



MHMPXPHYQYNU

Materiál k projednání

Z-10295

k záměru odboru HOM MHMP na realizaci nadlimitní veřejné zakázky s názvem „Partner pro projekt Dostupného družstevního bydlení - Lokalita Radlická (Smíchov)“ formou otevřeného řízení, ke jmenování hodnotící komise, k výjimce z usnesení Rady HMP č. 2669 ze dne 1.11.2021 a usnesení Zastupitelstva HMP č. 8/8 ze dne 20.6.2019 a č. 22/93 ze dne 18.12.2020 a k návrhu na úpravu celkových nákladů investiční akce

Obsah materiálu:

1. Návrh usnesení
2. Příloha č.1 k usnesení Zastupitelstva HMP
3. Příloha č.2 k usnesení Zastupitelstva HMP
4. Příloha č.3 k usnesení Zastupitelstva HMP
5. Důvodová zpráva
6. Příloha č.1 k důvodové zprávě
7. Příloha č.2 k důvodové zprávě
8. Příloha č.3 k důvodové zprávě
9. Příloha č.4 k důvodové zprávě
10. Příloha č.5 k důvodové zprávě

Za věcnou a právní správnost:

radní JUDr. Hana Kordová Marvanová

Za technickou správnost:

MHMP - OVO MHMP

Zpracoval:

Šárka Homolová, MHMP - HOM MHMP

Mgr.Jiří Kučera,advokát,ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KUČERA & ASSOCIATES

Podpis:

15.06.2022 1.2
JUDr. Hana Marvanová Kordová



Podpis:

Úvod provádí:

radní JUDr. Hana Kordová Marvanová

Předkládá:

zastupitelka Kordová Marvanová

zastupitel Chabr

zastupitel Pospíšil

zastupitel Wolf

zastupitel Zajíček

zastupitel Prokop

Podpis:

15.06.2022 1.2
JUDr. Hana Marvanová Kordová



Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 38/2
ze dne 16.6.2022

k záměru odboru HOM MHMP na realizaci nadlimitní veřejné zakázky s názvem „Partner pro projekt Dostupného družstevního bydlení - Lokalita Radlická (Smíchov)“ formou otevřeného řízení, ke jmenování hodnotící komise, k výjimce z usnesení Rady HMP č. 2669 ze dne 1.11.2021 a usnesení Zastupitelstva HMP č. 8/8 ze dne 20.6.2019 a č. 22/93 ze dne 18.12.2020 a k návrhu na úpravu celkových nákladů investiční akce

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. konstatuje, že

části „kritéria hodnocení“ a „požadavky na prokázání způsobilosti a kvalifikace“, uvedené v příloze č. 1 tohoto usnesení, nejsou určeny ke zveřejnění do doby zahájení zadávacího řízení

II. bere na vědomí

informace odboru HOM MHMP o veřejné zakázce s názvem "Partner pro projekt Dostupného Družstevního bydlení- Lokalita Radlická(Smíchov)" uvedené v důvodové zprávě a jejich přílohách

III. schvaluje

1. záměr realizace nadlimitní veřejné zakázky s názvem "Partner pro projekt Dostupného družstevního bydlení – Lokalita Radlická (Smíchov)" zadávanou formou otevřeného řízení , který je přílohou č. 1 tohoto usnesení
2. výjimku z usnesení Zastupitelstva HMP č. 8/8 ze dne 20.6.2019 a z usnesení Zastupitelstva HMP č. 22/93 ze dne 18.12.2020 ve znění schváleném usnesení č. 32/36 ze dne 16.12.2021 spočívající ve změně formy výběru partnera pro realizaci projektu Dostupného Družstevního Bydlení z veřejné soutěže na nadlimitní veřejnou zakázku zadávanou v otevřeném řízení
3. jmenování hodnotící komise ve složení dle přílohy č.2 tohoto usnesení
4. výjimku z usnesení Rady HMP č. 2669 ze dne 1.11.2021 spočívající ve změně formy výběru partnera pro realizaci projektu Dostupného Družstevního Bydlení z veřejné soutěže na nadlimitní veřejnou zakázku zadávanou v otevřeném řízení
5. úpravu celkových nákladů investiční akce dle přílohy č.3 tohoto usnesení

IV. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu III. tohoto usnesení

Termín: 20.6.2022

Předkladatel: zastupitelka Kordová Marvanová, zastupitel Chabr, zastupitel Pospíšil, zastupitel Wolf, zastupitel Zajíček, zastupitel Prokop

Tisk: Z-10295

Provede: Rada HMP

Na vědomí: odborům MHMP



Příloha č. 1 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 38/2 ze dne 16. 6. 2022

Záměr realizovat veřejnou zakázku dle ustanovení *Hlavy I., článek 6 písm. e) Pravidel pro zadávání veřejných zakázek v podmínkách hlavního města Prahy* (nad 20 000 000 Kč bez DPH)

Odbor MHMP: HOM

Pořadové č. záměru: 78

Název veřejné zakázky:	Partner pro projekt Dostupného družstevního bydlení – Lokalita Radlická (Smíchov)
Předmět plnění	Předmětem plnění zadávané veřejné zakázky je spolupráce vítězného dodavatele se zadavatelem na projektu dostupného družstevního bydlení (dále jen "DDB"). Předmětem plnění ze strany vybraného dodavatele bude, (i) založení bytového družstva se zadavatelem, (ii) zajištění komplexního procesu výstavby bytového domu či domů pro družstvo založené dodavatelem a zadavatelem (iii) správa bytového domu pro družstvo v případě, že družstvo partnera vyzve k uzavření smlouvy o správě budovy. Bytový dům bude postaven na právu stavby, které pro družstvo zřídí zadavatel na svých pozemcích.
CPV kód	71000000-8 <i>Architektonické, stavební, technické a inspekční služby</i> 45000000-7 <i>Stavební práce</i> 79993100-2 <i>Správa objektů</i>
Zastoupení zadavatele v řízení a zdůvodnění potřeby	ANO <i>Kučera & Associates, advokátní kancelář</i> <i>Se sídlem: Dlouhá 727/39, 110 00, Praha 1, IČO: 70758425</i> 1. Zadavatel řešil se zástupcem způsob zadání předmětné veřejné zakázky. 2. Právní podpora externí advokátní kanceláře je účelná s ohledem na potřebu minimalizovat riziko pochybení při přípravě a realizaci zadávacího řízení. Jedná se o nový inovativní projekt s originálním předmětem plnění, který dosud nebyl poptáván.
Zdůvodnění potřeby veřejné zakázky	Veřejná zakázka má sloužit k rozšíření možností bydlení pro příslušníky střední třídy. Zadavatel s partnerem vybraným v soutěži založí bytové družstvo, přičemž partner pro družstvo zajistí výstavbu bytového domu. Cca 1/3 družstevních bytů bude vyhrazena pro zadavatele, zbývající 2/3 bytů budou vyhrazeny pro fyzické osoby.
Analýza trhu	- Datum vzniku analýzy trhu: 24. 3. 2022 - Byly zohledněny zkušenosti z předchozích podobných zadávacích řízení?

	NE. Jedná se o nový inovativní projekt s originálním předmětem plnění, který dosud nebyl poptáván. a) Zdroje informací či dat, které byly pro analýzu trhu použity: Obvyklá cena výstavby bytového domu byla zjištěna na základě expertního odhadu nazvaného „stanovení obvyklé ceny výstavby pro projekt v Radlické ulici“ vypracovaného společností NEWTON Business Development, a.s. Vlastní dotazování zadavatele (viz komentář k předběžným tržním konzultacím). b) Výsledky průzkumu trhu Charakteristika trhu: podnikání na trhu výstavby bytových domů a jejich správy se účastní velké množství podniků. Podniky na tomto trhu by měly být schopné realizovat předmět veřejné zakázky.
Byla použita předběžná tržní konzultace?	ANO: a) Česká spořitelna, a.s., IČ: 45244782 - Datum: 3. 3. 2022, 8. 3. 2022, 22. 3. 2022 a 24. 3. 2022 - Forma: osobně a on-line - Předmět: obecné možnosti financování projektu DDB bankovním úvěrem - Výsledek: úprava dílčích otázek zadávací a smluvní dokumentace tak, aby byla v souladu s běžnou bankovní praxí b) Stavební bytové družstvo Praha, IČ: 00034592 a Stavební bytové družstvo POKROK, IČ: 00034398 - Datum: 21. 2. 2022 a 22. 2. 2022 - Forma: on-line - Předmět: praxe stavebních bytových družstev při účasti v jiných bytových družstvech a při správě budov těchto družstev - Výsledek: úprava dílčích otázek smluvní dokumentace tak, aby byla v souladu s běžnou praxí
Cíl veřejné zakázky	Založení bytového družstva. Předpokládáno neprodleně po uzavření smlouvy o spolupráci s partnerem. Výstavba družstevního bytového domu (či domů) o cca 220-270 družstevních bytech, z nichž cca 1/3 bude vyhrazena pro zadavatele, cca 2/3 pro fyzické osoby splňující podmínky členství v družstvu.

	Dokončení předpokládáno v horizontu cca. 3-4 let od uzavření smlouvy o spolupráci s partnerem (návrh konkrétního harmonogramu je součástí nabídky účastníků zadávacího řízení).
Koncepční materiál nebo rozhodnutí, na základě kterého se veřejná zakázka zadává	Záměr podpory projektu DDB s participací hl. m. Prahy byl schválen usnesením Zastupitelstva HMP č. 8/8, ze dne 20. 6. 2019. Realizace projektu DDB dle zásad tvořících přílohu usnesení byla schválena usnesením Zastupitelstva HMP číslo 22/93, ze dne 18. 12. 2020. Zásady projektu DDB byly následně doplněny usnesením Zastupitelstva HMP číslo 32/36 ze dne 16. 12. 2021. Na základě usnesení Rady HMP číslo 1477 ze dne 14. 6. 2021, došlo k vytipování potenciálně vhodných lokalit pro výstavbu DDB, a to ve spolupráci s MČ Praha 5 s tím, že tato veřejná zakázka se týká první vybrané lokality “Radlická”.
Druh veřejné zakázky podle předmětu a předpokládané hodnoty	Veřejná zakázka na služby Nadlimitní veřejná zakázka
Předpokládaná hodnota¹ a datum stanovení	Předpokládaná hodnota: 837.400.000,- Kč bez DPH 963.210.574,90 Kč s DPH Datum stanovení: 21. 4. 2022
Způsob stanovení předpokládané hodnoty²	Předpokládaná hodnota byla stanovena jako součet veškerých předpokládaných plnění, která partner obdrží od bytového družstva (od zadavatele partner neobdrží žádné plnění). Zadavatel stanovil předpokládanou hodnotu jakou součet (i) předpokládané hodnoty komplexního zajištění procesu výstavby bytového domu partnerem pro družstvo a (ii) předpokládané hodnoty správy budovy partnerem pro družstvo po dobu 48 měsíců. Hodnota zajištění výstavby stavby: Předpokládaná hodnota nákladů na vlastní výstavbu vychází z hodnoty výstavby dle expertního odhadu nazvaného „stanovení obvyklé ceny výstavby pro projekt v Radlické ulici“ vypracovaného společností NEWTON Business Development, a.s. Cena byla stanovena na cca 834,6 mil. Kč bez DPH.

¹ Při stanovení předpokládané hodnoty byla brána v úvahu všechna možná spolu související plnění ve smyslu zejm. ust. § 16 a násl. ZZVZ; PH je stanovena v souladu s ustanovením § 16 a násl. ZZVZ; bližší údaje obsahuje dokumentace VZ.

² Zejm. s ohledem na ustanovení § 16 odst. 6 ZZVZ.

	Správa budovy: Dále byla zohledněna cena správy budovy. Aktuálně se ceny správy pohybují v průměru cca 180,- Kč bez DPH za 1 byt/měsíc. V případě, že by v budově bylo postaveno 250 bytů, by odměna za správu za 48 měsíců činila 2.160.000,- Kč bez DPH. Lze předpokládat, že účastníci řízení do ceny zahrnou také předpokládanou inflaci za dobu mezi nabídkou a zahájením správy. I při předpokladu vysoké inflace ve výši celkem 30 % by odměna za správu činila cca 2,8 mil. Kč bez DPH. S ohledem na výše uvedené byla předpokládaná hodnota veřejné zakázky stanovena na 837.400.000,- Kč bez DPH.
Druh zadávacího řízení	Otevřené řízení
Požadavky na prokázání způsobilosti a kvalifikace	Zadavatel požaduje prokázání základní způsobilosti dle § 74 ZZVZ. Zadavatel dále požaduje prokázání profesní způsobilosti dle § 77 ZZVZ, přičemž požaduje doložení oprávnění k podnikání v následujících oborech: • projektová činnost ve výstavbě, • provádění staveb, jejich změn a odstraňování, • přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti a • nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí. Zadavatel dále požaduje prokázání technické kvalifikace: • Předložení seznamu významných služeb/stavebních prací realizovaných za posledních 15 let: ○ Zajištění komplexního procesu výstavby alespoň dvou bytových domů o celkové rozloze alespoň 5.000 m² čisté podlažní plochy; nebo ○ Zajištění komplexního procesu výstavby bytového domu či bytových domů o celkové hodnotě alespoň 300.000.000,- Kč včetně DPH. • Seznam techniků – alespoň jeden hlavní manažer, který bude provádět odborné vedení a dohled nad zajišťováním komplexního procesu výstavby Bytového domu • Osvědčení o odborné způsobilosti hlavního manažera – zkušenosti s družstevní výstavbou

	Zajištěním komplexního procesu výstavby se rozumí zajištění alespoň vypracování projektové dokumentace, získání stavebního povolení, vlastní výstavby a kolaudace budovy, a to buď (i) vlastními kapacitami jako stavitel, nebo (ii) prostřednictvím či ve spolupráci s třetí osobou či osobami, které tyto činnosti vykonávaly pro dodavatele. Dodavatel bude oprávněn prokazovat splnění profesní způsobilosti a technické kvalifikace prostřednictvím poddodavatele v souladu se ZZVZ.
Způsob hodnocení	Ekonomická výhodnost nabídky, hodnocená na základě nejvýhodnějšího poměru nabídkové ceny a kvality
Kritéria hodnocení	Cena výstavby za 1 m²: 75 % Délka záruční doby: 20 % Cena správy budovy: 5 %
Způsob financování	z rozpočtu HMP, první část nákladů bude hrazena v roce 2022–2027, zbývající část nákladů by HMP hradilo v pravidelných měsíčních splátkách po dobu 30-40 let od dokončení stavby (dle konkrétní délky splatnosti úvěru na výstavbu). kapitola 01, z akce č. 0045103- Družstevní bydlení ORG 45103, ORJ 0135, ODPa 3612, POL 6121
Předpokládaný termín zahájení řízení k veřejné zakázce	06/2022
Předpokládaná doba realizace veřejné zakázky	Dokončení výstavby bytového domu je předpokládáno v horizontu cca. 3-4 let od uzavření smlouvy o spolupráci s partnerem (návrh konkrétního harmonogramu je součástí nabídky účastníků zadávacího řízení).
Informace, zda se připouští varianty nabídky dle § 102 ZZVZ	Zadavatel nepřipouští varianty nabídky
Odůvodnění nerozdělení nadlimitní veřejné zakázky na části	Spojení výstavby s následnou správou budovy je jedním ze znaků projektu DDB, jakožto PPP projektu. Partner budovu pro družstvo postaví, a bude-li mít družstvo zájem, partner ji pro něj bude rovněž spravovat. Družstvo však má možnost zvolit rovněž jakéhokoliv jiného správce (jedná se tedy pouze o opci družstva).

Odůvodnění použití jiných komunikačních prostředků při podání nabídky namísto elektronických prostředků	Zadavatel použití takových komunikačních prostředků nepožaduje.
Odůvodnění neodeslání předběžného oznámení	Zadavatel nebude zkracovat lhůtu pro podání nabídek.
Odůvodnění nejmenování komisí	Komise budou jmenovány

(Další okolnosti veřejné zakázky je možno uvádět v přílohách důvodové zprávy.)



Příloha č. 2 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 38/2 ze dne 16. 6. 2022

Zadavatel:

Hlavní město Praha

se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2/2, PSČ: 110 01

IČO: 00064581

Veřejná zakázka:

„Partner pro projekt Dostupného družstevního bydlení – Lokalita Radlická (Smíchov)“

zadávaná v otevřeném řízení podle ustanovení § 56 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“)

JMENOVÁNÍ HODNOTICÍ KOMISE

Zadavatel v souladu s ust. § 42 odst. 1 ZZVZ jmenoval pro účely otevírání nabídek/a hodnocení nabídek v předmětném zadávacím řízení tyto členy komise pro otevírání nabídek/hodnoticí komise a jejich náhradníky:

Člen komise pro otevírání nabídek/posouzení kvalifikace/hodnoticí komise	Odbornost: ano/ne¹	Náhradník člena komise pro otevírání nabídek/posouzení kvalifikace/hodnoticí komise	Odbornost: ano/ne²
<i>Ing. Jan Rak ředitel odboru hospodaření s majetkem</i>	ne	<i>Ing. Renáta Šimková vedoucí oddělení využití a správy objektů</i>	ne
<i>Ing. Pavel Brož CS-PROJECT spol. s r.o.</i>	ano	<i>Ing. Jan Fabiánek CS-PROJECT spol. s r.o.</i>	ano
<i>Ivana Todlová jednatelka společnosti zabývající se projektovou činností ve výstavbě a provádění staveb</i>	ano	<i>Ing. arch. Marek Todl jednatel společnosti zabývající se projektovou činností ve výstavbě a provádění staveb</i>	ano
<i>Mgr. Martin Červinka MBA RE PDS</i>	ano	<i>Mgr. Martin Bendík externí pracovník PDS pro akci DDB</i>	ano

¹ Odbornost ve vztahu k předmětu veřejné zakázky ve smyslu ust. § 42 odst. 2 ZZVZ.

² Odbornost ve vztahu k předmětu veřejné zakázky ve smyslu ust. § 42 odst. 2 ZZVZ.

<i>PhDr. Pavel Sitek, Ph.D.</i> <i>externí pracovník odboru</i> <i>HOM pro akci DDB</i>	ne	<i>Bc. Rudolf Fischer, MPA</i> <i>majetkový referent</i>	ne
Tajemník komise		<i>Administrátor Mgr. Jiří Kučera, advokát</i>	

V souladu s ust. § 42 odst. 1 ZZVZ zadavatel stanovil, že hodnotící komise plní rovněž funkci komise pro otevírání nabídek účastníků

Úprava rozpočtu vlastního hlavního města Prahy ve vazbě na vlastní zdroje HMP (včetně OPP)

II. Úprava rozpočtu výdajů včetně tř. 8 - financování (strana DAL)						
Úprava rozpočtu kapitálových výdajů						
Odbor/Organizace	Číslo akce	Název akce	Úprava celkových nákladů*/ (v tis. Kč)	UZ	ORJ	Úprava rozpočtu (v tis. Kč)
HOM MHMP	45103	Družstevní bydlení	250 000,00	0	0135	0,00
		C e l k e m				0,00

Důvodová zpráva k tisku R-43806

Usnesením Zastupitelstva HMP č. 8/8, ze dne 20. 6. 2019 byl schválen záměr podpory projektu Dostupného družstevního bydlení (DDB) s participací hl. m. Prahy.

Zastupitelstvo HMP usnesením číslo 22/93, ze dne 18. 12. 2020 schválilo realizaci projektu DDB dle zásad tvořících přílohu usnesení. Zásady projektu DDB byly následně usnesením Zastupitelstva HMP rozšířeny o výslovnou možnost zapojení městských částí do projektu a modifikace jednotlivých projektů, a to usnesením číslo 32/36 ze dne 16. 12. 2021.

Na základě usnesení Rady HMP číslo 1477 ze dne 14. 6. 2021, došlo k vytipování potenciálně vhodných lokalit pro výstavbu DDB. První lokalitou ve spolupráci s MČ Praha 5 byla vytipována lokalita Radlická, která se nachází na území MČ Praha 5, přičemž na základě jednání s vedením MČ došlo k vypracování memoranda o spolupráci mezi HMP a MČ Praha 5 při projektu DDB v lokalitě „Radlická“. Uzavření memoranda o spolupráci bylo schváleno usnesením Rady HMP č. 2669 ze dne 1. 11. 2021 (uzavřeno dne 14. 1. 2022).

Z výše uvedených důvodů je odborem HOM MHMP předkládán tento záměr na realizaci nadlimitní veřejné zakázky s názvem „Partner pro projekt Dostupného družstevního bydlení – Lokalita Radlická (Smíchov)“.

Lokalitou „Radlická“ se konkrétně rozumí tyto pozemky v k.ú. Smíchov:

pozemek parc. č. 1408/1, pozemek parc. č. 1408/16, pozemek parc. č. 1408/17
pozemek parc. č. 1408/18, pozemek parc. č. 1408/19, pozemek parc. č. 1408/20

V původních návrzích byl obsažen i pozemek parc.č. 1412/1. Předmětný pozemek parc. č. 1412/1, k.ú. Smíchov byl připojen k pozemku parc. č. 1408/18, k.ú. Smíchov. Formálně tedy již pozemek parc. č. 1412/1 v dokumentaci nefiguruje, neboť již neexistuje, materiálně je však v projektu stále zahrnut jako součást pozemku parc. č. 1408/18.

Projekt byl obsahově administrován advokátní kanceláří Kučera & Associates, advokátem Mgr. Jiřím Kučerou, který byl vybrán na základě zadávacího řízení na veřejnou zakázku malého rozsahu (VZMR) v celkové hodnotě 2 000 000,- Kč bez DPH.

Účelnost použití externích právních služeb mj vyplývá z obsahu "Záměru" v bodě "Zastoupení zadavatele v řízení a zdůvodnění potřeby" - minimalizace rizik v inovativním projektu s originálním předmětem plnění.

a) Výjimka ze schváleného záměru a zásad projektu DDB

Partner bude vybírán pro projekt Radlická v otevřeném řízení podle ZZVZ, namísto původně schválené formy veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Z výše uvedeného důvodu je dále předmětem tohoto tisku vyslovení souhlasu a následného schválení s udělením výjimky z níže uvedených usnesení Rady a Zastupitelstva HMP, která se za daných podmínek jeví jako procedurálně jednodušší než revokace.

Usnesením Rady HMP č. 2669 ze dne 1. 11. 2021 bylo schváleno uzavření memoranda o spolupráci s MČ Praha 5.

Usnesení Zastupitelstva HMP č. 8/8, ze dne 20. 6. 2019, kterým byl schválen záměr podpory projektu Dostupného družstevního bydlení (DDB) s participací hl. m. Prahy, předpokládalo, že partner projektu bude vybírán buď v koncesním řízení, nebo ve veřejné soutěži o nejvýhodnější nabídku podle občanského zákoníku.

Zásady projektu DDB schválené usnesením Zastupitelstva HMP číslo 22/93, ze dne 18. 12. 2020, ve znění schváleném usnesením číslo 32/36 ze dne 16. 12. 2021, pak již počítaly s výběrem partnera ve veřejné soutěži o nejvýhodnější nabídku podle občanského zákoníku.

V rámci přípravy veřejné soutěže o nejvýhodnější nabídku vyvstaly nové okolnosti, které HMP vedly k výběru partnera formou veřejné zakázky. Jednalo se i o dvě předchozí klíčové rozhodnutí ÚOHS a to (i) ve věci Městské části Praha 17 a pachtu sportovního centra (rozhodnutí č.j. ÚOHS-S0477/2017/VZ-10163/2018/521/Mži, ze dne 6. 4. 2018 a (ii) ve věci Dopravního podniku HMP a společného podniku se soukromým partnerem (rozhodnutí č.j. S0398/2019/VZ-35832/2019/532/KST, ze dne 30. 12. 2019). Výše uvedená dvě rozhodnutí ÚOHS jednoznačnost použití veřejné obchodní soutěže zpochybnila a z toho důvodu se HMP rozhodla přistoupit k výběru partnera pro projekt Radlická nadlimitní veřejnou zakázkou formou otevřeného řízení.

Proto zatím navrhujeme pouze udělení jednorázové výjimky ze způsobu výběru partnera pro projekt DDB v lokalitě „Radlická“, podle níž bude partner vybírán v otevřeném řízení podle ZZVZ.

Cíl projektu:

Cílem této nadlimitní veřejné zakázky je výběr Partnera pro projekt Dostupného Družstevního bydlení v lokalitě Radlická.

Projekt DDB v lokalitě „Radlická“ vychází ze zásad projektu DDB schválených usnesením Zastupitelstva HMP číslo 22/93, ze dne 18. 12. 2020, které byly rozšířeny usnesením Zastupitelstva HMP číslo 32/36 ze dne 16. 12. 2021.

Projekt DDB s ohledem na shora uvedené vychází především z následujících principů, které budou promítnuty v zadávací, resp. smluvní dokumentaci, zejména ve smlouvě o spolupráci uzavřené s partnerem, stanovách bytového družstva, smlouvě o zřízení práva stavby uzavřené mezi družstvem a HMP a ve smlouvě o zřízení předkupního práva uzavřené mezi členy družstva a HMP:

- HMP vybere partnera, se kterým společně s partnerem dodanou třetí osobou založí bytové družstvo.
- Partner v rámci nabídky předloží také výpočet modelového nájemného v družstevním bytě, přičemž toto nájemné bude srovnáno s obvyklou výší nájemného a obvyklou splátkou vlastnického bydlení v dané lokalitě.
- Partner pro družstvo zajistí výstavbu bytového domu.
- HMP zřídí pro družstvo právo stavby k pozemkům, na nichž bude stavba postavena. Tím se sníží vstupní náklady na výstavbu jednotlivých bytů o náklady na pořízení pozemků.
- Družstvo bude HMP platit pravidelný příspěvek do Fondu rozvoje dostupného bydlení, a to ve výši odpovídající 1 % z obvyklé hodnoty pozemku ročně (placena vždy 1/12 měsíčně).
- Družstvo bude mít nárok pozemky od HMP odkoupit po splacení úvěru na výstavbu, a to za cenu stanovenou v souladu s platnými právními předpisy jako cenu v daném místě a čase

obvyklou, a to ke dni uzavření kupní smlouvy. Cena bude stanovena znaleckým posudkem vypracovaným znalcem zvoleným HMP jako cena nezastavěných pozemků nezatížených právem stavby. Celkové náklady tak budou rozprostřeny do výrazně delšího období, čímž se zvýší dostupnost bydlení.

- V případě, že družstvo pozemky po zániku práva stavby od HMP neodkoupí, stane se HMP vlastníkem budovy včetně všech jednotek v ní vymezených a poskytne družstvu kompenzaci ve výši obvyklé hodnoty budovy včetně všech jednotek v ní vymezených.
- S podílem HMP v družstvu bude spojeno právo nájmu k 1/3 družstevních bytů. Tyto může HMP dále podnájemat, zejména osobám klíčovým pro chod HMP (např. zdravotníci, hasiči či učitelé).
- Zbývající 2/3 bytů budou vyhrazeny pro nové členy – fyzické osoby, které splňují předepsané podmínky: jsou občany ČR nebo mají v ČR trvalý pobyt, mají trvalý pobyt na území HMP, jsou plně svéprávní a bezúhonní, nemají dluh na daních, sociálním zabezpečení, veřejném zdravotním pojištění a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, nemají dluh vůči HMP ani jím založeným či zřízeným právnickým osobám, nejsou v exekuci ani v insolvenční a nemají vlastní bydlení na území HMP (čímž se rozumí, že nevlastní nemovitost určenou k bydlení ani družstevní podíl spojený s právem nájmu k bytu, nesvědčí jim věcné břemeno bezúplatného užívání nemovitosti určené k bydlení, a nejsou oprávněni užívat nemovitost určenou k bydlení ve svěřenském fondu).
- Členové budou přihlášky podávat k pověřenému členovi představenstva (HMP), který přihlášky posoudí a připraví zprávu pro zbytek představenstva. HMP tak bude mít přijímání přihlášek pod kontrolou a zajistí tak transparentnost rozhodování o přijetí členů do družstva.
- Pro podání přihlášek bude stanovena přiměřená lhůta. Pokud během této lhůty podá více uchazečů přihlášku ke stejnému bytu, rozhodne o výběru uchazeče los. Losování administrativně zajistí HMP. Losování proběhne za účasti notáře, který bude garantovat transparentnost losování.
- Převod podílu na osoby nesplňující podmínky členství je vyloučen.
- HMP bude mít předkupní právo k podílům ostatních členů.
- V případě vystoupení či vyloučení člena má člen nárok na vypořádací podíl ve výši odpovídající splacenému základnímu členskému vkladu a dalším členským vkladům (nákladům na výstavbu příslušného bytu)
- Podnájem družstevních bytů u členů – fyzických osob je zakázán s výjimkou podnájmu s předchozím souhlasem družstva uděleným z důvodů hodných zvláštního zřetele. Tento požadavek je projevem zásady, že družstevní podíl má sloužit k uspokojování bytových potřeb členů, nikoliv jako investiční nástroj.
- Zásadní rozhodnutí členské schůze družstva budou vyžadovat schválení 100 % hlasů přítomných členů. Jedná se zejména o rozhodnutí o zrušení či přeměně družstva, o základních otázkách koncepce rozvoje družstva a rozhodnutí o klíčových změnách stanov (podmínky členství, rozhodování členské schůze, vypořádací podíl, zákaz podnájmu družstevních bytů apod.). Bez souhlasu HMP tedy nebude možné v družstvu schválit zásadní rozhodnutí mající vliv na realizaci projektu DDB.
- Představenstvo družstva zřídí zvláštní poradní výbor, prostřednictvím kterého bude HMP získávat podrobné informace o činnosti představenstva.

Předběžné tržní konzultace:

a) Česká spořitelna, a.s., IČ: 45244782

- Datum: 3. 3. 2022, 8. 3. 2022, 22. 3. 2022 a 24. 3. 2022
- Forma: osobně a on-line

- Předmět: obecné možnosti financování projektu DDB bankovním úvěrem
- Výsledek: úprava dílčích otázek zadávací a smluvní dokumentace tak, aby byla v souladu s běžnou bankovní praxí

b) Stavební bytové družstvo Praha, IČ: 00034592 a Stavební bytové družstvo POKROK, IČ: 00034398

- Datum: 21. 2. 2022 a 22. 2. 2022
- Forma: on-line
- Předmět: praxe stavebních bytových družstev při účasti v jiných bytových družstvech a při správě budov těchto družstev
- Výsledek: úprava dílčích otázek smluvní dokumentace tak, aby byla v souladu s běžnou praxí

Předběžné tržní konzultace jsou přílohou č. 3 této důvodové zprávy.

Základní dispozice projektu DDB v lokalitě „Radlická“

a) Parametry stavby

Základní předpokládané obecné parametry stavby jsou následující:

- Hrubá podlažní plocha: cca 20 000 m²
- Čistá podlažní plocha: cca 14 400 m²
- Minimální počet bloků se samostatnými vchody: 2
- Počet podlaží: 5+1np
- Orientační počet bytů: 221-266

Jedná se o orientační předpokládané hodnoty, tyto hodnoty se tedy mohou v nabídkách uchazečů lišit.

b) Předpokládaná hodnota veřejné zakázky

V rámci projektu DDB nebude HMP poskytovat partnerovi žádné plnění. Plnění bude partnerovi poskytovat bytové družstvo založené HMP, Partnerem a třetí osobou.

Předpokládaná hodnota veřejné zakázky byla stanovena jako součet plnění, která bude družstvo poskytovat partnerovi. Na těchto plněních se bude HMP, jakožto člen družstva, podílet pouze z části odpovídající jeho podílu (podrobněji viz níže).

Předpokládaná hodnota veřejné zakázky byla stanovena jako součet předpokládané ceny stavby a předpokládané odměny za správu budovy, kterou bude hradit družstvo partnerovi.

Expertní odhad společnosti NEWTON Business Development, a.s. stanovil předpokládanou cenu stavby dle zadaných parametrů na 834.628.326,- Kč bez DPH, tj. 959.822.574,90 Kč včetně DPH. Expertní odhad byl zajištěn Mgr. Jiřím Kučerou na jeho náklady, kdy cena expertního odhadu byla 65 000 Kč bez DPH.

Předpokládaná odměna za správu budovy, kterou bude bytové družstvo partnerovi hradit v případě, že se družstvo rozhodne po dokončení stavby služeb partnera využít, činí za 48 měsíců cca 2,8 mil Kč bez DPH, tj. cca 3.388.000,- Kč včetně DPH. Tuto odměnu však bude družstvo hradit partnerovi až po dokončení stavby.

Celková předpokládaná hodnota veřejné zakázky tedy byla stanovena jako 837.400.000,- Kč bez DPH.

Více v příloze č. 1 důvodové zprávy.

c) Předpokládané výdaje HMP na projekt DDB

S podílem HMP by mělo být spojeno právo nájmu cca k 1/3 bytů, čemuž odpovídá podíl cca 1/3 na nákladech na výstavbu bytového domu. Konkrétní výše těchto nákladů je předmětem veřejné zakázky, která je předmětem tohoto záměru. Konkrétní výše těchto nákladů proto bude odvislá od nabídkových cen účastníků zadávacího řízení, přičemž schválení uzavření smlouvy s partnerem bude podléhat dalšímu schválení v orgánech HMP.

Pokud by nabídka vítězného uchazeče odpovídala předpokládané ceně stavby včetně DPH dle expertního odhadu společnosti NEWTON Business Development a.s., odpovídal by cca 1/3 podíl HMP na těchto nákladech částce cca 319.940.000,- Kč.

HMP však bude po vstupu do družstva hradit nejvýše 25 % nákladů na výstavbu (dle konkrétních podmínek úvěru), což při výše uvedené ceně stavby odpovídá částce cca 80.000.000,- Kč, přičemž splatnost bude nastavena tak, aby tyto náklady mohly být částečně zaplacený v roce 2022 a částečně 2023.

Zbývajících část nákladů (tj. za výše uvedených cen cca 240.000.000,- Kč) by HMP hradilo v pravidelných měsíčních splátkách po dobu 30-40 let od dokončení stavby (dle konkrétní délky splatnosti úvěru na výstavbu).

Náklady na správu bytového domu bude družstvo partnerovi rovněž hradit až po kolaudaci bytového domu. HMP platí svůj podíl na této odměně (tj. podíl odpovídající 1/3 bytů) družstvu v rámci nájemného. Při předpokládané hodnotě 3.388.000,- Kč za 48 měsíců by podíl HMP na těchto nákladech činil cca. 1.130.000,- Kč za 48 měsíců. Tyto náklady budou hrazeny z prostředků podnikatelské činnosti.

V letech 2022 a 2023 tedy bude HMP platit pouze část nákladů na výstavbu příslušných bytů a náklady spojené s výběrem partnera pro projekt DDB a založení bytového družstva (především náklady na právní a jiné související služby, které jsou v tuto chvíli zasmluvněny odborem HOM).

Předpokládaná výše nákladů na výstavbu vynaložená v letech 2022 - 2023 v souladu s výše uvedeným činí cca 80.000.000,- Kč až 100.000.000,- Kč, v závislosti na nabídkách účastníků zadávacího řízení.

Z rozpočtu na rok 2022 tak budou hrazeny náklady spojené s výběrem partnera a založením bytového družstva, a první část nákladů na výstavbu podle předchozího odstavce, v předpokládané výši až 30.000.000,- Kč.

Z rozpočtu na rok 2023 bude následně hrazena druhá část těchto nákladů na výstavbu, a to v předpokládané výši cca. 40.000.000,- Kč až 60.000.000,- Kč.

Soulad projektu DDB s přímo použitelnými předpisy EU v oblasti veřejné podpory

Součástí přípravy projektu DDB bylo též vyhodnocení potenciálních rizik spojených s poskytnutím nedovolené veřejné podpory ve smyslu článku 107 odst. 1 SFEU, tj. zda realizace projektu DDB může představovat poskytnutí selektivní výhody soukromému partnerovi, přičitatelné veřejným zdrojům, která by mohla potenciálně ohrozit hospodářskou soutěž subjektů působících na relevantním (developerském) trhu a ovlivnit obchod mezi členskými státy EU.

Podmínky projektu DDB nebudou na základě výkladové praxe příslušných orgánů EU představovat nedovolenou veřejnou podporu za splnění následujících podmínek realizace:

- (i) výběr partnera bude uskutečněn na základě soutěžního, transparentního, nediskriminačního řízení v souladu se zadávacími směrnicemi, tj. zadáním veřejné zakázky ZZVZ; *(navrhovaný postup výběru partnera v rámci otevřeného řízení dle ZZVZ tuto podmínku splňuje);*
- (ii) v rámci zadávacího řízení proběhne reálná „soutěž“, které se zúčastní více uchazečů o potenciální partnerství v projektu DDB, čímž bude vytvořeno dostatečné tržní prostředí; *(zde se předpokládá účast více renomovaných uchazečů, k čemuž mají napomoci i realizované předběžné tržní konzultace s významnými subjekty působícími v daném oboru);*
- (iii) zadávací podmínky budou nastaveny tak, že umožní účinné konkurenční zadávací řízení, které úspěšnému uchazeči přinese pouze běžný tržní výnos (přiměřený zisk); zejména kvalifikační předpoklady a hodnotící kritéria budou úzce a objektivně spojeny s přesně vymezeným předmětem plnění a konkrétním ekonomickým cílem zakázky s tím, že zajistí, aby ekonomicky nejvýhodnější nabídka odpovídala tržní hodnotě; *(definici předmětu plnění, určení předpokládané hodnoty veřejné zakázky, nastavení kvalifikačních předpokladů a hodnotících kritérií byla věnována značná pozornost, aby zadávací podmínky zajistily výběr partnera, jehož nabídka bude objektivně ekonomicky nejvýhodnější nabídkou);*
- (iv) obchodní podmínky, zejména podmínky smlouvy o výstavbě, úvěrové podmínky a podmínky případné správy bytového družstva budou odpovídat standardním obchodním zvyklostem v daném oboru (např. délka záruční doby, úroková míra atd.); *(nedílnou součástí zadávacích podmínek tvoří obligatorní obchodní podmínky, které budou promítnuty do příslušných právních jednání, uzavřených s vítězným uchazečem).*

Na základě výše uvedeného lze tedy učinit závěr, že při řádném provedení zadávacího řízení na výběr partnera v rámci projektu DDB dle ZZVZ v souladu se shora uvedenými podmínkami nebude projekt DDB svým obsahem představovat poskytnutí nedovolené veřejné podpory ve smyslu článku 107 odst. 1 SFEU.

Financování projektu:

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti je v materiálu navržena úprava celkových nákladů investiční akce č. 45103 – Družstevní bydlení o 250 000 tis. Kč.

Financování bude zajištěno z rozpočtu HMP, kapitola 01, z akce č. 0045103- Družstevní bydlení ORG 45103, ORJ 0135, ODP 3612, POL 6121 s předpokladem financování v letech 2022-2024 více v příloze č. 2 důvodové zprávy.

Zastoupení zadavatele v řízení:

Zadavatel bude v zadávacím řízení zastoupen advokátem Mgr. Jiřím Kučerou z advokátní kanceláře Kučera & Associates na základě uzavřené objednávky v hodnotě 150 000,- Kč bez DPH.

Části „kritéria hodnocení“ a „požadavky na prokázání způsobilosti a kvalifikace“, uvedené v záměru veřejné zakázky, nejsou určeny ke zveřejnění do doby zahájení zadávacího řízení, jelikož je zde dáno riziko, že by někteří dodavatelé, kteří sledují jednání RHMP, získali konkurenční výhodu při přípravě svých nabídek, jelikož by mohli začít s obstaráváním podkladů nabídek dříve než ostatní, kteří běžně nesledují jednání RHMP. Také z výše uvedených důvodů je i v rámci zákona o zadávání veřejných zakázek stanoveno, že uveřejnění zadávacích podmínek má být až v okamžiku uveřejnění oznámení o zahájení zadávacího řízení ve věstnících veřejných zakázek, aby nemohlo dojít k diskriminaci dodavatelů tím, že někteří by se o podmínkách veřejné zakázky dozvěděli dříve.

Znalecký posudek:

Přílohou důvodové zprávy č. 4 je znalecký posudek zpracovaný společností B.I.R.T. GROUP, a.s. na základě objednávky v hodnotě 50 000,- Kč bez DPH, na vyčíslení práva stavby, který představuje základní pilíř pro navazující kroky DDB. Na základě provedené analýzy byla odhadnuta obvyklá cena nemovité věci ve výši 107 418 000,00 Kč včetně DPH a tržní hodnota práva nezřízené stavby ve výši 28 919 000,00 Kč včetně DPH. Znalecký posudek byl zadán rovněž na určení ceny předmětných pozemků více v příloze DZ č. 4.

Přílohy:

1. Záznam o stanovení předpokládané hodnoty
2. Informace o investiční akci
3. Záznamy o průběhu předběžných tržních konzultací
4. Znalecký posudek zpracovaný společností B.I.R.T. GROUP, a.s.
5. Bodový harmonogram projektu DDB



Zadavatel:

Hlavní město Praha

se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2/2, PSČ: 110 01

IČO: 00064581

Veřejná zakázka:

„Partner pro projekt Dostupného družstevního bydlení – Lokalita Radlická (Smíchov)“

zadávaná v otevřeném řízení podle ustanovení § 56 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“)

ZÁZNAM O STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉ HODNOTY

podle ustanovení § 16 a násl. ZZVZ

Zadavatel stanovil předpokládanou hodnotu následovně:

Vzhledem ke skutečnosti, že zadavatel nemá k dispozici údaje a informace o zakázkách obdobného charakteru, stanovil předpokládanou hodnotu veřejné zakázky na základě provedení průzkumu relevantního trhu.

Předpokládanou cenu výstavby bytového domu zadavatel stanovil na základě stanovení obvyklé ceny vypracovaného společností NEWTON Business Development, a.s. Cena byla stanovena na cca 834,6 mil. Kč bez DPH.

Předpokládanou cenu správy budovy zadavatel stanovil porovnáním cenových údajů uvedených na stránkách dodavatelů, kdy tyto ceny se nejčastěji pohybují v rozmezí mezi 150 - 200,- Kč bez DPH za byt za měsíc (viz např. <http://www.sprava-bytovych-domu.cz/cenik.aspx>, <https://www.agenturabyt.cz/cenik>, <https://100sprava.cz/cenik/>, <https://www.domyko.cz/cenik>). Tyto částky byly potvrzeny také při předběžné tržní konzultaci se Stavebním bytovým družstvem Praha a Stavebním bytovým družstvem POKROK.

Zadavatel proto aktuální obvyklou hodnotu správy budovy stanovil na 180,- Kč bez DPH za 1 byt/měsíc. V případě, že by v budově bylo postaveno 250 bytů, by odměna za správu za 48 měsíců činila 2.160.000,- Kč. Lze předpokládat, že účastníci řízení do ceny zahrnou také předpokládanou inflaci za dobu mezi nabídkou a zahájením správy. I při předpokladu vysoké inflace ve výši celkem 30 % by odměna za správu činila cca 2,8 mil. Kč.

Na základě údajů a informací uvedených výše stanovil zadavatel předpokládanou hodnotu veřejné zakázky ve výši 837.400.000,- Kč bez DPH.

Příloha: Stanovení obvyklé ceny výstavby pro projekt DDB vypracováno společností NEWTON Business Development, a.s. z. 01/2022

21-04-2022

Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
Městské nám. 2
110 01 Praha 1 /174/

Ing. Jan Rak
ředitel odboru hospodaření s majetkem MHMP

Magistrát Hlavního města Prahy



Dostupné družstevní bydlení

Stanovení obvyklé ceny výstavby pro projekt v Radlické ulici

Leden 2022

Tento expertní odhad byl zpracován pro Magistrát Hlavního města Prahy v lednu 2022 společností NEWTON Business Development, a.s. a jejím poddodavatelem FETTERS management, s.r.o.

Kontakt na zpracovatele:

NEWTON Business Development, a.s.

Ing. Michal Tesař

Partner a místopředseda představenstva

Politických vězňů 10, 110 00 Praha 1

michal.tesar@newton.cz

<https://www.pandionpartners.com/>

<http://www.newton-business.cz/>



FETTERS management, s.r.o.

Ing. Tomáš Fetters

Jednatel

Návršní 2030/8, 140 00 Praha 4

tomas@fettters.cz

<http://www.fettters.cz/>



Obsah:

1	ÚVOD	4
2	STANDARDY OBJEKTU	5
2.1	VSTUPNÍ ZADÁNÍ	5
2.1.1	OBJEKT	5
2.1.2	BYTOVÉ JEDNOTKY	6
2.2	DOPLNĚNÍ STANDARDU PRO STANOVENÍ CENY	9
3	VÝPOČET CENY OBVYKLÉ	15
3.1	METODIKA	15
3.1.1	STANOVENÍ PLOCH (ČPP) VYCHÁZEJÍCÍ ZE ZADÁNÍ	15
3.2	VÝPOČET CELKOVÝCH NÁKLADŮ	17
4	ZÁVĚR	18
5	PŘÍLOHY	19
5.1	ODHADNÍ PROPOČET KUBIX (VARIANTA A)	
5.2	ODHADNÍ PROPOČET KUBIX (VARIANTA B)	

Seznam obrázků:

<i>Obrázek 1: ŘEZ ULICÍ RADLICKOU S NOVOU VÝSTAVBOU</i>	<i>5</i>
---	----------

Seznam tabulek:

<i>Tabulka 1: KATEGORIE BYTŮ, JEJICH VELIKOST A ZASTOUPENÍ NA CELKOVÉ SKLADBĚ OBJEKTU</i>	<i>6</i>
<i>Tabulka 2: STANDARD KONSTRUKCÍ</i>	<i>9</i>
<i>Tabulka 3: STANDARD BYTOVÝCH TECHNOLOGIÍ</i>	<i>9</i>
<i>Tabulka 4: STANDARD TECHNOLOGIÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU</i>	<i>10</i>
<i>Tabulka 5: STANDARD TECHNOLOGIÍ KOMERČNÍCH PROSTOR</i>	<i>11</i>
<i>Tabulka 6: STANDARD TECHNOLOGIÍ v nejnižším podlaží</i>	<i>12</i>
<i>Tabulka 7: STANDARD TECHNOLOGIÍ v nejnižším podlaží</i>	<i>12</i>
<i>Tabulka 8: ČISTÉ PODLAHOVÉ PLOCHY PRO VÝPOČET CENY</i>	<i>15</i>
<i>Tabulka 9: STANOVENÍ PODLAHOVÉ PLOCHY JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍ BYTŮ.....</i>	<i>16</i>
<i>TABULKA 10: UVAŽOVANÉ ZASTOUPENÍ KATEGORIÍ BYTŮ</i>	<i>17</i>
<i>Tabulka 11: CENOVÝ PROPOČET</i>	<i>17</i>

Seznam použitých zdrojů:

- Regulace zástavby družstevních bytů na Radlické ulici, A69 – architekti (07/2021)
- Software KUBIX

1 ÚVOD

Tento dokument byl zpracován na základě objednávky ze dne 14. prosince 2021. Jeho obsahem je stanovení ceny obvyklé k zadání soutěže na výstavbu dostupného družstevního bydlení na Radlické ulici vypracovaného architektonickým ateliérem A69 – architekti, s.r.o. z července 2021.

Zadání k přípravě soutěže definuje základní principy podoby objektu na základě územního plánu a dalších regulativů. Stanovený standard tržních bytů byl v tomto dokumentu respektován a rozšířen o v současnosti běžně užívaný standard bytové výstavby v Praze tak, aby cenový výstup odpovídal skutečnosti.

2 STANDARDY OBJEKTU

2.1 VSTUPNÍ ZADÁNÍ

2.1.1 OBJEKT

Navrhované domy doplňují lineární urbanistickou strukturu Radlické ulice a pomáhají tak vytvořit kvalitní městské prostředí jasným definováním celkového urbanismu.

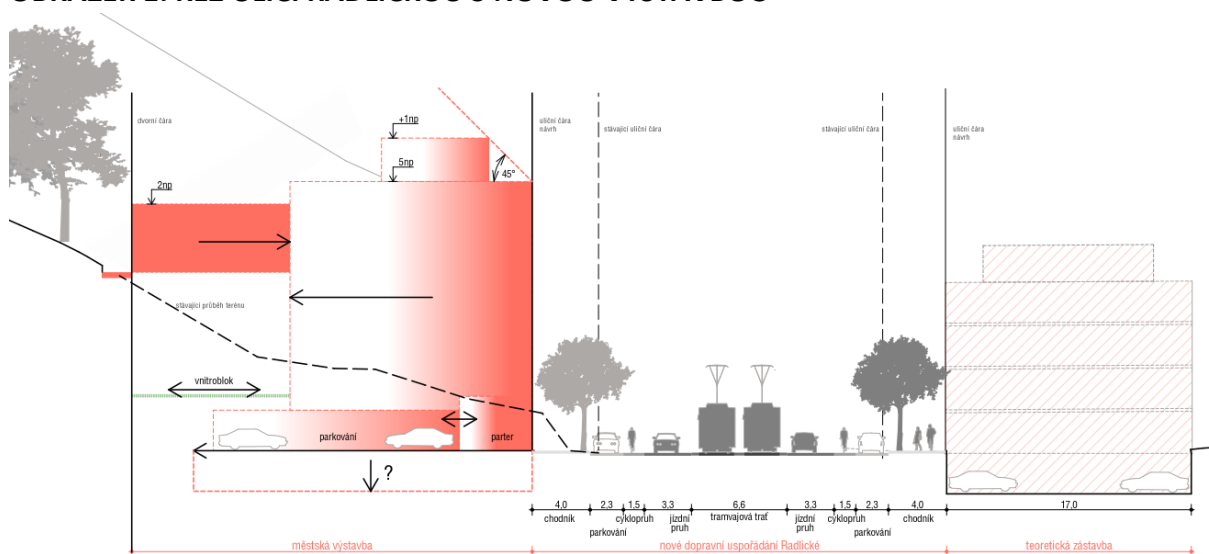
Domy budou patřit bytovému družstvu založenému Hlavním městem Praha, jejímuž družstevnímu podílu bude odpovídat právo nájmu k určitému počtu bytů. Pro tyto bytové jednotky je definován standard dle Směrnice pro vytvoření zadání pro investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy (IPR Praha, Pražská developerská společnost, 2012-04).

Doporučená kombinace standardu M (minimální byt – časté střídání nájemníků) se standardem S (standardní byt – dlouhodobější nájmy). Byty budou umožňovat flexibilní a jednoduché úpravy a modernizace a budou z udržitelných a trvanlivých materiálů.

Budou přirozeně větratelné a osvětlené a bez výškových bariér v rámci bytu. Je vhodné do každého domu navrhnout společný vnitřní prostor (kočárkárna / kolárna / klubovna). Společné prostory budou bezbariérově přístupné. Pro úklid domu bude navržena úklidová komora, která bude umožňovat i uložení nástrojů pro péči o společné venkovní prostory. Pro ostatní byty bude platit Standard tržních bytů.

Předpokládaná hrubá podlahová plocha (dále jen HPP) obou bloků je cca 20tis m². Výška objektu je uvažována jako 6 podlažní ve formátu 5 + 1 ustoupené podlaží. Dle zadání pro další stupně PD je možné případné přidání 1 podzemního podlaží pro účely rozšíření parkovacích možností.

OBRÁZEK 1: ŘEZ ULICÍ RADLICKOU S NOVOU VÝSTAVBOU



Zdroj: Studie Radlická ulice a její okolí, 04/2020, A69 – architekti, s.r.o.

Předpokládaná zastavěná plocha je uvažována za předpokladu aktualizace územního plánu Změnou Z3418/24 cca 4tis m².

Existující domy budou základem pro výškové uspořádání budoucí výstavby a budou se řídit dle PSP §25. Konečná struktura a měřítko zástavby bloku budou odrazem návazné historické parcelace.

TABULKA 1: KATEGORIE BYTŮ, JEJICH VELIKOST A ZASTOUPENÍ NA CELKOVÉ SKLADBĚ OBJEKTU

VELIKOSTNÍ KATEGORIE	VELIKOST [m ²] ROZMEZÍ	PROCENTUÁLNÍ ZASTOUPENÍ V OBJEKTU
1 + kk	25-30	5 %
2 + kk	45-55	40 %
3 + kk	70-75	20 %
4 + kk	90-120	35 %

2.1.2 BYTOVÉ JEDNOTKY

Dle zadání architektonické kanceláře A69 – architekti, s.r.o. jsou standardy rozděleny na část závaznou a doporučenou. Dle našeho odborného názoru s doporučenými body souhlasíme a v rámci stanovení ceny obvyklé s nimi uvažujeme a promítáme do výsledné ceny realizace.

2.1.2.1 OBECNÉ POŽADAVKY

- Využitelnost min. 72% z HPP
- Případná venkovní plocha – balkón/lodžie/terasa přístupná prioritně z obývacího pokoje, tyto prostory musí být využitelné a využití musí být prokázáno umístěním zařízení (stolek + min. 2 židle)
- V návrhu musí být kladen důraz dispoziční řešení jednotlivých bytů. Dispozice budou jednoduché, moderní umožňující umístění příslušného vybavení.
- Návrh musí splnit požadavky kladené ze strany příslušných ČSN, a to zejména Obytné budovy, PSP (Pražské stavební předpisy), vyhláškou 398/2009 (bezbariérové užívání staveb) a obecně všech předpisů, zákonů a vyhlášek vztahujících se na tento typ výstavby.

2.1.2.2 DISPOZICE

- U všech bytů musí na vstupní dveře navazovat dostatečně dimenzovaný „špinavý“ dlážděný prostor, přes který nesmí být přístup do čistých prostor bytů
- Dveře vždy umístit ve stěnách tak, aby bylo možné zajistit 100% průchod v rozsahu světelné šířky dveří
- Rozměry dveří:
 - vstupní bytové 900/2100
 - do obytných pokojů 800/2100
 - do ostatních prostor bytů 700/2100

- Obytné místnosti přístupné přes jinou obytnou místnost přípustné pouze výjimečně a odůvodněně (optimalizované dispozice při spodních hranicích výměry příslušné kategorie)

2.1.2.3 OBÝVACÍ POKOJE A KUCHYŇSKÉ KOUTY

- V obývacích pokojích vždy umístit TV na zeď
- Používat obdélníkové jídelní stoly min. š. 0,8m a vždy uvažovat s prostorem kolem stolu min. 1,0m pro umístění židlí a průchod (počet dle kategorie)
- Vzdálenost mezi kuchyňskou linkou ve tvaru „U“ minimálně 1,2 m, u souběžné linky vzdálenost minimálně 1 m
- Velikost kuchyňských linek vždy musí odpovídat velikostní kategorii bytu (př. 1+kk – 4 plné moduly)
- V kuchyňské lince musí být kresleno min. následující zařízení: varná deska (4plotny), dřez, lednice, myčka, pracovní deska, a to vše dle obecných zásad pro navrhování kuchyní
- Nekreslit americké lednice, uvažovat s umístěním horních skříněk
- Kuchyňské linky přednostně „U“, „L“, „II“ ve kterých budou zakomponované všechny výše uvedené prvky
- Nepoužívat posuvné interiérové dveře, pouze v odůvodněných a odsouhlasených případech do podružných prostor bytů

2.1.2.4 MANŽELSKÁ LOŽNICE

- Postel min. 2,1/1,8
- Skříň min. délka 1,8m/ hl. 0,65m
- Minimální plocha 12 m²

2.1.2.5 DĚTSKÉ POKOJE

- Snaha umístit 2 děti bez palandy
- Postel 0,9/2,1
- Pracovní stůl
- Skříň min. dl. 1,2/ hl. 0,65m

2.1.2.6 SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ

Byty dispozice 1+kk a 2+kk

- postačuje jeden prostor pro osobní hygienu spojující
- funkci WC a koupelny

Byty dispozice 3+kk

- koupelna (dvojumyvadlo a vana) + samostatné WC, pouze u velikostí blížících se spodnímu limitu kategorie možnou

- pouze plně vybavená koupelna (umyvadlo, vana a WC)

Byty dispozice 4+kk

- koupelna (dvojumyvadlo a vana) přístupná z komunikačních prostor bytů + samostatné WC, při horní hranici další koupelna se sprchovým koutem /WC/ umyvadlem k manželské ložnici
- mezi obývacím pokojem a WC nebo koupelnami nesmí být pouze jedny dveře.
- v každé koupelně uvažovat s umístěním topného žebříku.

Komory

- komory uvažovat u všech kategorií bytů
- u velikostí blížících se spodnímu limitu kategorie možno spojit s WC či nahradit prostornou skříní v předsíni

2.1.2.7 TECHNICKÉ POŽADAVKY

- V koupelnách a na WC používat přízdívky z plynosilikátových tvarovek, nejsou povoleny horizontální a svislé drážky v příčkách
- Pračky prioritně umísťovat do komor nebo koupelen, u bytů kategorií 1kk a 2kk v odůvodněných případech lze uvažovat s umístěním praček do předsíní – buď do samostatných nik nebo uvažovat se zástavbou do skříně
- Případné niky pro pračky musí umožňovat osazení spotřebiče 600/600 mm tzn. stavební šířka a hloubka min 700/700 mm
- Ve všech bytech uvažovat v jedné koupelně s vanou, pouze v optimalizovaných dispozicích kategorií 1+kk a 2+kk lze uvažovat se sprchovým koutem
- Rozměry sprchových koutů min 900/900 mm, 800/1000 mm, prioritně řešit sprchové kouty jako nikové
- Optimalizovat umístění a velikosti stoupaček. Pokud možno princip jeden byt/ jedno jádro. V ojedinělých a odůvodněných případech lze uvažovat se samostatnými stoupačkami od kuchyní
- Prostory před výtahy 1500/1500 mm
- Umístění rozvaděčů vedle sebe nikoliv nad sebou. Pokud by měly být umístěny nad sebou, tak musí být mezi rozvaděči mezera min. 400 mm. Silnoproudý rozvaděč má být umístěn středem ve výšce očí, tj tedy cca 1700 mm od podlahy
- Okna prioritně umísťovat na vnější líc nosné konstrukce. Výjimečně lze připustit umístění na vnější líc tepelné izolace v takovém případě ovšem musí být prokázáno detailem proveditelnost takového řešení, a to včetně tepelně technické kontroly prokazující zejména, že nedochází ke kondenzaci na vnitřních površích. Tento průkaz je vyžadován již ve studii

2.1.2.8 ZVÝŠENÉ POŽADAVKY NA AKUSTIKU

- Zdvojené stěny výtahové šachty, pokud přímo sousedí s bytem
- Snaha o eliminaci bytných pokojů vedle společných prostor zejména schodišť a výtahových šachet
- Neumisťovat postele ke stěnám sousedících se společnými prostory

- Stoupačky by neměly sousedit s obytnými místnostmi zejména ložnicemi
- Pokud je stoupačka v obytném pokoji nesmí v ní být umístěn odpad od WC a dešťový svod

2.2 DOPLNĚNÍ STANDARDU PRO STANOVENÍ CENY

Zadání k přípravě soutěže definuje základní principy podoby objektu na základě územního plánu a dalších regulativů, avšak pro stanovení ceny obvyklé je nutné standardy rozšířit, tak aby cenový výstup odpovídal skutečnosti. Pro účely tohoto výpočtu je úroveň jednotlivých prvků a konstrukcí stanovena na úrovni odpovídající současnému trhu.

TABULKA 2: STANDARD KONSTRUKCÍ

KONSTRUKCE	POPIS
Svislé konstrukce	Železobeton, doplněný vyzdívkami z cihelných bloků, obvodový plášť vyzdívaný.
Vodorovné konstrukce	Stropy železobetonové monolitické desky, schodiště prefabrikované
Spodní stavba	Železobeton, technologie tzv. Bílá vana
Založení	Plošné založení - ŽB deska, technologie tzv. Bílá vana + hlubinné velkopřůměrové piloty
Předsazené konstrukce-balkony	Železobetonové konzoly (prefa/monolit) na nosnících s přerušeným tepelným mostem
Terasy v horních podlažích	Uvažované jako střecha se zateplením, betonové dlaždice do šterku či keramické dlaždice do terčů na podložky
Fasáda - bytové podlaží	Kontaktní zateplovací systém s minerální vatou
Schodiště	Prefabrikované, bez dlažby včetně mezipodest a podest
Pochozí plochy společných chodeb	Slinutá dlažba, čistící zóna na dlažbu, u výtahů schránky A4
Společné prostory 1.NP	Příprava na kamerový systém
Zábradlí a zámečnické konstrukce	Pozinkované profily
Povrchy stěn a stropů-společné chodby	Není-li v rámci místnosti zdivo - budou konstrukce ponechány bez omítek a stropních střežek, konstrukce budou pouze natřeny uzavíracím nátěrem a barvou dle architektonického záměru
Komerční prostory	Standard Shell & Core, kolaudační minimum, jedno WC s předsíňkou.
Okna	Plastová s izolačním trojsklem, k neotevíravým rámcům přístup z exteriéru kvůli mytí, čtyř polohové otevírání, mikro ventilace, celoobvodové kování.
Fasáda - parter	Rastrový fasádní hliníkový systém

TABULKA 3: STANDARD BYTOVÝCH TECHNOLOGIÍ

KONSTRUKCE	POPIS
Vytápění bytů	Byty budou vytápěny deskovými tělesy, barva bílá, koupelnové žebříčky bílé bez možnosti el. Ohřevu, všechna tělesa vč. Termostatických hlavíc. Spotřeba měřená jedním kalorimetrem v přízdívce pod umyvadlem v koupelně.
Větrání bytů	V koupelnách budou umístěny VZT ventilátory osazené vždy přímo na jádru, stejně jako na WC, byty budou větrány okny, v KK bude příprava na digestoř zakončená vyústěním VZT rozvodu u stropu.
Chlazení bytů	Neuvažuje se
Plynovod v bytech	Neuvažuje se
Zásobování vodou	Teplá voda bude ohřívána ve výměňkové stanici a stoupacími potrubími distribuována do jednotlivých bytů
Splásková kanalizace	Vedeno v rámci bytových jader, plastové potrubí
Silnoproud	Bytový rozvaděč v každém bytě, standardně jednotlivé zásuvkové a světelné okruhy v bytě (elektroměrové rozvaděče v nejnižším podlaží domu nebo na jednotlivých patrech)
Slaboproud	Bytová slaboproudá rozvodnice (elektroinstalační krabice) s přípravou pro osazení slaboproudého rozvaděče, datové zásuvky v obytných místnostech, STA, domácí audio telefon

TABULKA 4: STANDARD TECHNOLOGIÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

KONSTRUKCE	POPIS
Vytápění	Pro účely cenového odhadu se počítá s předávací teplovodní stanice v nejnižším podlaží domu - případné využití plynového připojení by bylo bez dopadu do ceny, distribuce otopnými teplovodní těleso ve vstupu, otopné těleso v úklidové místnosti.
Větrání	Větrání CHÚC dle požadavků PBŘS - ideálně v rámci kategorie B - nucené větrání s přívodem vzduchu, nucené větrání úložiště domovního odpadu, větrání úklidové místnosti, kolárny a technických místností
Plynovod	Není uvažován, jeho případné napojení bude předmětem dalších stupňů PD
Zásobování vodou	Vodovodní přípojka, vodoměrná sestava v nejnižším podlaží domu, požární rozvod vody - hydrantový systém, případná posilovací stanice tlaku ve vodovodu v v nejnižším podlaží domu
Dešťová kanalizace	Přípojka dešťové kanalizace, střešní vpusti napojeny na vnitřní svody v bytových jádrech, plastové potrubí, liniové

	žlaby odvodnění zpevněných ploch, nádrž na dešťovou vodu - využití pro zálivku sadových úprav kolem domu.
Silnoproud	Přípojková skříň na fasádě domu, elektroměrové skříňe pro byty v nejnižším podlaží domu, případně na patrech, osvětlení společných prostor na pohybová čidla, UPS pro požárně bezpečnostní zařízení, nouzové osvětlení, tlačítka central stop/total stop při vstupech do jednotlivých bytových vchodů, jímací soustava hromosvodu na střeše objektu
Výtahy	Střední standard
Slaboproud	V suterénu prostor pro umístění rozvaděčů RACK, internetové připojení dle možností - pravděpodobně optické kabelové připojení, anténa na střeše domu, v každém podlaží patrový slaboproudý rozvaděč, v posledním podlaží zesilovací rozvaděč STA, domácí audio telefon u vstupu každého bytu, elektrická požární signalizace s napojením na pult centrální ochrany HZS dle PBŘS. Vjezdová vrata na dálkové ovládání, vchody do domu na čipy, dveře z garáží k výtahům na čipy ve směru úniku

TABULKA 5: STANDARD TECHNOLOGIÍ KOMERČNÍCH PROSTOR

KONSTRUKCE	POPIS
Vytápění	Pro účely cenového odhadu se počítá s předávací teplovodní stanice v nejnižším podlaží domu - případné využití plynového připojení by bylo bez dopadu do ceny, distribuce tepla deskovými radiátory jako v bytech. Zakrytí klientem před výkladcem v rámci fit outů, spotřeba měřená stejně jako v bytech v nice pod umyvadlem, osazen dálkový měřič tepla.
Větrání	Centrální VZT jednotka v suterénu domu společná pro všechny komerční jednotky, případné přivětrání bude předmětem dalších stupňů PD
Chlazení jednotek	Pouze příprava - splitové jednotky, případné umístění vnějších jednotek bude předmětem dalších stupňů PD
Plynovod	Pro účely cenového odhadu se počítá s předávací teplovodní stanice v nejnižším podlaží domu - případné využití plynového připojení by bylo bez dopadu do ceny
Zásobování vodou	Instalační jádra s třítrubkovým systémem SV/TUV/C, měření SV/TUV, cirkulační vodovod jak v nebytových jednotkách tak v bytech, v měřících místech osazena dálková měřidla .
Splašková kanalizace	Vnitřní stoupací potrubí v jádrech, plastové potrubí, protihluková opatření jader bude vyřešen jeho vnitřním vyložením vatou protihlukovou alespoň ze dvou stran.

Silnoproud	Rozvaděč v každé jednotce nade dveřmi, jednotlivé zásuvkové a světelné okruhy dle velikosti nebytového prostoru (elektroměrové rozvaděče v suterénu domu, nebo na příslušné chodbě)
Slaboproud	Slaboproudý rozvaděč, koncové prvky (datové zásuvky, STA) - stejné jako v bytech

TABULKA 6: STANDARD TECHNOLOGIÍ V NEJNIŽŠÍM PODLAŽÍ

KONSTRUKCE	POPIS
Vytápění	Garáže a sklepní kóje bez vytápění. U garážových vrat se nepočítá se zateplením. Možné celoplošné zateplení stropu v garážích a případně stěn ke komerčním jednotkám - bude předmětem dalších stupňů PD.
Větrání	Podtlakové, odvod vzduchu stoupacími potrubími nad střechu domu, ZOKT pro LPG/CNG dle požadavků PBŘS, havarijní větrání LPG/CNG. Nucené větrání technických místností bude řešeno v dalších stupních PD.
Zásobování vodou	Požární rozvod k hydrantům, napojení technických místností.
Silnoproud	Osvětlení prostor na pohybová čidla, zásuvky 230V v rozvaděcích společné spotřeby, standardní osvětlení technických místností a sklepních kójí, nouzové osvětlení, záložní zdroj UPS pro požárně bezpečnostní zařízení.
Slaboproud	Nepočítá se s umístěním auto nabíječek pro elektromobily. EPS, detekce CO,
Rozvody médií v garážích	Veškeré armatury ,kohouty, vypouštěcí ventily, servisní místa a čistící kusy budou osazena mimo sklepní kóje a garážová stání.
Vrata	Garážová vrata nezateplená ve středním standardu na dálkové ovládání.
SHZ	Případná nádrž pro sprinklery dle požadavků PBŘS.

TABULKA 7: STANDARD TECHNOLOGIÍ V NEJNIŽŠÍM PODLAŽÍ

ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY	
WC mísa	Zavěšená, střední standard
WC tlačítko	Bílé tlačítko dělené
Umyvadlo	Umyvadlo šířky 60 cm, střední standard, uzávěr „Click“
Umývátko	Velikost dle prostoru, střední standard
Umyvadlová baterie	Baterie páková, povrch chrom, střední standard

Vanová baterie	Baterie páková nástěnná, povrch chrom, střední standard
Sprchová baterie	Baterie páková nástěnná, povrch chrom, střední standard
Vana	Vana smaltovaná (rozměr dle umístění)
Sprchový kout	sprchová vanička čtverec, akrylátová (rozměr a tvar dle umístění), v případě umístění v nice bezvaničkové řešení – sprchový žlab, sprch. dveře ve středním standardu
Kuchyně	Vývod vody a kanalizace v rohu místnosti, příprava potrubí pro napojení včetně rohových ventilů, včetně elektro
OBKLADY	
Koupelny	Rektifikované, rozměr 30*60 cm do výšky 2,4 metru
Toalety	Rektifikované, rozměr 30*60 cm do výšky přízdívky
PODLAHY	
Komory, chodby	Rektifikované, rozměr 60*60 cm
Koupelny, toalety	Rektifikované, rozměr 60*60 cm
Obytné místnosti	Vinylové podlahy z dílců
PODHLEDY	
Koupelny, toalety, komory na pračku	Minimalizované SDK – pouze pro kapotáž vedení TZB
Předsíně	Bez SDK
ÚPRAVY POVRCHŮ	
Stěny	Vápenosádrové hladké omítky, bílá výmalba
Stropy	Vápenosádrové stěrky, bílá výmalba
DVEŘE	
Interiérové bytové	Bezfalcové provedení, světlá výška dveří 210 cm, obložková zárubeň, plné, pouze do OP celoprosklené
Vstupní dveře do bytu	protipožární plné, lakovaná kovová zárubeň, panoramatické kukátko, světlá výška dveří 210 cm. Bezpečnostní třída č.3
SILNOPROUD	
Vypínače, zásuvky	Střední standard
Svítlidla koupelny	Objímka se žárovkou
Svítlidla WC	Objímka se žárovkou
Svítlidla obytné místnosti, komory	Objímka se žárovkou
Svítlidla předsíně	Objímka se žárovkou

Kuchyně	Příprava v prostoru plánované kuchyňské linky vývodem jednotlivých okruhů sdružených do jednoho místa pro dokončení rozvodu klientem
SLABOPROUD	
Domácí telefon	V předsíni každého bytu osazen audiotelefon,
Internetový příjem	Datové zásuvky jsou umístěny ve všech obytných místnostech
Telefonní příjem	Rozvod telefonního připojení je zakončen v datovém rozvaděči
Příjem televizního signálu	Kabelová příprava pro 1x SAT (od domovního rozvaděče na střechu k anténnímu stožáru), Zásuvka pro příjem pozemního vysílání (DVB-T2) umístěna v obývacím pokoji
Odečty	Dálkový odečet teplé i studené vody a dodávaného tepla
Hlásiče	Každý byt je vybaven autonomním opticko-kouřovým hlásičem požáru
VYTÁPĚNÍ	
Zdroj tepla	Předávací stanice umístěná v nejnižším podlaží
Předávání tepla	Desková tělesa ve středním standardu, barva bílá, vč. termostatických hlavíc
Koupelna	Otopný žebřík, barva bílá, bez topné elektro patrony.
Odečet tepla	Dálkový odečet tepla
VZDUCHOTECHNIKA	
Koupelny, Toalety, Komory s pračkou	VZT ventilátory umístěné na šachtách
Kuchyňské kouty	Příprava pro instalaci digestoře s odvodem nad střechu

3 VÝPOČET CENY OBVYKLÉ

3.1 METODIKA

Pro stanovení orientačních předpokládaných nákladů na realizaci výstavby dostupného družstevního bydlení na Radlické ulici, byla použita aplikace KUBIX umožňující kvalifikované stanovení ceny stavby. Tento program využívá cenovou soustavu ÚRS CZ v cenové úrovni 2021.

Vzhledem k předpokládanému stavebnímu řešení a způsobu založení objektu i např. zajištění stavební jámy při provádění stavby (realizace „ve svahu“) a vzhledem k umístění stavby, byla cenová úroveň pro stanovení orientačních předpokládaných nákladů na realizaci v cenové úrovni vysokého standardu.

Předpokládaná plocha zastavěná stavbu byla uvažována plocha 4000 m². Stavba byla uvažována jako monolitická s plochou střechou.

Pro základní modelový případ (tzv. VARIANTA A) uvažovaných výměr použitých v aplikaci KUBIX byl objekt uvažován s jedním společným podlažím (parking) + komerční plocha v úrovni 1.NP a 5 dalšími nadzemními podlažními (6.NP ustupující). Ve 2.NP až 6.NP bylo uvažováno s využitím převážně bytovou plochou.

VARIANTA B na rozdíl od základního modelového případu uvažuje s výstavbou jednoho suterénního podlaží pro účely rozšíření parkovacích ploch, jak je naznačeno ve výstupu architektonického ateliéru A69 – architekti, s.r.o.

3.1.1 STANOVENÍ PLOCH (ČPP) VYCHÁZEJÍCÍ ZE ZADÁNÍ

TABULKA 8: ČISTÉ PODLAHOVÉ PLOCHY PRO VÝPOČET CENY

	VARIANTA A	VARIANTA B
1. PODZEMNÍ PODLAŽÍ	0 m²	4 750 m²
Parking	0 m ²	4 500 m ²
Společné prostory (komunikační prostory)	0 m ²	100 m ²
Technické prostory	0 m ²	150 m ²
1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ	4 750 m²	4 750 m²
Parking	3 150 m ²	3 150 m ²
Společné prostory (komunikační prostory)	100 m ²	100 m ²
Technické prostory	150 m ²	150 m ²
Komerční prostory	1 200 m ²	1 200 m ²
Společné prostory (komunikační prostory)	150 m ²	150 m ²
2. až 5. NADZEMNÍ PODLAŽÍ	3 585 m²	3 585 m²
Byty - každé podlaží	3 200 m ²	3 200 m ²
Společné prostory (komunikační prostory) – každé podlaží	65 m ²	65 m ²

Terasy, balkóny, lodžie – každé podlaží	320 m ²	320 m ²
6. NADZEMNÍ PODLAŽÍ	2 272,50 m²	2 272,50 m²
Byty	1 600 m ²	1 600 m ²
Společné prostory (komunikační prostory)	32,50 m ²	32,50 m ²
Terasy, balkóny, lodžie	640 m ²	640 m ²
UŽITNÁ PLOCHA CELKEM	21 362,50 m²	26 112,50 m²
PŘEDPOKLÁDANÝ OBESTAVĚNÝ PROSTOR (dle ČSN 73 4055)	79 650,38 m³	95 188,58 m³

TABULKA 9: STANOVENÍ PODLAHOVÉ PLOCHY JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍ BYTŮ

BYT KATEGORIE 1 + KK	
Chodba	4,00 m ²
Obývací pokoj + KK	20,00 m ²
Koupelna + WC	4,00 m ²
CELKEM	28,00 m²
BYT KATEGORIE 2 + KK	
Chodba	8,00 m ²
Obývací pokoj + KK	23,00 m ²
Koupelna + WC	5,00 m ²
Pokoj	14,00 m ²
Komora	1,50 m ²
CELKEM	51,50 m²
BYT KATEGORIE 3 + KK	
Chodba	6,00 m ²
Obývací pokoj + KK	25,00 m ²
Koupelna	7,00 m ²
WC	2,40 m ²
Pokoj	15,00 m ²
Pokoj	14,00 m ²
Komora	2,00 m ²
CELKEM	71,40 m²
BYT KATEGORIE 4 + KK	
chodba	10,00 m ²
obývací pokoj + KK	36,00 m ²
koupelna	9,50 m ²
WC	2,40 m ²
pokoj	16,00 m ²
pokoj	16,00 m ²
pokoj	16,00 m ²
komora	3,50 m ²

CELKEM**109,40 m²****TABULKA 10: UVAŽOVANÉ ZASTOUPENÍ KATEGORIÍ BYTŮ**

Velikostní kategorie	Velikost [m ²]	Procentuální zastoupení v objektu
1 + kk	28	5 %
2 + kk	51,50	40 %
3 + kk	71,40	20 %
4 + kk	109,40	35 %

3.2 VÝPOČET CELKOVÝCH NÁKLADŮ

V tabulce níže se jedná pouze o rekapitulační výpočet. Originální výstupy z programu KUBIX jsou součástí příloh č. 1 a 2.

TABULKA 11: CENOVÝ PROPOČET

	VARIANTA A	VARIANTA B
Přípravné práce a připojení	964 635 Kč	964 635 Kč
Objekt – Stavební konstrukce	536 257 128 Kč	597 647 775 Kč
Objekt – Technické vybavení	169 952 420 Kč	189 408 551 Kč
Venkovní úpravy a vybavení	2 271 300 Kč	2 271 300 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady	124 732 843 Kč	139 012 243 Kč
Průzkumné a projektové práce	23 890 573 Kč	26 625 563 Kč
Náklady spojené s umístěním stavby	35 705 168 Kč	39 792 691 Kč
Inženýrská činnost	12 912 410 Kč	14 390 621 Kč
Finanční náklady	16 937 737 Kč	18 876 767 Kč
Rezerva	35 286 952 Kč	39 326 598 Kč
CELKOVÁ CENA STAVBY bez DPH	834 628 326 Kč	929 754 504 Kč
CELKOVÁ CENA STAVBY vč. DPH (15 %)	959 822 574,90 Kč	1 069 217 679,60 Kč

4 ZÁVĚR

Stanovení ceny obvyklé bylo provedeno na základě dokumentu sloužícího k přípravě zadání soutěže na výstavbu ve dvou variantách.

Varianta A plně odpovídá navrhované skladbě objektu a celkové náklady na její výstavbu by v současnosti činily **přibližně 834,6 mil. Kč bez DPH** (960 mil. Kč s DPH).

Ve variantě B, tj. s jedním podzemním podlažím navíc by náklady činily **přibližně 929,8 mil. Kč bez DPH** (1 069 mil. Kč s DPH).

5 PŘÍLOHY

5.1 ODHADNÍ PROPOČET KUBIX (VARIANTA A)

5.2 ODHADNÍ PROPOČET KUBIX (VARIANTA B)

Název: Radlická ulice _ dostupné Datum: 06. 01. 2022
družstevní bydlení Cenová soustava ÚRS: 2021
Typ objektu: Bytové domy

Umístění:
Katastrální území:
Parcelní číslo:

Zpracovatel: IČ:
Adresa:
Zodpovědná osoba: Telefon:
Email:

Vlastník (investor): IČ:
Adresa: Telefon:
Email:

Celková cena stavby bez DPH

834 628 326,00 Kč

DPH: 15%

125 194 248,90 Kč

Celková cena stavby s DPH

959 822 574,90 Kč

Orientační předpokládané náklady na realizaci stavby stanovené aplikací KUBIX v. 1.1.0 v cenové úrovni 2021.

Copyright © ÚRS CZ a.s., 2022

CHARAKTERISTIKA STAVBY

Popis:	Odhadní propočet novostavby - RADLICKÁ ULICE zadání pro DOSTUPNÉ DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ
Předpokládaná plocha zastavěná stavbou :	4 000,00 m ²
Předpokládaný počet podlaží:	6
Nosná konstrukce:	monolitická ŽB 100 %
Tvar střechy:	plochá

UŽITNÉ PLOCHY

1.NP_společné podlaží	4 750,00 m²
Komerční prostor	1 200,00 m ²
Komunikační prostor	150,00 m ²
Parking	3 150,00 m ²
Technický prostor	150,00 m ²
Komunikační prostor	100,00 m ²
2.NP	3 585,00 m²
Byt 1kk	170,00 m ²
Byt 2kk	1 290,00 m ²
Byt 3kk	643,00 m ²
Byt 4kk	1 097,00 m ²
Komunikační prostor	65,00 m ²
Terasa, balkon, lodžie	320,00 m ²
3.NP	3 585,00 m²
Byt 1kk	170,00 m ²
Byt 2kk	1 290,00 m ²
Byt 3kk	643,00 m ²
Byt 4kk	1 097,00 m ²
Komunikační prostor	65,00 m ²
Terasa, balkon, lodžie	320,00 m ²
4.NP	3 585,00 m²
Byt 1kk	170,00 m ²
Byt 2kk	1 290,00 m ²
Byt 3kk	643,00 m ²
Byt 4kk	1 097,00 m ²
Komunikační prostor	65,00 m ²
Terasa, balkon, lodžie	320,00 m ²

5.NP	3 585,00 m ²
Byt 1kk	170,00 m ²
Byt 2kk	1 290,00 m ²
Byt 3kk	643,00 m ²
Byt 4kk	1 097,00 m ²
Komunikační prostor	65,00 m ²
Terasa, balkon, lodžie	320,00 m ²
6.NP	2 272,50 m ²
Byt 1kk	85,00 m ²
Byt 2kk	645,00 m ²
Byt 3kk	321,50 m ²
Byt 4kk	548,50 m ²
Komunikační prostor	32,50 m ²
Terasa, balkon, lodžie	640,00 m ²
Užitná plocha celkem	21 362,50 m²
Předpokládaný obestavěný prostor (dle ČSN 73 4055)	79 650,38 m³

CENOVÝ PROPOČET

Přípravné práce a připojení	964 635 Kč
Příprava území	376 000 Kč
Přípojky inženýrských sítí	588 635 Kč
OBJEKT - Stavební konstrukce	536 257 128 Kč
Zemní práce	28 229 562 Kč
Zakládání a zpevňování hornin	39 782 771 Kč
Svislé konstrukce vnější	102 253 747 Kč
Vnější výplně otvorů	43 389 882 Kč
Svislé konstrukce vnitřní	63 516 514 Kč
Vnitřní výplně otvorů	28 281 839 Kč
Vodorovné konstrukce	150 557 665 Kč
Střechy	50 970 042 Kč
Ostatní	29 275 101 Kč
OBJEKT - Technické vybavení	169 952 420 Kč
Kanalizace, voda, plyn	38 946 340 Kč
Zásobování teplem	32 411 719 Kč
Větrání a klimatizace	18 087 830 Kč
Silnoproud	37 639 416 Kč
Slaboproud a sdělovací zařízení	14 114 781 Kč
Zvedací zařízení	22 479 095 Kč
Zařízení uživatele	2 613 848 Kč
Ostatní	3 659 387 Kč

Venkovní úpravy a vybavení	2 721 300 Kč
Zpevněné plochy včetně podkladních vrstev a obrubníků	2 397 500 Kč
Zahradnické (sadové) úpravy	323 800 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)	124 732 843 Kč
Průzkumné a projektové práce	23 890 573 Kč
Náklady spojené s umístěním stavby	35 705 168 Kč
Inženýrská činnost	12 912 410 Kč
Finanční náklady	16 937 737 Kč
Rezerva	35 286 952 Kč
Vlastní přípočet	0 Kč

Celková cena stavby bez DPH

834 628 326,00 Kč

Orientační předpokládané náklady na realizaci stavby stanovené aplikací KUBIX v. 1.1.0 v cenové úrovni 2021.

Copyright © ÚRS CZ a.s., 2022

Název: Radlická ulice _ dostupné Datum: 06. 01. 2022
družstevní bydlení_PP Cenová soustava ÚRS:2021
Typ objektu: Bytové domy

Umístění:
Katastrální území:
Parcelní číslo:

Zpracovatel: IČ:
Adresa:
Zodpovědná osoba: Telefon:
Email:

Vlastník (investor): IČ:
Adresa: Telefon:
Email:

Celková cena stavby bez DPH

929 754 504,00 Kč

DPH: 15%

139 463 175,60 Kč

Celková cena stavby s DPH

1 069 217 679,60 Kč

Orientační předpokládané náklady na realizaci stavby stanovené aplikací KUBIX v. 1.1.0 v cenové úrovni 2021.

Copyright © ÚRS CZ a.s., 2022

CHARAKTERISTIKA STAVBY

Popis:	Odhadní propočet novostavby - RADLICKÁ ULICE zadání pro DOSTUPNÉ DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ
Předpokládaná plocha zastavěná stavbou :	4 000,00 m ²
Předpokládaný počet podlaží:	7
Nosná konstrukce:	monolitická ŽB 100 %
Tvar střechy:	plochá

UŽITNÉ PLOCHY

1.NP_společné podlaží	4 750,00 m²
Komerční prostor	1 200,00 m ²
Komunikační prostor	150,00 m ²
Parking	3 150,00 m ²
Technický prostor	150,00 m ²
Komunikační prostor	100,00 m ²
2.NP	3 585,00 m²
Byt 1kk	170,00 m ²
Byt 2kk	1 290,00 m ²
Byt 3kk	643,00 m ²
Byt 4kk	1 097,00 m ²
Komunikační prostor	65,00 m ²
Terasa, balkon, lodžie	320,00 m ²
3.NP	3 585,00 m²
Byt 1kk	170,00 m ²
Byt 2kk	1 290,00 m ²
Byt 3kk	643,00 m ²
Byt 4kk	1 097,00 m ²
Komunikační prostor	65,00 m ²
Terasa, balkon, lodžie	320,00 m ²
4.NP	3 585,00 m²
Byt 1kk	170,00 m ²
Byt 2kk	1 290,00 m ²
Byt 3kk	643,00 m ²
Byt 4kk	1 097,00 m ²
Komunikační prostor	65,00 m ²
Terasa, balkon, lodžie	320,00 m ²

5.NP	3 585,00 m ²
Byt 1kk	170,00 m ²
Byt 2kk	1 290,00 m ²
Byt 3kk	643,00 m ²
Byt 4kk	1 097,00 m ²
Komunikační prostor	65,00 m ²
Terasa, balkon, lodžie	320,00 m ²
6.NP	2 272,50 m ²
Byt 1kk	85,00 m ²
Byt 2kk	645,00 m ²
Byt 3kk	321,50 m ²
Byt 4kk	548,50 m ²
Komunikační prostor	32,50 m ²
Terasa, balkon, lodžie	640,00 m ²
1.PP	4 750,00 m ²
Parking	4 500,00 m ²
Technický prostor	150,00 m ²
Komunikační prostor	100,00 m ²
Užitná plocha celkem	26 112,50 m²
Předpokládaný obestavěný prostor (dle ČSN 73 4055)	95 188,58 m³

CENOVÝ PROPOČET

Přípravné práce a připojení	964 635 Kč
Příprava území	376 000 Kč
Přípojky inženýrských sítí	588 635 Kč
OBJEKT - Stavební konstrukce	597 647 775 Kč
Zemní práce	31 461 278 Kč
Zakládání a zpevňování hornin	44 337 098 Kč
Svislé konstrukce vnější	113 959 743 Kč
Vnější výplně otvorů	48 357 150 Kč
Svislé konstrukce vnitřní	70 787 877 Kč
Vnitřní výplně otvorů	31 519 540 Kč
Vodorovné konstrukce	167 793 487 Kč
Střechy	56 805 086 Kč
Ostatní	32 626 511 Kč
OBJEKT - Technické vybavení	189 408 551 Kč
Kanalizace, voda, plyn	43 404 912 Kč
Zásobování teplem	36 122 209 Kč
Větrání a klimatizace	20 158 523 Kč
Silnoproud	41 948 371 Kč
Slaboproud a sdělovací zařízení	15 730 639 Kč
Zvedací zařízení	25 052 499 Kč
Zařízení uživatele	2 913 081 Kč
Ostatní	4 078 313 Kč

Venkovní úpravy a vybavení	2 721 300 Kč
Zpevněné plochy včetně podkladních vrstev a obrubníků	2 397 500 Kč
Zahradnické (sadové) úpravy	323 800 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)	139 012 243 Kč
Průzkumné a projektové práce	26 625 563 Kč
Náklady spojené s umístěním stavby	39 792 691 Kč
Inženýrská činnost	14 390 621 Kč
Finanční náklady	18 876 767 Kč
Rezerva	39 326 598 Kč
Vlastní přípočet	0 Kč

Celková cena stavby bez DPH

929 754 504,00 Kč

Orientační předpokládané náklady na realizaci stavby stanovené aplikací KUBIX v. 1.1.0 v cenové úrovni 2021.

Copyright © ÚRS CZ a.s., 2022

Informace o investiční akci vlastního HMP v tis. Kč

údaje platné k datu:

28.04.2022

Název organizace resp. zkratka odboru	Číslo akce	Název akce	Financováno		Náklady akce celkem (H1)	Profinanc. do 31.12.2021 (H0)	Rozpočet pro rok 2022 (H2,3)	Výše závazků/ zasmulvnění		Požadavky na rozpočet rok 2022 (H9)	Výše závazků/ zasmulvnění		Požadavky na rozpočet rok 2023 (H9)	Výše závazků/ zasmulvnění		Požadavky na rozpočet rok 2024 (H9)	Výše závazků/ zasmulvnění		Požadavky na rozpočet na další roky (H9)	Zbývá profinanc. po 31.12.2021	Kontrolní číslo	Závazky/ zasmulvnění celkem	Zbývající závazky/ zasmulvnění k úhradě	Předpokládané roční běžné výdaje navazující na dokončenou akci
								2022			2023			2024			další roky							
			Předběžný závazek	Smlouva				Předběžný závazek	Smlouva		Předběžný závazek	Smlouva		Předběžný závazek	Smlouva									
od	do																							
HOM MHMP	45103	Družstevní bydlení	2021	2024	100 000,00	1 202,00	38 798,00	0,00	1 900,00	38 798,00	0,00	0,00	50 000,00	0,00	0,00	10 000,00	0,00	0,00	0,00	98 798,00	0,00	3 102,00	1 900,00	0,00

Informace o veřejné zakázce vlastního HMP v tis. Kč

údaje vycházející z tisku:

R-43806

Název organizace resp. zkratka odboru	Číslo akce	Název akce	Financováno		Náklady akce celkem (H1)	Profinanc. do 31.12.2021 (H0)	Rozpočet pro rok 2022 (H3)	Výše závazků/ zasmulvnění		Požadavky na rozpočet rok 2022 (H9)	Výše závazků/ zasmulvnění		Požadavky na rozpočet rok 2023 (H9)	Výše závazků/ zasmulvnění		Požadavky na rozpočet rok 2024 (H9)	Výše závazků/ zasmulvnění		Požadavky na rozpočet na další roky (H9)		Předpokládané roční běžné výdaje navazující na dokončenou akci
								2022			2023			2024			další roky				
			od	do				Předběžný závazek	Smlouva		Předběžný závazek	Smlouva		Předběžný závazek	Smlouva		Předběžný závazek	Smlouva			
HOM MHMP	45103	Družstevní bydlení	2021	2053	250 000,00	0,00	0,00	30 000,00	0,00	0,00	50 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00	240 000,00	0,00	240 000,00		0,00

Informace o investiční akci vlastního HMP v tis. Kč

údaje po schválení tisku:

R-43806

Název organizace resp. zkratka odboru	Číslo akce	Název akce	Financováno		Náklady akce celkem (H1)	Profinanc. do 31.12.2021 (H0)	Rozpočet pro rok 2022 (H2,3)	Výše závazků/ zasmíluvnění		Požadavky na rozpočet rok 2022 (H9)	Výše závazků/ zasmíluvnění		Požadavky na rozpočet rok 2023 (H9)	Výše závazků/ zasmíluvnění		Požadavky na rozpočet rok 2024 (H9)	Výše závazků/ zasmíluvnění		Požadavky na rozpočet na další roky (H9)	Zbývá profinanc. po 31.12.2021	Kontrolní číslo	Závazky/ zasmíluvnění celkem	Zbývající závazky/ zasmíluvnění k úhradě	Předpokládané roční běžné výdaje navazující na dokončenou akci
								2022			2023			2024			další roky							
			Předběžný závazek	Smlouva				Předběžný závazek	Smlouva		Předběžný závazek	Smlouva		Předběžný závazek	Smlouva									
od	do																							
HOM MHMP	45103	Družstevní bydlení	2021	2053	350 000,00	1 202,00	38 798,00	30 000,00	1 900,00	38 798,00	50 000,00	0,00	50 000,00	0,00	0,00	20 000,00	240 000,00	0,00	240 000,00	348 798,00	0,00	323 102,00	321 900,00	0,00

v1.5.1.

Poznámky:

Rádek 11 - "Požadavky na rozpočet H9", "Celkové náklady akce H1", "Rozpočet pro rok 2022 H2,3", "Profinancovanost H0" - údaje musí být přesné, vycházející z dat v ekonomických systémech.
Požadavky na rozpočet 2022 musí být vyšší nebo rovny rozpočtu upravenému 2022 - zásada H9 => H3
Výše závazků/zasmulvnění nesmí být vyšší než požadavky na rozpočet. V roce 2022 nesmí být tyto závazky vyšší než rozpočet upravený 2022.
Kontrolní číslo V31 co nejbliže nule.
Upravu "požadavků na rozpočet H9" provádí odbor/řídící odbor MHMP sám v průběhu celého kalendářního roku. V případě plánované úpravy je v ř. 21 vyplněna jen částka, o kterou bude stávající požadavek upravován. Následnou úpravu v systému provede odbor/řídící odbor MHMP za dodržení platných zásad pro pořizování požadavků na aktuální rok i roky následující.
"Smlouva" = platné smluvní závazky celkem, a to vyplývající nejen z podepsaných smluv, ale i objednávek atp. k danému datu v daném roce. V ř. 21 figurují následky projednávaného tisku.
"Předběžný závazek" = závazky vyplývající ze schválených záměrů na zakázky, z vyhlášených zakázek bez záměrů atp. k danému datu v daném roce. V ř. 21 figurují následky projednávaného tisku.



Záznam o průběhu předběžné tržní konzultace Výběr partnera pro projekt Dostupného družstevního bydlení

I. Zadavatel:

Hlavní město Praha

Sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 110 01, Praha 1

IČ: 00064581

II. Předmět předběžné tržní konzultace:

Obecné možnosti financování projektu Dostupného družstevního bydlení (DDB) bankovním úvěrem.

III. Účel předběžné tržní konzultace:

Zadavatel připravuje veřejnou zakázku na výběr partnera pro projekt DDB. V rámci projektu DDB zadavatel s partnerem uzavřou smlouvou o spolupráci, na základě které spolu založí družstvo, zadavatel pro družstvo zřídí právo stavby, na němž družstvo postaví bytový dům, a partner pro družstvo zajistí výstavbu bytového domu.

Účelem předběžné tržní konzultace bylo získat relevantní informace od banky poskytující úvěry na výstavbu družstevních bytových domů, aby zadavatel mohl stanovit podmínky fungování bytového družstva a podmínky práva stavby, které zadavatel zřídí pro bytové družstvo, v souladu s běžnou praxí úvěrujících institucí.

Podmínky nastavené způsobem neakceptovatelným pro úvěrující instituce by mohly zmařit celou realizaci projektu DDB, informace od banky proto byly podstatné pro řádné nastavení fungování projektu před zahájením zadávacího řízení.

IV. Osoby zúčastněné na předběžné tržní konzultaci

- **Zadavatel** – Mgr. Jiří Kučera, advokát
- **Česká spořitelna, a.s.**, IČ: 45244782 – Ing. Veronika Marková, manažer organizačního útvaru Realitní obchody - Regiony

V. Průběh předběžné tržní konzultace

Předběžná tržní konzultace byla zahájena dne 3. 3. 2022 ústní formou. Z časových důvodů byla předběžná tržní konzultace přerušena a bylo v ní následně pokračováno prostřednictvím on-line video hovoru dne 8. 3. 2022.

V rámci předběžné tržní konzultace byl bance detailně představen projekt DDB.

Banka v popsaném konceptu projektu DDB označila následující okruhy, které by pro účely financování výstavby bytového domu bytovým družstvem představovaly či mohly představovat překážky:

- V případě zániku práva stavby před dokončením stavby měl dle původní koncepce zadavatel právo volby, zda bude požadovat, aby družstvo stavbu bytového domu na svůj náklad odstranilo, nebo zda se stane vlastníkem stavby a poskytne družstvu náhradu. Stavba bude součástí práva stavby a jako taková bude předmětem zástavního práva banky poskytující úvěr na její výstavbu. V případě, že by došlo k odstranění stavby, dojde k znehodnocení zástavy a družstvo nezíská žádné prostředky na splacení úvěru. Za takových podmínek je pro banku financování výstavby neakceptovatelné.
- Původní koncept projektu DDB počítal s tím, že k rozdělení bytového domu na jednotky dojde až po zániku práva stavby. Pro účely stanovení takzvané LTV (loan to value) je však hodnota stavby nerozdělené na jednotky nižší, než stavby na jednotky rozdělené. To je zapříčiněno tím, že okruh kupců, kteří jsou schopni odkoupit celý dům o více než 200 jednotkách, je podstatně nižší, než okruh zájemců schopných koupit si samostatnou jednotku. Na výstavbu bytového domu rozděleného na jednotky je proto banka schopna poskytnout vyšší úvěr.

VI. Vyhodnocení předběžné tržní konzultace

Na základě vyhodnocení předběžné tržní konzultace zadavatel učinil následující změny v koncepci projektu DDB, které budou mít dopad do zadávacích podmínek:

- V případě, že dojde k zániku práva stavby před dokončením a kolaudací Bytového domu, družstvo nebude povinno stavbu odstranit, ale zadavatel se stane vlastníkem stavby a poskytne družstvu náhradu.
- Stavba bytového domu bude rozdělena na jednotky již na počátku projektu DDB, nikoliv až po zániku práva stavby.

V Praze dne 14. 3. 2022


Mgr. Jiří Kučera, advokát



Záznam o průběhu předběžné tržní konzultace Výběr partnera pro projekt Dostupného družstevního bydlení

I. Zadavatel:

Hlavní město Praha

Sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 110 01, Praha 1

IČ: 00064581

II. Předmět předběžné tržní konzultace:

Podmínky financování družstevní výstavby bankovním úvěrem

III. Účel předběžné tržní konzultace:

Zadavatel připravuje veřejnou zakázku na výběr partnera pro projekt DDB. V rámci projektu DDB zadavatel s partnerem uzavřou smlouvou o spolupráci, na základě které spolu založí družstvo, zadavatel pro družstvo zřídí právo stavby, na němž družstvo postaví bytový dům, a partner pro družstvo zajistí výstavbu bytového domu.

Účelem předběžné tržní konzultace bylo získat relevantní informace od banky poskytující úvěry na výstavbu družstevních bytových domů, aby zadavatel mohl stanovit podmínky fungování bytového družstva a podmínky práva stavby, které zadavatel zřídí pro bytové družstvo, v souladu s běžnou praxí úvěrujících institucí.

Podmínky nastavené způsobem neakceptovatelným pro úvěrující instituce by mohly zmařit celou realizaci projektu DDB, informace od banky proto byly podstatné pro řádné nastavení fungování projektu před zahájením zadávacího řízení.

IV. Osoby zúčastněné na předběžné tržní konzultaci

- **Zadavatel** – Mgr. Jiří Kučera, advokát
- **Česká spořitelna, a.s.**, IČ: 45244782 – Ing. Veronika Marková, manažer organizačního útvaru Realitní obchody - Regiony

V. Průběh předběžné tržní konzultace

Předběžná tržní konzultace proběhla dne 22. 3. 2022 formou on-line video hovoru. Z časových důvodů byla předběžná tržní konzultace přerušena a bylo v ní následně pokračováno prostřednictvím on-line video hovoru dne 24. 3. 2022.

V rámci předběžné tržní konzultace banka prezentovala obvyklý model financování družstevní výstavby, včetně požadavků banky na zajištění úvěru a podmínek čerpání úvěru.

V předběžné tržní konzultace byly zmíněny následující informace, které mohou mít vliv na zadávací řízení:

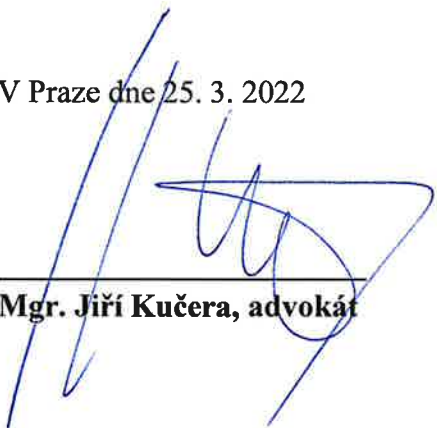
- Pevná výše ceny výstavby/úvěru. Dle praxe banky je za současné situace nerealistické stanovení pevné ceny výstavby realizované v budoucnu. Stanovení ceny výstavby jako pevné a nepřekročitelné proto může být potenciální překážkou pro účast dodavatelů v zadávacím řízení.
- Čerpání úvěru. Úvěr může být čerpán až po vyčerpání 100 % ekvity družstva, tj. zaplacených 25 % nákladů na výstavbu (tj. zaplacených dalších členských vkladů ve vztahu ke všem jednotkám). Je tedy vyžadována plná obsazenost družstva, a splacení dalšího členského vkladu od všech členů.
- Nepřímé náklady. Banka považuje za náklady družstva na výstavbu rovněž nestavební náklady družstva vynaložené před dokončením bytového domu (např. marketing, právní služby a podobně), nikoliv pouze náklady na vlastní výstavbu. Tyto náklady tedy rovněž mohou být hrazeny z úvěru a družstvo nemusí zajišťovat alternativní způsob financování.
- Fáze úvěru. Úvěr na financování výstavby budovy je obvykle rozdělen do dvou fází. První fáze, do kolaudace stavby, podléhá klouzavé úrokové sazbě ve výši PRIBOR + stanovená hodnota. Teprve druhá fáze úvěru, po kolaudaci stavby, podléhá po stanovenou dobu fixace pevné úrokové sazby.
- Indikativní nabídky. Banky poskytují zájemcům o úvěr pouze indikativní nabídky s omezenou platností, a to obvykle na dobu jednoho měsíce. Banky nemohou garantovat, že úvěr za podmínek stanovených v indikativní nabídce budou poskytovat také v budoucnu.
Zároveň není možné stanovit ani předem způsob stanovení výše úrokové sazby, neboť ta je stanovována na základě řady vstupních parametrů, které nejsou předem známy. Způsob stanovování výše úrokové sazby je obchodním tajemstvím banky.

Povinnost partnera zajistit pro družstvo úvěr za podmínek stanovených v indikativní nabídce by proto mohl představovat překážku účasti dodavatelů v zadávacím řízení.

VI. Vyhodnocení předběžné tržní konzultace

Na základě vyhodnocení předběžné tržní konzultace byla výše úrokové sazby vypuštěna z hodnotících kritérií a zároveň partner nebude povinen zajistit pro družstvo úvěr s předem stanovenou úrokovou sazbou.

V Praze dne 25. 3. 2022



Mgr. Jiří Kučera, advokát



Záznam o průběhu předběžné tržní konzultace Výběr partnera pro projekt Dostupného družstevního bydlení

I. Zadavatel:

Hlavní město Praha

Sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 110 01, Praha 1

IČ: 00064581

II. Předmět předběžné tržní konzultace:

Praxe stavebních bytových družstev při účasti v jiných bytových družstvech a při správě budov těchto družstev.

III. Účel předběžné tržní konzultace:

Zadavatel připravuje veřejnou zakázku na výběr partnera pro projekt DDB. V rámci projektu DDB zadavatel s partnerem uzavřou smlouvou o spolupráci, na základě které spolu založí družstvo, zadavatel pro družstvo zřídí právo stavby, na němž družstvo postaví bytový dům, a partner pro družstvo zajistí výstavbu bytového domu. Partner může následně pro družstvo vykonávat také správu budovy.

Účelem předběžné tržní konzultace bylo získat relevantní informace od bytových družstev ohledně běžné praxe při správě budov jiných bytových družstev.

IV. Osoby zúčastněné na předběžné tržní konzultaci

- **Zadavatel** – Mgr. Jiří Kučera, advokát
- **Stavební bytové družstvo Praha**, IČ: 00034592 – Mgr. Martin Kroh, předseda představenstva
- **Stavební bytové družstvo POKROK**, IČ: 00034398 – JUDr. Marek Novotný, právní zástupce

V. Průběh předběžné tržní konzultace

Předběžná tržní konzultace byla zahájena 21. 2. 2022 formou on-line video hovoru. Z časových důvodů byla předběžná tržní konzultace přerušena a bylo v ní následně pokračováno rovněž prostřednictvím on-line video hovoru dne 22. 2. 2022.

V rámci předběžné tržní konzultace byl bytovým družstvům detailně představen projekt DDB.

Bytová družstva v popsaném konceptu projektu DDB označila následující okruhy, které by pro potenciálního partnera představovaly či mohly představovat překážky:

- Původní koncepce projektu DDB počítala s tím, že partner bude povinen z družstva vystoupit po dokončení a kolaudaci stavby bytového domu. Taková povinnost je však v rozporu s běžnou praxí, kdy stavební bytová družstva, jakožto zakládající a nebydlící členové jiných bytových družstev, v těchto družstvech nadále jako členové zůstávají a vykonávají pro družstvo správu budovy na základě samostatné smlouvy. Tím není dotčeno oprávnění partnera z družstva vystoupit (zejména v případě, že si družstvo zvolí jiného správce budovy).
- Povinnosti partnera ze smlouvy o spolupráci jsou zajištěny smluvními pokutami. Povinnosti zadavatele však žádnými smluvními pokutami v původní koncepci zajištěny nebyly. Pro potenciální partnery by byla taková nerovnováha neakceptovatelná.

VI. Vyhodnocení předběžné tržní konzultace

Na základě vyhodnocení předběžné tržní konzultace zadavatel učinil následující změny v koncepci projektu DDB, které budou mít dopad do zadávacích podmínek:

- Partner nebude povinen z družstva vystoupit po kolaudaci bytového domu (bude k tomu však stále oprávněn).
- Vybrané povinnosti zadavatele ze smlouvy o spolupráci budou pro větší vyrovnanost smlouvy zajištěny smluvní pokutou.

V Praze dne 14. 3. 2022



Mgr. Jiří Kučera, advokát

ZNALCKÝ POSUDEK č. 26/2022-4856

1. o obvyklé ceně pozemků č. parc. 1408/1, 1408/16, 1408/17, 1408/18, 1408/19 a 1408/20 o výměře 12 432 m² v katastrálním území Smíchov, obec Praha
2. o obvyklé ceně práva stavby bez zřízení stavby k pozemkům č. parc. 1408/1, 1408/16, 1408/17, 1408/18, 1408/19 a 1408/20 o výměře 12 432 m² v katastrálním území Smíchov, obec Praha

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Objednatel znaleckého posudku:

Magistrát hlavního města Prahy
odbor hospodaření s majetkem
Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1
objednávka č. OBJ/35/03/014272/2022

Účel znaleckého posudku:

odhad ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., a ke dni 22.3.2022 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Opočenská
Před Ústavem 809/5, 181 00 Praha 8
ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 705/16, 110 00 Praha 1

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu, 4 listy příloh a 2 listy fotodokumentace. Tento znalecký posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních. 3 vyhotovení obdrží objednatel, 1 vyhotovení je uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce.

V Praze, dne 4.4.2022

Vyhotovení č. 1

1. Znalecký úkol

1.1. Odborná otázka zadavatele – zpracovat znalecký posudek

1. o obvyklé ceně pozemků č. parc. 1408/1, 1408/16, 1408/17, 1408/18, 1408/19 a 1408/20 o výměře 12 432 m² v katastrálním území Smíchov, obec Praha
2. o obvyklé ceně práva stavby bez zřízení stavby k pozemkům č. parc. 1408/1, 1408/16, 1408/17, 1408/18, 1408/19 a 1408/20 o výměře 12 432 m² v katastrálním území Smíchov, obec Praha

1.2. Účel znaleckého posudku – pro prodej nemovité věci

1.3. Skutečnosti sdělené objednatelem mající vliv na přesnost závěru posudku - nejsou

Informace o nemovité věci

Název nemovitosti: pozemky č.parc. 1408/1, 1408/16, 1408/17, 1408/18, 1408/19 a 1408/20
Adresa nemovitosti: ulice Radlická, 150 00 Praha 5
Kraj a okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Smíchov
Počet obyvatel: 1 335 084

Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 22.3.2022.

2. Výčet podkladů

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a. podklady dodané objednatelem

- Informace poskytnuté zástupcem objednatele posudku

b. opatřené znalcem

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 4.4.2022, LV č. 2838, k.ú. Smíchov (na pozemky č. parc. 1408/1, 1408/16, 1408/17, 1408/18, 1408/19 a 1408/20)
- Snímek z katastrální mapy
- Cenová mapa Magistrátu hl.m.Prahy pro rok 2022, dotčené nejsou v cenové mapě oceněny
- Územní plán Magistrátu hl.m.Prahy, pozemky jsou umístěny v oblasti všeobecně smíšené (zkratka SV)
- Skutečnosti zjištěné na místě

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady pro zpracování posudku jsou převzaty z důvěryhodných zdrojů. Pro ocenění byly použity informace o cenových údajích dosažených při prodeji obdobných pozemků, získaných dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, a informace o nabízených cenách nájmu pozemků získaných na internetových stránkách realitních kanceláří

3. Nález

3.1. Výčet sebraných a zpracovaných dat

Vlastnické a evidenční údaje z výpisu z katastru nemovitostí

list vl. č.	2838
kat.území	Smíchov
vlastník	Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1
pozemky	č.parc. 1408/1 ost.pl. jiná plocha o výměře 6089 m ² č.parc. 1408/16 ost.pl. ost. komunikace o výměře 749 m ² č.parc. 1408/17 ost.pl. ost. komunikace o výměře 198 m ² č.parc. 1408/18 ost.pl. jiná plocha o výměře 2313 m ² č.parc. 1408/19 ost.pl. neplodná půda o výměře 2781 m ² č.parc. 1408/20 ost.pl. jiná plocha o výměře 302 m ²
omezení vl. práva	bez zápisu
ochrana nemovité věci	ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
nabývací tituly	Vznik práva ze zákona z roku 1991 Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR z roku 1992

Možnost využití pozemku podle územního plánu:

SV - všeobecně smíšené

Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Funkční využití: bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory.

Doplňkové funkční využití: drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Výjimečně přípustné funkční využití: víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky č.parc. 1408/1, 1408/16, 1408/17, 1408/18, 1408/19 a 1408/20 jsou umístěny na jižním svahu nad ulicí Radlická, k.ú. Smíchov.

Smíchov je městská čtvrť a katastrální území v Praze na levém břehu Vltavy, náležející do městské části Praha 5. Na severu sousedí s Malou Stranou, na jihu s Hlubočepý, na jihozápadě s Radlicemi. Smíchovský katastr vybíhá na západ severně podél Plzeňské ulice až po hranici s Motolem. Plzeňská ulice ve své horní části až na krátké úseky tvoří hranici mezi Smíchovem a Košířemi.

Ulice Radlická je frekventovaná ulice s tramvajovou a autobusovou dopravou, vede ze Smíchova přes Radlice a Jinonice na hranici Stodůlek. V ulici jsou vedeny základní sítě.

Od ulice Radlická jsou pozemky chráněny protihlukovou stěnou postavenou okolo roku 2011. Protihluková stěna vede po pozemcích č.parc. 1408/19 a 1408/20. Tím se snižuje jejich využití, u pozemku č.parc. 1408/19 o 1 585 m² a u pozemku č.parc. 1408/20 o 127 m². Město připravuje rozšíření ulice Radlická o další parkovací pruh.

Pozemek č.parc. 1408/1 je svažité pozemek se vzrostlými stromy.

Pozemek č.parc. 1408/16 asfaltová parková cesta o šířce 2,50 m vedená přibližně po vrstevnici.

Pozemek č.parc. 1408/17 je asfaltová parková cesta o šířce 2 m doplněná schody vedoucí po spádnicí do ulice Nad Laurovou.

Pozemek č.parc. 1408/18 je svažité pozemek se vzrostlými stromy.

Pozemek č.parc. 1408/19 je velmi svažité parkově upravený pozemek, umístěný podél ulice Radlická, na pozemku je umístěná protihluková stěna.

Pozemek č.parc. 1408/20 je velmi svažité, parkově upravený pozemek, umístěný podél ulice Radlická, na pozemku je umístěná protihluková stěna.

Vyhodnocení nemovité věci pozemků z hlediska ocenění (SWOT analýza)

Analýza silných (strengths) a slabých (weaknesses) stránek, příležitostí (opportunities) a hrozeb (threats)

Výhody nemovité věci:

- územním plánem jsou pozemky určeny pro stavby všeobecně smíšené
- v ulici Radlická vedou základní sítě
- stanice tramvaje je na ulici Radlická v úrovni oceňovaných pozemků
- stanice metra „B“ radlická je ve vzdálenosti cca 420 m od oceňovaných pozemků
- pozemky jsou orientované jižním směrem

Nevýhody nemovité věci:

- ulice Radlická je velmi frekventovaná ulice s tramvajovou a autobusovou dopravou
- na pozemcích č.parc. 1408/19 a 1408/20 je protihluková stěna, což snižuje plochu využitelných pozemků o 1712 m², výměra využitelných pozemků činí 12 432 m² - 1 712 m² = 10 720 m²
- pozemky jsou svažité

4.1. Posudek - stanovení obvyklé ceny pozemků

4.1.1. popis postupu při analýze dat

Úkolem této části posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci sestávající z pozemků č.parc. 1408/1, 1408/16, 1408/17, 1408/18, 1408/19 a 1408/20 o celkové výměře 12 432 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, katastrální území Smíchov, obec Praha,

Obvyklá cena je definovaná v § 2 zákona č. 151/1997 Sb.. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě

vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pro odhad obvyklé ceny nemovité věci je v posudku vycházeno z obecně užívané metody porovnávací. Porovnávací metoda je jedním ze způsobů zjištění obvyklé ceny věci. Cena věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Při porovnání nemovité věci se zohledňuje zejména druh nemovité věci, lokalita, velikost, využitelnost, vybavenost apod.

Pro porovnání byly zvoleny ceny obdobných pozemků realizované v roce 2021, získané dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Takto získané údaje byly při výpočtu ceny objektivizovány koeficientem časovosti a dále upraveny v těch parametrech, v kterých se porovnávané nemovité věci od oceňované odlišují.

V souladu s čl.10, odst.2 zák.č.36/1967 Sb. byl přibrán konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek, kterými bylo v tomto případě prověření vlastností porovnatelných nemovitých věcí, které byly zvoleny jako referenční.

Pro porovnání jsou využity následující hodnotící koeficienty

Km	koeficient místa (lokalita nemovité věci)
Kc	koeficient časovosti nabídky (při realizované ceně v době ocenění $Kc = 1,0$)
Kv	koeficient využití (možnost zástavby apod.)
Ki	koeficient infrastruktury
Kr	koeficient velikosti, tvaru a svažitosti
Kz	koeficient závad

1. Pozemky – pozemek stavební, Radlice, ulice Na Farkáně IV cena 42 950 000,- Kč

Pozemky č.parc. 116/7, 116/8 a 117 v ulici Na Farkáně IV, Radlice, územním plánem určené pro stavby obytné o celkové výměře 2 507 m², mírně svažitě a svažitě pozemky. Rok realizace 2021

2. Pozemek – pozemek stavební, Smíchov, Mošnova cena 10 000 000,- Kč

Pozemek č.parc. 3640/1, k.ú. Smíchov, ulice Mošnova o výměře 830 m², svažitý pozemek územním plánem určený pro obytné stavby. Rok realizace 2021.

3. Pozemek – pozemek stavební, Radlice, ulice Na Vysoké I cena 9 000 000,- Kč

Pozemek č.parc. 617, k.ú. Radlice, ulice Na Vysoké I o celkové výměře 711 m², nezastavěný mírně svažitý až svažitý pozemek, územním plánem určený pro obytné stavby, příjezd po zpevněné komunikaci. Rok realizace 2021.

4. Pozemek – pozemek stavební, Radlice, ulice Na Vysoké I cena 7 600 000,- Kč

Pozemek č.parc. 620, k.ú. Radlice, ulice Na vysoké I o výměře 780 m², nezastavěný mírně svažitý pozemek územním plánem určený pro obytné stavby, příjezd po zpevněné komunikaci. Rok realizace 2021.

Na pozemcích č.parc. 1408/19 a 1408/20 je protihluková stěna, což snižuje plochu využitelných pozemků o 1712 m², výměra využitelných pozemků činí 12 432 m² - 1 712 m² = 10 720 m²

Vyhodnocení porovnávaných nemovitých věcí a určení porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku

		1	2	3	4
		Radlice Na Farkáně IV	Smíchov Mošnova	Radlice Na Vysoké I	Radlice Na Vysoké I
rok realizace prodeje		2021	2021	2021	2021
Realizovaná cena srovnatelného pozemku	Kč	42 950 000,00	10 000 000,00	9 000 000,00	7 600 000,00
Koefic.snížení za zdroj infor.		1,00	1,00	1,00	1,00
Km - koeficient místa		0,90	0,90	0,90	0,90
Kc - koeficient časové nabídky		1,10	1,10	1,10	1,10
Kv - koeficient využití		1,00	1,00	1,00	0,90
Ki - koeficient infrastruktury		1,00	1,00	1,00	1,00
Kr - koeficient velikosti, tvaru a svažitosti		0,80	0,80	0,80	0,80
Kz - koeficient závady		0,80	0,80	0,80	0,80
Snížení za obchodovatelnost		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená cena	Kč	34 016 400,00	7 920 000,00	7 128 000,00	5 417 280,00
Plocha převáděných pozemků	m ²	2 507,00	830,00	711,00	780,00
Jednotková cena převáděných pozemků	Kč/m ²	13 568,57	9 542,17	10 025,32	6 945,23
Průměrná jednotková hodnota	Kč/m²				10 020,32

Maximální jednotková hodnota	Kč/m ²	13 568,57
Minimální jednotková hodnota	Kč/m ²	6 945,23
Průměrná jednotková hodnota	Kč/m ²	10 020,32
Výměra oceňovaného pozemku	m ²	10 720
Hodnota oceňovaného pozemku	Kč	107 417 840,88
Zaokrouhleno	Kč	107 418 000,00

4.1.2. Výsledky analýzy dat

Hodnotu stanovenou porovnávací metodou je možno považovat za cenu obvyklou. Porovnávací metoda nejvýstižněji stanovuje, respektive se přibližuje k obvyklé ceně v případech, kdy jsou k dispozici údaje o prodeji obdobných nemovitých věcí.

4.2. Posudek - stanovení obvyklé ceny práva stavby bez zřízení stavby

4.2.1. popis postupu při analýze dat

Úkolem této části posudku je stanovení obvyklé ceny práva stavby bez zřízení stavby k pozemkům č. parc. 1408/1, 1408/16, 1408/17, 1408/18, 1408/19 a 1408/20 o výměře 12 432 m² v katastrálním území Smíchov, obec Praha

Ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou je definováno v § 16 a zákona 151/1997 Sb. Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku (nájmů) s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Způsob výpočtu stanoví vyhláška. Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku nebo jeho části zatíženého tímto právem. Roční užitek se násobí počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však pěti.

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny nájmu pozemků je v posudku vycházeno z obecně užívané metody, tj. metody porovnávací. Porovnávací metoda je jedním ze způsobů zjištění obvyklé ceny věci. Cena věci stanovená porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Při porovnání nemovitosti se zohledňuje zejména druh nemovitosti, lokalita, velikost, využitelnost, vybavenost apod.

V posudku je určena tržní hodnota vzhledem k tomu, že informace o dosažených cenách nájmu nejsou veřejně dostupné. Pro porovnání byly zvoleny obdobné nájmy pozemků v dané nebo obdobné oblasti nabízené na internetových stránkách realitních kanceláří. Tyto údaje byly při výpočtu ceny objektivizovány za zdroj informací koeficientem 0,90 a dále upraveny v těch parametrech, v kterých se pozemky s nabízenými nájmy od posuzovaných pozemků odlišují.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je podle vyhlášky MF ČR č. 488/2020 Sb. odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Pro porovnání jsou využity následující hodnotící koeficienty

Km	koeficient místa (lokalita nemovitosti)
Kc	koeficient časovosti nabídky (při realizované ceně v době ocenění $Kc = 1,0$)
Kv	koeficient využití (možnost zástavby apod.)
Ki	koeficient infrastruktury
Kr	koeficient velikosti a tvaru
Ks	koeficient svažitosti
Kz	koeficient závad

Porovnávací hodnota nájmu pozemků:

Nabízené nájmy pozemků v obdobné oblasti na internetových stránkách realitních kanceláří

1. Pozemek komerční, Praha 7 – Holešovice, Varhulíkové 16 000,- Kč měsíčně

„Nabízíme k pronájmu pozemek 250 m² vhodný například k umístění dočasné stavby (sklad), skladování, jako parkoviště pro stavební stroje i se zázemím apod. Jedná se o uzavřený a oplocený areál s možností hlídání. Vjezd je z ul. Varhulíkové.“

2. Pozemek-komerční, Praha 4 - Háje, Demoliční cena 165 000,- Kč měsíčně

„Nabízíme k pronájmu pozemek o rozloze 3000 m² ke komerčnímu využití v lokalitě Háje. Na pozemku se z většiny nachází zpevněná asfaltová plocha, betonové panely, nebo zeleň. Pozemek je k dispozici od 1.3.2022. Objekt se nachází v atraktivní lokalitě Jižního města, kde žije spousta lidí - potenciálních zákazníků.“

3. Pozemek-komerční plocha, Praha 8 – Střížkov, Ďáblická cena 49 000,- Kč měsíčně

„Pronájem parkoviště Praha 8 - Střížkov o celkové zpevněné ploše 1100 m² s kapacitou 48 osobních automobilů. Parkoviště je oplocené a nachází v uzavřeném areálu s vlastním vjezdem 24/7. Parkoviště svoji výhodnou polohou disponuje vynikající dopravní dostupností jak vozidly, tak i MHD/Bus. Možnost instalace kamerového systému. Napojení na dálnici D8 je 2 km. Ihned k dispozici.“

4. Pozemek – kom. plocha, Praha 5 – Radotín, Přestínská cena 200 000,- Kč měsíčně

„Nabízíme k pronájmu atraktivní komerční pozemek v průmyslové části Radotín o velikosti 5000 m², který je strategicky situován přímo u Pražského okruhu na okraji Prahy. Výborná dostupnost MHD. Pronájem venkovní plochy: 5.000 m², rozděleno na: cca 1.000 m² asfalt a zbytek zpevněná zatravněná plocha. Nelze dělit, pronájem jako celek. Specifikace pozemku: nová vjezdová vrata s jedním vjezdem, elektřina, voda, vlastní studna a kanalizace na hranici pozemku, vhodný ke skladování, jako parkoviště či zahradnictví. Využití pozemku - pronájem kontejnerů, skladování materiálu na venkovní ploše, lze zde postavit unimobuňky či plachtový stan.“

Na pozemcích č.parc. 1408/19 a 1408/20 je protihluková stěna, což snižuje plochu využitelných pozemků o 1712 m², výměra využitelných pozemků činí 12 432 m² - 1 712 m² = 10 720 m²

Vyhodnocení porovnávaných nemovitostí a určení porovnávací hodnoty nájmu dotčených pozemků

		1	2	3	4
		Holešovice Varhulíkové	Háje Demoliční	Střížkov Ďáblická	Radotín Přestínská
Nabídková cena nájmu srovnatelného pozemku	Kč	16 000,00	165 000,00	49 000,00	200 000,00
Koefic.snížení za zdroj infor.		0,90	0,90	0,90	0,90
Km - koeficient místa		1,10	1,10	1,10	1,10
Kc - koeficient časové nabídky		1,00	1,00	1,00	1,00
Kv - koeficient využití		1,00	1,00	1,00	1,00
Ki - koeficient infrastruktury		1,00	1,00	1,00	1,00
Kr - koeficient velikosti		0,90	0,90	0,95	0,95
Ks - koeficient svažitosti		0,90	1,00	1,00	1,00
Kz - koeficient závady		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená cena nájmu	Kč	12 830,40	147 015,00	46 084,50	188 100,00
Plocha porovnávaných pozemků	m ²	250,00	3 000,00	1 100,00	5 000,00
Jednot. cena nájmu porovnávaných pozemků	Kč/m ²	51,32	49,01	41,90	37,62
Průměrná jednotková hodnota	Kč/m ²				44,96
Celková plocha dotčených pozemků	m ²				10 720
Celková hodnota měsíčního nájmu	Kč				481 975,49
Celková hodnota ročního nájmu	Kč				5 783 705,86

Cena práva nezřízené stavby 5 783 705,86 x 5
Zaokrouhleno

Kč
Kč

28 918 529,28
28 919 000,00

5. Odůvodnění

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena byla odhadnuta porovnáním dosažených cen při prodeji obdobných pozemků, získaných dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Cena práva stavby byla odhadnuta na základě ročních užitků. Roční užitky byly odhadnuty porovnáním cen nájmu nabízených na internetových stránkách realitních kanceláří.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem posudku bylo stanovit

1. obvyklou cenu pozemků č. parc. 1408/1, 1408/16, 1408/17, 1408/18, 1408/19 a 1408/20 o výměře 12 432 m² v katastrálním území Smíchov, obec Praha
2. obvyklou cenu práva stavby bez zřízení stavby k pozemkům č. parc. 1408/1, 1408/16, 1408/17, 1408/18, 1408/19 a 1408/20 o výměře 12 432 m² v katastrálním území Smíchov, obec Praha

Na pozemcích č.parc. 1408/19 a 1408/20 je protihluková stěna, což snižuje plochu využitelných pozemků o 1 712 m², výměra využitelných pozemků činí 12 432 m² - 1 712 m² = 10 720 m²

6.2. Odpověď

Na základě provedené analýzy byla odhadnuta obvyklá cena nemovité věci ve výši

107 418 000,00 Kč

=====

slovy: jednostosedmmiliónůčtyřistaosmnácttisíc Kč

Jednotková obvyklá cena oceňovaných pozemků o výměře 10 720 m² činí 10 20,34 Kč/m², zaokrouhleno 10 000,00 Kč/m²

Na základě provedené analýzy byla odhadnuta tržní hodnota práva nezřízené stavby ve výši

28 919 000,00 Kč

=====

slovy: dvacetosmmiliónůdevětsetdevatenácttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti závěru nejsou s výjimkou skrytých vad nemovité věci. Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovité věci je odhad užitku, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) není nikdy přesný, pouze se přibližuje k možnostem případného trhu.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Znalecký posudek č. 26/2022-4856 je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědoma všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

7. Přílohy

- Fotodokumentace
- Informativní výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.3.2022, LV č. 1579, k.ú. Smíchov (na pozemky č.parc. 2243 a 2244)
- Informativní výpis z katastru nemovitostí ze dne 18.3.2022, LV č. 469, k.ú. Smíchov (na pozemky č.parc. 1336 a 1335 včetně rodinného domu č.p. 373)
- Snímek z katastrální mapy
- Cenová mapa Magistrátu hl.m.Prahy pro rok 2022, pozemky č.parc. 1408/1, 1408/16, 1408/17, 1408/18, 1408/19 a 1408/20 nejsou v cenové mapě oceněny
- Územní plán Magistrátu hl.m.Prahy, pozemky jsou umístěny v oblasti všeobecně smíšené (zkratka SV)

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Městského soudu v Praze ze dne 13.3.1991 č.j. Spr. 429/89 pro základní obor ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro odvětví stavby obytné - vady a poruchy staveb a rekonstrukce staveb.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 26/2022-4856 znaleckého deníku.

V Praze dne 4.4.2022

Ing. Jana Opočenská

Před Ústavem 809/5, 181 00 Praha 8

telefon 602 38 97 46, email jana.opocenska@volny.cz





Frekventovaná ulice Radlická s tramvajovou a autobusovou dopravou



Pohled na pozemek č.parc. 1408/18 - travnatý svah vpravo, a na pozemek č.parc. 1408/16 - parková asfaltová cesta

Pohled na pozemek č.parc. 1408/18 - travnatý svah vpravo, na pozemek č.parc. 1408/16 - parková asfaltová cesta, a na pozemek č.parc. 1408/19 - prudký zatravněný svah vlevo



Parkové schody na pozemku č.parc. 1408/17



Zástavba v ulici Nad Laurovou



Protihluková stěna na pozemcích č.parc. 1408/19 a 1408/20



Severní část pozemku č.parc. 1408/18



Severní část pozemku č.parc. 1408/1



Pozemek č.parc. 1408/1 - pohled z parkové cesty na pozemku č.parc. 1408/16

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2022 00:55:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1408/1, Parcela: 1408/16, Parcela: 1408/17, Parcela: 1408/19, Parcela: 1408/20

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-1146/2020-101

Parcela: 1408/19

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2022 00:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729051 Smíchov List vlastnictví: 2838
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §5.

POLVZ:469/1999 Z-13300469/1999-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §2.

POLVZ:1305/1999 Z-13301305/1999-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

o Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR čj. 124/43-345/1992 ze dne 11.08.1992.

Z-17832/2002-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 04.04.2022 01:05:00

Řízení PÚ:

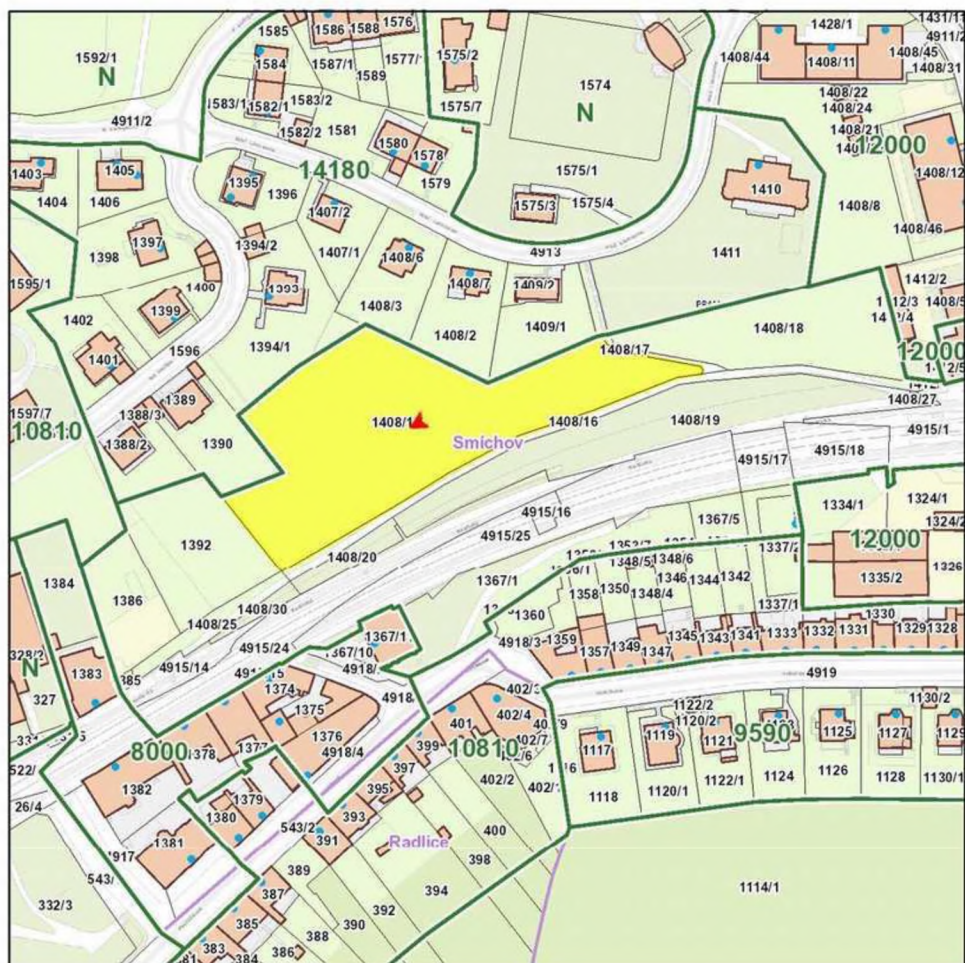
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2





Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022



Katastrální území

Název: Smíchov

Parcela

Číslo parcely: 1408/1

Cena 2022

Mapový list: 58

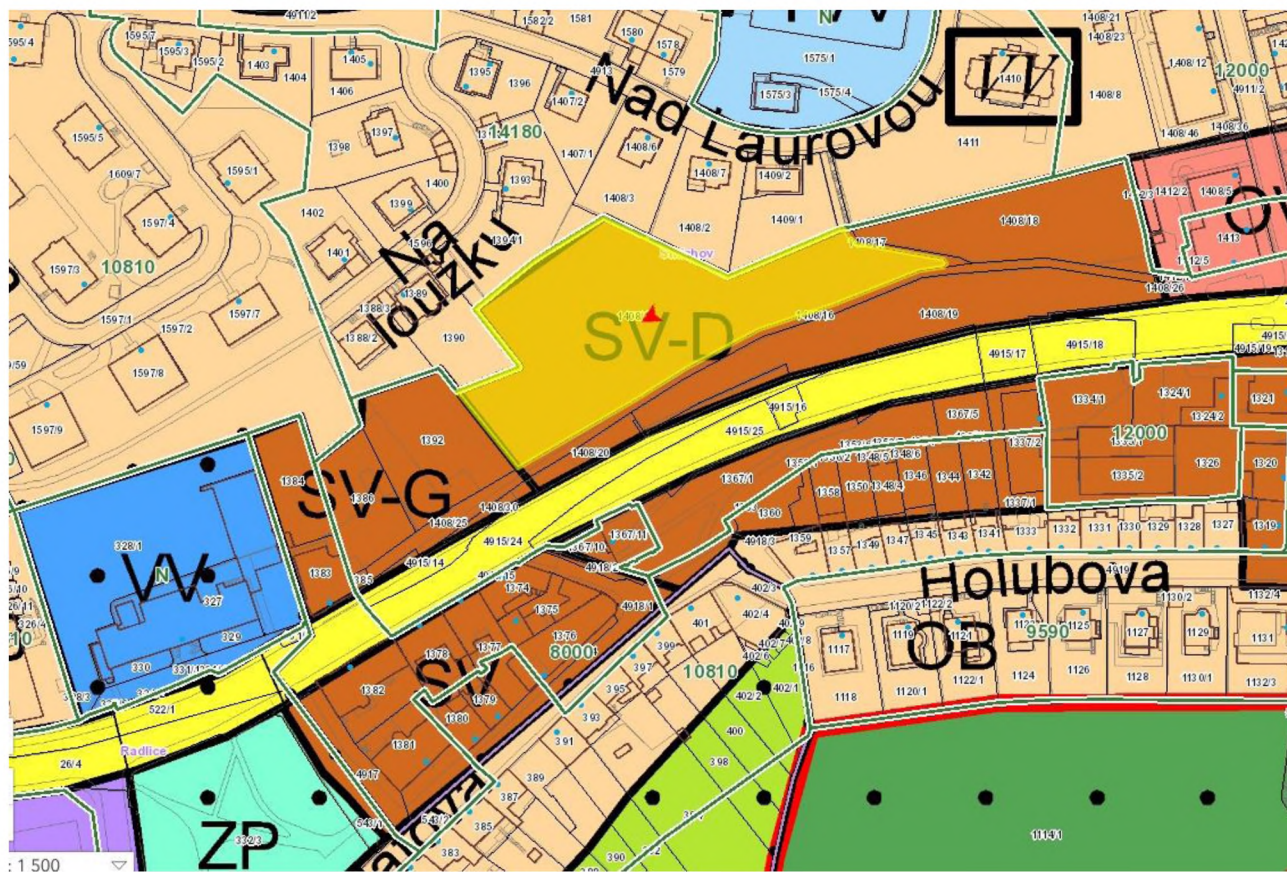
Cena: Cena nestanovena

Skupina:

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2022-

Vytištěno dne: 21.03.2022



Bodový harmonogram projektu DDB

- **Schválení záměru veřejné zakázky Zastupitelstvem HMP**
- Vyhlášení veřejné zakázky + Zveřejnění záměru zřídit právo stavby pro družstvo založené s partnerem vybraným v zadávacím řízení
- **Schválení výběru partnera Radou HMP + Schválení uzavření smlouvy o spolupráci, založení družstva a zřízení práva stavby Zastupitelstvem HMP**
- Uzavření smlouvy o spolupráci mezi HMP, partnerem a třetí osobou
- Založení a vznik družstva
- Uzavření smlouvy o zřízení práva stavby mezi družstvem a HMP
- Uzavření smlouvy o výstavbě mezi družstvem a partnerem
- Uzavření úvěrové smlouvy mezi družstvem a bankou
- Změna územního plánu
- Získání územního rozhodnutí a stavebního povolení
- Zahájení výstavby
- Dokončení a kolaudace stavby
- Uzavření smlouvy o správě budovy mezi družstvem a partnerem (rozhodne-li se družstvo využít služeb partnera)
- Uzavírání nájemních smluv mezi družstvem a členy družstva (včetně HMP)
- Uzavírání podnájemních smluv mezi HMP a třetími osobami