



Kučera & Associates
advokátní kancelář

Smlouva o poskytování služeb pro zajištění realizace projektů DDB Tálinská a Papírák 2030

č. DS202500871

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

sídlo: Liberec, 46001, Liberec I-Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1
zastoupené: Ing. Jaroslavem Zámečnickem, CSc., primátorem města
IČO: 00262978
DIČ: CZ00262978
Bank. spojení:
Číslo účtu:
(dále jen „klient“)

a

Mgr. Jiří Kučera, advokát

řídící partner advokátní kanceláře Kučera & Associates
se sídlem: Opletalova 1418/23, 110 00 Praha 1
IČ: 70758425
DIČ: CZ7007315557
č. registrace advokáta u ČAK: 10698
bankovní spojení:
(dále jen „poradce“, nebo „advokát“)

uzavírají spolu v souladu se zákonem č. 85/1996 Sb. o advokacii a ustanovením § 1746 odst. 2) zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

Článek I.

Předmět smlouvy, popis projektu a služeb a místo plnění

1. Předmětem smlouvy je poskytování právních a ekonomicko-organizačních služeb statutárnímu městu Liberec v souvislosti s realizací jeho projektů (a) Dostupného družstevního bydlení Tálinská a (b) Dostupného družstevního bydlení Papírák 2030 pro statutární město Liberec.
2. Projekt dostupného družstevního bydlení (dále také jako „DDB“) je univerzálním nástrojem smíšené obecní a soukromé bytové výstavby, jehož cílem je výstavba cenově dostupného družstevního bydlení a dále zajištění podnájemního bydlení pro klientem podporované skupiny obyvatel (například příslušníky profesí stěžejních pro zajištění chodu a rozvoje klienta, sociálně slabší rodiny a podobně). V rámci projektu DDB klient vybere soukromého partnera, se kterým



založí bytové družstvo. Partner následně pro družstvo zajistí komplexní proces výstavby bytového domu či domů, a to včetně zajištění úvěru pro družstvo, zpracování projektové dokumentace, získání stavebního povolení, vlastní výstavby a získání kolaudačního souhlasu/rozhodnutí. V detailech je popsáno v nabídce z 5. 9. 2024, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3. **Místo plnění.** Místem plnění je sídlo klienta, sídlo advokáta, místo realizace projektu dle pokynu klienta a popřípadě místo nezbytného úkonu služby dle této smlouvy.
4. **Služby dle této smlouvy budou zahrnovat následující plnění, identické pro oba projekty:**

- a. **Projektově-ekonomická studie proveditelnosti.** Zajištění studie se standardizovaným nebo optimalizovaným počtem a skladbou bytů, odpovídající právním a faktickým podmínkám v území (územní plán, či územní studie), (b) nákladové ocenění celé stavby, včetně časové dotace projektu a stavby, (c) kvalifikovaný odhad ceny bytu pro družstevníka za 1m² a družstevní splátky (zahrnuje náklady na údržbu a stavbu) ve formě analytického výpočetního modelu vytvořeného (i) na základě ocenění stavby, situace na finančním trhu a (ii) se znalostí standardních postupů a rozpočtu nákladů a správy družstevních domů. Plnění bude předáno v PDF formátu elektronicky a ve čtyřech fyzických kopiích v tištěné podobě.

Termín plnění: 5 týdnů od zadání ze strany klienta obsahující veškeré informace důležité pro vypracování studie.

- b. **Design projektu a družstva.** Právní řešení modelu družstva a majetkové účasti města, tvorba a revize veškerých potřebných právních dokumentů pro projekt DDB, včetně stanov družstva, přihlášek ke vstupu do družstva, dohod o mimořádném vkladu družstevníka, nájemních smluv, převodních a předkupních smluv, smlouvy o spolupráci s partnerem, a smlouvy o právu stavby mezi družstvem a SML, nebo vkladu pozemku do základního kapitálu družstva, apod. Plnění bude předáno v PDF/Word formátu elektronicky a ve čtyřech fyzických kopiích v tištěné podobě.

Termín plnění: Výstup v podobě zprávy a dokumentů 2 týdny od zadání ze strany klienta obsahující veškeré informace důležité pro vypracování dokumentů.

- c. **Právní audit pozemků určených klientem k výstavbě projektu DDB.** Zjištění překážek a rizik realizace projektu na pozemcích určených k výstavbě s návrhy právního řešení. Plnění bude předáno v PDF formátu elektronicky a ve čtyřech fyzických kopiích v tištěné podobě.



Termín plnění: 2 týdny od zadání ze strany klienta obsahující veškeré informace důležité pro vypracování dokumentů.

- d. **Ocenění pozemků SML.** Zajištění znaleckého ocenění obvyklé ceny pozemků určených ke stavbě projektu nutné pro stanovení hodnoty vkladu, či stavebního platu při zřízení práva stavby. Plnění bude předáno v PDF formátu elektronicky a ve čtyřech fyzických kopiích v tištěné podobě.

Termín plnění: 5 týdnů od zadání ze strany klienta.

- e. **Předběžné tržní konzultace.** Předběžné tržní konzultace mají za cíl zjistit reakci trhu na straně finančních institucí, družstevních developerů, správcovských firem i generálních dodavatelů staveb na zásady projektu DDB, detaily struktury družstev, jejichž výsledky mohou přinést úpravy zadávací dokumentace i struktury družstva a jsou proto důležitým prvkem ve finalizaci projektu za účelem realizace široké soutěže na partnera/generálního dodavatele, který přinese potřebné know-how i výhodnou cenu. Výsledky konzultací budou prezentovány klientovi písemně v dohodnutém formátu. Plnění bude předáno ve formě zprávy v PDF formátu elektronicky a ve čtyřech fyzických kopiích v tištěné podobě.

Termín plnění: 3 týdny od zadání ze strany klienta.

- f. **Veřejná zakázka na výběr partnera/generálního dodavatele.**

- i. Příprava kompletní zadávací dokumentace
- ii. Administrace veřejné zakázky
- iii. Organizační zajištění jednání hodnotící komise vč. posouzení nabídek, přípravy podkladů nutných a potřebných k řádnému průběhu jednání hodnotící komise;
- iv. Vyhotovení výzvy vybranému dodavateli, zpracování oznámení o vyloučení účastníka, zpracování oznámení o výběru dodavatele;
- v. Ve spolupráci se zadavatelem zajištění procesu souvisejícího s uzavíráním smlouvy na veřejnou zakázku;
- vi. V případě zrušení zadávacího řízení zpracování rozhodnutí o zrušení zadávacího řízení;
- vii. Zpracování písemné zprávy zadavatele;
- viii. Provádění výpočtu lhůt;
- ix. Poskytování odborného poradenství v souvislosti se zadávacím řízením;
- x. Zpracování podkladů pro projednání v příslušných orgánech města (zejm. důvodové zprávy k materiálu do rady města);

- xi. zajištění odeslání a uveřejnění všech nezbytných dokumentů, formulářů a informací předepsaným způsobem a ve stanovených lhůtách, a to zejména ve vztahu k dodavatelům, Věstníku veřejných zakázek, Úředním věstníku EU a na příslušném profilu zadavatele (zadavatel využívá profil zadavatele E-ZAK poskytovaný společností QCM, s.r.o.);
 - xii. vyřizování námitek podaných v souvislosti se zadávacím řízením
 - xiii. sumarizace, uspořádání a předání veškeré dokumentace o zadávacím řízení zadavateli.
- g. **Právní podpora při realizaci projektu.** Ostatní úkony právní podpory zahrnují veškeré právní konzultace potřebné k úspěšnému provedení projektu DDB, přípravě veškeré smluvní dokumentace neuvedené výše, např. smlouvy s partnerem/generálním dodavatelem, konzultace a zastupování klienta průběhu výstavby vůči družstvu, uplatňování vad díla vůči zhotoviteli, či jiným právníckým, či fyzickým osobám v souvislosti s realizací projektu DDB dle této smlouvy, příprava návrhů dokumentace pro schválení projektu jako záměru v orgánech SML, případné odůvodnění odchylky od ceny obvyklé pozemku při rozhodování orgánů SML Právní podporu bude advokát poskytovat do vyčerpání časové dotace dle této smlouvy.

Článek II.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Advokát je povinen chránit, hájit a prosazovat práva a oprávněné zájmy klienta a řídit se jeho pokyny. Pokyny klienta však není vázán, jsou-li v rozporu se zákonem nebo stavovským předpisem.
2. Advokát je oprávněn ke všem úkonům, které může ve věci činit klient, a je oprávněn ustanovit si za sebe zástupce. V případě potřeby vystaví klient plnou moc advokátovi v potřebném rozsahu.
3. Klient se zavazuje úplně a pravdivě informovat advokáta o všech skutečnostech a okolnostech souvisejících s věcí. Klient se dále zavazuje poskytovat k plnění Advokátovi potřebnou součinnost, spočívající především, ale nejenom v poskytování dokumentů a informací, které jsou nutné k plnění povinností Advokáta dle této smlouvy a Klient je zároveň jejich nositel, vlastník či pořizovatel, a takové dokumenty, či informace drží, uchovává, či má právo je prostřednictvím třetí osoby Advokátovi poskytnout. Advokát neodpovídá za pravdivost ani úplnost informací poskytnutých mu Klientem za účelem plnění Advokátových povinností dle této smlouvy.
4. Advokát se zavazuje, že poskytne veškerou právní pomoc dle požadavků klienta v právních věcech dle zadání klienta.
5. Advokát se zavazuje poskytnout právní služby osobně, nebo prostřednictvím pověřené osoby s odpovídajícím vzděláním a praxí z jeho kanceláře, přičemž ostatní služby poskytne



prostřednictvím třetích osob, které k takovým činnostem mají odpovídající odbornost, oprávnění i praxi. V případě, že je předmět plnění či jakákoli jeho část plněna prostřednictvím třetích osob, je advokát zavázán, jako by plnil sám vyjma znaleckého posouzení obvyklé ceny nemovitosti.

6. Advokát bude v rámci této smlouvy spolupracovat a komunikovat s odborem sociální a bytové politiky klienta, kterému bude předávat výstupy jednotlivých fází dle smlouvy, tyto budou předkládány vedení města k posouzení. Odbor sociální a bytové politiky klienta bude na základě požadavku vedení dávat pokyn ke zpracování dalších fází projektů. V případě potřeby pak bude advokát spolupracovat a komunikovat i s dalšími dotčenými odbory klienta.

Článek III. Odměna a její splatnost

1. Celková odměna činí **1.640.275,- Kč** plus DPH pro projekty DDB Tálinská a DDB Papírák 2030. Tato cena je konečná a nepřekročitelná. Právní podpora při realizaci projektu počítá s časovou dotací ve výši 184 tj. jednoho sta osmdesáti čtyřech hodin v hodinové sazbě 890 Kč za hodinu práce plus DPH.
2. Ceny jednotlivých dílčích plnění jsou stranami smlouvy dohodnuty následovně:
 1. Studie proveditelnosti: 230.000 Kč
 2. Design projektu a družstva: 437.000 Kč
 3. Ocenění pozemků: 60.000 Kč
 4. Právní audit pozemků: 166.750 Kč
 5. Předběžné tržní konzultace: 110.000 Kč
 6. Veřejná zakázka: 483.000 Kč
 7. Právní podpora při realizaci projektu (odhad ve výši 184 hodin): 153.525 Kč

Veškeré ceny a finanční částky v této smlouvě jsou uváděny bez DPH.

3. Splatnost odměny. Odměna za služby poskytnuté dle této smlouvy bude splatná následovně:
 1. Odměna za studii proveditelnosti dle čl. I. odst.4a této smlouvy pro projekt Papírák 2030 bude splatná ve výši 25 % z ceny dle článku III odst. 2 po jejím odevzdání a 25% z ceny dle článku III odst. 2 po schválení klientem, nejdéle však 30 dní po odevzdání studie proveditelnosti projektu Papírák 2030 klientovi. Odměna za studii proveditelnosti dle čl. I. odst.4a této smlouvy pro projekt Tálinská bude splatná ve výši 25 % z ceny dle článku III odst. 2 po jejím odevzdání a 25% z ceny dle článku III odst. 2 po schválení klientem, nejdéle však 30 dní po odevzdání studie proveditelnosti projektu Tálinská klientovi.



2. Odměna za design projektu a družstva dle čl. I. odst.4b této smlouvy bude splatná měsíčně, a to na základě skutečného rozsahu poskytnutých právních služeb v daném kalendářním měsíci, doloženého výkazem hodin s uvedením hodinové sazby a celkové částky.
 3. Odměna za právní audit pozemků dle čl. I. odst.4c této smlouvy bude splatná měsíčně, a to na základě skutečného rozsahu poskytnutých právních služeb v daném kalendářním měsíci, doloženého výkazem hodin s uvedením hodinové sazby a celkové částky.
 4. Odměna za ocenění pozemků dle čl. I. odst.4d této smlouvy ve věci projektu Papírák 2030 bude splatná ve výši 50% z ceny dle článku III odst. 2 po odevzdání a schválení klientem, ne však později než 30 dní po odevzdání znaleckého posudku. Odměna za ocenění pozemků dle čl. I. odst.4d této smlouvy ve věci projektu Tálinská bude splatná ve výši 50% z ceny dle článku III odst. 2 po odevzdání a schválení klientem, ne však později než 30 dní po odevzdání znaleckého posudku.
 5. Odměna za předběžné tržní konzultace dle čl. I odst.4e této smlouvy bude splatná měsíčně, a to na základě skutečného rozsahu poskytnutých právních služeb v daném kalendářním měsíci, doloženého výkazem hodin s uvedením hodinové sazby a celkové částky.
 6. Odměna za administraci veřejné zakázky dle čl. I. odst.4f této smlouvy bude splatná měsíčně, a to na základě skutečného rozsahu poskytnutých právních služeb v daném kalendářním měsíci, doloženého výkazem hodin s uvedením hodinové sazby a celkové částky.
 7. Odměna za právní podporu při realizaci projektu dle čl. I. odst.4g této smlouvy bude splatná měsíčně, a to na základě skutečného rozsahu poskytnutých právních služeb v daném kalendářním měsíci, doloženého výkazem hodin s uvedením hodinové sazby a celkové částky.
4. Náhrady nákladů. Advokát má v souvislosti s poskytováním služeb dle této smlouvy nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly v souvislosti nebo při plnění povinnosti dle této smlouvy.
1. Advokát má právo na náhradu výdajů spojených s činností uskutečňovanou ve prospěch klienta, zejména úhradu soudních poplatků, místních či správních poplatků a poštovního.
 2. Advokát má právo na náhradu za promeškaný čas dle § 14 advokátního tarifu za 500 Kč plus DPH za každou započatou půlhodinu při výkonu služeb právní pomoci a paušální náhradu cestovních výdajů ve výši 1 600 Kč mimo území Hl. m. Prahy.
 3. Nárok na náhradu jiných účelně vynaložených nákladů v souvislosti s poskytováním právních služeb klientovi vznikne advokátovi po dohodě s klientem, nebo na základě jeho pokynu.

5. Fakturace. Faktura – daňový doklad – za poskytnuté služby dle této smlouvy musí obsahovat veškeré náležitosti stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Faktura bude klientovi předána ve 2 vyhotoveních. Splatnost faktury bude činit 30 dnů ode dne jejího doručení klientovi. Součástí faktury bude výkaz práce. Faktury a výkazy práce budou předávány odboru sociální a bytové politiky klienta elektronicky do datové schránky.
6. V případě, že daňový doklad (faktura) nebude mít odpovídající náležitosti, je klient oprávněn zaslat tento daňový doklad (fakturu) ve lhůtě splatnosti zpět advokátovi k doplnění, aniž se tak dostane do prodlení se splatností; lhůta splatnosti počíná běžet znovu od opětovného doručení náležitě doplněného či opraveného daňového dokladu (faktury).

Článek IV.

Povinnost mlčenlivosti a sankce

1. Klient advokáta zprošťuje mlčenlivosti ve věci podávání informací ohledně projektů dle této smlouvy v rámci jeho akviziční činnosti a rozšiřování povědomí o principech projektu Dostupného družstevního bydlení. Advokát je oprávněn zejména, avšak nikoliv výlučně, podávat odborné informace veřejnosti o projektech dostupného družstevního bydlení podle této smlouvy prostřednictvím médií, odborných konferencí, konferencí zaměřených na bytovou výstavbu, obce, dále také prostřednictvím elektronických komunikačních prostředků i fyzických obrazových a textových materiálů. Toto oprávnění trvá i po ukončení této smlouvy. Advokát je však povinen zachovávat mlčenlivost ohledně výše nákladů na stavbu, projektu a dalších finančních záležitostí týkajících se jeho plnění dle této smlouvy a plnění třetích osob v souvislosti s projekty uvedenými v této smlouvě.
2. Pokud advokát bude v zaviněném prodlení s poskytnutím právní služby nebo předáním výstupu činnosti, má klient právo na smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové ceny dílčího plnění bez DPH za každý započatý den prodlení.
3. V případě, že advokát poruší povinnost mlčenlivosti, je povinen zaplatit klientovi smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti mlčenlivosti. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje advokáta povinnosti splnit závazky přijaté touto smlouvou.
4. Ujednáním smluvní pokuty není nijak dotčeno právo na náhradu vzniklé škody v celém jejím rozsahu.
5. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 30 kalendářních dní od dne doručení vyúčtování smluvní pokuty advokátovi.

Článek V.

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou do dokončení všech činností advokáta souvisejících s projektem Dostupného družstevního bydlení dle této smlouvy.



2. Obě smluvní strany mají právo smlouvu kdykoliv vypovědět, a to bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Advokát bere na vědomí, že po dobu výpovědní doby je povinen plnit povinnosti z této smlouvy pro něj vyplývající.
3. Ukončením této smlouvy nejsou dotčena ustanovení týkající se smluvních pokut, náhrady škody, a ustanovení týkající se takových práv a povinností, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i po ukončení této smlouvy.

Článek VI.

Ochrana osobních údajů

1. Advokát se jakožto správce osobních údajů, které mu budou na základě této smlouvy klientem poskytnuty, zavazuje, že bude tyto osobní údaje zpracovávat v souladu s právními předpisy, především se zákonem č. 85/1996 Sb. (zákon o advokacii) a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES.
2. Informace související se zpracováním osobních údajů klienta jsou obsahem informačního memoranda, které jsou dostupné na adrese www.kuceralegal.cz. Podpisem této smlouvy klient potvrzuje, že se s textem informačního memoranda seznámil.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, ...) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Neoznačení údajů je považováno za souhlas s jejich uveřejněním a za souhlas subjektu údajů.
3. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv podle § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
4. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.



5. Zveřejnění v registru smluv provede klient, a to do 7 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou.
6. Tímto se ve smyslu ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání statutárního města Liberec a to usnesením Rady města č. 1413/2024 ze dne 3. 12. 2024.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
8. Veškeré změny týkající se ustanovení této smlouvy lze činit pouze písemnými číslovanými dodatky opatřenými podpisy klienta i advokáta a datem podpisu.
9. Tam kde advokát dle této smlouvy poskytuje služby ekonomicko-organizačního poradenství dle ujednání odst. 4a), 4d) a 4c), rozumí strany této smlouvy, že takové služby neposkytuje jako advokát, ale jako ekonomicko-organizační poradce a to sám, nebo prostřednictvím třetích osob a pro účely této smlouvy je označen jako advokát u všech služeb, které dle této smlouvy poskytuje. V případě, že je předmět plnění či jakákoli jeho část plněna prostřednictvím třetích osob, je advokát zavázán, jako by plnil sám a to vyjma znaleckého posouzení obvyklé ceny nemovitosti..
10. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž klient obdrží dvě vyhotovení a advokát jedno vyhotovení smlouvy.
11. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, rozumějí jejímu obsahu a na důkaz své pravé a svobodné vůle a souhlasu s ní tuto smlouvu podepisují, přičemž klient svým podpisem dále stvrzuje, že byl zcela a úplně poučen o veškerých právech a povinnostech smluvních stran dle této smlouvy, takovému poučení rozuměl a proti znění této smlouvy nemá výhrad ani připomínek.

Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – nabídka ze dne 5. 9. 2024

V Praze dne

V Liberci dne

.....
Mgr. Jiří Kučera
advokát

.....
STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC
Ing. Jaroslav Zámečník, CSc.
primátor města



Kučera & Associates
advokátní kancelář

Statutární město Liberec
K rukám náměstkyně primátora
Mgr. Jana Hrušky
Nám. Dr. E. Beneše 1/1
460 59 Liberec

V Praze dne 5. září 2024

Věc: Nabídka projektu dostupné družstevní bydlení pro SML

Vážený pane náměstkyně,

na základě naší dohody na poradě vedení města ze včerejšího dne si dovoluji zaslat nabídku služeb pro komplexní zajištění (a) projektu dostupné družstevní bydlení Tálinská a (b) projektu dostupné družstevní bydlení Papírák 2030.

1. Úvod

Projekt DDB je tvořen několika samostatnými celky služeb, z nichž některé mohou probíhat společně a další pak v závislosti na obsahu ostatních. Níže uvádím jejich souslednost a popis obsahu jednotlivých aktivit a doporučení z hlediska návaznosti. Na závěr připojujeme rozpočtovou tabulku.

2. Členění projektu

2.1. Design projektu a družstva. Z našich návrhů a diskuze se zástupci SML by měl vzniknout detailní model projektu, který by řešil základní otázky ohledně způsobu provozu družstva, majetkové účasti SML, charakteru družstva na škále tržní až neziskové, řídicí účasti SML, jednotlivých opatření k zajištění kontroly ze strany SML, účasti družstevního developera, etc. Úkony ohledně družstva zahrnují dále tvorbu veškerých potřebných právních dokumentů od přihlášek, dohodu o mimořádném vkladu družstevníka, přes nájemní smlouvy, po převodní a předkupní smlouvy, jakož i základní právní dokumenty pro celou transakci, tj. smlouva o spolupráci s partnerem a smlouva o právu stavby mezi družstvem a SML.

2.2. Projektově-ekonomická studie proveditelnosti. Tato *studie proveditelnosti* má za cíl určit dle hmotové studie počty bytů, nákladové ocenění celé stavby, určení délky projektu a stavby s tím, že ekonomická analytika na tomto základě a dle (i) situace na finančním trhu a (ii) se znalostí standardních postupů rozpočtu nákladů a správy družstevních domů stanoví kvalifikovaný odhad ceny bytu pro družstevníka (tj. i pro SML) za 1m² a družstevní splátky (zahrnuje náklady na údržbu a stavbu).

Kancelář Praha
Opletalova 1418/23 CZ - 110 00 Praha 1 – Nové Město
Tel.: +420 273 134 333
www.kuceralegal.cz; e-mail: info@kuceralegal.cz



2.3. Právní audit pozemků. Právní audit má za cíl přezkoumat platnost nabývacích titulů a zjištění případných právních překážek plánovaného projektu spočívajících v právních vztazích k pozemkům a navrhnout způsob jejich odstranění.

2.4. Ocenění pozemků SML. Jelikož se bude město potřebovat rozhodnout, jakým způsobem naloží s pozemky pro zamýšlenou výstavbu, je nutné je ocenit na cenu obvyklou. Při právní dispozici s pozemky pro účely výstavby je nutné znát jejich obecnou cenu pro určení hodnoty vkladu do družstva, či odpovídajícího stavebního platu za poskytnutí práva stavby, nebo ceny v případě jejich prodeje. Obecnou cenu je také nutné znát při stanovení a zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé dle zákona o obcích, či jejich zastavení ve prospěch financující instituce.

2.5. Zjištění reakce trhu na připravovaný projekt. Trh bytové výstavby je dynamický a závislý na mnoha faktorech. Míra úrokové sazby a ceny stavebních materiálů jsou faktory ovlivňující výstavbu v obecném smyslu, velikost jednotlivého projektu, jeho struktura, zajištění úvěru i způsoby zapojení obce v projektu DDB pak ovlivňují ochotu finančních institucí projekt financovat i podmínky financování. Trh zároveň tvoří i stavební bytová družstva, generální dodavatelé stavby i správcovská družstva, která mohou být účastníky výběrového řízení. Předběžné tržní konzultace, jejichž výsledky mohou přinést úpravy zadávací dokumentace i struktury družstva a jsou proto důležitým prvkem ve finalizaci projektu za účelem realizace široké soutěže na partnera/generálního dodavatele, který přinese potřebné know-how i výhodnou cenu.

2.6. Veřejná zakázka na výběr partnera. Tato aktivita obsahuje komplexní přípravu/dokončení zadávací dokumentace a administraci veřejné zakázky na partnera, tj. družstevního developera, který bude odpovědný za financování i výstavbu bytového domu v systému design & build. Administrace zahrnuje i vyřízení námitek účastníků i zastupování před ÚOHS.

2.7. Ostatní úkony právní podpory. Poradenství při uzavírání jednotlivých smluv v průběhu realizace projektu, poradenství při uzavírání smlouvy o úvěru mezi družstvem/SML a bankou, a zastoupení v řízeních před katastrem nemovitostí, právní pomoc po dobu výstavby.

3. Postup projektu a návaznost činností / doporučení

Naše doporučení je začít s (i) designem družstva a (ii) vytvořením projektově ekonomicko-právní studie proveditelnosti („studie proveditelnosti“). Z diskuzí nad hmotovou studií a cenami, formulací zájmů SML, definování cílové skupiny i standardů bytů, vznikne detailní popis předmětu výstavby pro zadávací dokumentaci veřejné zakázky na partnera DDB, předběžné tržní konzultace (PTK) i návrhy dokumentů pro schválení v orgánech SML. Paralelní průběh činností pomůže zkrátit dobu přípravy na nezbytně nutnou dobu a přispěje tak k časové efektivitě realizace projektu.



Jelikož studie proveditelnosti rámcově odpoví na otázku proveditelnosti z hlediska objemu a ceny a poskytne základ pro další diskuze nad skladbou bytů, jejich standardy, apod., doporučujeme zadat studii proveditelnosti jako první úkon. Tento postup je vhodný i z hlediska hospodárnosti nakládání s veřejnými prostředky, jelikož kvalifikovaný odhad nákladů a skutečné dostupnosti projektu pro občany je klíčovou otázkou pro pokračování v projektu a vynakládání veřejných prostředků na další činnosti.

Po kompletaci (i) studie proveditelnosti, dokončení (ii) designu družstva, (iii) ocenění pozemku a (iii) právního auditu pozemků, je třeba provést (iv) předběžné tržní konzultace („PTK“). Paralelní průběh činností pomůže zkrátit dobu přípravy na nezbytně nutnou přispěje tak časově efektivitě realizace projektu.

V závislosti na výsledku PTK je případně vhodné upravit zadávací dokumentaci a (v) vyhlásit veřejnou zakázku na partnera SML. Dle výsledku VZ poté pokračovat v projektu, tedy založit družstvo s vybraným partnerem, či ho nechat do družstva vstoupit, vložit, nebo na právu stavby poskytnout pozemek, uzavřít smlouvu s generálním dodavatelem, smlouvu o úvěru s financující institucí a začít s projektovou činností.

4. Rozpočet

Rozpočet zahrnuje oba projekty, tj. jak projekt DDB Tálinská, tak i projekt DDB Papírák 2030.

1. Studie proveditelnosti 2x	200 000 Kč
2. Design projektu a družstva 2x	380 000 Kč
3. Ocenění pozemků 2x	60 000 Kč
4. Právní audit pozemků 2x	145 000 Kč
5. Předběžné tržní konzultace 2x	110 000 Kč
6. Veřejná zakázka 2x	420 000 Kč
7. Právní podpora při realizaci projektu / odhad 150 hodin	133 500 Kč
Celkem	1 448 500 Kč

Veškeré ceny jsou uváděny bez DPH a v cenách nejsou obsaženy náklady na cestovné*.

V případě dotazů jsem Vám plně k dispozici.



Kučera & Associates
advokátní kancelář

S pozdravem,

Jiří Kučera, advokát

*Doprava a jednání v Liberci: Náhrada nákladů cestovního Praha-Liberec-Praha činí cca 1 600 Kč a 2 000 Kč paušálně za ztrátu času. Veškeré ceny jsou uváděny bez DPH.

Kancelář Praha
Opletalova 1418/23 CZ - 110 00 Praha 1 – Nové Město
Tel.: +420 273 134 333
www. kuceralegal.cz; e-mail: info@kuceralegal.cz