

V Pardubicích dne []

Tesla Kyjevská Pardubice
výzva k podání nabídek a podmínky II. kola výběrového řízení

Statutární město Pardubice, se sídlem Pernštýnské náměstí 1, 530 02 Pardubice, IČ: 002 74 046 (dále jen „**Prodávající**“), tímto ve věci výběrového řízení na **koupi a pronájem areálu Tesla Kyjevská v Pardubicích** (dále jen „**Výběrové řízení**“)

zveřejňuje následující výzvu k podání nabídek a podmínky II. kola Výběrového řízení.

Areál Tesla Kyjevská v Pardubicích sestává z následující nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném pro k.ú. Pardubičky, obec Pardubice:

- pozemek parc. č. st. 378/1, o výměře 24.286 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba Pardubičky č.p. 37, průmyslový objekt,
- pozemek parc. č. st. 378/2, o výměře 130 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e., průmyslový objekt – objekt trafostanice,
- pozemek parc. č. st. 378/3, o výměře 253 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e., objekt občanské vybavenosti – výměňiková stanice,
- budova č.p. 37, na pozemku parc. č. st. 378/1,
- pozemek parc. č. 477/2, o výměře 57 m², ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 478/2, o výměře 786 m², ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 478/3, o výměře 261 m², ostatní plocha,

(vše zapsané na LV č. 50001 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice)

a dále podzemní stavba nezapsaná v katastru nemovitostí, stavba krytu CO, která se nachází pod pozemky parc. č. 478/2, parc. č. 478/3; ke krytu přiléhá parc. č. 477/2, vše k.ú. Pardubičky, obec Pardubice.

(specifikované nemovité věci dále společně jako „**Areál**“).

Prodávající má zájem Areál pronajmout a následně prodat s tím, že cílem Prodávajícího je zároveň revitalizace dlouhodobě nevyužívaného území v závislosti na okolní rezidenční zástavbě a také vybudování vhodného kapacitního dopravního napojení Areálu (křižovatky/napojení TE-KY); toto dopravní napojení by mělo propojit nadjezd z ulice Kyjevská – Štrossova nad ulicí Kpt. Jaroše (most ev. č. M117 – estakáda u nemocnice, konkrétně pilíře č. 16, č. 17 č. 18 a č. 19, mostní pole č. 17 až 20) (dále jen „**Nadjezd**“) a Areál, a to u areálu Nemocnice Pardubického kraje, a.s. (dále jen „**Dopravní napojení**“) a v rámci společné realizace rekonstrukce Nadjezdu a stavby Dopravního napojení.

Tato výzva navazuje na I. kolo Výběrového řízení a podněty kvalifikovaných uchazečů vznesené v rámci soutěžního dialogu. Toto II. kolo Výběrového řízení je nicméně otevřené a nabídky mohou podávat i ti zájemci, kteří se neúčastnili I. kola Výběrového řízení.

PŘEDPOKLADY VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ.

Územní plán

Prodávající a Pardubický kraj se shodli na podmínce upřesňující žádoucí funkční využití Areálu, a to v rozsahu, kdy budoucí funkce jednotlivých dílčích celků Areálu nesmí konkurovat službám poskytovaným v rámci Nemocnice Pardubického kraje, a.s.

Budoucí funkční využití Areálu má navazovat na rezidenční zástavbu a má vytvořit kombinaci rezidenčního a komerčního charakteru, přičemž konečná podoba funkčního využití Areálu bude záviset na konkrétní nabídce uchazeče a navazujících fázích směřujících k vydání pravomocného územního rozhodnutí.

Vybraný uchazeč zpracuje po uzavření Transakční dokumentace návrh územně plánovací studie, která bude následně projednána a případně dopracována společně s Proávajícím. Územně plánovací studie musí být zpracována v souladu s platnými právními předpisy, zejm. ustanovením § 30 zákona 183/2006 Sb., stavebním zákonem, aby mohla být jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území registrována v evidenci ILAS.

Prodávající i Pardubický kraj se shodli na tom, že z důvodu nutné stabilizace celého procesu Výběrového řízení, do doby než bude schválena územně plánovací studie vyhotovená úspěšným uchazečem, zajistí, aby vstoupila v platnost změna územního plánu města Pardubice stav XVII.b (očekávaná platnost první čtvrtletí roku 2018).

Parkování

Prodávající a Pardubický kraj se shodli na podmínce upřesňující požadavek Pardubického kraje vyplývající ze Smlouvy o bezúplatném převodu ze dne 22. 5. 2012, ve znění dodatku č. 1, uzavřené mezi Proávajícím a Pardubickým krajem. V této návaznosti dochází k upřesnění požadavku v počtu vybudování alespoň 150 parkovacích míst v Areálu určených pro budoucí návštěvníky Areálu a celé přilehlé oblasti; do tohoto počtu nejsou zahrnuta odstavná stání připadající na obytné funkce v Areálu dle příslušných právních předpisů a norem.

Dopravní napojení

Prodávající zpřesňuje proces vybudování Dopravního napojení Areálu. Vzhledem k tomu, že Proávající připravuje komplexní rekonstrukci Nadjezdu, pro dosažení maximálního efektu provedení díla rekonstrukce Nadjezdu včetně vybudování Dopravního napojení bude vyhlášeno jediné zadávací řízení s dvěma „společnými zadavateli“ – Proávajícím jako hlavním zadavatelem a vybraným uchazečem jako vedlejším zadavatelem – v rámci společného zadávání podle podmínek zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“).

Vybraný uchazeč bude jako společný zadavatel povinen hradit část díla zadaného v rámci postupu popsaného výše, která bude označena za Dopravní napojení, tj. tu část umožňující dopravní napojení Areálu u areálu Nemocnice Pardubického kraje, a.s.

V případě, že postup dle předchozích odstavců nebude možné provést z důvodů spočívajících v realizaci části díla, která bude označena za Dopravní napojení, tj. tu část umožňující dopravní napojení Areálu u areálu Nemocnice Pardubického kraje, a.s., a zároveň však bude nutné, aby Proávající realizoval rekonstrukci Nadjezdu nejpozději v roce 2019 bez možnosti současné výstavby Dopravního napojení, zavazuje se Proávající realizovat v rámci rekonstrukce Nadjezdu takové provedení díla, které v budoucnu umožní výstavbu Dopravního napojení, a to tak, aby zároveň následně při realizaci Dopravního napojení (dostavba po rekonstrukci Nadjezdu) nebyla nutná celková uzavírka Nadjezdu. Realizace Dopravního napojení (technicky jako „dostavba rekonstruované části Nadjezdu“) bude v takovém případě realizována výhradně ze strany vítězného uchazeče.

Podklady pro definování umístění Dopravního napojení jsou obsaženy v dataroomu zřízeném pro Výběrové řízení; přístupové údaje do dataroomu tvoří *přílohu č. 1* této Výzvy.

Případné dotazy k výše uvedeným předpokladům Výběrového řízení zodpoví odbor dopravy, pan Vladimír Bakajsa, tel. 466 859 351.

VÝZVA K PODÁNÍ NABÍDEK

Prodávající tímto v souladu s podmínkami Výběrového řízení uveřejňuje tuto výzvu k podání nabídek na koupi a na pronájem Areálu (dále jen „**Výzva**“) a vyzývá zájemce k podání nabídky na koupi a na pronájem Areálu (dále jen „**Nabídka**“). Nabídka uchazeče bude podána řádně a bude hodnocena za předpokladu (i) splnění stanovených kvalifikačních předpokladů, (ii) složení jistoty a (iii) splnění požadavků na podobu Nabídek.

PODMÍNKY A KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY

Uchazeč prokáže splnění kvalifikace ve všech případech příslušnými doklady předloženými v prostých kopiích. Proávající může před uzavřením smlouvy požadovat předložení originálů nebo ověřených kopií dokladů prokazujících splnění kvalifikace. Skutečnosti rozhodné pro splnění kvalifikace musejí vždy existovat ve lhůtě pro podání Nabídky.

Doklady prokazující splnění základních kvalifikačních předpokladů a výpis z obchodního rejstříku nesmějí ke dni podání Nabídky starší 90 kalendářních dnů.

(i) Kvalifikační předpoklady pro podání Nabídek

Uchazeči jsou ve II. kole Výběrového řízení povinni splnit:

- (a) základní kvalifikační předpoklady; a
- (b) technické kvalifikační předpoklady.

Základní kvalifikační předpoklady

Společně s Nabídkou je uchazeč povinen splnit základní kvalifikační předpoklady v rozsahu stanoveném ustanoveními § 74 odst. 1 až 3 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZZVZ**“).

Splnění základních kvalifikačních předpokladů uchazeč prokáže způsobem stanoveným v ustanoveních § 75 ZZVZ.

Uchazeči, kteří prokázali splnění základních kvalifikačních předpokladů v I. kole Výběrového řízení, splnění základních kvalifikačních předpokladů při podání Nabídky znovu nedokládají.

Technické kvalifikační předpoklady

Společně s Nabídkou je uchazeč povinen splnit technické kvalifikační předpoklady v rozsahu stanoveném níže.

Technické kvalifikační předpoklady splňuje uchazeč, který předloží seznam významných developerských projektů, ze kterého bude vyplývat, že uchazeč v posledních pěti (5) letech realizoval a řádně dokončil:

- alespoň jeden (1) developerský projekt v investiční hodnotě minimálně 300 mil. Kč bez DPH.

Splnění technických kvalifikačních předpokladů uchazeč prokáže tak, že ze seznamu významných developerských projektů budou vyplývat alespoň následující údaje:

- předmět významného developerského projektu;

- rozsah developerského projektu (počet prodaných bytů, realizovaných ploch atp.)
- doba a místo realizace developerského projektu;
- investiční hodnota developerského projektu;
- informace o hlavních subdodavatelích a partnerech developerského projektu (architekt, projektant, stavební firma, financující instituce aj.); a
- webové stránky developerského projektu, pokud existují.

Přílohou seznamu realizovaných developerských projektů bude čestné prohlášení investora projektu o řádné realizaci a řádném dokončení referenčního projektu.

(ii) Jistota

Účastníci jsou povinni ve II. kole Výběrového řízení složit jistotu ve výši **2.600.000,- Kč** (slovy: dva miliony šest set tisíc korun českých) nebo předložit neodvolatelnou bankovní záruku ve stejné hodnotě platnou do konce Prodávajícím stanovené lhůty pro vázanost Nabídkami, a to na důkaz vážného zájmu o koupi a pronájem Areálu a k zajištění splnění závazků z Nabídky uchazeče (dále jen „**Jistota**“).

Jistota v penězích se skládá na účet Prodávajícího č. [k doplnění], a to nejpozději ve lhůtě pro podání Nabídek. Jako variabilní symbol při platbě Jistoty je uchazeč povinen uvést rodné číslo (pokud je fyzickou osobou), nebo identifikační číslo osoby (IČO) (pokud je právnickou osobou).

Dokladem o složení Jistoty v penězích je výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši Jistoty z účtu odesílatele (uchazeče) ve prospěch výše uvedeného účtu Prodávajícího.

Dokladem o zřízení Jistoty ve formě neodvolatelné bankovní záruky je listina prokazující zřízení bankovní záruky, tj. prohlášení banky, že uspokojí Prodávajícího do výše Jistoty, nesplní-li uchazeč Prodávajícímu své závazky z Nabídky.

Doklad o poskytnutí Jistoty předloží uchazeč Prodávajícímu spolu s Nabídkou ve lhůtě pro podání Nabídek.

(iii) Požadavky na podobu Nabídek

Nabídka uchazeče musí obsahovat alespoň:

- doklady prokazující splnění základních kvalifikačních předpokladů;
- doklady prokazující splnění technických kvalifikačních předpokladů;
- doklad prokazující poskytnutí Jistoty;
- prohlášení uchazeče o vázanosti Nabídkou do uplynutí Lhůty pro vázanost nabídkami (jak je definována níže);
- studii uchazeče na realizaci záměru využití Areálu respektující předpoklady Výběrového řízení v následující struktuře:
 - popis záměru uchazeče jako celku a jeho jednotlivých funkčních částí;
 - projektová studie uchazeče na využití Areálu, jejíž povinné obsahové a formální náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 2 této Výzvy, s vyplněnou tabulkou kapacit dle vzoru v příloze č. 2
 - úvaha a popis ke stanovení hrubé nadzemní podlažní plochy záměru uchazeče v rámci studie;

- plánovaný harmonogram všech očekávaných dílčích fází realizace záměru využití Areálu;
 - prohlášení financujících bank o jejich rámcové připravenosti podílet se na realizaci záměru uchazeče, bude-li to relevantní;
 - případné další relevantní informace;
- (f) návrh nájemní smlouvy podepsaný uchazečem ve dvou (2) vyhotoveních;
- (g) návrh kupní smlouvy podepsaný uchazečem ve dvou (2) vyhotoveních.

Uchazeči jsou povinni doručit Nabídky na adresu organizátora Výběrového řízení – Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, k rukám Ing. Jana Šnajdra, a to ve lhůtě pro podání Nabídek v obálce označené na přední straně „Nabídka: Areál Tesla Kyjevská“ a „NEOTVÍRAT“. V pravém dolním rohu bude uvedena adresa organizátora Výběrového řízení. V levém horním rohu obálky bude uvedena obchodní firma a adresa uchazeče.

Nabídka a další doklady požadované touto Výzvou budou předloženy v českém jazyce, případně v cizím jazyce spolu s úředním překladem do českého jazyka.

LHŮTY

Lhůta pro podání Nabídek

Nabídky musí být doručeny do **31. ledna 2018, 12:00 hodin**.

Nabídky doručené po uplynutí lhůty, jakož i Nabídky doručené na jiné než stanovené místo pro doručování Nabídek, komise pro hodnocení Nabídek neotevře. Uchazeč bude vyrozuměn o tom, že jeho Nabídka byla podána opožděně.

Lhůta pro vázanost Nabídkami

Uchazeč je povinen být vázán svojí Nabídkou po dobu **120 dnů** od konce lhůty pro podání Nabídek (dále jen „**Lhůta pro vázanost nabídkami**“).

HODNOCENÍ NABÍDEK

Po uplynutí lhůty pro podání Nabídek Prodávající posoudí kvalifikaci uchazečů a Nabídky vyhodnotí. Za tímto účelem Prodávající ustanoví zvláštní komisi, která bude mít 3 až 5 členů.

Hodnotící kritérium

Jediným hodnotícím kritériem bude ekonomická výhodnost Nabídky. Nabídky uchazečů budou hodnoceny na základě kritéria:

- výše **Kupní ceny 1** (jak je definovaná níže) **za Areál** – váha kritéria: **100 %**.

Celková kupní cena za Areál (dále jen „**Kupní cena**“) bude tvořena dvěma složkami:

- (a) Kupní cenou 1, kterou uchazeč nabídne ve Výběrovém řízení a která bude jediným hodnotícím kritériem (dále jen „**Kupní cena 1**“); a
- (b) Kupní cenou 2, která bude vypočtena dle následujícího vzorce:

$$\text{Kupní cena 2} = (\text{Kupní cena 1} / 20.000) * (\text{HPP} - 20.000)$$

„HPP“ znamená hrubou nadzemní podlažní plochu v metrech čtverečních povolenou v Areálu dle pravomocného územního rozhodnutí vydaného příslušným stavebním úřadem na projekt (záměr) vybraného uchazeče a suma 20.000 představuje Prodávajícím předpokládaný rozsah hrubé nadzemní podlažní plochy v Areálu.

V případě, že Kupní cena 2 bude záporné číslo, bude Kupní cena 2 činit 0,- Kč.

TRANSAKČNÍ SMLOUVY

Prodávajícím zamýšlený **nájem a následný prodej Areálu bude realizován v následujících krocích:**

1. Uzavření kupní smlouvy o prodeji Areálu s vybraným uchazečem s odloženou účinností převodu (dále jen „**Kupní smlouva**“).

Převod nemovitostí bude podmíněn předchozím (i) vydáním územního rozhodnutí týkajícího se revitalizace Areálu a stavebního povolení na realizaci Dopravního napojení a uzavřením smlouvy o dílo na realizaci Dopravního napojení v rámci společného zadávání podle ZZVZ (viz výše), která bude specifikovat alespoň cenu za realizaci Dopravního napojení a jeho harmonogram, a (ii) dále též uhrazením kupní ceny.

2. Uzavření smlouvy o nájmu Areálu (současně s uzavřením Kupní smlouvy) (dále jen „**Nájemní smlouva**“).

Vybranému uchazeči bude do splnění odkládací podmínky Kupní smlouvy, případně do nejzazší stanovené doby, Areál pronajat za předem stanovené nájemné.

V případě nerealizování záměru vybraného uchazeče se uhrazené nájemné uchazeči nevrací.

3. Územní řízení týkající se (i) Dopravního napojení a (ii) realizace záměru vybraného uchazeče v Areálu, stavební povolení a příslušná smlouva o dílo na vybudování Dopravního napojení.

Jako *přílohy č. 3 a č. 4* této Výzvy zveřejňuje Prodávající neměnnou podobu transakčních smluv (Nájemní smlouvy a Kupní smlouvy), na jejichž uzavření budou uchazeči Nabídky podávat.

Po posouzení kvalifikace a vyhodnocení Nabídek bude vybraný uchazeč vyzván k uzavření transakčních smluv (Nájemní smlouvy a Kupní smlouvy), a to za předpokladu předchozího schválení uzavření smluv příslušnými orgány Prodávajícího.

OSTATNÍ

Toto Výběrové řízení nepodléhá režimu ZZVZ. V zájmu transparentnosti Výběrového řízení a rovnosti uchazečů Výběrového řízení však Výzva v některých případech ustanovení ZZVZ využívá a odkazuje na ně.

Výběrové řízení není veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku dle ustanovení § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), ani veřejnou nabídkou dle ustanovení § 1780 a násl. Občanského zákoníku.

Prodávající si vyhrazuje právo změnit podmínky Výběrového řízení, odmítnout všechny Nabídky, případně Výběrové řízení zrušit a vyhlásit nové nebo jej zrušit bez náhrady. Výběrovým řízením nevznikají Prodávajícímu žádné závazky či povinnosti vůči kterémukoli účastníkovi či vítězi Výběrového řízení ani povinnost uzavřít s kterýmkoliv účastníkem kupní či jinou smlouvu.

Prodávající nehradí uchazečům náklady vzniklé z účasti ve Výběrovém řízení.

Prodávající si výslovně vyhrazuje právo jednat s uchazeči s cílem zvýšit Kupní cenu.

Prodávající nebude uchazečům vracet Nabídky ani jiné doklady předložené Prodávajícímu ve II. kole Výběrového řízení.

Další dokumenty a přílohy, významné pro kvalitu nabídky uchazečů, jsou uvedeny ve formátech .pdf v dataroomu.

Přílohy Výzvy:

- příloha č. 1 – přístupové údaje do dataroomu
- příloha č. 2 – povinné obsahové a formální náležitosti studie uchazeče
- příloha č. 3 – vzor Nájemní smlouvy
- příloha č. 4 – vzor Kupní smlouvy

Přílohy dle textu Výzvy jsou k dispozici na webových stránkách Prodávajícího www.pardubice.eu v sekci [k doplnění] a v dataroomu.

Datum vyvěšení: [k doplnění]

[]