flow je jasné, že bude možná pouze nízká finanční páka – úvěr maximálně do cca 50 % investice, a tedy nutný významný podíl vlastního kapitálu, nebo bude potřeba projekt ekválně průběžně v celé době koncese podporovat. Jsou tyto scénáře pro vás akceptovatelné? Který z nich je preferovaný?
11. Skladba možného využití ploch (byty : nebyty) je předmětem budoucích změn Územního plánu (či jeho aktualizace). Jaký poměr skladby ploch by byl z vašeho pohledu optimální? Případně kde vnímáte minimální limit plochy určené pro byty?
12. Specifikujte prosím vaše **projekty v bytovém realitním sektoru určené k pronájmu**, kde poskytujete také služby facility managementu (maintenance) včetně uvedení roku zahájení pronájmů. Seznam lze doplnit i zahájenými projekty bytů určených k pronájmu, tedy ve stavu před dokončením.
13. Máte zkušenosti s projekty **PPP/koncesemi**, případně přímo reference s konceptem DBFM/DBFO v rámci bytové výstavby? Prosím specifikujte.
14. Jaký **technický standard budov** pro byty charakteru dostupného bydlení vám připadá optimální? Jakým způsobem byste definovali jeho minimální standard?

15. Jaké **zkušenosti (referenční zakázky), případně jiné technické kvalifikační požadavky** jsou z Vašeho pohledu důležité pro výběr dostatečně kvalifikovaného dodavatele pro zamýšlené koncesní řízení?
16. Jaká kritéria **ekonomické kvalifikace** (a z jakého důvodu) považujete za vhodná?
17. Zadavatel zamýšlí **hodnotit ekonomickou výhodnost nabídek** podle parametru podílu plochy bytů/infrastruktury, která bude bezplatně převedena za zadavatele. Doporučili byste toto kritérium hodnocení (pokud ne, z jakého důvodu?) Doporučili byste i jiná hodnotící kritéria? Jestliže ano, jaká a z jakého důvodu.
18. V rámci Územní studie je navržena výstavba **komunitního centra**. Prosím zvolte jednu z níže uvedených variant:
 - a. Byli byste ochotni akceptovat výstavbu komunitního centra v rámci tohoto koncesního projektu? Jestliže ano, za jakých podmínek – zejména z pohledu financování výstavby, statutu vlastnictví, případného provozu ve formě jeho údržby a oprav (maintenance) a také vypořádání za tyto služby?
 - b. Byli byste ochotni akceptovat výstavbu komunitního centra v daném místě? (nikoliv nezbytně v rámci projektu dostupného bydlení; ačkoliv komplikace projektu dostupného bydlení bude i v tomto případě = budova se 2 a více funkcemi na 1 pozemku)? Navrhněte případný vhodný postup.
 - c. Preferujete realizaci projektu dostupného bydlení ve vytyčeném území event. zcela bez výstavby komunitního centra?
19. Považujete za vhodné (možné) zahájit koncesní řízení v jeho úvodní (kvalifikační) fázi ještě v době, než bude schválena **změna územního plánu**? (blíže viz informace obsažené v příloze č. 1 této Výzvy)
20. Jaké **další informace** byste uvítali pro to, abyste se mohli rozhodnout, zda se budete účastnit koncesního řízení? Eventuálně uveďte další náměty, které by zadavatel mohl dále zvažovat.

Zadavatel předpokládá, že výsledky předběžných tržních konzultací budou tvořit klíčový rámec pro přípravu podmínek koncesního řízení a pro posouzení souvisejících otázek. V případě, že na základě obdržených odpovědí a doporučení vznikne potřeba dalšího upřesnění či vysvětlení poskytnutých informací, zadavatel zváží pokračování v předběžných tržních konzultacích i např. formou osobního jednání se zástupci účastníků předběžné tržní konzultace (či jinou vhodnou formou) tak, aby bylo možné řádně připravit podmínky koncesního řízení.



NEWTON
BUSINESS DEVELOPMENT

Předem děkujeme za Vaši aktivní účast v rámci předběžných tržních konzultací a poskytnuté odpovědi, a to, je-li možné, nejpozději do 30. 4. 2024, na emailové adresy: vz@mt-legal.com, ZapadnibrPPP@brno.cz.

Výzva byla schválena Radou města Brna na R9/070 schůzi konané dne 14.2.2024.

V Brně dne 22.2.2024

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Bytový odbor
Malincovského nám. 3
601 67 BRNO
-001-

Statutární město Brno
JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru
Magistrátu města Brna

Přílohy:

1. Vymezení pozemků pro projekt a struktura jejich využití

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář

Jana Babáka 2733/11
612 00, Brno – Královo Pole
Tel.: +420 542 210 351

Jugoslávská 620/29
120 00, Praha 2 – Vinohrady
Tel.: +420 222 866 555

Bukovanského 30
710 00 Ostrava – Mor. Ostrava
Tel.: +420 596 629 503

IČO 283 05 043
DIČ CZ 283 05 043

Bankovní spojení
6078906002/5500
1002755137/2700

info@mt-legal.com

www.mt-legal.com

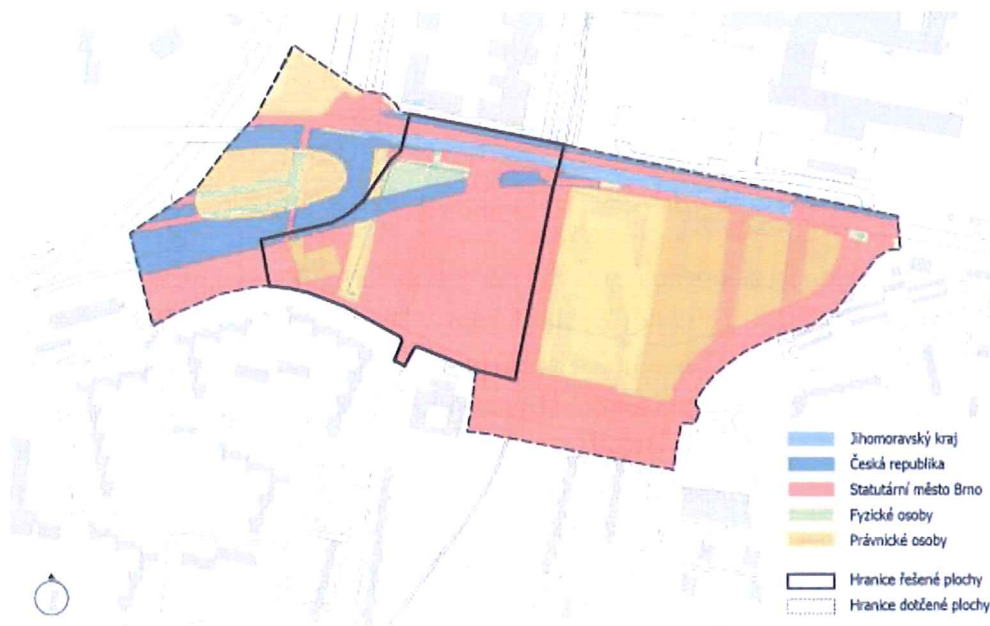
Společnost je zapsaná v OR vedeném KS v Brně, sp. zn. C 60014



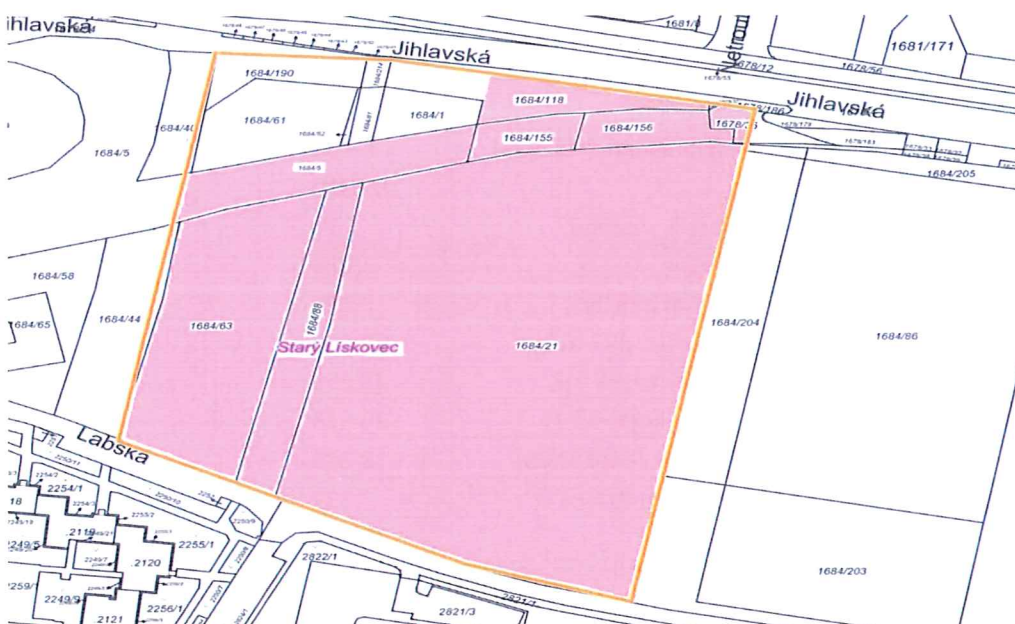
Příloha 1 – Vymezení pozemků pro projekt a struktura jejich využití

V dotčené lokalitě Západní brána – západní část (černou hranicí vyznačená plocha) je následující vlastnická struktura (pozemky města v růžové barvě):

Majetkoprávní vztahy v dotčené lokalitě



Projekt dostupného bydlení bude realizován pouze na pozemcích Statutárního města Brna (plocha níže vyznačená růžově).



Jedná se o následující pozemky, či jejich části v katastrálním území Brno, Starý Lískovec:

- Část pozemku p.č. 1684/21
- Parcelní číslo 1684/88
- Parcelní číslo 1684/63
- Část pozemku p.č. 1684/118
- Parcelní číslo 1684/155
- Parcelní číslo 1684/156
- Část pozemku p.č. 1678/35

Územní plán a zastavitelnost

Dle platného územního plánu se plánovaná výstavba nachází ve funkčních plochách smíšených jádrových (SJ), kde je možnost trvalého **bydlení max. 50 %** výměry funkční plochy. V současné době se projednává změna územního plánu pro předmětnou lokalitu, když se podle dostupných informací v těchto plochách navrhuje **bydlení až do 80 %**. Některé návrhy jsou i na převod části funkčních ploch do „všeobecného bydlení“, tedy s možností **využití až 100 % pro bydlení**. Žádná změna ale ještě není schválena. Nový Územní plán by měl být v platnosti/účinnosti za cca 2 roky, nicméně dílčí změna územního plánu v rozsahu vyplývajícího z předchozího odstavce v lokalitě Západní brána by měla být v platnosti/účinnosti v druhé polovině roku 2024.

Platný Územní plán umožňuje zastavitelnost území ve vymezených pozemcích ve struktuře dle tabulky níže:

Využití dle stávajícího Územního plánu

Plocha bloků* m2	12 800
Zastavěná plocha m2 - odhad	6 700
HPP m2	57 300
Zastavěnost % - odhad	52%
Poměr bydlení	50%
Poměr ostatní plochy	50%
Plocha bydlení z HPP m2	28 650
Plochy ostatní z HPP m2	28 650
ČPP bytů m2 (koef. 0,72)	20 628
ČPP nebytů m2 (koef. 0,65)	18 623
Počet bytů (60 m2/byt)	337

*Pozn.: Blok je část zastavitelného území v Územní studii z 08/2021 vymezený (a obslužený) veřejným prostranstvím (ulicemi, náměstími apod.) a vyznačený prostřednictvím stavební čáry.