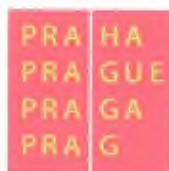




MHMPP08KSFR5

stejnopis č. 1



Věc: „Zpracování ekonomické analýzy – Nákladové nádraží Žižkov“

OBJ/35/03/012353/2021

OBJEDNATEL:

Hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1
pracoviště: Nám. Franze Kafky 1, Praha 1, Staré Město
zastoupené: Ing. [REDACTED]
ředitelem odboru hospodaření s majetkem
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581
bankovní účet: [REDACTED]
kontaktní osoba: [REDACTED]

Vedoucí oddělení ekonomicko-realizačního

DODAVATEL:

Grant Thornton Advisory s.r.o.

se sídlem: Pujmanové 1753/10a , Praha 4- Nusle, 140 00
pracoviště: dtto
zastoupené: [REDACTED], jednatel
IČO: 08358991
DIČ: [REDACTED]
bankovní účet: [REDACTED]
kontaktní osoba: [REDACTED] vedoucí oddělení finančních služeb
tel.: [REDACTED]

(dále též „Smluvní strany“)

Vážení,

ve smyslu § 27 a § 31 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, u Vás objednááme Zpracování ekonomické analýzy – Nákladové nádraží Žižkov v rozsahu a za podmínek dále uvedených.

V souladu s občanským zákoníkem se akceptací této objednávky zakládá dvoustranný smluvní vztah mezi Objednatelem a Dodavatelem. Dodavatel tak vzniká povinnost realizovat předmět plnění v požadovaném rozsahu a jeho výsledky předat níže uvedenému zástupci Objednatele a Objednateli vzniká povinnost zaplatit Dodavateli dohodnutou smluvní odměnu.

1. Předmět plnění:

Předmětem veřejné zakázky je zpracování ekonomické analýzy na revitalizaci Nákladového nádraží Žižkov v rozsahu a za podmínek dále uvedených dle přílohy č.1 objednávky.

2. Cena za předmět plnění:

2.1. Uvedená cena za předmět plnění bez daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) je stanovena jako smluvní odměna ve výši 292 000 Kč. Tato cena je cenou maximální a nepřekročitelnou. V této částce jsou zahrnuty veškeré náklady Dodavatele vynaložené v souvislosti s realizací předmětu plnění, a to zejména náklady na administrativní práce, na telekomunikace a poštovní styk v České republice a čas strávený na cestě za účelem konzultací při zpracování předmětu plnění na území hlavního města Prahy.

2.2. Dodavatel je plátcem DPH, DPH bude účtována podle platných právních předpisů. Cena včetně DPH činí 353 320 Kč.

3. Platební podmínky:

3.1. Cena za předmět plnění bude účtována Objednateli na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) jednorázovou platbou po předání předmětu plnění. Faktura musí být vystavena nejpozději do 15 dnů ode dne splnění předmětu objednávky. Součástí faktury musí být podrobný rozpis konkrétně uskutečněného plnění včetně počtu odpracovaných hodin.

- 3.2. Konečná faktura bude vystavena po předání předmětu plnění (viz čl. 4.2.) na základě „Protokolu o předání a převzetí předmětu plnění“. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude den převzetí předmětu plnění.
- 3.3. Faktura bude vystavena na adresu sídla Objednatele uvedenou v záhlaví objednávky.
- 3.4. Faktura bude doručena na adresu pracoviště Objednatele uvedenou v záhlaví objednávky.
- 3.5. Splatnost faktury bude stanovena na minimálně 60 dnů.
- 3.6. Vystavená faktura musí mít veškeré náležitosti daňového dokladu ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a musí obsahovat minimálně tyto údaje:
- označení Objednatele a Dodavatele, jejich sídla, jejich IČO a DIČ, bankovní spojení a údaj o zápisu v obchodním, živnostenském nebo obdobném rejstříku, včetně spisové značky,
 - předmět a číslo objednávky,
 - číslo faktury, den vystavení faktury, datum splatnosti, den uskutečnění plnění a fakturovanou částku,
 - základ daně (DPH), sazbu daně a její výši, razítko a podpis oprávněné osoby Dodavatele, stvrzující oprávněnost a formální a věcnou správnost faktury.
- 3.7. V případě, že faktura bude obsahovat nesprávné údaje nebo nebude obsahovat právními předpisy vyžadované údaje, je Objednatel oprávněn fakturu vrátit Dodavateli k opravě. Splatnost opravené faktury musí být stanovena opět na minimálně 60 dnů.
- 3.8. Objednatel uhradí cenu za předmět plnění bankovním převodem na účet Dodavatele, vedený u banky v České republice, specifikovaný v této objednávce. Ke splnění závazku Objednatele dojde odepsáním částky z účtu Objednatele.

4. Stanovený termín a místo plnění:

- 4.1. Objednatel je povinen oznámit Dodavateli přesné datum zahájení provádění předmětu plnění (dále jen „Datum zahájení prací“) nejpozději do 1 měsíce po uzavření této objednávky. Dodavatel je povinen začít s prováděním předmětu plnění do 3 dnů po datu zahájení prací.
- 4.2. Předmět plnění podle této objednávky je Dodavatel povinen předat k rukám Ing. [REDAKCE] včetně předávacího protokolu na adresu Praha 1, Staré Město, Nám. Franze Kafky 1, a to nejpozději do 5 dnů od dokončení díla.

4.3. Termín plnění: 8.11.2021

Časový harmonogram včetně dvou kol připomínek:

- Do 21 dnů od podpisu smlouvy první návrh analýzy
- Připomínky MHMP
- Do 14 dnů od dodání připomínek od MHMP, dodavatel zapracovává / dopracovává pre-finální analýzu
- Připomínky MHMP
- Do 7 dní od dodání připomínek od MHMP zapracování finálních připomínek dodavatelem

5. Smluvní sankce:

- 5.1. Při prodlení Dodavatele s předáním předmětu plnění dle článku 1. této objednávky zaplatí Dodavatel Objednateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z maximální ceny předmětu plnění včetně DPH stanovené v článku 2. této objednávky za každý započatý kalendářní den prodlení až do řádného splnění této povinnosti.
- 5.2. Při porušení povinnosti Dodavatele zahájit provádění předmětu plnění podle článku 4.1 objednávky je Dodavatel povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z maximální ceny předmětu plnění včetně DPH dle čl. 2. objednávky, nejméně však 1.000,-Kč (přiměřeně k předmětu plnění) včetně DPH za každý započatý den trvání prodlení.
- 5.3. Dodavatel je povinen smluvní pokutu uhradit na vyzvu Objednatele do 5 dnů od jejího doručení.
- 5.4. Objednatel je oprávněn započíst si jednostranně vzniklou smluvní pokutu oproti odměně za provedení veřejné zakázky.
- 5.5. Zaplacením smluvních pokut dle této Objednávky není dotčeno právo Objednatele na náhradu újmy v části převyšující již uhrazenou smluvní pokutu.

6. Další podmínky:

- 6.1. Smluvní strany této objednávky výslovně souhlasí s tím, aby tato objednávka byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hlavním městem Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o jejích účastnících, předmětu, číselné označení této objednávky, datum jejího podpisu a její text.

- 6.2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této objednávce nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 6.3. Smluvní strany této objednávky výslovně sjednávají, že uveřejnění této objednávky v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí hl. m. Praha.
- 6.4. Dodavatel bere na vědomí, že Objednatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této objednávce byly v souladu s citovaným zákonem poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.
- 6.5. Dodavatel je podle § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů včetně prostředků poskytnutých z Evropské unie. Toto spolupůsobení je povinen zajistit i u svých případných subdodavatelů.
- 6.6. Dodavatel není oprávněn postoupit jakékoliv své pohledávky z této objednávky na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Objednatele, a to ani částečně.
- 6.7. Pro případné spory smluvní strany sjednávají místní příslušnost obecného soudu Objednatele.
- 6.8. Tato objednávka je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží Objednatel a dva Dodavatel.
- 6.9. Tato objednávka může být měněna nebo zrušena pouze písemně, a to v případě změn objednávky číslovanými dodatky, které musí být podepsány oběma Smluvními stranami.

7. Licenční ujednání

Dodavatel souhlasí s tím, aby Objednatel předmět plnění (dílo) dále rozmnožoval, rozšiřoval jeho originál či rozmnoženiny, sděloval ho veřejnosti, to vše v neomezeném rozsahu a celosvětově. Dodavatel dále souhlasí s tím, aby Objednatel předmět plnění upravoval a zpracovával.

8. Lhůta k akceptaci objednávky

Dodavatel je povinen doručit akceptaci této objednávky Objednateli nejpozději do 5 dnů, jinak tato nabídka na uzavření objednávky zaniká.


Přílohy:

č.1- zadání ekonomické analýzy

S pozdravem

Za Objednatele:



ředitel odboru hospodaření s majetkem
v z. Ing. 

Dodavatel akceptuje tuto objednávku v plném rozsahu a bez výhrad.

25 -08- 2021

V Praze dne

Za Dodavatele:



Zadání ekonomické analýzy

PROJEKT

ID projektu :

Název projektu: **Revitalizace Nákladového nádraží Žižkov – konverze stávající budovy Nákladového nádraží na kulturně-společenské centrum**

I.

V návaznosti na vypracovanou Právní analýzu – projekt Nákladového nádraží Žižkov ze dne 7.9.2020 a v návaznosti na uzavřené Memorandum o vzájemné spolupráci s cílem konverze Nákladového nádraží – Žižkov uzavřené mezi Hlavním městem Prahou, Městskou částí Praha 3, Ministerstvem kultury, Žižkov Station Development, a.s., Národním filmovým archivem, Českými drahami, a.s. a Sekyra Group, a.s. ze dne 27.1.2020 (dále jen „Memorandum“), přičemž strany tohoto Memoranda deklarovaly svůj zájem na revitalizaci budovy Nákladového nádraží Praha – Žižkov, včetně vzniku a rozvoji nového celoměstsky významného veřejného prostoru, byl vznesen požadavek na vypracování ekonomické analýzy jako podkladového materiálu pro potřeby Hlavního města Prahy.

V širším měřítku je projekt Nákladového nádraží Žižkov (dále jen „NNŽ“) revitalizací brownfieldu zahrnujícího předmětnou památkově chráněnou budovu nádraží, v jejímž okolí by měla vzniknout nová městská čtvrť pro zhruba 15 000 lidí ve 4 500 bytech. Budovou se pro účely tohoto zadání a popptávané analýzy se rozumí oblast vyznačená žlutým podbarvením specifikovaná na plánu, který tvoří přílohu tohoto zadání. Pro vyloučení všech pochybností zadavatel uvádí, že budova nezahrnuje halu v těsné blízkosti avšak mimo žluté podbarvení a vše co je nad i pod zemí daného zvýraznění.

Existuje proto konsensus na vzniku kvalitního veřejného prostoru, který může nabídnout právě budova nádraží. Jedná se o ikonický projekt s podstatným pozitivním ekonomicko-sociologickým dopadem na okolí. Pro vytvoření uvažovaného kulturně – společenského centra je nezbytné významné zapojení Hlavního města Prahy (dále jen „HMP“) tak, aby mělo HMP vliv na konverzi funkcionalistické památky a tím vytvoření spádového centra lokality – živého veřejného prostoru.

Forma zapojení HMP na konverzi stávající budovy Nákladového nádraží Žižkov je zvažována takovým způsobem, aby HMP mohlo mít výrazný vliv na to, jací budou koncoví vlastníci a nájemci jednotlivých prostor. Lze s jistotou předpokládat, že budova by byla v případě její konverze pouze soukromým investorem obsazena za čistě komerčními účely. S ohledem na uzavřené Memorandum je naopak cílem vytvořit kulturně – společenské centrum, ve kterém budou fungovat jak veřejné instituce, tak soukromé.

Cílovou skupinou jsou nejen obyvatelé, kteří bydlí či budou bydlet v nové výstavbě v bezprostředním okolí (až 25 000) ale i občané celé Prahy, kteří tento kvalitně pojatý veřejný prostor budou navštěvovat. HMP v případě varianty společného podniku či pouze koncového odkoupení jednotlivých sekcí budovy bude moci využít nebytové prostory pro obsazení jím vybranými veřejnými institucemi (projevující aktivní zájem o částí budovy) a dále bude moci využít prostory pro bydlení pro naplnění programového prohlášení ohledně podpory dostupného bydlení.

Vzhledem k dlouhodobému zájmu Ministerstva kultury vyjádřeného mj. prostřednictvím Národního filmového archivu (dále jen „NFA“) bude čelní administrativní budova NNŽ nákladově řešena samostatně přímo z rozpočtu NFA a nebude předmětem řešení zadávané ekonomické analýzy.

Zvažovány jsou 3 varianty zapojení HMP:

1) Varianta A

Zapojení HMP v rámci společného podniku, který nebude veřejným zadavatelem, s investorem Sekyra Group, a.s. Tento společný podnik nabude do vlastnictví, zajistí konverzi skladových křidel na požadovanou funkci ve stavu shell and core a zajistí dostavbu dvou převážně rezidenčních podlaží ve stavu white walls. Následně společný podnik prodá jednotlivé části koncovým uživatelům, kteří si zajistí (veřejní zadavatelé v souladu se zákonem o veřejných zakázkách) na svůj náklad tzv. fitoutové vybavení.

2) Varianta B

HMP nakoupí na základě SOSBK jednotlivé sekce budovy až ve stavu shell and core/white walls za tržní cenu a následně „přeprodá“ jím vybraným zájemcům z řad veřejných institucí. Soukromý investor bude jediným nositelem projektu.

3) Varianta C

Nulová varianta, kdy se HMP nebude projektu účastnit a nenaplní cíle uzavřeného Memoranda.

Obsazení budovy by bylo čistě na úvaze soukromého investora a HMP nemá jakoukoliv kontrolu či vliv nad vznikem kulturně-společenského centra.

II.

S ohledem na potřebu rozhodnutí HMP ohledně založení společného podniku se soukromým investorem požaduje Magistrát hlavního města Prahy (dále jen „MHMP“) vypracování ekonomické analýzy variant zapojení HMP, současně se zpracováním business case pro jednotlivé (dvě) varianty. Konverze samotné budovy bude probíhat ve dvou krocích, a to konkrétně vytvoření prostorů ve stavu shell and core / white walls a následné dokončení do finálního stavu dle požadavků vlastníků daných prostorů. Předmětná ekonomická analýza se zabývá pouze prvním krokem, tj. vytvoření prostorů, které budou přecházet na nové vlastníky.

Pro každou z výše uvedených variant (A až C) je potřeba analyzovat ekonomický dopad pro HMP (u varianty C očekáváme pouze kratší shrnutí, vzhledem k její povaze), a to zejména v oblastech:

a) Oblast nákladů na realizaci

- akvizice nemovitosti
- průzkumy (stavebně-historický , apod.)
- projektová dokumentace,
- dělení budovy,

- odstranění starých ekologických zátěží,
- stavební náklady,
- infrastruktura.

b) Oblast navazujících investic

- základní škola – „fit-outy“,
(náklady na zřízení, fit-outy a vybavení je nákladem koncového uživatele)
- zařízení nájemních bytů
(náklady na zařízení a vybavení je nákladem koncového uživatele)

c) Oblast nákladů na provoz

- financování správy veřejných prostranství
(mohlo/mělo by probíhat obdobně jako u jiných prostranství, tj. určeným správcem),
- správa nájemních bytů
(mohla / měla by být hrazena z nájemného),
- náklady na provozování základní školy
(náklady by mohli / měli nést MŠMT a zřizovatel),
- možnost prodeje ostatních prostorů koncovým zájemcům
(prosazení vlivu MHMP na výběr koncových zájemců, tyto zájemci by následně provoz mohli / měli zajišťovat z vlastních rozpočtů)

d) Oblasti příjmů

- příjmy z nájmu bytů, nebytových prostor
- příjmy z prodeje jednotlivých sekcí,
- zhodnocení podílu HMP ve společném podniku v čase.

e) Oblast financování

- Jakým způsobem by mohlo / mělo probíhat financování?
- Jak nastavit pravidla při aplikaci veřejné podpory, aby financování nemohlo být posouzeno jako zakázaná veřejná podpora?
- Jelikož by se mohlo jednat o pilotní projekt klimatického plánu hlavního města Prahy, by se zpracovatel analýzy měl zaměřit také na prověření možnosti externího financování např. z Modernizačního fondu (SFŽP)

f) Ekonomické přínosy projektu

- zvýšení hodnoty veřejného prostoru,

- ohodnocení ekonomického dopadu vytvoření lokálního pražského kulturního centra v rámci strategie Prahy,
- výběr daní skrze rozpočtové určení daní díky zvýšené ekonomické aktivitě v oblasti,
- podpora a ekonomický rozvoj lokality
- možnost zajištění dostupného bydlení.

g) Další přínosy projektu (socioekonomické apod.)

- ohodnocení zvýšeného komfortu a kvality bydlení,
- výdaje přímo související s investicemi do bezbariérovosti,
- zlepšení kvality volnočasových aktivit,
- snížení kriminality v dané oblasti,
- podpora zaměstnanosti a občanské vybavenosti v dané lokalitě,
- ekonomické ohodnocení kulturně společenských přínosů.

Mezi další otázky, pro zpracovatele analýzy patří také:

Jakým způsobem by bylo možné ohodnotit přidanou hodnotu vzniku společného podniku, resp. ponechání kontroly nad obsazením objektu? Jaké by byly odhadované náklady pro HMP v případě, že by chtělo získat obdobně velké prostory ve stavu shell and core do svého vlastnictví v centru města (nejen srovnání s Variantou B)?

III.

Zpracovatel analýzy by se neměl omezovat pouze na výše uvedený demonstrativní výčet oblastí a dotazů pro posouzení v rámci ekonomické analýzy. Je očekávána aktivní komunikace a dotazy ze strany zpracovatele směřující k upřesnění zadání předmětné analýzy, zejména v úvodní fázi tedy počítáme se značnou kooperací mezi zadavatelem a dodavatelem.

Specifikace budovy:

