
Průvodní dopis

CHYTRÁ ČTVRŤ ŠPITÁLKA PŘEDBĚŽNÉ TRŽNÍ KONZULTACE K VÝBĚRU STRATEGICKÉHO PARTNERA

FÁZE II – MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ PROJEKTU



Obsah

1. Úvod – představení projektu chytré čtvrti Špitálka.....	3
2. Orientační harmonogram projektu	3
3. Zástupci Zadavatele a jejich role	3
4. Průběh předběžných tržních konzultací.....	4
5. Orientační harmonogram předběžných tržních konzultací	4
6. Dokumentace k předběžné tržní konzultaci.....	5
7. Další podmínky předběžných tržních konzultací	5
8. Předběžná tržní konzultace – Fáze II	5
9. Agenda veřejné hromadné předběžné tržní konzultace 14.6.2022	6
10. Přihlášení a další informace k předběžným tržním konzultacím	6
Přílohy:.....	7

1. Úvod – představení projektu chytré čtvrti Špitálka

Cílem projektu chytré čtvrti na Špitálce (více informací o projektu zde: <https://respitalka.brno.cz/>) je revitalizace části dnešního průmyslového areálu Tepláren Brno, a.s., v moderní městskou čtvrť.

Oblast Špitálky přímo navazuje na historické centrum města a je zároveň součástí ochranného pásma městské památkové rezervace. Jde o území s vysokou hustotou zastavění a uzavřenou blokovou strukturou. Nacházejí se zde bývalé výrobní areály, které byly dříve průmyslovým centrem města. Dnes tyto chátrající budovy tvoří velkou část místních brownfieldů.

Projekt nové chytré čtvrti na Špitálce počítá se zachováním industriálního dědictví areálu tepláren. Stávající zástavbu rozšíří nové budovy, které budou sloužit pro bydlení i práci. Nedostatek veřejného prostoru nahradí střešní terasy, které nabídnou sportoviště, zeleň i zahrádky pro komunitní pěstování.

Díličními cíli revitalizace z pohledu města jsou zlepšení stavu životního prostředí v lokalitě, vytvoření nových pracovních příležitostí, rozvoj podnikatelských aktivit a celkové zvýšení atraktivity města Brna. Ty by měly být dosaženy prostřednictvím moderních přístupů a inovativních technologií. Důraz by měl být kladen na energetické úspory, obnovitelné zdroje energie, dostatek zeleně i prostoru pro setkávání lidí. Po technické stránce je cílem minimum odpadu, hluku a emisí.

Pro realizaci této revitalizace město Brno (dále též „**Zadavatel**“) hledá strategického partnera. V předstihu vyhlášení výběrového řízení chce město Brno formou tržních konzultací ověřit se zástupci možných strategických partnerů nastavení projektu tak, aby byl životaschopný na několik desítek let, udržitelný z hlediska jeho financování, a zároveň splňoval požadavky na moderní a technicky vyspělou výstavbu, která může být inspirací pro nový městský development v České republice i v Evropě. Zadavatel povede předběžné tržní konzultace s cílem připravit zadávací podmínky a informovat co nejširší okruh možných partnerů o svých záměrech a požadavcích.

2. Orientační harmonogram projektu

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| - Tržní konzultace | 2Q - 4Q/2022 |
| - Ukončení tržních konzultací | 4Q/2022 |
| - Výběr partnera | 2023 - 2024 |
| - Inženýring | 2024 - 2025 |
| - Zahájení stavby | 2025 - 2026 |
| - Dokončení a spuštění Projektu | 2028 - 2029 |

3. Zástupci Zadavatele a jejich role

Zadavatel (Statutární město Brno)

František Kubeš	Vedoucí odboru strategického plánování a rozvoje
Lukáš Grůza	Manažer projektu

Právní podpora Zadavatele (KROUPAHELÁN advokátní kancelář, s.r.o.)

Maroš Sovák Advokát
Oldřich Kozumplík Advokát

Podpora projektového managementu Zadavatele (Proficheck, s.r.o.)

Michal Chudožilov Projektový manažer
Ondřej Svoboda Projektový manažer

4. Průběh předběžných tržních konzultací

Vzhledem ke komplexnosti celého projektu plánuje Zadavatel rozdělit předběžné tržní konzultace na několik fází, které se mohou dále členit na několik dílčích kol, včetně možných individuálních konzultací. V každé fázi bude s účastníky projednávána vždy konkrétní část agendy.

Zadavatel předpokládá, že každá fáze předběžných tržních konzultací bude zahájena hromadnou konzultací, která bude otevřena neomezenému okruhu předem registrovaných zájemců. Zadavatel si však vyhrazuje právo pro každou fázi předběžných tržních konzultací oslovit pouze vybranou skupinu zájemců, či vést individuální konzultace navazující na hromadnou, otevřenou část.

Fáze I:

Cílem Fáze I bylo představit potenciálním partnerům projekt chytré čtvrti z hlediska jeho funkčního a technického provedení. Urbanisticko-architektonický návrh společně s funkčním využitím definuje tzv. Masterplan chytré čtvrti Špitálka (04/2020, autor: A8000 s.r.o.), který tvoří přílohu č. 3 tohoto průvodního dopisu. Technické provedení výstavby je pak stanoveno tzv. Bílou knihou projektu chytré čtvrti Špitálka. (12/2021, autor: A8000 s.r.o.), která tvoří přílohu č. 2 tohoto průvodního dopisu.

Fáze II:

Důležitým aspektem úspěšné realizace projektu výstavby chytré čtvrti na Špitálce je nalezení a volba životaschopného konceptu jeho financování. Představení návrhu modelu financování bude hlavním předmětem fáze II předběžné tržní konzultace.

Finanční analýza a návrh modelu financování Chytré čtvrti Špitálka vyháží ze základních požadavků města Brna, které jsou: 1) minimalizace výše výdajů města do přípravy a investice projektu, 2) minimalizace zadlužení města, 3) udržení vlastnictví pozemků a nových objektů projektu, 4) neztratit vliv na dlouhodobé fungování projektu, 5) najít optimální poměr mezi komerční soběstačností, mírou vlastnictví a vlivu na projekt a naplnění jeho poslání, 6) preference nájemního bydlení, 7) nové objekty v pasivním standardu, 8) zachování genia loci

Fáze III:

Tato fáze bude sloužit k precizování zadávacích podmínek výběrového řízení.

5. Orientační harmonogram předběžných tržních konzultací

- | | |
|---|--------------|
| - Tržní konzultace „Fáze I“ | 04–05 / 2022 |
| - Uveřejnění výzvy pro Fázi II | 20. 5. 2022 |
| - Lhůta pro přihlášení zájemců o účast na Fázi II | 7. 6. 2022 |

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| - Termín pro zaslání dotazů k Fázi II | 07. 6. 2022 |
| - Hromadná tržní konzultace „Fáze II“ | 14. 6. 2022 |
| - Tržní konzultace „Fáze III“ | 09–10 / 2022 |

6. Dokumentace k předběžné tržní konzultaci

Dokumentaci k předběžné tržní konzultaci pro fázi II tvoří tento průvodní dopis a jeho přílohy. Účel jednotlivých příloh je popsán níže. Zadavatel upozorňuje, že rozsah dokumentace se může s ohledem na vývoj projektu a průběh konzultací měnit, a to zejména mezi jednotlivými fázemi. Zadavatel vždy upozorní na změny, které v dokumentaci nastanou.

1) Bílá kniha projektu chytré čtvrti Špitálka, autor: A8000 s.r.o. (příloha č. 2) – Bílá kniha definuje základní parametry pro budoucí plánování a výstavbu chytré čtvrti. Jedná se o otevřený dokument, jehož účelem je určit podmínky, standardy a doporučení, ze kterých bude budoucí strategický partner při realizaci projektu vycházet. Tyto požadavky jsou vyjádřeny v konkrétních popisech a datech, kvantifikovaných požadavcích a širších definicích určujících jednotlivé cíle projektu. Zároveň se jedná o hlavní podklad k diskusi v rámci Fáze I předběžné tržní konzultace, který na základě výsledků konzultací může doznat i zásadnějších změn.

2) MASTERPLAN – Rozvoj lokality Špitálka, urbanistická studie – City Hub Brno 04/2020, autor: A8000 s.r.o. (příloha č. 3) – MASTERPLAN představuje základní urbanistický návrh budoucí chytré čtvrti Špitálka a je nedílnou součástí Bílé knihy. Svým obsahem představuje urbanistickou studii rozpracovanou do hmotového návrhu budov s konkrétně požadovanou funkční náplní. MASTERPLAN rozvíjí brněnskou industriální lokalitu Špitálka s cílem nalezení životaschopného tématu pro nové využití západní části areálu Tepláren, aniž by se však zničila historická hodnota místa a genius loci.

3) Finanční analýza projektu Chytré čtvrti Špitálka, scénáře strategického postupu realizace – 05/2022, autor: PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (není součástí příloh, bude představeno na PTK). Finanční analýza představuje možné návrhy spolupráce mezi městem Brnem a partnerem, které naplňují požadavky města Brna.

7. Další podmínky předběžných tržních konzultací

Zadavatel si vyhrazuje právo využít veškeré informace a know-how získané na základě předběžných tržních konzultací (včetně veřejných konzultací) od účastníků pro další postup v Projektu dle svého uvážení.

Z každého osobního jednání bude pořízen zápis z jednání. Jednání mohou být nahrávána (audio, video) a tyto záznamy mohou nahradit zápis z jednání.

Za účast a vypracování odpovědí na Tržní konzultaci, ani za další činnosti související s účastí nebude účastníkovi poskytnuta finanční ani jiná náhrada.

8. Předběžná tržní konzultace – Fáze II

Zahájení Fáze II předběžné tržní konzultace proběhne v podobě veřejné konzultace dne 14. 6. 2022.

V rámci této konzultace zadavatele předpokládá diskusi zejména k představené Finanční analýze a strategickému návrhu spolupráce města Brna se strategickým partnerem.

Z veřejné předběžné tržní konzultace bude vyhotoven zápis, případně audio nebo videozáznam, který bude součástí zadávací dokumentace.

9. Agenda veřejné hromadné předběžné tržní konzultace 14.6.2022

Místo: Primátorský salonek, Stará radnice, Mečová 5, Brno

Program:

9:30 Zahájení

9:35 – 10:35 Blok I

- a. Představení projektu zástupci Zadavatele (10min)
- b. Prezentace Masterplanu a Bílé knihy zástupci Zadavatele. (10min)
- c. Představení finančního modelu autory PwC Česká republika, a.s. (40min)

10:35 – 11:00 Coffee break

11:00 – 12:20 Blok II – Diskusní část

- c. Řízená diskuse k dotazům Zadavatele
- d. Volná diskuse

12:20 – 13:00 Závěr a networking

10. Přihlášení a další informace k předběžným tržním konzultacím

Veřejná předběžná tržní konzultace v rámci Fáze II se uskuteční dne **14. 6. 2022 od 9:30** v prostorách **Primátorských salonků** na adrese **Stará radnice, Mečová 5, Brno**.

V případě Vašeho zájmu o účast na hromadné konzultaci v rámci fáze II, se registrujte odesláním registračního formuláře, který tvoří přílohu č. 1 tohoto průvodního dopisu, emailem na adresu respitalka@brno.cz, a to nejpozději do 7. 6. 2022.

Registrace na předběžné tržní konzultaci je pro účast nezbytná, a to s ohledem dodržení požadavků zákona o zadávání veřejných zakázek týkajících se identifikace účastníků předběžných tržních konzultací v pozdější zadávací dokumentaci, a rovněž s ohledem na adekvátní organizační zajištění akce.

Kapacita pro osobní účast na veřejné konzultaci je omezená, v případě naplnění kapacity bude průběh konzultace vysílán on-line. Registrovaní účastníci budou o podrobnostech on-line vysílání předem informováni.

Z veřejné předběžné tržní konzultace bude vyhotoven zápis, případně audio nebo videozáznam, jehož podstatné části budou součástí budoucí zadávací dokumentace.

Veškeré podklady k předběžné tržní konzultaci jsou dostupné na webových stránkách projektu [respitalka.brno.cz](https://ezak.brno.cz/publication_index.html) v sekci Předběžné tržní konzultace a na profilu zadavatele Statutárního města Brna v sekci Předběžné tržní konzultace na https://ezak.brno.cz/publication_index.html.

Zadavatel upozorňuje, že příprava projektu na různých úrovních postupně probíhá a vyhrazuje si proto právo dokumentaci k předběžné tržní konzultaci průběžně doplňovat či měnit, pokud obdrží nové informace či podklady k projektu. Doporučujeme průběžné sledování uvedených stránek.

Žádáme Vás, abyste nekontaktovali přímo zástupce Zadavatele v záležitostech týkajících se tohoto Projektu v průběhu předběžných tržních konzultací, ale veškerou komunikaci směřovali na uvedený e-mail.

Pokud se nemůžete účastnit hromadné tržní konzultace dne 14. 6. 2022, přesto však chcete být do průběhu tržních konzultací blíže zapojeni, napište nám na respitalka@brno.cz, případně tuto skutečnost uveďte v registračním formuláři.

Přílohy:

- 1) Registrační formulář
- 2) Bílá kniha projektu chytré čtvrti Špitálka, autor: A8000 s.r.o., soubor: BRNO Spitalka BilaKniha 211215b FINAL.pdf (dostupné na https://ezak.brno.cz/publication_index.html)
- 3) MASTERPLAN – Rozvoj lokality Špitálka, urbanistická studie – City Hub Brno 04/2020, autor: A8000 s.r.o., soubor: MOSILANA_200511_Optimized.pdf (dostupné na https://ezak.brno.cz/publication_index.html)
- 4) Zápis z hromadné předběžné tržní konzultace Fáze I (dostupné na https://ezak.brno.cz/publication_index.html)