

Příloha č. 1

k zadávací dokumentaci zakázky „Výstavba na pozemcích Bloku 004 v Ústí nad Labem“

Informace o předběžných tržních konzultacích

A. Informace, které jsou výsledkem předběžné tržní konzultace

Zadavatel v návaznosti na předběžné tržní konzultace získal následující informace:

- 1) nejméně jeden dodavatel je schopen zadavateli podat nabídku na veřejnou zakázku, pokud zadavatel bude zadávat koncesi (tedy financování stavebních prací bude na dodavateli, který bude mít budoucí příjem z nájemného a ponese provozní riziko);
- 2) nejméně jeden dodavatel je schopen zadavateli podat nabídku na veřejnou zakázku, pokud zadavatel neposkytne projektovou dokumentaci ani výkazy výměr a naopak bude po dodavateli požadovat projektové činnosti (tedy zadavatel bude postupovat metodou Design & Build);
- 3) nejméně jeden dodavatel je schopen (i) zadavateli nabídnout odkup Bloku 004 na základě kupní smlouvy za stanovenou minimální kupní cenu ve výši 73.000.000,- Kč (sedmdesát tři milionů korun českých), stejně jako (ii) zadavateli nabídnout stavební plat na základě smlouvy o zřízení práva stavby (obě varianty jsou akceptovatelné);
- 4) indikativní výše kupní ceny Bloku 004 činí 73.000.000,- Kč;
- 5) nejméně jeden dodavatel akceptuje trvání práva stavby na 30 let ode dne předání prostor zadavateli k užívání;
- 6) indikativní výše stavebního platu činí 2.333.333,- Kč / rok;
- 7) nejméně jeden dodavatel je schopen nabídnout užívání prostor v budoucí stavbě v rozsahu dle ověřovací studie na dobu 30 let (nebo jinou dobu) ode dne předání prostor zadavateli k užívání a zajistit po tuto dobu řádně opravy a údržbu pronajatých prostor a stavby jako celku;
- 8) výši očekávaného nájemného v Kč / rok / m2 bez DPH nelze specifikovat;
- 9) nejméně jeden dodavatel je schopen zajistit provedení stavby odpovídající ověřovací studii v rámci stávajícího společného povolení, popřípadě také s využitím žádostí o změnu stavby před jejím dokončením na vlastní riziko a odpovědnost dodavatele;
- 10) žádná z variant vybraného objemového zadání 1A, 1B, 2A, 2B dle ověřovací studie není jednoznačně preferovaná;
- 11) předpokládaná doba dokončení výstavby budovy odpovídající předmětu veřejné zakázky (v měsících ode dne uzavření smlouvy) je závislá na délce povolovacího procesu, vlastní výstavba je odhadována na 18 až 24 měsíců.

B. Identifikace osob, které se na předběžné tržní konzultaci podílely

Zadavatel odeslal výzvu k účasti na předběžných tržních konzultacích ve smyslu § 33 zákona následujícím potencionálním dodavatelům:

- a) ARMEX INVEST s.r.o., IČO: 27286584;
- b) Asociace developerů z.s., IČO: 4572696
- c) CPI Group, a.s., IČO: 28192095
- d) CRESTYL real estate, s.r.o., IČO: 25053175
- e) I S T A R , společnost s ručením omezeným (spol. s r.o.), IČO: 41327331
- f) FINEP CZ a.s., IČO: 26503387
- g) Metrostav Development a.s., IČO: 28440412
- h) PTÁČEK a.s., IČO: 28209320
- i) Skanska Property Czech Republic, s.r.o., IČO: 25615556
- j) SYNER, s.r.o., IČO: 48292516
- k) STRABAG a.s., IČO: 60838744

Zadavatel obdržel odpovědi pouze od dodavatele dle písm. c) výše.

C. Všechny podstatné informace, které byly obsahem předběžné tržní konzultace

Zadavatel zpracoval výzvu k účasti na předběžných tržních konzultacích pro veřejnou zakázku „Výstavba na pozemcích Bloku 004 v Ústí nad Labem“, která byla podkladem pro tržní konzultace.

Zadavatel poskytl potencionálním dodavatelům rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení Magistrátu města Ústí nad Labem ze dne 16. 2. 2018, č. j. MMUL/SO/S/24342/2018/Ja, vybrané výkresy situace stavby, potvrzené stavebním úřadem, a architektonickou ověřovací studii, kterou v květnu 2024 zpracoval S.H.E.Architect.

Zadavatel vyzval potenciální dodavatele:

- 1) k vyjádření, zda jste schopni zadavateli podat nabídku na veřejnou zakázku, pokud zadavatel bude zadávat koncesi (tedy financování stavebních prací bude na dodavateli, který bude mít budoucí příjem z nájemného a ponese provozní riziko);

2) k vyjádření, zda jste schopni zadavateli podat nabídku na veřejnou zakázku, pokud zadavatel neposkytne projektovou dokumentaci ani výkazy výměr a naopak bude po dodavateli požadovat projektové činnosti (tedy zadavatel bude postupovat metodou Design & Build);

3) k vyjádření, zda jste schopni

(i) zadavateli nabídnout odkup Bloku 004 na základě kupní smlouvy za stanovenou minimální kupní cenu ve výši 73.000.000,- Kč (sedmdesát tři milionů korun českých),

(ii) zadavateli nabídnout stavební plat na základě smlouvy o zřízení práva stavby;

popřípadě zda preferujete variantu dle bodu (i), nebo (ii) výše;

4) pro variantu dle čl. 3) bodu (i) ke sdělení indikativní výše kupní ceny Bloku 004 v Kč;

5) pro variantu dle čl. 3) bodu (ii) k vyjádření, zda jste schopni akceptovat trvání práva stavby na 30 let (nebo jinou dobu) ode dne předání prostor zadavateli k užívání;

6) pro variantu dle čl. 3) bodu (ii) ke sdělení indikativní výše stavebního platu v Kč / rok / m2 bez DPH;

7) k vyjádření, zda jste schopni zadavateli nabídnout užívání prostor v budoucí stavbě v rozsahu dle ověřovací studie na dobu 30 let (nebo jinou dobu) ode dne předání prostor zadavateli k užívání a zajistit po tuto dobu řádně opravy a údržbu pronajatých prostor a stavby jako celku;

8) ke sdělení indikativní výše očekávaného nájemného v Kč / rok / m2 bez DPH;

9) k vyjádření, zda jste schopni zajistit provedení stavby odpovídající ověřovací studii v rámci stávajícího společného povolení, popřípadě také s využitím žádostí o změnu stavby před jejím dokončením na vlastní riziko a odpovědnost dodavatele;

10) k vyjádření, kterou z variant vybraného objemového zadání 1A, 1B, 2A, 2B dle ověřovací studie preferujete;

11) ke sdělení předpokládané doby dokončení výstavby budovy odpovídající předmětu veřejné zakázky (v měsících ode dne uzavření smlouvy);

12) ke sdělení jakýchkoli dalších relevantních připomínek k záměru zadavatele.