
Zápis z individuálních konzultací

CHYTRÁ ČTVRŤ ŠPITÁLKA PŘEDBĚŽNÉ TRŽNÍ KONZULTACE K VÝBĚRU STRATEGICKÉHO PARTNERA

FÁZE I – FUNKCE A PROVEDENÍ (TECHNICKÝ NÁVRH)



Agenda individuálních předběžných tržních konzultací

- Představení dodavatele
- Okruhy otázek SMB (statutární město Brno)
- Dotazy dodavatele

Zápis z průběhu jednání

Úvodem všichni přítomní zástupci zadavatele i dodavatelů vyjádřili souhlas se skutečností, že z této předběžné tržní konzultace bude pořízen zvukový záznam. Záznam bude sloužit výhradně k účelu vypracování tohoto písemného dokumentu.

V úvodu individuální předběžné tržní konzultace dodavatel představil stručně svoji společnost, zejména služby, které je schopen poskytnout ve vztahu k projektu Chytré čtvrti Špitálka a seznámil zástupce zadavatele s referenčními projekty.

V rámci diskuse byly konzultovány, jak dotazy dodavatele, tak i základní okruhy SMB.

Individuálních předběžných konzultací se účastnily tyto subjekty:

a) JRD Development, s.r.o.

Termín: 13/5/2022 09:00 – 11:00
Místo: videokonference
Presence: Statutární město Brno - Yuliya Ostrenko, Lukáš Grůza
A8000, s.r.o. – Ivan Skalický, Petr Jakšík, Miroslav Veselý
Proficheck, s.r.o. – Michal Chudožilov
JRD – Kateřina Hůrková, Petr Valeš

b) RENFIELD, s.r.o.

Termín: 25/5/2022 09:00 – 11:00
Místo: Husova 12, Brno
Presence: Statutární město Brno - Yuliya Ostrenko, Lukáš Grůza
A8000, s.r.o. – Ivan Skalický, Petr Jakšík, Miroslav Veselý
Proficheck, s.r.o. – Michal Chudožilov
Renfield – Josef Pirochta, Kateřina Dufková

c) DOMOPLAN, a.s.

Termín: 25/5/2022 13:00 – 15:00
Místo: Husova 12, Brno
Presence: Statutární město Brno - Yuliya Ostrenko, Lukáš Grůza
A8000, s.r.o. – Ivan Skalický, Petr Jakšík, Miroslav Veselý
Proficheck, s.r.o. – Michal Chudožilov
Domoplan – Josef Molnár

d) Linkcity Czech republic, a.s.

Termín: 30/5/2022 13:00 – 15:00
Místo: Husova 12, Brno
Presence: Statutární město Brno - Yuliya Ostrenko, Lukáš Grůza
A8000, s.r.o. – Ivan Skalický, Petr Jakšík, Miroslav Veselý
Proficheck, s.r.o. – Michal Chudožilov
Linkcity Czech republic, a.s. – Kristýna Zavrtálková, De Lageneste Clément

Body zápisu

Použité zkratky:

SMB – statutární město Brno
PFCK – Proficheck, s.r.o.
A8000 – A8000, s.r.o.
JRD – JRD Development, s.r.o.
REN – Renfield, s.r.o.
DOM – Domoplan, a.s.
LIN – Linkcity Czech republic, a.s.
PTK – Předběžné tržní konzultace
FVE – fotovoltaika

Poznámka: Shrnutí níže není doslovným přepisem. Diskuse k jednotlivým bodům byla velmi obsáhlá. Cílem tohoto zápisu je zejména rekapitulace podstatných závěrů a doporučení.

1. Okruhy otázek SMB

1.1. Harmonogram

1.1.1. Jak dlouhou odhadujete přípravnou fázi projektu, tedy od podpisu smlouvy o spolupráci až po získání stavebního povolení?

- (REN) Po zahájení spolupráce doporučujeme zpracovat studii proveditelnosti, která vyprecizuje zadání projektu. Tato precizace může trvat 1 až 2 roky. Předpoklad pro získání Územního rozhodnutí jsou 2 roky od potvrzení podoby projektu. Další inženýrská činnost bude fázována dle potřeb projektu.

Odp. (SMB) SMB předpokládá zpracování studie proveditelnosti již v průběhu Předběžných tržních konzultací, resp. na začátku soutěžního dialogu (forma výběru dodavatele bude záviset na obchodním modelu spolupráce).

- (JRD) Předpokládáme, že minimální doba pro získání Stavebního povolení od dohody je cca 4 roky.
- (LIN) V rámci harmonogramu byl diskutován nový územní plán a termín schválení.
Odp. (SMB) Předpoklad schválení je léto 2022.

1.1.2. Jak dlouho bude dle Vašeho odhadu trvat samotná realizace projektu?

- (REN) Předpokládáme realizovat projekt po částech. Fázování bude odpovídat finálnímu konceptu a formě spolupráce se SMB. Předpokládáme, že realizace může být dokončena do 8 až 10 let od podpisu smlouvy se SMB.

1.2. Pokračování projektu

1.2.1. Jaké podklady potřebujete předložit od města jako součást zadávací dokumentace budoucího výběrového řízení?

- (REN) *Organizační schéma projektu, popis zodpovědnosti jednotlivých subjektů a jejich funkce, jasně vydefinované mantinely toho, co SMB požaduje a kde je možnost flexibility pro dodavatele. Je potřeba, aby byla předložena pasportizace území.*

Odp. (SMB) SMB informovalo, že pasportizace části areálu Tepláren Brno se zpracovává. Pasport bude poskytnut dodavatelům v rámci PTK.

- (DOM) *Pro další technické posouzení proveditelnosti projektu bude potřeba provést celá sada základních stavebních průzkumů (hydrogeologický, geologický, pasportizace území, ekologický audit, environmentální průzkum a další).*
- (JRD) *Uvítáme jakékoliv další podklady, které budou v průběhu přípravy projektu zpracovávány (studie, pasportizace, dokumentace skutečného provedení, právní due diligence (břemena, úvěry, nabývací tituly apod.), studie proveditelnosti apod.)*
Odp. (SMB) Aktuálně se zpracovává Pasportizace areálu, připravuje se studie Dopravní obslužnosti Chytré čtvrti, která navazuje na Brněnskou třídu. Informace budou poskytnuty během dalšího postupu v rámci Předběžných tržních konzultací.
- (LIN) *Doporučujeme provést a dodavatelům předložit v rámci Předběžných tržních konzultací environmentální studii, hydrogeologický průzkum, ekologický audit, a další průzkumy dle doporučení statiků a projektantů.*
- (LIN) *Doporučujeme nechat zpracovat environmentální studii, která navrhne optimální způsob řešení biodiverzity.*

1.2.2. Jaké záruky budete očekávat od města Brna v případě budoucí spolupráce?

- (REN) *Očekáváme ze strany SMB jasná potvrzení o dlouhodobé spolupráci při případném uzavření dohody.*
- (JRD) *Očekáváme ze strany SMB záruky na termíny k výkupům pozemků, schválení územního plánu, ekonomické garance, právo stavby pro realizaci projektu, podpora v rámci povolovacího procesu apod.*

1.3. Energetická koncepce

1.3.1. Je požadavek pasivního standardu pro nové budovy vzhledem k návratnosti vynaložených investičních nákladů ekonomicky obhájitelný? Jakou máte zkušenost s návratností v průběhu provozu budov?

- (REN) *Požadavek na pasivní standard a množství OZE v případě úvahy o pronájmu bytových jednotek.*
- (JRD) *Optimální energetická koncepce Chytré čtvrti ve vazbě na aktuální vývoj cen energií na trhu je velmi důležitá. Vývoj cen nahrává zkrácení doby návratnosti vyšší investice do pasivního standardu.*

1.3.2. Jsou jednotlivá navržená řešení v energetické koncepci ekonomicky obhájitelná? Je nějaká technologie, kterou byste zrušili? Je nějaká technologie, která naopak chybí a bylo by dobré ji na tomto projektu aplikovat?

- (REN) *Doporučujeme zvážit využití rekuperace z odpadních vod, umístění FVE i na fasády, zvážit umístění solárního termického systému.*

- (DOM) Rekuperace z odpadních vod se pravděpodobně nevyplatí. Doporučujeme zvážit chladicí radiátory namísto chladících stropů. Energetická náročnost se dá objektivně zhodnotit a řešit až po zpracování dokumentace pro Územní rozhodnutí. FVE na fasádách se pravděpodobně nevyplatí.
- (JRD) Chlazené/vytápěné stropy doporučujeme realizovat pouze u nadstandardních jednotek. V rámci standardu doporučujeme nahradit podlahovým topením a chlazením FCU. Šedé vody jsou environmentální optimalizace. Nejedná se o ekonomickou optimalizaci. Doporučujeme se zaměřit na možnost výroby tepla zpracováním odpadu, který vznikne během provozu Chytré čtvrti. Další možností je rekuperace tepla z nádrží pro šedou vodu.
- (LIN) Doporučujeme zvážit, zda neudělat jednu ze střech technologickou (FVE) a ostatní obytné. Předpokládáme, že vše, co vyrobí FVE bude spotřebováno v rámci Chytré čtvrti.

1.3.3. Máte zkušenosti s lokálními distribučními soustavami? Jak se díváte na požadavek na zajištění obnovitelných zdrojů a jejich distribuci v lokalitě?

- (DOM) S lokálními distribučními soustavami máme zkušenosti z jiných našich projektů. Je to další příjem pro stavebníka (i když se prodává pod tržním průměrem). Součástí soustavy jsou i FVE. Návratnost je cca 10–12 let.

1.3.4. Jaký je Váš pohled na požadavek bateriového uložení (jen pro peak shaving – ekonomický přínos). Jakou by mohlo mít kapacitu?

- (REN) Bateriová uložení je možné realizovat v případě přebytku výroby elektrické energie. Je pravděpodobné, že veškerou vyrobenou energii obratem spotřebuje Chytrá čtvrť, proto doporučujeme v dalších krocích ověřit jejich přínos.
- (DOM) Dle našeho názoru nejsou potřeba. Není pro ně smysluplné využití.

1.3.5. Jak se díváte na návrh tepelného gridu (primární zdroj zemní vrty a čerpadla, sekundární vratná větev topáren), včetně ekonomického aspektu navrženého řešení?

- (DOM) Tepelná čerpadla pro bytové domy určené k prodeji nevycházejí ekonomicky dobře. Doporučujeme zvážit jejich realizaci, popř. upravit koncept tak, že by TČ sloužila pro ohřev TUV a CZT pro vytápění čtvrti.

1.3.6. Jaké využíváte informační systémy pro energetický management budov a inteligentní řízení toků energií?

1.4. Optimalizace (ekonomická):

1.4.1. Jaké optimalizace navržených prvků (konceptní) byste navrhli po prostudování projektu (parkování, lávky, rekonstrukce stávajících objektů apod.)?

- (JRD) Připouští Bílá kniha, aby byla některá ze stávajících budov (Event, Work, Culture Hub) vystavěna znova, pokud se ukáže, že rekonstrukce stávající budovy by byla neefektivní? Jak moc se může partner odchýlit od Bílé knihy, pokud se ukáže, že by se tím projekt mohl stát udržitelnějším? Mohla by Bílá kniha obsahovat tuto rozvolňující možnost? Partner by tak mohl lépe reagovat na budoucí neznámé podmínky. Tím by se projekt mohl stát flexibilnějším. Mohlo by být toto téma zařazeno do další fáze předběžných tržních konzultací.

Odp. (SMB) Aktuální koncept uvažuje s rekonstrukcí stávajících objektů. V případě, že na základě vyhodnocení technického stavu konstrukcí a v rámci konzultací

s dodavateli bude objektivně vyhodnoceno, že neekonomické a z dlouhodobého hlediska neudržitelné se pouštět do takovéto investice budeme společně s dodavateli hledat jiné možnosti. Bílá kniha je dokument, který určuje mantinely dodavatelům, ale do doby finalizace „zadávací dokumentace“ je to dokument otevřený a úpravy jsou možné. Chceme, aby byl projekt zajímavý pro SMB a dodavatele a z dlouhodobého hlediska ekonomicky udržitelný. Z tohoto důvodu organizujeme Předběžné tržní konzultace, abychom projekt připravili v rámci tržní reality.

- (JRD) Tam, kde je to možné doporučujeme optimalizovat počty parkovacích stání a redukovat podzemní parkovací stání (výstavba je vždy ztrátová). Optimalizace v průběhu zpracování dalších stupňů projektové dokumentace (fasády, geotermální vrtly, efektivita ČPP vs. HPP a další)
- (LIN) Velkým nákladem je zpřístupnění území a vybudování základní infrastruktury. Odp. (SMB) SMB předpokládá, že výkup pozemků a výstavba základní infrastruktury bude realizována městem Brno. Pravděpodobný termín zpřístupnění území je rok 2026.

1.5. Optimalizace (realizační)

1.5.1. BK stanovuje požadavky na modrozelenou infrastrukturu: rekuperace energie z odpadních vod, znovuvyužití šedých odpadních vod, využití a jímání dešťové vody. Jak se na tyto technologie díváte? Jsou opodstatněné? Máte s nimi zkušenosti?

- (LIN) Doporučujeme vydefinovat v Bílé knize základní standardy/požadavky, které musí dodavatel dodržet. Pokud dodavatel splní základní požadavky, tak u všeho ostatního měl mít „volnou ruku“.
- (LIN) Doporučujeme přesunout extenzivní zeleň ze střech do parteru.

1.5.2. Je ze stavebního hlediska proveditelná rekonstrukce a vestavba do hladicí věže? Vnímáte vzdálenost věže od ostatních objektů jako problematickou? I přes omezení a potencionální nevýhody zachování chladicí věže, vnímáte ji jako přidanou hodnotu projektu?

- (REN) Preferujeme chladicí věž zachovat. Z našeho pohledu je pro projekt přínosnější Event Hub v porovnání s Culture Hub.
- (DOM) Jedná se pravděpodobně o vysoký náklad v případě požadavku na zachování chladicí věže ať už se bude jednat pouze o sanaci, nebo o adaptaci objektu na Event Hub. Je potřeba důkladně zvážit, zda bude případná adaptace a sanace ekonomicky obhájitelná a technicky proveditelná.
- (JRD) Ekonomická rentabilita jednotlivých HUBů. tomto okamžiku vnímáme jako potencionálně rizikové to, jaká je míra jistoty, že se jednotlivé HUBy užijí a budou přinášet očekávaný výnos. Existuje základní studie od A8000, nicméně pro větší jistotu bychom doporučovali nechat provést další nezávislou studii proveditelnosti. JRD nemá s provozováním objektů typu EVENT či CULTURE HUB přímou zkušenost, a proto bychom tuto věc rádi zkonžultovali i s provozovateli obdobných zařízení (Např Fórum Karlín), abychom získali jejich úhel pohledu a doporučení. Je známým faktem že lidé bydlící v blízkosti koncertních hal si stěžují na hluk – je proto

nutno toto ošetřit a případně zvážit, zda v objektu, který má přímo navazovat na bydlení, by neměl být provoz, který nebude okolí nijak ovlivňovat hlukem.

Odp. (SMB) SMB informovalo, že je v plánu realizovat studii proveditelnosti, která vyhodnotí koncept Chytré čtvrti, který vzejde z Předběžných tržních konzultací konaných v letošním roce (tj. 2022).

- *(LIN) Dle našeho názoru je potřeba dopracovat koncept Event Hubu. Pro projekt by bylo přínosem ho realizovat, pokud to bude technicky, a hlavně ekonomicky proveditelné. Koncept využití chladicí věže by mohl být předkládán v rámci nabídek dodavateli.*

1.5.3. Jaký je jejich pohled na návrh využití střešní krajiny? Je navržena optimálně? Jak může být řešeno stínění?

- *(REN) Návrh střešní krytiny může být rizikem během provozování projektu díky hluku, který tam může vznikat. Doporučujeme zvážit, zda by střechy a lávky nebyly přístupné pouze pro nájemce/majitele Chytré čtvrti.*

Odp. (A8000) Využití střech lze regulovat během provozu např. provozním řádem, který tyto prostory po určité hodině uzavře veřejnosti. Zároveň přístup na tato místa bude přes tzv. „filtry“ (vstup přes objekty), takže dojde k přirozenému snížení přístupu veřejnosti.

1.5.4. Jaké certifikace (Breeam, LEED apod.) budov/areálu preferujete? Jaké s tímto máte zkušenosti?

- *(REN) Doporučujeme vybrat pouze 1 systém. Specifikace objektů by měla odpovídat tomu, že budou připraveny na případnou certifikaci. Samotný certifikát by se realizoval pouze v případě potřeby (prodeje).*
- *(DOM) Certifikace není nezbytná, ale projekt by měl umožnit budoucí certifikaci.*

1.6. Rizika

- *(REN) Jako problematickou vnímáme určitě nákladovost provedení. Celkový koncept chytré čtvrti se nám velmi líbí, nicméně bychom rádi věděli, co vše je možné ještě měnit/do čeho v tuto chvíli můžeme zasáhnout, abychom případně zavčas zasáhli do ekonomiky celého projektu.*

(SMB) Projekt Chytré čtvrti musí být dlouhodobě ekonomicky udržitelný. Koncept lze v rámci Předběžných tržních konzultací a dalších navazujících krocích upravovat, tak aby jeho výsledná podoba odpovídala potřebám SMB a zároveň tržní realitě.

- *(DOM) Mezi největší rizika shledáváme při realizaci kolektory, chladicí věž a hladinu spodní vody.*

Odp. (PFCK) V průběhu PTK a během dalšího kroku při hledání vhodného dodavatele budou zpracovávány průzkumy, které by měly popsat faktický stav rizikových bodů.

- *(JRD) Včasné majetkové vyřešení pozemků pod budoucí dopravní infrastrukturou nezbytnou pro vybudování Chytré čtvrti Špitálka. Pokud bude problém s výkupem pozemků může nastat kolize s harmonogramem projektu.*

Odp. (SMB) V rámci nového územního plánu, který čeká na schválení, je základní dopravní infrastruktura v minimálně nezbytném rozsahu pro zpřístupnění území vedena jako veřejně prospěšná stavba.

- *(JRD) Bytové objekty – toto nevnímáme přímo jako riziko, ale spíše jako téma k podrobnějšímu dořešení. Stávající urbanistická koncepce je v detailu, který nemohl prověřit*

všechny aspekty, jako jsou odstupové vzdálenosti či zastínění objektů apod. Předpokládáme proto, že v rámci dalšího stupně dokumentace dojde k případným změnám v objemu a umístění jednotlivých objektů. Jsme připraveni městu poskytnout součinnost a naši dlouholetou zkušenost s výstavbou rezidenčního bydlení, abychom společně docílili optimálního řešení bytové části projektu jak z pohledu celkové koncepce, tak dispozic či technického řešení.

- (JRD) Běžecká dráha na střeše a majetkové vztahy – jako potencionálně rizikové vnímáme řešení běžecké dráhy a přístupnost střech objektů. V případě, že jednotlivé budovy budou v soukromém vlastnictví, je nezbytné předem ošetřit, jak bude řešena údržba/provozování běžecké dráhy a jak se na tom jednotliví majitelé objektů budou podílet. Doporučujeme, aby se zadavatel touto otázkou zabýval při stanovení zadávacích podmínek na veřejnou zakázku partnerství.
 - (JRD) Málo zeleně v parteru – nejde přímo o riziko jako spíše naše doporučení. Města se v létě přehřívají a zeleň pomáhá zpříjemnit pobyt v ulicích a celkově dává jiný pocit z prostředí než náměstí a ulice bez zeleně. Chápeme a vítáme koncept zelených střech, nicméně i tak vnímáme jako vhodné dostat zeleň i do parteru.
 - (JRD) Harmonogram projektu vnímáme jako optimistický s rizikem možného prodloužení – zároveň vnímáme jako vhodné prověřit postup povolování a výstavby všech objektů. Vzhledem k objemu budov je možné, že dojde k etapizaci výstavby. Jsme připraveni vám poskytnout náš pohled, jak by bylo vhodné naplánovat výstavbu a zpracovat námi odhadovaný harmonogram jak povolování, tak samotné výstavby. Doporučujeme v rámci zadávacího řízení umožnit budoucímu partnerovi, aby sám navrhl reálný harmonogram, který zajistí životaschopnost projektu (možné rozdělení povolovacích procesů na jednotlivé budovy, etapizace výstavby vzhledem k prostorovým možnostem místa a s ohledem na optimální rozložení nákladů a výnosů v čase, výstavba takového množství bytů, které v daném roce Brněnský trh unese apod).
 - (LIN) Rizikem projektu mohou být jeho specifikace, jenž stanoví velké množství mandatorních podmínek a konkrétních řešení. Doporučujeme, aby v rámci hledání dodavatele byly zvoleny jako hodnotící kritéria inovace a kreativita. Cílem by mělo být nalezení optimálního funkčního řešení pro danou lokalitu.
 - (LIN) Dalším rizikem vnímáme harmonogram fáze 0 a 1, tedy transformaci území. Způsob transformace by měl být jedním z hodnotících kritérií výběru dodavatele.
- Odp. (SMB) SMB předpokládá realizaci Fáze 1a a 1b v jednom kroku, ale nebrání se otevření lokality pro veřejnost i před dokončením Fáze 1, pokud to bude možné. SMB informovalo o ukončení studentské soutěže, kterou organizovalo pod záštitou MUNIS. Vítězný návrh otevření území bude rozpracován do studie proveditelnosti.

1.6.1. Jak by realizaci ovlivnila vysoká úroveň hladiny spodních vod?

1.6.2. Přes areál vede energovod, je možné se vhodným provedením staveb vyhnout jeho nákladnému přeložení?

1.6.3. Je možné Culture Hub dostatečně odhlučnit/odizolovat vibrace (aby to zároveň bylo ekonomicky opodstatnitelné), tak aby se zde mohly pořádat navrhované kulturní akce a koncerty?

- (REN) Vnímáme tento objekt jako velmi rizikový. Zejména z důvodů hluku, který se může šířit do přilehlé zástavby. Náklady na odhlučnění objektu budou velmi vysoké a z tohoto důvodu pravděpodobně bude provoz ztrátový. Doporučujeme zvážit jiné funkce jako jsou obchody, potraviny, restaurace, školky, tržiště apod.
- (DOM) Doporučujeme připravit Culture Hub, tak aby byl naplněn funkcemi pro provoz téměř 24/7. (DOM) se obává konkurence např. v podobě BVV či jiných objektů v Brně.
Odp. (A8000) Culture Hub nemá ambici konkurovat BVV či jiným projektům v Brně. Culture Hub bude mít náplň, která není dostupná v centru Brna.
- (JRD) Vnímáme akustiku, resp. hluk z tohoto typu provozu jako velmi rizikový. Opatření lze technicky realizovat, ale musí se vyhodnotit ekonomická návratnost této investice. Doporučujeme zvážit i jiné typy provozu, jako jsou např. školky, školy, restaurace, popř. služby kadeřníka, lékařů apod.
- (LIN) Bude potřeba najít v rámci přípravy projektu potenciálního provozovatele takového prostoru a ve spolupráci s ním nalézt optimální mix funkcí. Technické úpravy, které povedou ke snížení šíření hluku do okolí na přijatelnou úroveň budou finančně velmi náročné.

2. Ostatní

2.1. Koncepce Chytré čtvrti

- (DOM) V rámci Work&Live doporučujeme zvážit, zda neudělat jeden objekt (ten, kde nejsou splněny podmínky na oslunění) pro studentské bydlení. Ideálním kandidátem je objekt na jihu v sousedství EG.D. Tím by došlo k redukci požadavku na parkovací místa.

2.2. Jak udělat projekt chytrější

- (DOM) Automatické stmívání VO, stínění oken, chlazení z vlastních zdrojů, příprava na inteligentní domácnost

2.3. Hodnotící kritéria výběru dodavatele

- (LIN) Navrhujeme jako jedno z hodnotících kritérií zpracování Architektonické studie, kterou zpracuje dodavatel. Tato studie bude splňovat mandatorní požadavky SMB. Ve studii budou zohledněny inovace, kreativita dodavatele a způsoby transformace území.

2.4. II. Kolo PTK

- (REN) Do II. Kola PTK (forma obchodní spolupráce) očekávám představení metodiky výpočtu, vstupy do investičních nákladů a jak je počítáno se vstupem času.
- (DOM) Doporučujeme představení ideálního modelu spolupráce za SMB. Doporučujeme prověřit konkurenci ve městě Brno pro Culture Hub a Event Hub. Zároveň je potřeba představit bilance (plochy, funkce apod.), které sloužily ke zpracování finanční analýzy.
- (JRD) Zajímá nás zejména koncept společné spolupráce. Vycházíme z toho, že budoucí partner města bude pro podání nabídky potřebovat jasné zadání, aby si byl schopen spočítat, zda je pro něj partnerství ekonomicky zajímavé a zda je schopen nést odpovědnost / riziko případně spojené s některými aspekty partnerství. Předpokládáme, že přístup firem, které se budou účastnit zadávacího řízení bude zásadně jiný, pokud po nich město bude požadovat jen výstavbu a provozování HUBů si zajistí samo, nebo pokud bude po partnerovi požadovat, aby zajistil i provoz objektů či přímo garantoval jejich ziskovost. Nebo naopak pokud město výměnou za hodnotu pozemku získá určité % bytů a vše ostatní nechá již v gesci partnera. Podstatnou informací budou i podmínky a limity spojené s financováním projektu. Vzhledem

k tomu že se nejedná o běžný koncept, se kterým mají zájemci o tržní konzultace přímou zkušenost, je pravděpodobné že většina účastníků tržních konzultací nebude v poměrně krátkém časovém limitu schopna přijít s návrhem 100% prověřeného řešení. Zejména v této části vnímáme jako klíčové individuální konzultace, a to i opakované tak, aby byl dostatek času na získání všech možných úhlů pohledu a na vytvoření optimálního modelu jak partnerství jako takového, tak s ním spojeného financování.

- (LIN) Zásadní je schéma spolupráce a definování očekávání města/zapojení do provozování či nikoliv (Event Hub, Culture Hub), záruky města spojené s rozsahem jejich závazků/povinností (přístup do lokality), prodej pozemků (v jaké fázi, za jakých podmínek, je cena při takto nastavených mandatorních x PPP apod.