



Spolupráce, která přináší výhody oběma stranám

Praha 12 a Koncese





Co se dozvíte

Část 1: Naše vize

Část 2: Náš cíl

Část 3: Cesta jak dosáhnout cíle

Část 4: Shrnutí





NAŠE HLAVNÍ VIZE BYLA OD POČÁTKU



Vybudování nového centra
Prahy 12



PROČ?

Městská část má více lokálních center pouze o Sofijském náměstí můžeme říct, že je středem městské části.



PROČ?

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**



FÁZE KONCESNÍHO ŘÍZENÍ

01

Kvalifikační fáze

02

Dialogová fáze

03

Nabídková fáze

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.

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 (nájemné)



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



Základní limitní parametry projektu před podáním nabídek

funkční využití

| Funkce | Požadovaná minimální HPP (m ²) | Požadovaná maximální HPP (m ²) |
|---|--|--|
| Obchodní prostory | 7.000 | 15.000 |
| Administrativní prostory | 1.800 | 12.000 |
| Bydlení (byty ve vlastnictví zadavatele) | 2.500 (50 bytů) | 7.000 (140 bytů) |
| Případné bytové jednotky určené k prodeji | 0 | 7500 |
| Případné komerční plochy určené k prodeji | 0 | 1500 |
| Celkem maximální plocha | 13.550 | 29.500 |

Požadavky na složení jistoty

V různých etapách projektu potřebuje zadavatel také různou míru zajištění

Jistota v přípravné fázi

Koncesionář je povinen poskytnout jistotu od prvního dne měsíce následujícího po Dni účinnosti smlouvy do akceptace dokumentace p pro provádění stavby.

Jistota při realizaci

Od akceptace dokumentace pro provádění stavby do uplynutí 2 měsíců po Uvedení Stavby do provozu.

Jistota před předáním zadavateli

Po dobu 5 let před Dnem uplynutí.

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.

Veřejná setkání

Fórum Prahy 12, Strategický plán, setkání s veřejností, opakovaná setkání s majiteli bytů v nejbližších SVJ, setkání se současnými nájemci obchodního centra, opakovaná prezentace pro zastupitele.



**PŘIJĎTE SE SEZNÁMIT
S BUDOUCNOSTÍ OC PRIOR
NA SOFIJSKÉM NÁMĚSTÍ**



16/2/2023 | Radnice Praha 12
od 17:00 | Generála Šišky 2375/6
Sál zastupitelstva

**Budou Vám představeny studie
na budoucí řešení objektu obchodního centra.**

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

praha**12**