



ZDRAVÁ MĚSTA, OBCE, REGIONY
ČESKÉ REPUBLIKY

praha12



Spolupráce, která přináší výhody oběma stranám



Koncesní řízení a zásady spolupráce s investory



Co se dozvíte

Část 1: Zásady spolupráce s investory

Část 2: Koncesní řízení Prior



Spolupráce s investory: běžná součást agendy MČ

Pravidelná jednání

1x týdně pravidelná jednání na které jsou přizváni investoři a jedná se o možném nastavení spolupráce.

Připravené manuály

Městská část má připravenou podpůrnou metodiku, které pomáhá s nastavením projektu.

Architekt městské části

Nezbytná součást celého procesu, sleduje připravované záměry na území MČ, připravuje podklady.

Metodika a plánovací smlouvy

První metodika od roku 2008, zásady pro spolupráci s investory, nyní plánovací smlouvy.

Participace a veřejná setkání

Participace plánovaných projektů sice může prodloužit dobu přípravy projektů, ale zároveň výrazně pomáhá přijetí budoucího objektu veřejností – Modřanský cukrovar.

MČ Praha 12: Manuály pro developery

V rámci spolupráce poskytujeme spolupracujícím developerům podpůrnou činnost ve formě manuálů

Veřejný prostor

Požadavky na projekt z pohledu výsadby zeleně, dětských hřišť, sportovišť a dalšího následně předávaného mobiliáře.

Modrozelená infrastruktura

Požadavky na návrh funkčního řešení prvků modrozelené infrastruktury v oblasti péče o zeleň a hospodaření s dešťovými vodami i z hlediska budoucí správy a údržby.

Odpadové hospodářství

Návod jak se zorientovat v problematice likvidace odpadů a ve spolupráci navrhnout řešení, které bude nejlépe vyhovovat potřebám jak z funkčního, tak i estetického hlediska.

Doprava

Návod pro jak ve spolupráci navrhnout funkční řešení uličního prostoru, které bude vyhovovat nejen potřebám všech místních obyvatel, ale bude trvale udržitelné i z hlediska jeho správy a údržby.

Majetek

Připravený manuál je soupis požadavků městské části Praha 12 při přebírání movitých a nemovitých věcí od investorů a jeho funkcí je zjednodušení a zrychlení procesu předání.

Participace

Návod, jak ve spolupráci provádět participace či veřejná představení developerských projektů.

Zásady pro spolupráci s investory

Spolupráce umožňuje získání dodatečných prostředků pro výstavbu veřejné infrastruktury na území naší městské části



Stavby nevyžadující změnu územního plánu

I v případě staveb nevyžadujících změnu územního plánu vyjednáváme o příspěvku ve výši 1.300 Kč/m² HPP plánované bytové plochy.



Stavby vyžadující změnu územního plánu

Postupujeme v souladu se schválenou Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy.



PŘÍSPĚVEK NA PROVOZ A ÚDRŽBU



V případech, kdy městská část přebírá nové pozemky od developerů, tak si dopředu stanovuje požadavky pro tyto pozemky a také příspěvek na provoz a údržbu.



KONCESNÍ ŘÍZENÍ PRIOR



Vybudování nového centra Prahy 12



PROČ KONCESE?

Nedostatek vlastních
prostředků a zkušeností s
provozováním obchodního
centra

Koncese: jako výběr varianty projektu

	VÝHODY	NEVÝHODY	
KONCESE	Zachování vlastnictví, dlouhodobý výnos, kontrola nad vývojem	Náročnější příprava projektu	V rámci městských částí se zatím nejedná o běžnou formu
PRODEJ OBCHODNÍHO CENTRA	Jednorázový výnos pro MČ Praha 12	Ztráta kontroly nad vývojem, projekt zcela přebírá soukromý subjekt	Ztráta lukrativního pozemku v centru Prahy 12
PRONÁJEM OBCHODNÍHO CENTRA	Dlouhodobý výnos (nájem)	Náklady na celkovou investici – nutné opravy či demolice a výstavba nového objektu. Významné stavební práce nelze realizovat v režii nájemce	Oprava objektu by znamenala investice v řádu stamilionů Kč, které MČ Praha 12 nemá potřebuje investovat zejména do oblasti školství



NÁŠ HLAVNÍ CÍL BYL



Zhodnotit majetek městské části bez vlastních investic a půjček ve spolupráci se soukromým partnerem

CESTY JAK DOSÁHNOUT CÍLE?

**Koncesním řízením formou
soutěžního dialogu a realizací
stavby metodou Design & Build**

Soutěžní dialog: jako metoda soutěže

Zapojení účastníků

Umožňuje efektivní zapojení účastníků soutěže do procesu tvorby a rozhodování, posiluje jejich angažovanost a zvyšuje transparentnost a důvěru.

Vzájemné porozumění

Umožňuje zadavateli získat potřebné informace a porozumění o možnostech realizace projektu prostřednictvím interakce s potenciálními dodavateli a expertními účastníky, což může vést k lepšímu návržení a plánování projektu.

Nastavení reálných očekávání

Díky vzájemné interakci během dialogové fáze dialogu, je možné precizovat zadání a nastavit reálné podmínky zadání pro fázi podání nabídek.

Precizní zpracování smlouvy

Naprosto zásadní součástí soutěžního dialogu je vyladění smluvních podmínek, tak aby byl zadavatel maximálně ochráněn, ale podmínky smlouvy musí být zároveň akceptovatelné pro obě strany.

Podání nabídky

Finální nabídka se skládá z koncesní smlouvy, bilance HPP budoucího objektu, rozpočtu, finančního modelu, návrhu řešení a soutěží se o výši pachtovného.



ZDRAVÁ MĚSTA, OBCE, REGIONY
ČESKÉ REPUBLIKY

praha12

Naše podmínky

PACHTOVNÉ

10 mil. Kč ročně



INVESTICE

platí partner

Design & Build: povinnosti koncesionáře

Vyprojektovat

Celá projektová fáze je na koncesionáři, který se zároveň musí řídit smlouvou, bilancí a návrhem řešení. Zadavatel vše kontroluje a schvaluje plnění fází. Jakékoliv změny jsou možné pouze na základě schválení zadavatelem.

Postavit

Koncesionář je zodpovědný kompletně za výstavbu projektu, zadavatel má vlastní TDI a BOZP. Možnosti změny projektu jsou možné pouze po schválení zadavatelem.

Zafinancovat

Kompletní projektovou přípravu i výstavbu financuje koncesionář. Zadavatel kontroluje.

Provozovat obchodní centrum

Výstavbou to nekončí, koncesionář se zavázal, že bude noví polyfunkční centrum provozovat a zadavateli platit každý rok pachtovné.

Nést riziko

Nést stavební, provozní riziko vč. rizika dostupnosti a tržní riziko poptávky.

Design & Build: práva koncesionáře



Brát užitky

Vybírat platby od uživatelů



Prodat

Prodat část vybudovaných bytů a
komerčních ploch 3. osobám do
jejich vlastnictví za smlouvou
definovaných podmínek



JAKÁ JE HLAVNÍ VÝHODA ZADAVATELE?

Zadavatel v průběhu projektu
neztratí kontrolu nad majetkem
a drží aktiva potřebná k provozu
objektů

LOGO

5

Pachtovné – předmět soutěže

Pachtovné bude předmětem každoroční indexace.



Roční pachtovné za užívání objektů je zároveň hodnotící kritérium.

Pachtovné je předmětem každoroční indexace. Při průměrné 2 % indexaci může do rozpočtu MČ Praha 12 přinést minimálně 840 mil Kč.



Zadavatel bude evidovat nová aktiva projektu, která bude nutné vypořádat přes investiční pachtovné.

Vypořádání koncesionáři pohledávky z výstavby proběhne postupným zápočtem vůči Investičnímu pachtovnému, které bude spočteno po dokončení investice jako podíl celkových investičních nákladů koncesionáře přefakturovaných na zadavatele a počtu měsíců koncesní doby.



Nastavte si projekt dle vlastních možností a potřeb

Vždy je potřeba myslet na to, že koncese je o spolupráci a nastavené podmínky musí odpovídat potřebám obou stran.

MČ Praha 12
neinvestuje vlastní
peníze, nicméně
nastavení mohou
být různá.

Nastavení je možné u každého projektu jinak a to se spoluúčastí i bez spoluúčasti, s doplatkem na konci doby koncese i bez doplatku na konci koncese.

Shrnutí přínosů revitalizace

PRO MČ PRAHA 12

Zůstane vlastníkem nemovitosti. Na úhradu investice a budoucích oprav nevyvalozí ani korunu ze svého rozpočtu.

Dlouhodobě bude inkasovat předpokládaný roční výnos minimálně 10 mil. Kč v podobě pachtovného, které podléhá roční indexaci.

Neztratí kontrolu nad projektem a využitím dané nemovitosti.

Dlouhodobě nebude muset řešit náklady na opravy a údržbu daného obchodního centra, toto bude součástí koncese.

PRO PODNIKATELSKÝ SEKTOR

Vybudování nového centra Prahy 12 pozvedne celé území a zároveň to pomůže vizi 15 minutového města.

Zvažovaný přesun České pošty do nového objektu a výstavba nového kulturně společenského centra na místě současné pobočky České pošty.

Nové obchodní příležitosti, a to nejen pro budoucího koncesionáře, ale i pro budoucí nájemníky zařízení (stávající i nové).

Výrazné zvýšení kvality obchodních prostor na Praze 12.

PRO LOKALITU A JEJÍ OBYVATELE

Revitalizace významné budovy v centru Prahy 12. Oživení náměstí a vybudování prostředí pro setkávání lidí.

Zkrášlení a zvýšení kvality prostředí dané lokality i poskytovaných služeb veřejnosti.

Pravděpodobně rozvoj přidružených služeb v lokalitě (restaurace, kavárny, další místa).

V neposlední řadě povede zatraktivnění lokality ke zvýšení hodnoty okolních nemovitostí.

Děkuji za pozornost



Petr Šula

1. místostarosta MČ Praha 12

praha12