**pR** ----------------------- Institut plá n ování a r ozvoje h lavníh o města Pra h y

 **PR8H8**

###### Příl oha č. 1Smlouv y ZAK 19-0293

**Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice**

**Zadavatel**

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

###### Vyšehradská 57,128 00 Praha 2

Zadávaná zakázka je součástí širší *Ověřovací studie rozvoje Pražské tržnice*

###### (na základě usnesení Rady hl. m. Prahy čísla 1361 ze dne 29. 6. 2019, <http://zastupitelstvo.praha.eu/ina/tedusndetail.aspx?pa>r= 17221001302101623322321003102101 6233220210028021016233220210025021016233220& id = 572212 .), jejíž kontext je popsán níže.

**Kontext**

*' 1*

###### Pražská tržnice (Bubenečské nábřeží 306/13, 170 00, Praha 7) je památkově chráněný areál, který je celý

v majetku 1. m. Prahy. Hl. m. Praha v současné době připravuje kroky k efektivnímu a dlouhodobě udržitelnému rozvoji Pražské tržnice. Jedním z významných kroků je vytvoření modelu využití Pražské tržnice a jeho funkčního a ekonomického ověření. Zamýšleným cílovým stavem po změnách je, aby Pražská tržnice byla opět místem příjemným pro trávení času a dostupným všem věkovým a příjmovým vrstvám obyvatel. Pražská tržnice má zachovat svoje současné kvality jako tržiště, asijské trhy, gastronomické stánky a kulturní zařízení.

Pro tento účel je požadován návrhový dokument (dále jako Studie), jehož zpracování bylo zadáno

IPR Praha na základě usnesení Rady hl. m. Prahy čísla 1361 ze dne 29. 6. 2019. Cílem Studie je stanovit konkrétní doporučení pro dosažení úspěšného fungování Pražské tržnice v budoucnosti. Cíl bude naplněn za pomoci:

* Stanovení optimálního mixu aktivit, které by měla tržnice nap lňovat z hlediska ekonomické

výnosnosti, udržitelnosti a socio-ekonomických přínosů .

* Vyhodnocení očekávaných nákladů a výnosů Pražské tržnice př i nastavení optimálního mixu aktivit .

I NSTITUT PLANOVÁNf A ROZVOJ E HLAVN IHO Mr STA PRAHY (příspěvková organ izace). zapsaný v obcho dnfm rejstřfku vedené m Městským soudem v Pr aze. oddíl Pr. v lož ka 63 I

Vyšehradská 57/2077. 128 00 Praha 2-Nové Město (CZ) I T) +420 236 OOS 619 - ID) c2zmahu - E) podatelna@ipr.praha.eu - [www.i prpra ha.cz](http://www.iprpraha.cz/)

ICO) 70883858 - DIC) cz70883858 I bankovní sojení: PPF banka. a. s .. [vropská 2690/17. 160 41 Praha 6 (tíslo tlř lu: 2001200003/6000) 1 7



} **pR** ------------------------ Inst itut plánování a r ozvoj e hlavního měst a Prahy

 **PRaHa**

###### Navržení nejefektivnějšího postup při obnově Pražské tržnice z funkčního i ekonomického hlediska a navrhnutí optimální etapizaci rozvoje a oprav tržnice.

* Navržení optimálního schématu řízení tržnice v cílovém stavu za 10- 20 let i v přechodném režimu do jeho dosažení.
* Doporučení optimální náplně pozice koordinátora/kurátora Pražské tržnice. Dále definování pravidel dlouhodobé finanční udržitelnosti fungování celého areálu.
* Identifikováním možných rizik při dosahování úspěšného fungování Pražské tržnice a navržením jejich možné řešení.

Využití Pražské tržnice musí být řešeno v návaznosti na stav budov, jejich plán oprav, okolní prostředí, potřeby rezidentů a dlouhodobé cíle rozvoje města i základní představu města o jejím fungování. Návrhový dokument musí brát v potaz plánované změny a výstavbu v území, jako je například transformačního území Holešovice Bubny-Zátory, či projekty dopravní (vlaková zastávka Nové Bubny, výstavba lávky spojující Karlín a Holešovice) a úpravy veřejných prostranství (úprava nábřeží).

Výsledný stav tržnice má v ideálním případě naplňovat základní teze pro vizi Pražské tržnice (viz **usnesení Rady hl. m. Prahy čísla 1361 ze dne 29. 6. 2019).**

###### Požadovanou součástí tohoto dokumentu je také ekonomická studie (specifikace níže), která bude

zpracována externě a **je předmětem této zakázky.**

# Cíl

###### Cílem této zakázky je vytvořit ekonomický model pronájmu vnitřních prostor tržnice, aby byly splněny

*,i*

###### podmínky a faktory vymezené zadavatelem.

Dodavatel dále prověří ekonomickou udržitelnost jednotlivých navržených variant ekonomického modelu, provede analýzu rizik a analýzu bodu zvratu u jednotlivých navržených variant.

Hlavními cíli ověřovací ekonomické studie je nalézt odpovědi na tři základní otázky:

* jaký je ideální mix možných provozů a funkcí požadovaných zadavatelem, aby byla existence tržnice ekonomicky a funkčně udržitelná?
* **Kde mají být navrhované provozy (dle funkce a rozlišení komerční *I* nekomerční) umístěny?**

• **jaké jsou socioekonomické dopady a přínosy jednotlivých navrhovaných variant?**

Dílčími cíli ověřovací ekonomické studie je zodpovězení dalších, níže uvedených otázek:

• **Jaké jsou relevantní rizikové faktory a jak mohou ovlivnit provoz tržnice v budoucnosti?**

• **jakým způsobem a kdy bude docíleno zamýšleného stavu, který je uveden v navrhovaných variantách?**

lNSTITU T PL ÁNOVÁNI A ROZ VOJE HLAVNfHO MtSTA PRA HY (příspěvková organ izace) . zap saný v obchodním rejst říku vedené m Městským soudem v Praze. o ddíl Pr. v ložka 63 I

Vyšehradská 57/2077. 128 00 Praha 2-Nové Měs to (CZ) I T) • 1120 236 005 619 - ID) c2zmahu - E) podatelna@i pr.pra ha .eu - [www.i prpr a ha.cz](http://www.iprpraha.cz/)

ICO) 70883858 - DlL) cz70883R58 I bankovní pojení: PPF banka. a. s .. Evropská 2690/17. 160 41 Praha 6 (ř.i lo t'l ř tu : 200 1200003/6000) 2 7

**J pR** ------------------------ Inst i t u t plán ování a r ozvoje hlavníh o města Pra h y

 **PRaHa**

* Za **jakých podmínek bude realizovaná v jednotlivých variantách zamýšlený dopad na rozpočet hl. m . Prahy?**

,

# Učel a využití

Výstupy provedené ekonomické studie budou použity pro dokončení Studie. Výstupy budou do Studie zakomponovány . Studie bude předložena Radě hl. m. Prahy a stane se výchozím koncepčním materiálem pro revitalizaci Pražské tržnice .

# Design studie

Zadavatel požaduje, aby v rámci zakázky byly vykonány následující práce, které j sou potřebné pro vypracování ověřovací ekonomické studie .

V rámci studie dodavatel operuje pouze se současnými budovami v areálu Pražské tržnice , nebude docházet k výstavbě nových budov . Dále musí dodavatel brát v potaz památkovou ochranu Pražské tržnice.

Studie bude členěna do 5 částí.

1. Ekonomický model

ll. Analýza rizik

111. Analýza bodu zvratu

IV. Harmonogram přípravy a pronájmu

V . Správa tržnice

Jednotlivé části jsou specifikovány níže.

##### I. Ekonomický model

Dodavatel vypracuje 3 varianty návrhu obsazení a provozu tržnice, které odpovídají faktorům, funkcím a proměnným vymezeným zadavatelem. Navržené varianty ekonomického modelu se od sebe budou lišit na základě skladby a umístění provozů a na základě změny faktorů a proměnných zmíněných výše. V rámci vypracování varianty dodavatel operuje s hodnotou průměrného dosažitelného nájmu

INSTITUT PLÁNOVÁNI A ROZVOJE HLAVNIHO M STA PRAHY (př íspěvková organizace). zapsaný v obchodním rej stříku vec1eném Měst s k ým soudem v Praze . o ddíl Pr, v ložka 63 I

Vyšehradská 57/2077. 128 00 Praha 2-No vé Měs to (CZ) I T) +420 236 005 619 - JO) c2zmahu - E) podatelna@i pr.pra ha .eu- www.iprp r aha .cz

I*CO)* 70883858 - DJC) cz70883858 I bankov ní spojení: PPF banka, a. s., Evropská 2690/17. 160 41 Praha 6 (čisto účtu: 200 1200003/6000) 3 7

**J pR** ------------------------ Institut plán ování a rozvoje h lavn ího města Prahy

 **PRaHa**

###### a nejpravděpodobnějším ekonomickým scénářem budoucnost i (externí v l ivy). Závěry a doporučení každé varianty (včetně jejich hlavních bodů) dodavatel umístí také do manažerského shrnutí.

Mezi h lavní variabilní faktory patří požadované funkce tržnice . Zadavatel poskytne dodavateli soupis požadovaných funkcí (např . restaurační provoz , divadlo , dílny , apod .) včetně jejich rozdělení na nezbytné a zbytné. Zadavatel poskytne dodavateli soupis budov, u kterých lze předpokládat vůči dnešnímu stavu fixní využití (z hlediska funkce) a umístění. Následně dodavatel vypracuje tenant mix k navrhovaným variantám. Výsledný mix alokuje v mapě areálu . Výsledné mapy budou součástí výstupu .

Součástí výstupu bude tabu lka, která bude popisovat využitelnost jednotlivých budov tržnice z hlediska technických limitů a tenant mixu.

U všech variant dodavatel zhodnotí, zda předložené fixní využití a umístění budov vybraných zadavatelem významně defektu je výsledek. Pokud bude zjištěn stav , kdy dochází k významnému defektování výsledku, navrhne dodavatel odpovídající řešení (např. přemístění) v prostoru tržnice .

Dodavatel povinně provede zhodnocení uplatnitelnosti budov vůči funkcím požadovaných zadavatelem a zjistí technické limity budov z hlediska těchto funkcí. Pro realizaci zhodnocení musí dodavatel provést obhlídku budov . Při této obhlídce budou přítomni zástupci zadavatele. Dodavatel provede kvalifikovaný odhad objemu potřebných investic pro opr avy budov a pro u védení budovy do provozu dle zamýšlené funkce .

Dodavatel provede u navrhovaných variant plnou finanční analýzu, která bude obsahovat také provozní, investiční a reinvestiční náklady a výnosy . Pro potřeby zadavatele bude kladen důraz na provozní stránku financí. Žádná z navržených variant obsazení tržnice nesmí vykazovat provozní ztrátu.

Dodavatel vyhodnotí absorpční schopnost jednotlivých funkcí využití v m ístě a čase .

Dodavatel vyhodnotí přínosy jednotlivých variant pro 3 zájmové skupiny: Provozovatele jednotlivých provozů v tržnici, hl. m. Prahu, návštěvníky tržnice.

Dodavatel zhodnotí jednotlivé navržené varianty z hlediska:

lNSTITUT PLÁNOVÁNf A ROZVOJE HLAVNfHO M STA PRAHY (příspěvková organ izace). zapsaný v obch o dním rejstř ík u vedeném Měst ský m soudem v Praze. oddíl Pr. v ložka 63 .

V y še hradská 57/2077. 128 00 Praha 2-No vé Měst o (CZ) I T) • 420 236 005 619 - ID) c2zmahu E) podatelna@ipr.p raha.eu - [www .iprpra ha .cz](http://www.iprpraha.cz/)

I*CO)* 70883858 - Dle} cz70883858 I bankovní spojení: PPF banka. a. s .. Evropská 2690/17. 160 41 Praha 6 (číslo úf.lu: 2001200003/6000) 4 1 7





**J PR** ------------------------ Institut plánová n i a rozvoje hlavního města Pra h y

**PRaHa**

###### Dopadu na rozpočet Pražské tržnice a hl. m. Prahy

*(* Socioekonomických dopadů plánovaných funkcí (formou kvalitativ n ího popisu a kvantif i kace)

Pro potřeby zadavatele bude dodavatel při hodnocení navrhovaných variant používat jako rozhodovací kritérium význam socioekonomické dopadů .

Zadavatel dodá podkladové materiály (soubor faktorů, funkcí a proměnných) na úvodní schůzce s dodavatelem. Zadavatel považuje dané informace za důvěrné , proto je poskytne pouze výherci výběrového řízení. Zadavatel zároveň provádí paralelní šetření a workshopy . Dodavatel může očekávat dodání výstupů těchto šetření během prací (odhadem v polovině září).

1. **Analýza rizik**

Dodavatel provede analýzu rizik v následující struktuře .

Dodavatel identifikuje a popíše možné rizikové faktory pro navržené varianty z části I. Ekonomický model, které nemůže provozovatel tržnice ovlivnit.

Dodavatel ohodnotí rizikové faktory dle síly jejich dopadu a , p ravděpodobnosti realizace. Dodavatel nehodnotí pouze negativní dopady, zjišťuje i dopady pozitivní. Na základě tohoto ohodnocení dodavatel vybere rizikové faktory , které jsou relevantní pro provoz Pražské t ržnice . Dodavatel popíše a odůvodní způsob výběru .

Dodavatel následně provede citlivostní analýzu vybraný ch rizikových faktorů a zjistí, jakou silou a jakým způsobem tyto faktory ovlivní provoz tržnice a rozpočet hl. m. Prahy u jednotlivých navržených variant, pokud se dané faktory realizují.

1. **Analýza bodu zvratu**

Dodavatel v této části operuje s navrženými variantami z části I. Ekonomický model a s 3 cílovými finančními možnostmi:

1. Pokrytí provozních nákladů, bez provozn ího zisku

I NSTITUT PLANOVÁNI A ROZVOJE HLAVN!HO Mr STA PRAHY (příspévková organ izace). zapsaný v obchodním rejstříku vedené m Měst ský m soudem v Praze. o ddíl Pr. v lož ka 63 I

Vyšehradská 57/2077. l 28 00 Praha 2-Nové Měst o (cz) I T) •420 236 005 619 - JO) c2zmahu -· r) podatelna@ipr.praha.eu - www.iprp r aha.cz

*1 0)* 70883858 - *Dle)* cz70883858 I bankovnl spojení: P PF banka. a. s .. Evropská 2690/17. 160 41 Praha 6 (číslo llčtu: 2001200003/6000) 5 7



###### Pokrytí provozních nákladů, mírný provozní zisk

1. Pokrytí provozních nákladů, významný provozní zisk

V rámci analýzy dodavatel vymezí a popíše, jaké podmínky, náležitosti a v jaké posloupnosti je potřeba splnit, aby v rámci jednotlivých navržených variant byly realizovány cílové finanční možnosti.

1. **Harmonogram přípravy a pronájmu**

Dodavatel v této části operuje s výstupy části III. Analýza bodu zvratu. Dodavatel přepracuje výstupy předešlé části do formy čitelného harmonogramu. Součástí harmonogramu bude soupis a časové určení základních kroků směřujících k dosažení cílového stavu.

1. **Správa tržnice**

Dodavatel zodpoví otázku, jakým způsobem ideálně spravovat areál z hlediska právně ekonomického. Vytvoří příslušná doporučení a zhodnotí, jaký způsob správy je ekonomicky a právně technicky nejvýhodnější. Dodavatel musí brát v potaz prostředí samosprávy města.

**Dodatečné podmínky**

*J*

###### Součástí prací budou průběžná koordinační setkání se zadavatelem v intervalu minimálně jednou týdně. Na těchto setkáních bude dodavatel také prezentovat průběžné výstupy svých prací včetně odůvodnění a vysvětlení zvoleného postupu. Dodavatel navrhne harmonogram výše zmíněných setkání a předloží jej společně s nabídkou.

**Výstupy studie**

**Vstupní zpráva**

Vstupní zpráva formou stručného zápisu z první schůzky bude sloužit k písemnému sjednání všech detailních podmínek, postupu vypracování studie, formy spolupráce dodavatele a zadavatele apod. (rozsah max. 3 strany A4). Vstupní zpráva bude dále obsahovat kopii příslušného usnesení a zadání studie.

INSTIT UT PLANOVANf A ROZVOJE H L AVNfHO M(STA PRAHY (příspěvková organizace). zapsaný v obchodním re j stříku verteném Městským soudem v Praze. oddíl Pr. v ložka 63 I

Vyše hradská 57/2077.128 00 Praha 2-Nové Město (C7) I T) *+1;20* 736 005 619 - ID) c2zmahu - E) podatelna@ipr.praha.eu - [www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz/)

ICO) 70883858 - Olt) cz70883858 I bankovní spojení: PPF banka. a. s .. Evr opská 2690/17. 160 41 Praha 6 (číslo í• l' t u: )001200003/6000) 6 7

**Závěrečná zpráva**

###### Základním výstupním dokumentem provedené studie bude Závěrečná zpráva, a to v následující struktuře:

* + Vstupní zpráva
	+ Manažerské shrnutí (nálezy, závěry , modely, závěrečná doporučení)
	+ Část 1: Ekonom ický model
	+ Část 2: Analýza rizik
	+ Část 3: Analýza bodu zvratu
	+ Část 4: Harmonogram přípravy a pronájmu
	+ Část 5: Správa tržnice
	+ Závěry a doporučení
	+ Metodologie
	+ Příloha

K částem 1-3 přidá dodavatel své závěry, zhodnocení a doporučení.

Přílohou také budou plánky či mapové výstupy s vyznačeným umístěním jednotlivých provozoven podle navrhovaných variant ekonomického modelu (každá varianta bude zobrazena na 1listu).

###### Příloha bude obsahovat také mikro CV hlavních zpracovatelů a konzultantů výstupu.

1

Výstup odevzdá dodavatel v preferovaném fontu zadavatele (bu de poskytnuto) ve formátu .docx a ve dvou tištěných kopiích.

**Prezentace**

Závěry studie dodavatel odprezentuje. Prezentace bude vytvořena v šabloně poskytnuté zadavatelem. Nejpozději do S pracovních dnů (PD) od podpisu smlouvy bude realizována úvodní schůzka se zadavatelem. Následně nejpozději do 3 PD od úvodní schůzky vybraný dodavatel zpracuje vstupní zprávu. Do 3 PD IPR odsouhlasí nebo dodá připomínky.

Draft závěrečné zprávy dodavatel předá zadavateli k připomínkám nejpozdě j i **8. 11. 2019.**

Kompletní závěrečnou zprávu dodavatel předá zadavateli se zapracovanými připomínkami nejpozději do **15. 11. 2019.**

INSTlT UT PLANOVANI A ROZV OJE HLAVN!HO MrSTA PRAHY (příspěvková organ izace) . zapsaný v obchodním rej stříku vedeném Mět ským soudem v Praze. oddíl Pr. vložka 63 I

Vyšehradská 57/2077.128 00 Praha /-Nové Měs t o *(Cl)* I T) *< 1 )0* 236 005 619 - ID) c2zmahu - E) podatelna@ipr.praha.eu - [www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz/)

ICO) 70883858 - Dle) C770883858 I bankovní spojeni: PPF banka. a . s .. Fvropská /690/17. InO 41 Praha 6 (ř.i lo Cu: tu : 200 1200003/6000) 7 7



 1 1