

Smlouva o poskytování právních služeb, expertních služeb a poradenství

kterou dále uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřely:

Frank Bold Advokáti, s. r. o.

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 63531,
se sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno,
IČO: 283 59 640, DIČ: CZ28359640,

zastoupena Mgr. Jiřím Nezhybou, jednatelem

(na straně jedné jako „**advokátní kancelář**“),

a

Frank Bold Advisory, s.r.o.

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 58183,
se sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno,
IČO: 282 79 026, DIČ: CZ28279026,

zastoupena Mgr. Pavlem Francem, jednatelem

(na straně druhé jako „**poradce**“),

(advokátní kancelář a poradce dále oba též jako „**poskytovatelé**“)

a

město Znojmo

se sídlem Obroková 1/12, 669 02 Znojmo,
IČO: 00293881, DIČ: CZ00293881,
zastoupené: Ing. Ivanou Solařovou, starostkou města

(na straně třetí jako „**klient**“)

(všechny tři smluvní strany dále též jako „**smluvní strany**“)

I. Předmět smlouvy

- I.1. Klient touto smlouvou objednává a advokátní kancelář se zavazuje poskytovat klientovi právní služby v projektu „**Zásady spolupráce města Znojma s developery**“ v rozsahu, který je specifikován v příloze č. 1 této smlouvy, a za podmínek uvedených dále v této smlouvě.
- I.2. Klient touto smlouvou dále objednává a poradce se zavazuje poskytovat klientovi poradenské a expertní služby v projektu „**Zásady spolupráce města Znojma s developery**“ v rozsahu, který je specifikován v příloze č. 1 této smlouvy, a za podmínek uvedených dále v této smlouvě.
- I.3. Tato smlouva dále představuje rámec pro poskytování dalších právních služeb, souvisejícího poradenství a expertních služeb v dalších případech v rozsahu specifikovaném v pokynech či dílčích objednávkách

klienta odsouhlasených poskytovateli. Poskytovatelé se zavazují takto objednané a odsouhlasené služby klientovi poskytnout dle podmínek uvedených v této smlouvě. Dílčí smlouvy o poskytnutí služeb uzavřené na základě této smlouvy (dále jen „**dílčí smlouvy**“) mohou být uzavřeny také elektronicky, a to výměnou e-mailových zpráv oprávněných zástupců stran.

- I.4. Smluvní strany souhlasí, že právními a poradenskými a expertními službami se rozumí zejména zpracování strategického dokumentu označeného jako „Zásady spolupráce města Znojma s developery“ jako dokumentu stanovícího pravidla pro vstup investorů na území města Znojma a pro vedení jednání mezi takovým investorem a městem tak, aby byla nastavena konstruktivní spolupráce mezi investory a městem a transparentní vztah mezi nimi, a další související právní konzultace, analýzy a poradenství, včetně jednání a komunikace s klientem a dle pokynu klienta i případně s dotčenými třetími stranami v zastoupení klienta, v rozsahu vyplývajícím z přílohy č. 1 k této smlouvě. Odhad času a ceny zpracování jednotlivých kroků je obsažen v nabídce, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Specifikace jednotlivých kroků, jejich časová náročnost a zpřesněný odhad ceny za jednotlivé kroky poskytovatelé klientovi pošlou před zahájením předmětné fáze projektu formou pravidelných harmonogramů na nejbližší cca 2 měsíce.
- I.5. Právní služby poskytuje advokátní kancelář klientovi prostřednictvím svých advokátů, trvale spolupracujících advokátů, advokátních koncipientů a dalších zaměstnanců.
- I.6. Expertní služby a poradenství, zejména v oblasti ekonomiky, urbanismu či PR, poskytuje poradce klientovi prostřednictvím svých zaměstnanců a dalších spolupracujících expertů, případně prostřednictvím jiného dodavatele.
- I.7. Smluvní strany souhlasí, že **právními službami** se rozumí zejména zpracování strategického dokumentu označeného jako „Zásady spolupráce města Znojma s developery“ jako dokumentu stanovícího pravidla pro vstup investorů na území města Znojma a pro vedení jednání mezi takovým investorem a městem tak, aby byla nastavena konstruktivní spolupráce mezi investory a městem a transparentní vztah mezi nimi a další související právní konzultace, analýzy a poradenství, včetně jednání a komunikace s klientem a dle pokynu klienta i případně s dotčenými třetími stranami v zastoupení klienta.
- I.8. Smluvní strany souhlasí, že **poradenstvím a expertními službami** se rozumí související expertní služby a poradenství v oblasti ekonomiky, urbanismu, komunikačních služeb a PR (public relations), případně v dalších oblastech vymezených v dílčích objednávkách, pokud souvisí se zpracováním nebo implementací Zásad spolupráce města Znojma s developery, jejich zaváděním do praxe či s jejich pozdějším uplatňováním.

II. Místo plnění

- II.1. Služby poskytují poskytovatelé klientovi na místě s klientem dohodnutém, zpravidla ve svém sídle na adrese Údolní 33, Brno 602 00, nebo v sídle klienta, či případně prostřednictvím prostředků dálkové komunikace.

III. Odměna poskytovatelů a jejich hotové výdaje

- III.1 Smluvní strany se dohodly, že **smluvní odměna** advokátní kanceláře **za právní služby** poskytované dle této smlouvy se sjednává ve výši **2.890 Kč bez DPH** za hodinu právních služeb, nebyla-li sjednána pro konkrétní úkony fixní odměna (viz čl. III.4). U jednotlivého úkonu právní služby je účtováno každých započatých deset minut. Na poskytování některých právních služeb, zejména rešerších a jednodušších právních podáních, se podílejí v advokátní kanceláři zaměstnaní studenti právnických fakult, přičemž smluvní odměna za takto poskytované služby se sjednává ve výši 670 Kč bez DPH za hodinu právních služeb.
- III.2 Smluvní strany se dohodly, že **smluvní odměna** poradce **za poradenství a expertní služby** poskytované dle této smlouvy se sjednává ve výši **1.890 Kč bez DPH** za hodinu poradenství a

expertních služeb, nebyla-li sjednána pro konkrétní úkony fixní odměna (viz čl. III.4). U jednotlivého úkonu související expertní služby je účtováno každých započatých deset minut. **Smluvní odměna** poradce **za související komunikační a PR poradenství a služby** dle této smlouvy se sjednává ve výši **1.590 Kč bez DPH** za hodinu souvisejících expertních služeb.

- III.3 Poskytovatelé poskytnou na požádání klienta odhad časové náročnosti dílčí právní, poradenské či expertní služby. Z povahy věci není vždy možné zajistit absolutní přesnost odhadu, proto se čas potřebný pro provedení požadované právní služby může navýšit až o 25 % času oproti uvedenému odhadu, což nebude považováno za podstatné překročení původního odhadu, které by vyžadovalo souhlas klienta. Úctován však bude vždy pouze čas skutečně strávený na řešení dané dílčí služby.
- III.4 Smluvní strany se mohou v případě dílčí smlouvy dohodnout také na poskytování právních služeb, poradenství a expertních služeb za předem stanovenou fixní (paušální) cenu. Smluvní strany zároveň prohlašují, že na fixní ceně ve výši 48.900 Kč bez DPH se dohodly v případě služeb uvedených pod body I.2 a I.3 přílohy č. 1 k této smlouvě a dále se dohodly na fixní ceně ve výši 19.000 Kč bez DPH v případě části služeb uvedených pod bodem I.4 přílohy č. 1 k této smlouvě, přičemž uvedené částky představují fixní cenu za poskytnutí služeb, a to včetně náhrady hotových nákladů a náhrady za promeškaný čas. Smluvní strany se dále dohodly na fixní ceně v odhadované výši (cena bude upřesněna dle závěrů první fáze projektu dle přílohy č. 1 této smlouvy) 205.800 Kč bez DPH v případě služeb uvedených v bodě II.1 přílohy č. 1 k této smlouvě a ve výši 205.800 Kč bez DPH v případě služeb uvedených v bodě II.2 přílohy č. 1 k této smlouvě a přičemž uvedené částky představují fixní cenu za poskytnutí služeb, a to včetně náhrady hotových nákladů a náhrady za promeškaný čas. Smluvní strany se rovněž dohodly v případě části služeb uvedených v bodě II.6 přílohy č. 1 k této smlouvě na fixní odměně ve výši 79.000 Kč bez DPH a části služeb uvedených v bodě II.7 přílohy č. 1 k této smlouvě ve výši 29.000 Kč bez DPH přičemž uvedené částky představují fixní cenu za poskytnutí služeb, a to včetně náhrady hotových nákladů a náhrady za promeškaný čas.
- III.5 **Celková maximální nepřekročitelná odměna** za právní služby, poradenství a expertní služby poskytnuté podle této smlouvy, náhrada hotových nákladů, náhrada za promeškaný čas a nákladů spojených s ukončením poskytování služeb nepřesáhne celkem částku ve výši **1.999.000 Kč bez DPH**. Poskytovatelé upozorní klienta, pokud odměna k vyúčtování dle odpracovaných hodin v období platnosti smlouvy přesáhne částku odměny ve výši 1.500.000 Kč bez DPH, aby mohl klient tuto skutečnost zohlednit při zadávání dílčích zadání.
- III.6 Smluvní strany se dohodly, že náhrada hotových nákladů poskytovatelů bude klientovi účtována následovně. V rámci každé vydané faktury bude poskytovateli účtována částka ve výši 2,5 % z odměny za poskytnuté právní služby, poradenství a expertní služby 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 výdajů na soudní a jiné poplatky, znalecké posudky a odborná vyjádření, překlady a opisy nebo cestovné, náleží poskytovatelům jejich náhrada v účelně vynaložené výši. Pokud poskytovatelé za účelem obstarání záležitostí klienta využijí 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 právních služeb, poradenství a expertních služeb. Účelnost vynaložení těchto jiných hotových výdajů musí být poskytovateli na výzvu klienta odůvodněna.
- III.7 Smluvní strany se dále dohodly, že advokátní kancelář a poradce budou klientovi účtovat **náhradu za promeškaný čas** ve výši jedné třetiny smluvní odměny za právní a poradenské a expertní služby sjednané podle článku III.1 a III.2. Promeškaným časem se rozumí čas strávený cestou do místa poskytování právní služby a zpět, pokud se právní služba neposkytuje v sídle nebo na pobočce advokátní kanceláře nebo poradce ve smyslu článku II.1 této smlouvy, a dále čas promeškaný v důsledku zpoždění zahájení jednání s klientem, protistranou, či jinou osobou, pokud ke zpoždění nedošlo vinou advokátní kanceláře nebo poradce.

- III.8 Smluvní strany souhlasí, že advokátní kancelář a poradce jsou oprávněni klientovi vyúčtovat dle výše uvedených pravidel rovněž **náklady spojené s ukončením poskytování právních a poradenských a expertních služeb**. Tím se rozumí náhrada času ve výši smluvní odměny za právní a poradenské a expertní služby sjednané podle článku III.1, resp. III.2, stráveného při pořizování kopií písemných, obrazových a zvukových materiálů vzniklých v souvislosti s poskytováním právních služeb za účelem archivace v souladu s advokátními předpisy, jakož i třídění a předávání originálních materiálů klientovi. Pro ty úkony při ukončení poskytování právních služeb, které mají převážně administrativní povahu, budou využívání především studenti právnických fakult zaměstnaní u advokátní kanceláře nebo její administrativní pracovníci a tyto práce budou účtovány za zvýhodněnou sazbu dle čl. III.1 poslední věta smlouvy.
- III.9 Odměna za právní služby, poradenství a expertní služby, náhrada hotových výdajů a náhrada za promeškaný čas poskytovatelů budou poskytovateli klientovi účtovány na základě elektronického daňového dokladu (faktury), vystavené poskytovateli měsíčně, není-li dále stanoveno jinak. Přílohou faktury je **výkaz práce** s přehledem poskytnutých služeb. Klient se zavazuje zaplatit fakturovanou částku **v termínu splatnosti** na faktuře uvedeném. Tento termín nebude kratší než **21 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 poskytovatelů uvedený na faktuře. V případě, že se klient dostane do prodlení s úhradou faktury z důvodů na straně klienta a klient se poskytovateli nedohodne na vhodném způsobu řešení do 14 dnů od uplynutí lhůty splatnosti faktury, zavazuje se klient zaplatit poskytovatelům 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, jsou poskytovatelé dále oprávněni tuto smlouvu písemně vypovědět, a to s účinností ke dni doručení této výpovědi klientovi. Poskytovatelé prohlašují, že faktury vystavované klientovi splňují náležitosti stanovené zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů. V případě, že vystavená faktura nesplňuje některou ze zákonem stanovených náležitostí, klient je oprávněn požadovat opravu, či případně vystavení nové faktury. V tomto případě poskytovatelé nemají nárok na smluvní pokutu ani úrok z prodlení a splatnost faktury se až do vydání opravené faktury, splňující všechny zákonné náležitosti, posouvá.
- III.10 V případě, že bude klientovi poskytována dílčí služba dle této smlouvy za sjednanou fixní cenu dle článku III. 3, mají poskytovatelé právo vystavit klientovi fakturu na částku ve výši 50 % ze sjednané fixní ceny po prokazatelném zahájení prací na této dílčí službě. Fakturu na zbývajících 50 % ze sjednané fixní ceny vystaví poskytovatelé po odevzdání objednaného plnění klientovi. Strany se mohou v rámci dílčí objednávky dohodnout na jiných podmínkách fakturace fixní ceny nebo jejích částí.
- III.11 Klient je oprávněn kdykoli požádat poskytovatele, aby mu v období mezi vystavením faktur předložili **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 na poskytování právních služeb, poradenství a expertních služeb.

IV. Povinnosti poskytovatelů a odpovědnost

- 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. Poradce poskytuje poradenství a expertní služby podle znalostí a schopností svých zaměstnanců a dalších spolupracujících expertů, v souladu se zákony a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
- IV.2 Poskytovatelé jsou povinni poskytovat klientovi právní služby, poradenství a expertní služby řádně a včas tak, aby klientovi nevznikla žádná škoda ani jiná újma.
- IV.3 Pokud by v důsledku činnosti poskytovatelů vznikla klientovi jakákoliv újma, za kterou by poskytovatelé klientovi odpovídali, odpovídá za ni ten z poskytovatelů, který danou službu poskytl. V případě

pochybností o tom, který z poskytovatelů danou službu poskytl, je rozhodující, která kontaktní osoba dle čl. VII.7 této smlouvy službu poskytla, případně který z poskytovatelů služby danou službu klientovi fakturoval.

- IV.4. Zavinila-li újmu advokátní kancelář poskytnutím své služby, řídí se náhrada újmy zákonem č. 85/1996 sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů.
- IV.5. Smluvní strany se dohodly, že poradce nese odpovědnost za případně vzniklou újmu v souladu s § 2898 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů pouze do výše účtované odměny dle čl. III.2 této smlouvy.

V. Povinnosti advokátní kanceláře a pojištění odpovědnosti

- V.1. Advokátní kancelář bez zbytečného odkladu upozorní klienta na riziko možného svého střetu zájmů při plnění smlouvy, např. že v konkrétním případě dílčí objednávky dle čl. I.2 týkající se investičního záměru developera poskytovala právní služby developerovi nebo má ona sama nebo jiná osoba, které poskytuje služby, svůj vlastní zájem týkající se určité lokality nebo jinak vymezené věci, která souvisí s dílčí objednávkou zadanou podle této smlouvy. V tomto rozsahu advokátní kancelář odmítne dílčí zadání podle této smlouvy podle § 19 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů. Klient bere na vědomí, že budou-li se dílčí objednávky právních služeb týkat investičních záměrů developerů, ohledně kterých již advokátní kancelář poskytuje nebo v minulosti poskytla služby developerům, advokátní kancelář nebude moci poskytnout související právní služby klientovi dle této smlouvy.
- V.2. Smluvní strany se dohodly, že informace o jakýchkoliv doručených dokumentech od protistrany, soudů či správních orgánů oznámí bezodkladně, nejpozději do 5 pracovních dnů, druhé smluvní straně tím, že takové dokumenty zašle druhé smluvní straně naskenované na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví, případně jiným způsobem, na kterém se strany dohodly.
- V.3. V případě, že advokátní kancelář způsobí zaviněným porušením svých povinností při poskytování právních služeb 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.4. V případě **ukončení poskytování právních služeb** je advokátní kancelář povinna připravit veškeré doklady a agendu klienta k předání do 15 dnů od skončení právního zastupování. Klient není oprávněn požadovat přípravu předání dokumentace před tímto termínem.

VI. Práva a povinnosti klienta

- VI.1. Klient se zavazuje poskytovat poskytovatelům vždy úplné a pravdivé informace a poskytovat jim součinnost, kterou si poskytovatelé vyžádají. Klient se rovněž zavazuje předat poskytovatelům řádně a včas všechny listiny, doklady, písemnosti a jiné podklady potřebné pro řádné plnění povinností poskytovatelů podle této smlouvy, přičemž za tímto účelem se klient také zavazuje udělit v případě potřeby písemnou plnou moc advokátní kanceláři, případně jejímu advokátovi. Klient se zavazuje bezodkladně uvědomit poskytovatele o jakýchkoliv skutečnostech, o kterých se dozví a které s obsahem předmětu poskytování právní pomoci souvisí. Klient vyhotoví na vyžádání poskytovatelů jednu kopii listin, dokladů, písemností a jiných podkladů, pokud je bude předávat poskytovatelům v jiné než elektronické podobě. Ve vztahu ke dílčím službám vymezeným v příloze č. 1 této smlouvy (projekt Zásad pro jednání s developery a investory) se klient zavazuje poskytnout bez zbytečných odkladů zejména následující součinnost: kontaktní osoba a projektový tým (kontakty) na straně klienta pro daný projekt, zajištění vstupů z existujících materiálů a informací města, zajištění jednání s relevantními zástupci města (osobně nebo on-line), zpětná vazba k pracovnímu návrhu výstupů.

- VII.8. Jakékoliv změny adresy sídla a e-mailu je klient povinen bezodkladně a písemně poskytovatelům sdělit. Pokud tak neučiní, nese sám odpovědnost za obtíže spojené s doručováním, eventuálně za nemožnost doručení.
- VII.9. Tuto smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, a to formou po sobě číslovaných dodatků. To se týká i změny tohoto ustanovení. Tím není dotčena možnost sjednat si dílčí plnění dle této smlouvy postupem dle čl. I.2 i elektronicky (e-mailem).
- VII.10. 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.
- VII.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv. Provede-li jeden z poskytovatelů po dohodě s klientem jakékoli neodkladné úkony související s předmětem této smlouvy před tímto datem, řídí se jejich poskytování rovněž touto smlouvou. Tato smlouva se uzavírá ve třech vyhotoveních, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
- VII.12. Poskytovatelé prohlašují, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném znění (včetně všech příloh) a včetně dílčích objednávek dle čl. I.3 této smlouvy v registru smluv.
- VII.13. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství a poskytovatelé souhlasí s jejím zveřejněním (vč. metadat) bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- VII.14. Podle § 5 odst. 5 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, je k řádnému uveřejnění smlouvy třeba, aby byla uveřejněna způsobem tam stanoveným, a to včetně vyplnění metadat. Smluvní strany se dohodly, že uveřejní metadata v níže uvedeném rozsahu a prohlašují, že uvedený rozsah metadat:
- Identifikace smluvních stran:
Frank Bold Advokáti, s. r. o., Údolní 33, 602 00 Brno, IČO: 283 59 640, ID DS: auwd5w7
Frank Bold Advisory, s.r.o., Údolní 33, 602 00 Brno, IČO: 282 79 026, ID DS: nsrii25
město Znojmo, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, IČO: 00293881, ID DS: ns4a987
 - Vymezení předmětu smlouvy: smlouva o poskytování právních služeb, expertních služeb a poradenství
 - Cena: 1.999.000 Kč bez DPH
 - Datum uzavření smlouvy: datum podpisu smlouvy poslední smluvní stranou
- považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.
- VII.15. 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. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Znojma usnesením č. 79/2024, bodem č. 2705 ze dne 06.06.2024.

V Brně dne

V Brně dne

V dne

Podepsal Mgr. Jiří
Nezhyba
Datum: 17.07.2024

 **Frank Bold**
Advokáti

Mgr.
Pavel
Franc

Digitálně
podepsal Mgr.
Pavel Franc
Datum:
2024.07.17
15:14:12 +02'00'

Elektronický podpis: 17.7.2024
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Ing. Ivana Solařová
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 23.11.2025 08:35 +01:00

Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Mgr. Jiří Nezhyba
jednatel

Frank Bold Advisory, s.r.o.

Mgr. Pavel Franc
jednatel

město Znojmo

Ing. Ivana Solařová
starostka města

Příloha č. 1 k Rámcové smlouvě o poskytování právních služeb, expertních služeb a poradenství

Klient tímto závazně objednává následující služby:

I. „GAP ANALÝZA“ A STRATEGICKÝ DIALOG

Cílem této fáze je zorientovat řešitelský tým a tým klienta v podkladech a praxi u klienta, konkretizovat návrh řešení a implementační projekt přesně na míru klientovi. Součástí prací je také návrh komunikační strategie, která je podle naší zkušenosti nezbytnou podmínkou efektivního projednání návrhů a zavedení nových nástrojů do praxe.

Výstup: prezentace závěrů GAP analýzy a strategického dialogu, upřesněný projekt na míru potřebám klienta, návrh komunikační strategie.

Čas první fáze: ca 8 až 12 týdnů od začátku prací.

1. Úvodní schůzka (kick off projektu)

Podkladem bude dotazník, návrh kroků a termínů a další materiály řešitelského týmu.

Cena: Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony.

2. Zmapování aktuální právní, procesní a komunikační praxe

Zmapování praxe v oblasti spolupráce města a investorů, problémů a známých parametrů právního řešení (procesy, smlouvy, návaznosti do územního plánování, správy majetku) .

Cena: Projektová cena, 48.900 Kč bez DPH.

3. Ověření ekonomických a analytických předpokladů a vstupů pro fungování Zásad, návrh potřebných urbánně – ekonomických analýz

Oblasti řešení podle dohody s klientem, typicky jde o

- Práce s daty o 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
- Nástroje optimalizace ekonomických výstupů (veřejné – např. daně, nájmy, a privátní – kontribuce, odkup, změna územního plánu)
- Hodnocení pro-investiční atraktivity (hierarchizace jednotlivých oblastí dle různých přístupů)
- Identifikace možných strategických území, identifikace možných strategických investičních akcí
- Analytické údaje pro pro-investorské nastavení zásad spolupráce s investory
- Návaznost na změny územního plánu (regulativy, vybrané lokality), územní rozvoj a udržitelnost

Cena: Projektová cena, 48.900 Kč bez DPH.

4. Schůzka, předání závěrů GAP analýzy, upřesněný návrh implementační části projektu, dohoda komunikační strategie

Podkladem bude prezentace výsledků GAP analýzy, upřesněný návrh projektových kroků a návrh komunikační strategie.

Cena návrhu komunikační strategie: Projektová cena, 19.000 Kč bez DPH.

Cena setkání: Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony.

Čas: 4 týdny.

5. Workshop pro zastupitele k představení fungování Zásad a závěrů urbánně ekonomické analýzy

Cena: Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony.

II. NÁVRH ŘEŠENÍ

A. URBÁNNĚ EKONOMICKÉ ANALÝZY

Potřebný rozsah těchto analýz ověříme s klientem v bodě I.

Cíle: Výstup ekonomických analýz využije město pro odůvodnění požadavku "veřejného zájmu" pro plánovací smlouvy. Analýza objektivně nastaví očekávaný podíl investorů na veřejnou infrastrukturu v konkrétních lokalitách a poskytne tak jasný podklad pro Váš tým pro jednání s investory. Vedle toho bude obsahovat data relevantní pro posouzení vhodných změn územního plánu (náklady a zisky pro město) a případně prodeje a přípravy konkrétních lokalit (ve vlastnictví města nebo ve strategickém zájmu města) pro výstavbu.

Výstup: urbánně ekonomická data (analýzy, excel, prezentace) a jejich prezentace týmu klienta.

Čas: ca 12 týdnů od začátku prací, průběžné výstupy budou využity v paralelně běžících krocích.

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 zpřesnění nastavení zásad spolupráce s investory.

Projektová cena, upřesní se podle závěrů vstupní analýzy a potřeb klienta, odhad: 205 800,- Kč bez DPH.

Čas: dle harmonogramu dohodnutého s klientem.

2. Ekonomické hodnocení území

- rozdělení území dle urbanistických struktur a funkčních celků
- nastavení matice zájmových charakteristik (UAP, MESTO, EXPERT)
- 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

Výstupem jsou údaje určené pro nastavení pobídkových opatření a bonusů a pro prioritizaci území z hlediska potřeb města, výstup bude sloužit pracovníků města jako podklad pro jednání s developery v konkrétním území/ v souvislosti s konkrétními strategickými záměry a projekty města.

Projektová cena, upřesní se podle závěrů vstupní analýzy a potřeb klienta, odhad: 205 800,- Kč bez DPH.

Čas: dle harmonogramu dohodnutého s klientem.

3. Workshop, prezentace výsledků týmu klienta

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony.

B. PRÁVNÍ A PROCESNÍ NÁSTROJE

Cílem této fáze je navrhnout právní a procesní řešení, ve spolupráci s týmem klienta návrh doladit na míru klientovým potřebám; je třeba také proškolit tým klienta v používání nových nástrojů.

Výstupy jsou až 3 workshopy s klientem (v sídle klienta či online), návrhy zásad, procesu, vzorové smlouvy, manuál účasti v řízeních, TZ a komunikace.

Čas: ca 10 až 12 týdnů od začátku prací této fáze.

4. První workshop s týmem klienta: povolovací procesy dle NSZ, seznámení s interními procesy a praxí u klienta

Workshop online nebo u klienta. Povolovací procesy relevantní pro město dle nového stavebního zákona (NSZ), zmapování existujících postupů týmu klienta.

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony, odhad je přibližně 4 hodiny na osobní schůzky, a přibližně 4 hodiny na online schůzky, cestovné a zmeškaný čas.

5. První návrh textu zásad

Cena: projektová cena návrhu 79 000,- Kč plus DPH, pro další jednání a úpravy cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony.

6. Manuál "Možnosti města v povolovacích procesech"

Praktický manuál pro město, relevantní povolovací procesy, procesní možnosti města, podle nového stavebního zákona.

Cena: projektová cena 29 000,- plus DPH za první návrh, další úpravy a komunikace cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony.

7. Návrh interního procesu (metodiky) města pro využití zásad, včetně využití vzorových podkladů a analytických materiálů a principů řešení

Expertní konzultace k nastavení a zrychlení vnitřních procesů pro urychlení průchodu záměru investora úřadem. Případné zpracování výstupů do interního předpisu / směrnice dle požadavku klienta. Součástí bude i konzultace otázky, jak řídit využití prostředků od developerů (fond, rozpočtová kapitola, provázání do smluv).

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony.

8. Druhý workshop s týmem klienta: představení nového řešení: zásady, fungování právních a ekonomických nástrojů, zpětná vazba

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy.

9. Zapracování připomínek odborů a týmu klienta

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony, dle množství a rozsahu připomínek. Odhad je přibližně 10 – 20 hodin.

Čas: 2 týdny.

10. Vzorové plánovací smlouvy

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony, odhadujeme cca 20 hodin právní práce za každou smlouvu.

11. Třetí workshop/ prezentace prefinálního návrhu Zásad a bodů k rozhodnutí pověřenému radnímu před komunikací návrhu řešení externím stakeholderům

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony, odhadujeme do 10 hodin.

Čas: odhadujeme celkem ca 11 až 12 týdnů od začátku prací v závislosti na dodání podkladů klienta.

12. Spuštění komunikace, první veřejné představení projektu

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony.

III. FÁZE: PROJEDNÁNÍ NÁVRHU SE STAKEHOLDERY, ZPĚTNÁ VAZBA, FINALIZACE, KOMUNIKACE

Cíle: projednání návrhu se stakeholdery (občané a podnikatelé a další stakeholderi jsou součástí řešení), průběžná komunikace návrhu, zapracování zpětné vazby dle pokynů klienta, finalizace pro účely schválení radou a zastupitelstvem.

Výstup: finální návrh dokumentů pro schválení orgány obce, komunikační strategie a komunikační kroky a materiály v dohodnutém rozsahu.

Čas: ca 8 týdnů od začátku prací této fáze.

1. Projednání zásad se stakeholdery a zpětná vazba

Představení návrhu a získání zpětné vazby od investorů a developerů na návrh Zásad a procesů s nimi spojených. Cílem je projednání s investory a získání zpětné vazby. Zpracovatel následně doporučí zadavateli vypořádání podnětů investorů a další komunikační kroky, projednání se zástupci samosprávy. Může mít podobu série jednání nebo workshopu nebo kombinace.

Přesná podoba projednání a požadované zapojení expertů Frank Bold bude dohodnuto s klientem.

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony.

Čas: odhadujeme 4 týdny.

2. Zapracování zpětné vazby, finální návrh včetně návrhu vzoru investiční smlouvy

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony. Hrubý odhad 5 až 20 hodin podle rozsahu připomínek a pokynů klienta k podobě jejich zapracování.

3. Komunikace zásad pro spolupráci s investory a jejich implementace

V průběhu projektu budeme aktivně komunikovat dílčí milníky projektu relevantním cílovým skupinám podle komunikační strategie schválené s klientem v první fázi projektu.

Možné kroky:

- zpracování FAQ brožury/argumentáře k Zásadám,
- distribuce obyvatelům Znojma,
- media kit (tisková zpráva, oslovení médií, příp. doprovodné podklady),
- komunikace k milníkům přijetí Zásad (příprava, projednávání, přijetí),
- výroba webové microsite
- představení Zásad na workshopu/semináři s investory

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony. Odhadujeme v rozmezí 29 000,- Kč až 189 000,- Kč plus DPH, v závislosti na vybraných krocích z komunikační strategie (workshop, manuál, obsah pro webovou stránku atd.).

Čas: průběžně dle harmonogramu komunikační strategie.

IV. PODPORA PROJEKTOVÉHO ŘÍZENÍ

Cíl: Určený projektový manažer týmu Frank Bold jako styčná osoba na tým řešitele. Pomůže celý projekt spolupráce aktivně manažersky řídit a rychle dospět ke konkrétním výsledkům, užitečným pro město.

1. Manažerské vedení projektu

Nezbytná průběžná komunikace s klientem a týmem klienta, plánování a vedení prací podle skutečné potřeby klienta, organizační komunikace. Bude určený projektový manažer týmu Frank Bold jako styčná osoba na tým řešitele.

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony. Rámcově odhadujeme cca 10 až 15 hodin.

2. Právní a expertní konzultace projektu a souvisejících témat územního rozvoje.

Cena dle skutečně stráveného času a hodinových sazeb specifikovaných v článku III.1 a III.2 smlouvy. Před započítáním prací možno poskytnout odhad časové náročnosti nebo sjednat fixní cenu pro konkrétní úkony.