

Výzva k účasti na předběžné tržní konzultaci

Tato předběžná tržní konzultace probíhá v rámci spolupráce společnosti NEWTON Business Development a.s. (dále také „NEWTON“) a ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o. (dále také „RL“) se statutárním městem Brno (dále také „SMB“, nebo „Město“), jehož záměrem je vybudování vědecko – technického parku na vlastních pozemcích.

Věc: Možné využití koncese při prodeji pozemků v lokalitě Černovické terasy

Vážení,

dovolujeme si Vás, jako odborníky v oblasti realitního developmentu, pozvat k účasti na předběžné tržní konzultaci (dále jen „PTK“), která se týká realizace výstavby **vědecko – technického parku v Brně**. SMB hodlá uskutečnit klíčový krok vedoucí k rozvoji území **Černovické terasy** a ke svému záměru **hodlá využít institut koncese**.

Soubor předmětných pozemků Černovické terasy, s disponibilní plochou cca 160 tis. m² se nachází v k.ú. Černovice, jihovýchodně od centra města Brno. Pozemky jsou ve vlastnictví Města. V těsné blízkosti (severně od řešeného území) provozují své aktivity významné technologické korporace s rozsáhlými výzkumnými a vývojovými aktivitami jako např. Thermo Fisher Scientific a Honeywell a další např. logistické společnosti. Lokalita přiléhá k průmyslové zóně, s výhodnou dostupností po D1, nebo železnici (zast. Brno – Slatina); jižně je v dosahu také letiště Brno – Tuřany.



Ve smyslu ust. § 33 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), Vás tímto **vyzýváme k předběžné tržní konzultaci**, jejímž cílem je získat relevantní informace potřebné pro získání detailních informací o možnostech trhu a definování optimálního průběhu projektu.

Zamýšlený koncept projektu:

Cílem města Brna je vybudovat **vědecko-technickou infrastrukturu**, která bude podporovat:

- vznik a růst firem v oblasti **pokročilých technologií** (především AI, elektronika, letectví),
- **technologický transfer mezi výzkumem a praxí**,
- **mezinárodní spolupráci** a zapojení do evropských inovačních ekosystémů,
- **napojení na klíčové aktéry Regionální inovační strategie JMK 2021–2027** (např. CEITEC, JIC, VUT, Masarykova univerzita).

Výběr klíčových odvětví definovaných v rámci RIS JMK:

- zdravotnická technika a farmaceutické produkty,
 - pokročilá výrobní technologie a inženýrství,
 - informační a komunikační technologie, software a kyberbezpečnost,
 - letecký a kosmický průmysl (aerospace),
 - energetika a nové materiály,
- vysoké školy.

Doplňkově lze uvažovat o funkci logistiky, nicméně pouze jako komplementární doplněk výše uvedeného zaměření.

Pro účely svého záměru Město hodlá využít vlastní pozemky.

Město má základní představu o realizaci tohoto projektu založenou na následujících předpokládaných principech, které by měly být součástí budoucího **koncesního řízení** realizovaného dle ZZVZ:

- Zadavatel hodlá provázat prodej pozemků s povinností v dané lokalitě vybudovat výše uvedenou vědecko-technickou infrastrukturu. **Preferovanou variantou je tedy prodej pozemků za účelem výstavby, s vázaností na účel využití.** Uzavřená smlouva na prodej pozemků s takovýmto závazkem je pak koncesní smlouvou (specifický druh veřejné zakázky), která se vyznačuje přenosem alespoň nezanedbatelné části provozního rizika na soukromého partnera a jeho odměňováním za plnění pomocí práva brát plody či užitky z jím poskytovaného plnění.

Koncesionář se prostřednictvím koncesní smlouvy zaváže, že na základě požadavků zadavatele bude poskytovat konkrétní služby, nebo provede konkrétní stavební práce. Ze zajišťování provozu koncesionářem postavené nebo stavebně upravené stavby či ze zajišťování služeb na základě požadavků zadavatele náleží koncesionáři právo brání užitků z těchto aktiv, typicky ve formě úplaty od třetích osob. Stejně tak koncesionář ponese podnikatelské riziko spojené s výstavbou, dále poskytováním služeb a se zajišťováním budoucího provozu.

Zadavatel předpokládá dobu přípravy koncese zhruba 5 let a fázi provozu (tj pronájmu jednotlivých objektů konečným uživatelům/nájemcům a dodržování podmínek provozu dohodnutých koncesní smlouvou) zhruba 5–10 let. Přesné ohraničení bude upraveno v rámci interakci s uchazeči o koncesi jako součást dialogové fáze koncesního řízení.

- Alternativou prodeje pozemků může být i **dlouhodobý pronájem**, tedy že si Město ponechá určitou část území nebo objektu ve svém vlastnictví, ale pronajme jej soukromému partnerovi na delší časové období – typicky 20 až 30 let, za účelem provozování konkrétní činnosti, která je v souladu se záměry využití území.
- Město předpokládá **etapizaci projektu** rozvoje lokality s ohledem na dostupnost infrastruktury (voda, kanalizace, elektřina, silnice), návaznost na územní plán a stavební řízení – výstavba může začít tam, kde jsou schválené regulační podmínky a kde lze rychle získat stavební povolení, optimalizaci nákladů – etapizace umožňuje rozložit náklady v čase a přizpůsobit tempo investic skutečnému zájmu trhu (např. zájemcům z řad technologických firem), dále flexibilitu – umožňuje upravovat další fáze rozvoje podle zpětné vazby, poptávky, technologického vývoje nebo veřejného zájmu.
- Představa Města o dodržení hlavních principů koncesní smlouvy zahrnuje následující oblasti:

Preventivní nástroje

- Systémová interakce a **kontrola** koncesionáře **již ve fázi projektování a povolování** – tj mít možnost smluvně zakročit včas, tj. před realizací výstavby
- Systémová interakce a **kontrola** koncesionáře **ve fázi výstavby** – tj mít možnost smluvně zakročit včas, tj. před zahájením provozu

Lhůty, požadavky a pokuty

- Adekvátní **nastavení časových lhůt** realizace projektu koncesionáři (tam kde je koncesionář může řídit) – např. vypracování projektové dokumentace apod.
- Nastavení **jednoznačných požadavků SMB** na budoucí provoz v objektech – rozumná míra detailu pro dosažení cílů, ale bez přehnaného detailu, který nelze dlouhodobě na určitě udržet
- Stanovení souvisejících **pokut** pro neplnění lhůt a požadavků

Předčasné ukončení koncese

- Pro hraniční či trvale se opakující případy porušení koncesní smlouvy nastavit možnost předčasného ukončení koncesní smlouvy

Převod pozemku

- Správné načasování převodu pozemků nebo jejich části tak, aby bylo zajištěno cílů smlouvy (tj co nejpozději v realizaci smlouvy), ale z druhé strany umožnilo SMB v potřebném čase inkasovat cenu za pozemky a koncesionáři za rozumných podmínek mohl financovat přípravu a výstavbu

Dotazy zadavatele:

Pro účely ověření situace na trhu a s cílem optimálního nastavení podmínek vedoucích k úspěšné realizaci projektu, žádáme o Vaše vyjádření k následujícím otázkám:

1. Měli byste zájem se ucházet o nákup předmětných pozemků formou **koncese** tak, jak je navrženo výše?

2. Jsou v navrženém rámcovém 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 s 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 a schopni dostat požadovanému záměru Města na realizaci **vědecko-technické infrastruktury** na předmětných pozemcích? Navrhněte minimální a maximální procentní limity ploch pro jednotlivá klíčová odvětví z konceptu projektu.
7. Máte **zkušenosti s projekty** PPP/koncesemi? Máte zkušenosti s přípravou a realizací projektů se zaměřením na klíčová odvětví z konceptu projektu? Pokud ano, pak prosíme o specifikaci (lokalita, odvětví, velikost ploch, čas realizace a další podstatné charakteristiky).
8. Jaké **další informace** byste uvítali pro to, abyste se mohli rozhodnout, zda budete dále jednat o spolupráci s Městem ohledně nákupu pozemků formou koncese? Eventuálně uveďte další náměty, které by zadavatel mohl také 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.

Předem děkujeme za Vaši aktivní účast v rámci předběžných tržních konzultací a poskytnuté odpovědi, a to, je-li možné, nejpozději do **6. 5. 2025**, na emailové adresy: michal.tesar@newton.cz a monika.sastinska@newton.cz

V Praze dne 23. 4. 2025

NEWTON Business Development, a.s.

Michal Tesař, Partner

Politických vězňů 10

110 00 Praha 1