

Smlouva o poskytování poradenství

kteřou dále uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřeli:

číslo smlouvy klientů **267** OIRM/2023

Frank Bold Advokáti, s. r. o.

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 63531,
sídlem Údolní 33, 602 00 Brno,
IČO: 283 59 640, DIČ: CZ28359640,

zastoupena Mgr. Jiřím Nezhybou, jednatelem
(na straně jedné jako „advokátní kancelář“)

a

Město Příbram

sídlem: Tyršova 108, 261 01 Příbram I.
IČO: 002 43 132

zastoupené Mgr. Janem Konvalinkou, starostou
adresa pro zasílání faktur: Tyršova 108, 261 01 Příbram I.
korespondenční adresa: Tyršova 108, 261 01 Příbram I.
(na straně druhé jako „klient“)

(dále oba též jako „smluvní strany“)

I. Předmět smlouvy

I.1. Klient touto smlouvou objednává a advokátní kancelář se zavazuje poskytovat klientovi poradenství v projektu **Fáze II Strategického dialogu – udržitelné investice a spolupráce s privátním developerem ve městě Příbram** spočívající v následujících činnostech:

- a) **Ekonomická analýza potenciálu území, návrh konkrétních právně-ekonomických opatření a komunikačního rámce;**
- b) **Mapa lokalit pro investory (virtuální realitka) – prezentace a diskuze závěrů analýz, výběr lokalit, potvrzení a finalizace právně – ekonomického rámce s vedením města;**
- c) **„Výběrové proinvestiční“ zásady pro spolupráci s investory;**
- d) **Produkce souvisejících PR materiálů (sazba FAQ brožury);**
- e) **Úpravy výstupů zpracovaných v rámci spolupráce dle bodů a) až c) dle připomínek klienta v rozsahu 20 hodin.¹**

¹ Viz např. úpravy výstupů dle připomínek klienta předvídané v bodech 2.2, 3.4, 3.6 Nabídky.

Bližší specifikace jednotlivých činností a jejich výstupů je uvedena v „Návrhu spolupráce: udržitelné investice a spolupráce s privátním developerem, město Příbram“ ze dne 23. 02. 2023 („Nabídka“), jejíž relevantní část tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

- I.2. Pro vyloučení pochybností strany prohlašují, že předmětem plnění této smlouvy není III. Fáze: Příprava konkrétních strategických lokalit a jejich prezentace na trhu formou mapy lokalit připravených pro investory („mapa pro investory, virtuální reality“), jak byla uvedena v Nabídce. Realizace této fáze může být pro klienta zajištěna na základě samostatné smlouvy.
- I.3. Právní služby poskytuje advokátní kancelář klientovi prostřednictvím svých advokátů, trvale spolupracujících advokátů, advokátních koncipientů a dalších zaměstnanců. Je však oprávněna poskytovat právní služby klientovi i prostřednictvím jiného advokáta. Přitom však advokátní kancelář dbá na to, aby nedošlo k poškození zájmů klienta. Pro služby neprávniho charakteru bude advokátní kancelář využívat poradce společnosti Frank Bold Advisory, s.r.o.
- I.4. Advokátní kancelář začne poskytovat poradenství v uvedené věci ode dne účinnosti této smlouvy. Provede-li advokátní kancelář po dohodě s klientem jakékoli neodkladné úkony před tímto datem, řídí se jejich poskytování rovněž touto smlouvou.

II. Místo plnění

- II.1. Poradenství poskytuje advokátní kancelář klientovi na místě s klientem dohodnutém, zpravidla ve své pražské pobočce na adrese Náměstí Kinských 601/3, Praha 150 00.

III. Odměna advokáta a hotové výdaje advokáta

- III.1. Smluvní strany se dohodly, že **smluvní odměna** advokátní kanceláře za činnosti specifikované v článku I.1 této smlouvy se sjednává takto:
 - a) za činnosti specifikované v bodě I.1. a) až c) této smlouvy **565.600,- Kč plus DPH**;
 - b) Produkce souvisejících PR materiálů (sazba FAQ brožury bez tisku) **49.000,- Kč plus DPH**;
 - c) Úpravy výstupů dle požadavků klienta v rozsahu 20 hodin práce **53.800,- Kč plus DPH**, tj. 2690,- Kč plus DPH za 1 hodinu práce.
- III.2. Smluvní strany se dohodly, že náhrada hotových nákladů advokátní kanceláře bude klientovi účtována následovně. V rámci každé vydané faktury bude advokátní kancelář účtována částka ve výši 2,5 % z odměny za poskytnuté poradenství jako **paušální náhrada nákladů na telekomunikační poplatky, tisk, kopírování a poštovné**, jejichž detailní vyčíslení by bylo administrativně a časově náročné; tato položka zahrnuje také náklady na vedení spisu, průběžný management i finální kontrolu správnosti vyúčtování a fakturace. V případě, že si obstarání záležitostí klienta vyžádá vynaložení **jiných hotových výdajů**, zejména znalecké posudky a odborná vyjádření, překlady a opisy nebo cestovné, náleží advokátní kanceláři jejich náhrada v účelně vynaložené výši. Pokud advokátní kancelář za účelem poskytnutí poradenství využije pro cestování automobil, jsou takové cestovní výdaje účtovány ve výši 10 Kč za 1 kilometr. Tyto jiné hotové výdaje jsou klientovi jednotlivě vyčísleny a vyúčtovány při fakturaci poradenství.
- III.3. Smluvní strany se dále dohodly, že v odměně specifikované v bodě III.1. této smlouvy není obsažena **náhrada za promeškaný čas** strávený cestou do místa poskytování poradenství a zpět, pokud se poradenství neposkytuje v sídle nebo pobočce advokátní kanceláře ve smyslu článku II.1 této smlouvy, a dále čas promeškaný v důsledku zpoždění zahájení jednání s klientem, jeho poradcem, či jinou osobou, pokud ke zpoždění nedošlo vinou advokátní kanceláře. Náhrada

za promeškaný čas se sjednává ve výši jedné 1.000,-Kč za každou hodinu promeškaného času účtovaného každých započatých deset minut.

- III.4. Smluvní strany se dále dohodly, že k náhradě za promeškaný čas bude připočtena **daň z přidané hodnoty** podle předpisů platných a účinných v době fakturace.
- III.5. V případě, že klient nevyužije rozsah 20 hodin práce určený pro úpravy výstupů dle jeho požadavků, nebude adekvátní část těchto nevyužitých hodin účtována. V případě, že požadavky klienta na úpravy materiálů přesáhnou 20 hodin práce, budou další úpravy výstupů provedeny po uzavření dodatku k této smlouvě.
- III.6. Odměna za poradenství bude advokátní kanceláří klientovi účtována po dokončení jednotlivých milníků takto:
- a) Studie potenciálu území: **115.000,- Kč plus DPH;**
 - b) Zbylá část Ekonomické analýzy potenciálu území, návrh konkrétních právně-ekonomických opatření a komunikačního rámce: **215.900,- Kč plus DPH;**
 - c) Mapa lokalit pro investory (virtuální realitka) – prezentace a diskuze závěrů analýz, výběr lokalit, potvrzení a finalizace právně – ekonomického rámce s vedením města: **37.900,- Kč plus DPH;**
 - d) Návrh motivačních mechanismů na míru dle závěrů předchozí analýzy a návrh procesů k urychlení průchodu investorského záměru orgány města: **107.900,- Kč plus DPH;**
 - e) Zbylá část „Výběrových proinvestičních“ zásad pro spolupráci s investory: **88.900,- Kč plus DPH.**
- Účtování bude probíhat na základě elektronického daňového dokladu (faktury), vystavené advokátní kanceláří.
- III.7. Produkce materiálů a úpravy výstupů dle požadavků klienta, spolu s náhradou hotových výdajů a náhradou za promeškaný čas advokátní kanceláře budou advokátní kanceláří klientovi účtovány průběžně, na základě elektronického daňového dokladu (faktury), vystavené advokátní kanceláří zpravidla měsíčně.
- III.8. Klient se zavazuje zaplatit fakturovanou částku v termínu splatnosti na faktuře uvedeném. Tento termín nebude kratší než **14 dnů** ode dne odeslání elektronického dokladu na adresu e-mailu klienta uvedenou v úvodu smlouvy. Uhrazením faktury se rozumí den připsání fakturované částky na účet advokátní kanceláře uvedený ve faktuře nebo den zaplacení této částky v hotovosti. V případě, že se klient dostane do prodlení s úhradou faktury z důvodů na straně klienta a klient se s advokátní kanceláří nedohodne na vhodném způsobu řešení do 14 dnů od uplynutí lhůty splatnosti faktury, zavazuje se klient zaplatit advokátní kanceláři zákonný úrok z prodlení a počínaje 15. dnem prodlení také smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Pokud bude klient déle než 14 dní v prodlení s úhradou faktury nebo její části, je advokátní kancelář dále oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět, a to s účinností ke dni doručení této výpovědi klientovi.
- III.9. Klient je oprávněn kdykoli požádat advokátní kancelář, aby mu v období mezi vystavením faktur předložila **přehled** dosud vzniklých nároků na smluvní odměnu, náhradu hotových výdajů a náhradu za promeškaný čas. Tento přehled nebude účetním ani daňovým dokladem, ale bude sloužit k průběžné kontrole nákladů poradenství.

IV. Povinnosti advokátní kanceláře a pojištění odpovědnosti

- IV.1. Advokátní kancelář poskytuje právní služby podle znalostí a schopností svých advokátů, advokátních koncipientů a dalších zaměstnanců, v souladu se zákony a ostatními obecně závaznými právními předpisy, stavovskými předpisy České advokátní komory a etickými pravidly o výkonu advokacie.
- IV.2. Advokátní kancelář je povinna poskytovat klientovi poradenství řádně a včas tak, aby klientovi nevznikla žádná škoda ani jiná újma.
- IV.3. V případě požadavku klienta advokátní kancelář připraví podpůrné dokumenty v anglickém či německém jazyce tak, aby mohly být zrevidovány klientem i v tomto jazyce. Jestliže ale půjde o právně závazné dokumenty, je advokátní kancelář oprávněna pověřit kvalifikovaného tlumočnicka k oficiálnímu překladu těchto dokumentů.
- IV.4. V případě, že advokátní kancelář způsobí zaviněným porušením svých povinností klientovi škodu, je povinna ji uplatnit jako pojistnou událost ze svého pojištění odpovědnosti za škodu. Advokátní kancelář je pojištěna ke dni podpisu této smlouvy do výše pojistného plnění **250 000 000 Kč** (slovy dvě stě padesát milionů korun českých).

V. Práva a povinnosti klienta

- V.1. Klient se zavazuje poskytovat advokátní kanceláři vždy úplné a pravdivé informace a poskytovat jí součinnost, kterou si pro provedení poradenství advokátní kancelář vyžádá. Klient se rovněž zavazuje předat advokátní kanceláři řádně a včas všechny listiny, doklady, písemnosti a jiné podklady potřebné pro řádné plnění povinností advokátní kanceláře podle této smlouvy a udělit písemnou plnou moc jejímu advokátovi, případně advokátní kanceláři. Klient se zavazuje bezodkladně uvědomit advokátní kancelář o jakýchkoliv skutečnostech, o kterých se dozví a které s obsahem předmětu poskytování poradenství souvisí. Klient vyhotoví na vyžádání advokátní kanceláře jednu kopii listin, dokladů, písemností a jiných podkladů, pokud je bude předávat advokátní kanceláři v jiné než elektronické podobě.
- V.2. Klient tímto uděluje advokátní kanceláři souhlas k uvádění jeho názvu, loga a stručného popisu poradenství jemu poskytovaného advokátní kanceláři v referencích a jiných marketingových dokumentech, které zamýšlí advokátní kancelář prezentovat svým potenciálním klientům jako informace o advokátní kanceláři.

VI. Závěrečná ustanovení

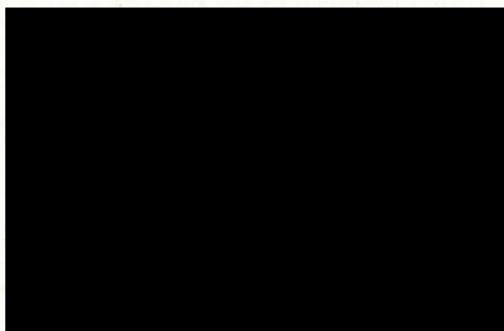
- VI.1. Advokátní kancelář je v souvislosti se sjednanou spoluprací oprávněna využít subdodavatelů a odpovídá za jejich odbornost v oblasti poskytovaných služeb.
- VI.2. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Každá smluvní strana je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět, a to s účinností ke dni doručení této výpovědi druhé smluvní straně. K zániku závazku zřízeného touto smlouvou může dojít rovněž na základě písemné dohody smluvních stran.
- VI.3. Smluvní strany dále souhlasí, že advokátní kancelář je oprávněna tuto smlouvu vypovědět, pokud na ní klient bude požadovat, aby činila, podporovala či usnadňovala nelegální či neetické aktivity. Za neetické aktivity považují účastníci této smlouvy zejména aktivity směřující k porušování lidských práv, poškozování životního prostředí, nebo ohrožování nestranného a transparentního fungování veřejné správy. Za neetické aktivity považují účastníci této smlouvy rovněž zjevně bezdůvodné uplatnění práva či zájmu, které má obstrukční povahu a směřuje k poškození protistrany či jiných osob a takto uplatněné právo či zájem by současně nesměřovalo k ochraně klientových práv hmotněprávního charakteru.
- VI.4. V případě, že advokátní kancelář obdrží od klienta pokyn, který bude považovat za naplňující znaky definice uvedené v článku VI.2 této smlouvy, je advokátní kancelář povinna o tom klienta písemně informovat a vyzvat ho k jednání s cílem dosáhnout shody v dalším postupu ve věci. Pokud strany shody nedosáhnou, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení výzvy advokátní kanceláře klientovi k jednání dle předchozí věty, je tato oprávněna smlouvu písemně vypovědět, a to s účinností ke dni doručení této výpovědi klientovi.
- VI.5. Vypoví-li advokátní kancelář tuto smlouvu postupem podle článku VI.3 smlouvy, je povinna po dobu nezbytně nutnou činit veškeré neodkladné úkony tak, aby klient neutrpěl na svých právech nebo oprávněných zájmech újmu. To neplatí, pokud klient advokátovi písemně sdělí, že na splnění této povinnosti netrvá.
- VI.6. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných dodatků k této smlouvě. V případě změny týkající se výše smluvní odměny podle čl. III.1 může být dohoda učiněná také elektronicky výměnou e-mailových zpráv, ve které jedna smluvní strana odsouhlasí druhé smluvní straně navrženou změnu smluvní odměny, přičemž k e-mailové zprávě postačí připojit prostý podpis.
- VI.7. Smluvní strany si sjednaly, že práva a povinnosti touto smlouvou neupravené, jakož i práva a povinnosti z porušení této smlouvy vzniklé, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

- VI.8. Smluvní strany se v souladu s § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že místně příslušným soudem pro případ sporů vyplývajících z této smlouvy je soud příslušný dle sídla advokátní kanceláře.
- VI.9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
- VI.10. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že nebyla uzavřena za jakéhokoliv nátlaku či tísně ani pod hrozbu násilí nebo lstí.
- VI.11. Uzavření této smlouvy schválila rada města dne 06.03.2023 R.usn.č.0226/2023.

Příloha:

Relevantní část Nabídky (Návrhu spolupráce: udržitelné investice a spolupráce s privátním developerem, město Příbram ze dne 23. 02. 2023)

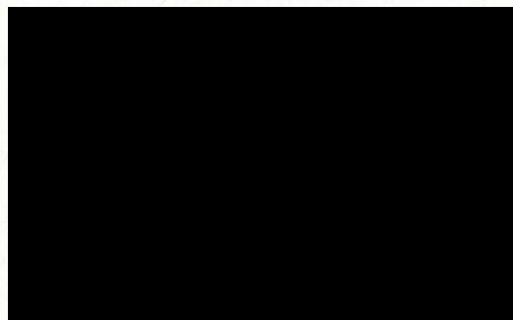
V Brně dne 28.3.2023



Mgr. Jiří Nežhyba, jednatelem

1-3-04-2023

V Příbrami dne



NÁVRH SPOLUPRÁCE: UDRŽITELNÉ INVESTICE A SPOLUPRÁCE S PRIVÁTNÍM DEVELOPMENTEM, MĚSTO PŘÍBRAM

Vážený kolego,

v období od 18. ledna 2023 do 14. února jsme v úzké spolupráci se zástupci města Příbrami provedli v rámci „strategického dialogu“ vyhodnocení situace města, identifikaci/ ověření silných a slabých stránek a příležitostí, ověření cílů a porovnání koncepčních, procesních a právních nástrojů, které využíváte, s dobrou praxí. Výstupem byl návrh a prezentace vhodných opatření a kroků, které lze v průběhu volebního období realizovat. Závěry „strategického dialogu“, vyhodnocení a návrh kroků jsme představili vedení města dne 14.2. 2023, pro kontext příkládám v příl. č. 1.

V návaznosti na navržená opatření a na vaši poptávku vám níže **navrhujeme podobu další fáze spolupráce:**

CÍLE A VÝSTUPY

Tato fáze má za cíl zjištění konkrétního potenciálu území a vytvoření vhodného rámce pro jednání s privátním developmentem a pro zhodnocení vlastních pozemků města. Návrh spolupráce obsahuje soubor kroků ekonomických a urbanistických, právních a komunikačních, které povedou k žádoucímu cíli.

Výstupem druhé fáze spolupráce bude

1. Ekonomická analýza potenciálu území 2. Identifikace (seznam) vhodných lokalit pro investory (v majetku města a privátních pozemků) 3. Modelové právní a procesní řešení pro přípravu těchto pozemků na investici 4. "Výběrově proinvestiční" zásady pro spolupráci s investory, včetně projednaného návrhu na urychlení průchodu investorského záměru orgány města (interní procesní předpis) 5. Komunikační strategie pro město Příbram a konkrétní komunikační a mediální kroky navázané na dílčí výstupy

Na tuto druhou fázi naváže fáze třetí, ve které dojde k přípravě konkrétních strategických lokalit a jejich prezentace na trhu formou mapy lokalit připravených pro investory („mapa pro investory, virtuální realitka“). Tato fáze spolupráce je rozpracována a naceněna obecně, konkrétní podoba bude záviset na počtu a povaze vybraných lokalit.

Návrh komunikační strategie projektu je rozpracován v příloze č. 2, Destinační marketing pro investory města Příbram - komunikační podpora.

KROKY

II. fáze: Zjištění konkrétního potenciálu území a vytvoření vhodného rámce pro jednání s privátním developmentem a pro zhodnocení vlastních pozemků města

1. Ekonomická analýza potenciálu území, návrh konkrétních právně-ekonomických opatření a komunikačního rámce

Ekonomická analýza má za cíl identifikovat relevantní funkční celky v území, jejich zájmové charakteristiky relevantní z hlediska udržitelného rozvoje a investic a výpočet potenciálu urbanistických struktur a celků, a to z hlediska jak provozních a investičních nákladů, tak z hlediska možných příjmů a benefitů těchto lokalit pro město a z hlediska trhu.

Dílčí kroky:

1.1. Studie potenciálu území

- rozdělení území dle urbanistických struktur a funkčních celků
- nastavení matice zájmových charakteristik (UAP, MESTO, EXPERT)
- výpočet potenciálu dle zvolené kategorizace a indikátorů (nutná spolupráce s městem)
- výstupem jsou mj. analytické údaje pro pro-investorské nastavení zásad spolupráce s investory, viz bod 3.1 níže.

Doba zpracování: **4 týdny**

1.2. Ekonomické hodnocení území a modely spolupráce s investory

- výpočet provozní a investiční nákladů pro jednotlivé oblasti
- výpočet příjmů a benefitů území a oblastí
- návrh optimalizace ekonomických výstupů (veřejné - např. daně, nájmy, a privátní - kontribuce, odkup, změna územního plánu)
- implementace připravovaných investičních akcí (synchronizace s očekávaným vývojem potenciálu v dané oblasti)
- posouzení jejich efektivity a návrh úpravy etap zahájení či úplné změny akce
- hodnocení pro-investiční atraktivity (hierarchizace jednotlivých oblastí dle různých přístupů)
- identifikace možných strategických území, výběr top oblastí – odborný materiál určený pro projednání a schválení RM
- identifikace možných strategických investičních akcí – přiřazení priority v rámci kapitálového rozpočtu

Doba zpracování: **4 týdny (navazuje na 1.1.)**

1.3. Právně – ekonomická metodika spolupráce měst a investorů

Přehled právně-ekonomických modelů spolupráce na a) strategických městských pozemcích a

b) na pozemcích soukromých vlastníků, včetně nástinu výhod a rizik jednotlivých modelů v praxi, vyhodnocení celkových přínosů. Doba zpracování: **2 týdny (paralelně s 1.2.)**

1.4. Návrh komunikační strategie

Návrh a projednání hlavních kroků a sdělení komunikační strategie projektu, viz k PR a komunikaci příloha, Destinační marketing pro investory města Příbram - komunikační podpora, bod A a B.

Doba zpracování: **2 týdny (paralelně s 1.2.)**

Součinnost klienta: Kontaktní osoba, zjištění vstupů do analýzy z existujících materiálů a informací města, zajištění jednání s relevantními zástupci města (osobně nebo online), zpětná vazba k pracovnímu návrhu výstupů.

Výstupy

- analytické údaje pro pro-investorské nastavení zásad spolupráce s investory, viz bod 3. níže
- hierarchizace lokalit města dle kvality života a jeho investičního potenciálu
- identifikace možných strategických území
- identifikace možných strategických investičních akcí - přiřazení v rámci rozpočtu

- přehled právně-ekonomických modelů spolupráce
- návrh komunikační strategie využívající hlavní poznatky z analýzy

Cenový návrh:

- 1.1. Studie potenciálu území 115 000,- Kč plus DPH.
- 1.2. Ekonomické hodnocení území a modely spolupráce s investory 95 000,- Kč plus DPH.
- 1.3. Právní metodika spolupráce měst a investorů 69 000,- Kč plus DPH.
- 1.4. Komunikační strategie 19000,- Kč plus DPH.
- 1.4. První PR výstupy – celkové rámování projektu "co se chystá" 18000,- Kč plus DPH.
- 1.5. Koordinace a komunikace 14 900,- Kč plus DPH.

Poznámka k návrhu ceny: V rámci vydané faktury účtujeme částku ve výši 2,5 % z odměny za poskytnuté služby jako paušální náhradu nákladů na administrativu.

2. Mapa lokalit pro investory (virtuální realitka) – prezentace a diskuze závěrů analýz, výběr lokalit, potvrzení a finalizace právně – ekonomického rámce s vedením města

Dílčí kroky a výstupy:

- 2.1. Workshop, představení a projednání návrhů vedení města, lokality, právní řešení
Prezentace hlavních výstupů ekonomické analýzy, navržených strategických území, navržených právně – ekonomických modelů spolupráce s investory (přípravy a zhodnocení investičních území, výběr investora) a navržených komunikačních kroků.
- 2.2. Finalizace návrhu a modelu podle potřeb nebo požadavků klienta.
- 2.3. Komunikace finální podoby záměru (PR představení záměru mapy, medializace, výstupy na vlastní kanály). Viz příloha, PR, bod C.

Součinnost klienta: Kontaktní osoba, zajištění jednání s relevantními zástupci města (osobně nebo online), zpětná vazba k pracovnímu návrhu výstupů.

Doba zpracování: navazuje na 1., trvání ca 2 až 4 týdny, podle objemu podnětů k zpracování.

Cenový návrh:

- 2.1. Workshop, projednání návrhů, lokality, právní řešení 19 900,- Kč plus DPH.
- 2.2. Doplnění podle potřeb nebo požadavků klienta, hodinová cena, sazba 2690,- Kč plus DPH.
- 2.3. Komunikace záměru mapy (PR podoba mapy, medializace, výstupy na vlastní kanály) 18 000,- Kč plus DPH.

3. "Výběrově proinvestiční" zásady pro spolupráci s investory

Dílní kroky a výstupy:

3.1. Návrh motivačních mechanismů (slevy, zóny, funkce) do návrhu zásad. Na základě čísel ze studie potenciálu území viz bod 1.1. Modelový koncepční návrh vzorových smluv.

3.2. Návrh procesů k urychlení průchodu investorského záměru orgány města ve formě interního procesního předpisu. Tento návrh popíše optimální vstup projektu do projednání orgány města, postup odborů při koordinaci stanoviska k projektu za samosprávu, postup jednání s investorem o záměru, vytvoření finální pozice za samosprávu včetně mechanismu jeho schválení a komunikace investorovi, návrh vymezí rizika a prevenci možné námitky podjatosti. Návrhu bude předcházet online konzultace s pracovníky města, která zmapuje aktuální stav a doporučení pro řešení.

3.3. Workshop s klientem, prezentace expertního týmu, zpětná vazba klienta:

projednání návrhů dle bodů 1 a 2 se zástupci města, potvrzení ze strany města ohledně koncepce motivačních mechanismů

3.4. Úpravy a finalizace návrhu zásad a procesního předpisu dle připomínek města a jeho zpracování do pracovní verze pro účely workshopu s investory.

3.5. Komunikace a workshop s investory: představení a získání zpětné vazby od investorů a developerů. Cílem je projednání s investory a získání zpětné vazby. Zpracovatel doporučí zadavateli vypořádání podnětů investorů a další komunikační kroky, projednání se zástupci samosprávy.

3.6. Finalizace, zásady i vnitřní předpis, modelová vzorová smlouva jako příloha.

3.7. Komunikace a PR. Součástí výstupu bude i návrh komunikačních kroků pro radnici (obsah viz samostatný návrh). Viz příloha, PR, bod D.

Součinnost klienta: Kontaktní osoba, zajištění jednání s relevantními zástupci města (osobně nebo online), zpětná vazba k pracovnímu návrhu výstupů.

Doba zpracování: ca 4 týdny (paralelně s 1.2.), podle objemu podnětů k zapracování.

Cenový návrh:

3.1. Návrh motivačních mechanismů na míru dle závěrů z analýzy v bodě 1.2, 28 900,- Kč plus DPH.

3.2. Návrh procesů k urychlení průchodu investorského záměru orgány města 79 000,- Kč plus DPH.

3.3. Workshop: osobní projednání návrhů dle bodů 1 a 2, prezentace expertního týmu, zpětná vazba klienta, 19 900,- Kč plus DPH.

3.4. a 3.6. Úpravy a finalizace návrhu zásad a procesního předpisu dle připomínek města a ev. po zapracování připomínek investorů, podle požadavků klienta, hodinová cena, sazba 2690,- Kč plus DPH.

3.5. Komunikace a workshop s investory, hodinová sazba 2690,- za účast expertů, projektová cena za produkci akce 19 000,- Kč.

3.7. PR, aktualizace strategie 9000,- Kč plus DPH. PR, FAQ brožura, medializace 27000,- Kč plus DPH. Sazba FAQ brožury (pokud bude zajišťovat FB) ca 49000,- Kč plus DPH.

3.8. Koordinace a komunikace 14 900,- Kč plus DPH.

Souhrnný cenový návrh za II fázi spolupráce:

Celkově výše navrhujeme práce expertního týmu v ceně 565 600,- Kč plus DPH a odhadujeme náklad ca 49 000,- Kč plus DPH na produkci materiálů. Vedle toho předběžně odhadujeme počet ca 5 až 20 hodin v hodinové sazbě 2690,- Kč plus DPH pro úpravy vzešlé z požadavků klienta nebo dohod se stakeholdery.

V rámci vydané faktury účtujeme částku ve výši 2,5 % z odměny za poskytnuté služby jako paušální náhradu nákladů na administrativu.

III. fáze: Příprava konkrétních strategických lokalit a jejich prezentace na trhu formou mapy lokalit připravených pro investory („mapa pro investory, virtuální realitka“).

Tato fáze spolupráce je rozpracována a naceněna obecně, konkrétní podoba bude záviset na počtu a povaze vybraných lokalit.

Příprava lokalit bude probíhat v úzké součinnosti s klientem: Kontaktní osoba, zjištění průběžné komunikace a jednání s relevantními zástupci města (osobně nebo online) při přípravě lokalit, právní formy, jednání s investory a majiteli pozemků, zpětná vazba k pracovním návrhům, účast na jednání.

4. Příprava konkrétních strategických lokalit ve vlastnictví města a jejich prezentace na trhu

Urbanistické skici a doporučení rozvoje vybraných území

hmotová studie a vizualizace, stanovení počtu obyvatel a jejich struktury, počet m2 HPP, výnosy – projekce na RUD a daň z nemovitosti, multiplikační efekt, stanovení potenciálu projektu – vlastní potenciál projektu (doplnění potřeby daného území, pozitiva, negativa) vliv projektu na navazující území a město, možnosti provázání na dotace a další podporu. Cílem skici je „relativizace ceny“ = identifikovat, čím je tento nově developovaný projekt lepší a tedy hodnotnější na trhu, než stávající zástavba, focus na motivaci pro investora a win win řešení pro město.

Doba zpracování: ca 4 týdny/ lokalita.

Cenový návrh: řádově ca 150 000,- Kč na lokalitu, bude upřesněno.

Právní příprava lokality

Doporučení vhodného právního modelu prodeje a přípravy lokality.

Projednání s úřadem a vlastníky TIS, předjednání s DOSS, ÚP informace, předání majetku.

Asistence v rámci přípravy území, informace a podkladů pro investory a formulaci podmínek rozvoje lokality na straně města. Doba zpracování: ca 2 - 4 týdny/ lokalita.

Cenový návrh: dle zvoleného modelu a požadované asistence podle sjednané hodinové sazby, předběžný odhad náročnosti cca 10-25h na lokalitu (bude upřesněno).

Prezentace trhu formou mapy pro investory

Nabídneme projekt developerům, včetně vysvětlení právní formy, kterou obec volí pro prodej, **formou mapy pro investory**. Každá lokalita bude prezentována vizuálně, komunikovány limity využití dle samosprávy, navrhovaná forma smlouvy.

Součástí řešení bude návrh a implementace (samostatně nebo v součinnosti s pracovníky klienta) komunikační strategie i konkrétních průběžných komunikačních kroků, zajišťujících efektivní oslovení lokální a zejména regionální a „pražské“ developerské a investorské komunity.

Doba zpracování: ca 2 týdny/ lokalita, ca 4 týdny koncept a realizace komunikace, běží paralelně.

Cenový návrh: ca 59 000,- Kč návrh strategie a implementace základních komunikačních kroků, ca 19 až 49 000,- Kč za tvorbu online rozhraní. Rozsah bude upřesněn v diskuzi s klientem podle vyžadované podpory a počtu a způsobu zpracování lokalit.

Předběžné tržní konzultace

Navrhne metodicky a poskytneme průběžnou podporu v zajištění tržních konzultací, tak aby tvořily právně bezpečný (ZoZVZ, zákon o obcích) a efektivní rámec, který obci umožní jednat s investory.

Cenový návrh: cena bude upřesněna a odsouhlasena podle rozsahu spolupráce potřebného jako podpora pro pracovníky klienta.

Příprava podmínek výběrového řízení pro prodej pozemků, příprava smluvní dokumentace

Příprava podmínek výběrového řízení na prodej pozemků, včetně návrhu smluvní dokumentace.

Doba zpracování: ca 2 - 4 týdny/ lokalita.

Cenový návrh: cena bude upřesněna a odsouhlasena předem podle zvoleného právního modelu. V případě prodeje pozemků se základními podmínkami zástavby předběžný odhad časové náročnosti: 20-40 hodin na první vzorovou lokalitu (vzorová smlouva o spolupráci a návrh podmínek VŘ dle zvoleného modelu), náročnost dle složitosti zvoleného modelu, následně možné vícenásobné použití vzorové dokumentace na více lokalit. Cena a služby nezahrnují administraci tohoto výběrového řízení. Odhadovaná cena předpokládá postup mimo rámec zákona o zadávání veřejných zakázek.

5. Soukromé pozemky – zasmluvnění a příprava konkrétních strategických lokalit a jejich prezentace na trhu formou mapy lokalit

Dílčí kroky a výstupy:

- **Vzorová smlouva o spolupráci dle zvoleného modelu spolupráce.**
- **Prezentace záměru majitelům pozemků** (např. formou dopisu), **projednání s majiteli** (ukazují nabídku vč. navrhovaného právního modelu), projednání.
- Selekce, diskuse s majiteli, výběr partnerů smlouva o spolupráci, definuje se způsob reinvestice.
- **Smlouva města** o spolupráci s vybranými zájemci, majiteli pozemků.
- **Urbanistické skici** vybraných území, ekonomické hodnocení.
- **Prezentace trhu, viz výše.**

Cenový návrh: Ca 15 hodin vzorová smlouva o spolupráci, podpora v jednání s majiteli pozemků dle potřeby, podle zkušeností 5 až 10 hodin, ca 5 až 20 hodin pro konkrétní smlouvy, časová náročnost dle složitosti problematiky a rozsahu asistence požadované ze strany města k uzpůsobení vzorové smlouvy na konkrétní záměr. Urbanistické skicy ca 150 000,- Kč za lokalitu, bude upřesněno.

Poznámka k návrhu ceny: V rámci vydané faktury účtujeme částku ve výši 2,5 % z odměny za poskytnuté služby jako paušální náhradu nákladů na administrativu a komunikaci.

Přílohy:

Závěry „strategického dialogu“, vyhodnocení a návrh kroků.

Destinační marketing pro investory města Příbram - komunikační podpora.

Zpracoval: Martin Fadrný, senior konzultant a právník, [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]