
PODMÍNKY

PRO VÝBĚR NEJVHODNĚJŠÍ NABÍDKY NA REALIZACI INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU
V AREÁLU BÝVALÉHO CUKROVARU V BŘECLAVI A NÁSLEDNÉ UZAVŘENÍ

Smlouvy o budoucí smlouvě nájemní se smlouvou o budoucí smlouvě kupní

a

Nájemní smlouvy se smlouvou o budoucí smlouvě kupní

OBSAH:

A	ÚVODNÍ ÚDAJE	3
A.1	Preambule	3
A.2	Identifikační údaje města	3
A.3	Nabízené nemovitosti	3
B	VŠEOBECNÉ PODMÍNKY	4
B.1	Základní podmínky	4
B.1.1	územní podmínky	4
B.1.2	majetkové podmínky	5
B.1.3	ekonomické podmínky	5
B.1.4	časové podmínky	5
B.1.5	podmínky pro uzavření / vypovězení smluv	6
B.1.6	podmínky účasti zájemců ve výběru	6
B.2	Proces výběru	6
C	KRITERIA PRO HODNOCENÍ NABÍDEK	7
C.1	(A) MĚSTOTVORNÝ POTENCIÁL	7
C.2	(B) URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ	9
C.3	(C) LHŮTA REALIZACE VÝSTAVBY	10
C.4	(D) CELKOVÁ VÝŠE STAVEBNÍCH NÁKLADŮ	10
C.5	(E) CELKOVÁ HODNOTA PLNĚNÍ VE PROSPĚCH MĚSTA	11
D	POŽADAVKY NA DOKUMENTACI NABÍDKY	11
D.1	Dokumentace nabídky	11
D.1.1	základní obsahové náležitosti dokumentace nabídky	11
D.1.2	forma dokumentace nabídky pro předání	11
D.2	Obsah nabídky	12
D.3	Závazný obsah a rozsah ideové studie záměru	12
D.3.1	obecné požadavky	12
D.3.2	povinný obsah ideové studie záměru	12
D.3.3	nepovinné přílohy ideové studie záměru	13
PŘÍLOHA 1	ZÁKRES NABÍZENÉ PLOCHY POZEMKŮ V KATASTRÁLNÍ MAPĚ	14
PŘÍLOHA 2	KRYCÍ LIST - C - LHŮTA REALIZACE VÝSTAVBY	15
PŘÍLOHA 3	KRYCÍ LIST - D - CELKOVÁ VÝŠE STAVEBNÍCH NÁKLADŮ	16
PŘÍLOHA 4	KRYCÍ LIST - E - CELKOVÁ HODNOTA PLNĚNÍ VE PROSPĚCH MĚSTA	17

SEZNAM TABULEK:

Tab. 1)	metrika klasifikace projevů	8
Tab. 2)	A1 - respektování kulturních a historických hodnot místa	8
Tab. 3)	A2 - návaznosti na okolní stávající i budoucí významné městské prostory	8
Tab. 4)	A3 - předpokládaný způsob využití řešeného území	8
Tab. 5)	B1 - kompoziční hodnoty	9
Tab. 6)	B2 - výrazové hodnoty	9
Tab. 7)	B3 - harmonie měřítko	10
Tab. 8)	B4 - harmonie vztahů	10
Tab. 9)	hodnocení kriteria C - celková výše nákladů	11

A ÚVODNÍ ÚDAJE

A.1 Preambule

Areál bývalého cukrovaru v Břeclavi je svojí rozlohou i polohou významnou lokalitou centrální části města Břeclav. Neuspokojivý územně i stavebně technický stav území je vzhledem k jeho městotvornému potenciálu dlouholetým problémem, na nějž současné vedení města hledá řešení, které bude smysluplné a zároveň proveditelné.

Rada města Břeclavi na 68. schůzi dne 30. 8. 2017 schválila záměr budoucího pronájmu a Zastupitelstvo města Břeclavi na svém 21. zasedání dne 11. 9. 2017 schválilo záměr budoucího prodeje části areálu cukrovaru, kterým otevírá cestu všem zájemcům - investorům - o toto území k možnosti zde realizovat své investiční záměry a současně je vyzývá k podání nabídek v souladu s následujícími podmínkami.

Cílem města je vytvořit předpoklady pro soukromé subjekty k vybudování nového stavebního souboru, který nabídne prostory pro bydlení, provozování podnikatelských aktivit a případně dalších funkcí (např. každodenní rekreace obyvatel, kulturní vyžití apod.) a vytvoření nového veřejného prostranství s vysokou kvalitou urbanistického a architektonického řešení. Zapojení nového stavebního souboru do stávající struktury sídla by mělo být adekvátní centrální poloze a urbanistickému významu lokality.

A.2 Identifikační údaje města

název: Město Břeclav
sídlo: nám. T. G. Masaryka 42/3, Břeclav, PSČ 690 81
IČO: 002 83 061
zástupce: Ing. Pavel Dominik, starosta
ve věcech majetkových: Ing. Čestmír Blažek, (email: cestmir.blazek@breclav.eu)
ve věcech technických: Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D., (email: mondrouch@volny.cz)
(dále jen „město“)

A.3 Nabízené nemovitosti

Obec: Břeclav [584291]
Katastrální území: Břeclav [613584]
Číslo LV: 10001
Vlastnické právo: Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav

Parcelní číslo	výměra pozemku dle KN	výměra nabízené části pozemku	druh pozemku	stavba na pozemku	ochrana
	[m ²]	[m ²]			
57/3	509	272	ostatní plocha		
57/4	872	872	zahrada		ZPF
61/2	729	447	zahrada		ZPF
st. 529/4	1 454	1 454	zastavěná plocha a nádvoří	budova č. p. 3488 - jiná stavba	
st. 529/25	61	61	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.ev. - průmyslový objekt není v majetku města	
st. 529/27	51	51	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.ev. - průmyslový objekt není v majetku města	
st. 529/53	2 790	2 790	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.ev. - stavba obč. vyb.	
st. 530/1	4 031	3 245	zastavěná plocha a nádvoří	budova č. p. 2010 - bytový dům	
st. 530/4	273	273	zastavěná plocha a nádvoří	budova č. p. 3503 - jiná stavba	
st. 531/3	256	256	zastavěná plocha a nádvoří		
st. 531/13	158	158	zastavěná plocha a nádvoří		
5721/1	40 245	17 480	ostatní plocha		
Celková výměra nabízené plochy		27 359			

Grafické vyznačení nabízené části areálu cukrovaru na podkladu katastrální mapy je přílohou těchto podmínek.

Součástí budoucího prodeje budou pouze části výše uvedených pozemků, které budou v době prodeje zastavěné, a to při splnění dalších podmínek obsažených v tomto dokumentu, v souladu se studií předloženou v nabídce a se smlouvami uzavřenými dle čl. B.1.5. (viz dále).

B VŠEOBECNÉ PODMÍNKY

B.1 Základní podmínky

B.1.1 územní podmínky

a) územně-technické podmínky

Technické údaje o stávající veřejné dopravní a technické infrastruktuře a polohopisné zaměření území (z DTMM) poskytnete zájemcům na vyžádání Odbor kanceláře tajemníka Městského úřadu v Břeclavi.

Zájmové území je částí areálu bývalého průmyslového závodu (cukrovaru) a lze proto předpokládat, že pod úrovní terénu se mohou nacházet stavební konstrukce nebo jiné zátěže. Žádná dokumentace, která by obsahovala bližší údaje o těchto potenciálních zátěžích, se nedochovala; má se za to, že pokud zájemce podá nabídku, bere existenci potenciálních zátěží pod úrovní stávajícího terénu na vědomí a že ji ve své nabídce zohlednil.

b) územně-plánovací podmínky

Zájmové území je v platném Územním plánu Břeclav vymezeno jako plocha **S - Plochy smíšené obytné**, pro které územní plán stanovuje následující podmínky využití:

HLAVNÍ ÚČEL VYUŽITÍ:

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení (včetně pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře zastavěné plochy do 1500 m²), plochy veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a výrazně nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (např. vybavenost komerční, služby, lázeňství, nerušící drobná výroba, řemesla, zemědělství apod., které svým charakterem a kapacitou výrazně nezvyšují dopravní zátěž v území). V areálu pivovaru a v zámeckém areálu je přípustné pivovarnictví. Pokud je nová stavba s obytnou funkcí umístována v těsné návaznosti na stavbu v ploše výrobní nebo dopravní s provozem rušivým nad běžně přípustnou mírou, musí být v rámci správních řízení o umístění stavby a povolení stavby navržena taková opatření, aby negativní vlivy omezovala na míru přípustnou. Součástí ploch smíšených obytných mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které zjevně souvisejí s hlavním účelem využití a slouží pro naplnění účelu dané plochy.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

Činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití a které svojí kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně výrazně naruší kvalitu obytného prostředí nebo takové důsledky vyvolají druhotně (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, čerpací stanice pohonných hmot apod.).

ZASTAVITELNOST:

Součet veškerých přípustně zastavitelných ploch novou výstavbou v rozvojových lokalitách (včetně hlavní stavby a staveb vedlejších např. přístřešků, teras, bazénů apod.) bude činit maximálně padesáti procentní podíl (50%) z ploch pozemků, na kterých je stavba umístována a pozemků souvisejících se stavbou tak, že spolu vytvářejí logicky vymezenou a provozně propojenou funkční jednotku. Pokud má být pro umístovanou stavbu využíván související pozemek, který je nebo má být souvisejícím pozemkem pro další funkční jednotky, posouzení zastavitelnosti musí být provedeno společně pro všechny funkční jednotky v daném stavebním souboru.

HLADINA ZÁSTAVBY

Maximální počet plných nadzemních podlaží (bez podzemních podlaží a podkroví resp. ustupujícího podlaží) = 7.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ROZVOJOVÝCH PLOCH V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ

Předmětná plocha S-27/Pe leží v záplavovém území Q100. Při umístování činností, staveb nebo zařízení v souladu s využitím navrhovaným územním plánem bude příslušným správním orgánem provedeno individuální posouzení povodňového rizika a zranitelnosti navrhovaných objektů a stanovena nezbytná opatření ke zvýšení jejich odolnosti.

PODMÍNKY ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V předmětné ploše, ve výkrese základního členění území označené kódem S18, územní plán ukládá prověření změn jejího využití územní studií jako podmínku pro rozhodování o změnách v území. Územní studie prověří možnosti využití řešeného území s ohledem na řešení dopravy, řešení technické infrastruktury, umístění veřejného prostranství. Územní studie bude řešit zejména návrh uliční sítě. Budou vymezeny plochy resp. koridory pro komunikace a cyklostezky a plochy pro veřejná prostranství (dětská hřiště, zeleň, náměstíčka, autobusové zastávky, apod...).

c) požadavek souladu záměru s územním plánem

Předložený záměr musí být v souladu s platným územním plánem.

Územní studie bude zadána v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon. V zadání územní studie určí pořizovatel (úřad územního plánování) její obsah, rozsah, cíle a účel dle vybraného investičního záměru. Vítězný zájemce - předkladatel investičního záměru vybraného k realizaci - zajistí na své náklady zpracování územní studie oprávněnou osobou. Územně technické řešení obsažené v územní studii bude v rámci jejího zpracování předjednáno s dotčenými správními orgány a dalšími organizacemi (správci sítí apod.).

B.1.2 majetkové podmínky

- 1) Na pozemcích ve vlastnictví města p. č. st. 529/25 a p. č. st. 529/27, které jsou součástí nabízené plochy, se nachází objekty, které nejsou v majetku města.
- 2) Na předmětných pozemcích nevážnou zástavní práva ani jiná práva omezující právo vlastníka, vyjma věcných břemen pro vedení sítí zřízených na některých pozemcích pro E.ON Distribuce, a. s., pro ThermoGas Energo, s. r. o., a pro společnost CETIN a. s.

B.1.3 ekonomické podmínky

a) výše nájemného

Nájemné je stanoveno za celou nabízenou plochu ve výši stávajícího nájemného za pronájem objektů v nabízené části areálu, tzn. minimálně 148 680 Kč/rok (resp. 12 390 Kč/měsíc).

b) cena za prodej pozemků pod stavbami:

- 1) Minimální cena za prodej pozemků pod budovami v době prodeje bude vypočtena z ceny současné - 2 570 Kč/m², a to jejím navýšením o meziroční míru inflace za období uplynulé od uzavření smlouvy podle odstavce B.1.5.a) do uvedení záměru (příslušné etapy) do provozu.
- 2) Minimální cena za prodej pozemků pod odstavňými stánými k bytovým jednotkám bude vypočtena z ceny 960 Kč/m², a to jejím navýšením o meziroční míru inflace za období uplynulé od uzavření smlouvy podle odstavce B.1.5.a) do uvedení záměru (příslušné etapy) do provozu.

c) Město Břeclav nepředpokládá finanční spoluúčast na realizaci předloženého záměru.

B.1.4 časové podmínky

- 1) Lhůta pro zaslání případných dotazů je stanovena do 12:00 hodin 15. 12. 2017.
- 2) Lhůta pro podání nabídek je stanovena do 12:00 hodin 10. 1. 2018.
- 3) Město uzavře s investorem smlouvu o budoucí smlouvě nájemní se smlouvou o budoucí smlouvě kupní do **šesti měsíců** od schválení výběru investora zastupitelstvem města.
- 4) Město uzavře s investorem nájemní smlouvu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní do **jednoho měsíce** od opatření stavebního úřadu opravňujících k provedení staveb všech stavebních objektů záměru, nejpozději však do **tří let** od uzavření smlouvy podle předchozího odstavce.

5) Požadovaná maximální lhůta pro dokončení všech stavebních objektů navrženého investičního záměru a jejich uvedení do trvalého užívání v souladu se stavebním zákonem je **pět let** od uzavření smlouvy podle předchozího odstavce.

6) Kupní smlouva bude uzavřena do **šesti měsíců** od nabytí účinnosti kolaudačního souhlasu, vydaného po dokončení výstavby (příslušné etapy) a uvedení všech objektů záměru (příslušné etapy) do trvalého užívání v souladu se stavebním zákonem.

B.1.5 podmínky pro uzavření / vypovězení smluv

a) smlouva o budoucí smlouvě nájemní se smlouvou o budoucí smlouvě kupní

Za účelem předprojektové, projektové a územně-technické přípravy investičního záměru předloženého v nabídce uzavře město s vybraným a orgány města schváleným investorem smlouvu o budoucí smlouvě nájemní se smlouvou o budoucí smlouvě kupní na nabídnuté pozemky.

Podmínkou uzavření této smlouvy je vložení územní studie na vybraný investiční záměr do evidence územně plánovací činnosti úřadem územního plánování (viz B.1.1.c). Součástí dokumentace územní studie budou souhlasná stanoviska resp. vyjádření dotčených správních orgánů a dalších organizací, která prověří proveditelnost vybraného investičního záměru.

Město má právo od této smlouvy jednostranně odstoupit po marném uplynutí lhůty dle odstavce B.1.4.4).

b) nájemní smlouva se smlouvou o budoucí smlouvě kupní

Za účelem realizace investičního záměru v souladu s opatřením stavebního úřadu, kterým se povoluje provedení všech stavebních objektů záměru, uzavře město s investorem nájemní smlouvu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní.

Město má právo od této smlouvy jednostranně odstoupit po marném uplynutí lhůty dle odstavce B.1.4.5) a/nebo pokud investor převede vybudovaný objekt stojící na pozemku města, nebo jeho část, na třetí osobu.

c) kupní smlouva

Kupní smlouvu město uzavře s investorem po dokončení výstavby, a to v souladu s opatřením stavebního úřadu, kterým byl stavební záměr povolen a po úspěšném uvedení všech stavebních objektů záměru (příslušné etapy) do provozu.

d) jistota

Současně s uzavřením smlouvy dle bodu b) tohoto odstavce bude investor povinen složit na účet města jistotu ve výši 1 000 000 Kč jako záruku za dokončení všech stavebních objektů navrženého investičního záměru a jejich uvedení do trvalého užívání v souladu se stavebním zákonem do **pěti let** od uzavření smlouvy a za následné odkoupení pozemků zastavěných budovami a odstavnými stáními, příslušnými k bytovým jednotkám (dle projektové dokumentace), v souladu s odstavcem B.1.4.6). Jistota bude investorovi vrácena do 30 dnů od zápisu vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí k pozemkům zastavěným budovami a odstavnými stáními, příslušnými k bytovým jednotkám (dle projektové dokumentace).

B.1.6 podmínky účasti zájemců ve výběru

Do procesu výběru nejvhodnější nabídky bude zařazen každý zájemce, který akceptuje podmínky uvedené v tomto dokumentu a ve stanovené lhůtě předloží dokumentaci nabídky.

B.2 Proces výběru

1) Výběr nejvhodnější nabídky bude probíhat v následujících krocích:

- *schválení záměru budoucího pronájmu a budoucího prodeje orgány města,*
- *vyvěšení záměru a výzvy k podání nabídek,*
- *lhůta pro zaslání dotazů,*
- *lhůta pro zpracování a podání nabídek,*
- *otevírání obálek s nabídkami Radou města Břeclavi,*
- *zveřejnění ideových studií záměrů, ke kterým se bude moci vyjádřit veřejnost,*
- *hodnocení nabídek komisí stanovenou Radou města Břeclavi,*
- *workshop zastupitelů k předloženým nabídkám,*
- *hodnocení nabídek Radou města Břeclavi,*
- *schválení výběru zájemce a smluv v orgánech města.*

- 2) Nabídka, která nebude splňovat podmínky obsažené v tomto dokumentu nebo bude neúplná, bude z hodnocení vyřazena.
- 3) Město si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené nabídky, a to bez náhrady nákladů zájemci vynaložených.
- 4) Město si vyhrazuje právo záměr budoucího pronájmu a budoucího prodeje bez udání důvodů zrušit.
- 5) Město si vyhrazuje právo bezplatně zveřejnit ideové studie z předložených nabídek, a to jak v tištěné, tak i elektronické podobě.
- 6) Případné dotazy mohou zájemci zasílat elektronicky na emailové adresy uvedené v bodu A.2 těchto podmínek.
- 7) Veškeré relevantní informace, týkající se procesu výběru, budou průběžně zveřejňovány na internetových stránkách města.

C KRITÉRIA PRO HODNOCENÍ NABÍDEK

Pro vyhodnocení nejvhodnější nabídky město stanovuje pět základních, níže uvedených, hodnotících kritérií (A+E). Kritérium A se skládá ze tří a kritérium B ze čtyř subkritérií. Kritéria budou hodnocena ve 100bodovém systému a násobena vahou u jednotlivých kritérií uvedenou. Jako nejvýhodnější nabídka bude vyhodnocena ta, která ze všech do výběru zařazených nabídek získá nejvyšší počet bodů.

C.1 (A) MĚSTOTVORNÝ POTENCIÁL

a) cíl kritéria

Město považuje areál bývalého cukrovaru za hodnotné území, které je ojedinělým dokladem historického stavebního a hospodářského rozvoje města s jedinečnou urbanistickou strukturou a architektonickým výrazem dochovaných industriálních staveb, současně je významnou rozvojovou lokalitou v centru města, kde industriální funkce dnes již není žádoucí, a současně plochou s celou řadou potenciálních vztahů k existujícím městotvorným prvkům - např. řeka, nábřeží, mosty, páteřní komunikace, zeleň, další navazující stavební soubory nebo jiné okolní rozvojové lokality.

Cílem kritéria je porovnat míru a kvalitu vlivu jednotlivých předložených záměrů na budoucí rozvoj předmětné lokality, míru a kvalitu vlivu na lokality navazujících a potažmo celé centrum města při respektování (tzn. např. zohlednění, využití, zvýraznění, doplnění, rozšíření...) současných hodnot. Hodnocení bude vycházet z navrženého stavebního programu (tzn. obsah - funkční využití - zamýšlených staveb), provozního řešení a uspořádání území, a to z hlediska městotvorných kvalit nového veřejného prostoru, jeho začlenění do stávající struktury sídla i v širších souvislostech a z hlediska naplnění kýžené symbiózy v „území s vysoce různorodou skladbou činností, dějů a zařízení místního, a nadmístního dosahu, které je v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných“ (viz ÚPnSÚ Břeclav).

b) váha kritéria 30 %

c) forma a obsah nabídky kritéria

V dokumentaci nabídky zájemce zřetelně uvede popis a dle potřeby grafické znázornění jednotlivých hodnocených projevů hodnot A1.1 ÷ A3.5 dle níže uvedených tab. 2 ÷ tab. 4.

d) metoda vyhodnocení kritéria

Předložený záměr bude v rámci tohoto kritéria vyhodnocen metodou charakterové diference projevů hodnot ve třech subkritériích - oblastech hodnot:

- A1 - respektování kulturních a historických hodnot místa
- A2 - návaznosti na okolní stávající i budoucí významné městské prostory
- A3 - předpokládaný způsob využití území

Vyhodnocení bude provedeno empiricky na základě zevrubného rozboru struktury a funkce již existujících systémů a systému navrhovaného, a to posouzením předloženého záměru z hlediska míry a kvality uplatnění jednotlivých projevů hodnot. Pro hodnocení (klasifikaci) projevů je stanovena metrika - bodové ohodnocení míry a kvality projevu (viz tab. 1). U každého projevu hodnot se vyhodnotí míra jejich uplatnění čtyřbodovou stupnicí a kvalita uplatnění stupnicí pětibodovou a tyto přidělené body míry a kvality se vynásobí. Následně se tyto součiny

v rámci daného subkritéria sečtou a výsledný součet je jeho základní hodnotou (viz tab. 2 ÷ tab. 4). Výsledná celková hodnota kritéria A se vypočte dle následujícího vztahu:

$$\frac{\sum \text{základních hodnot subkritérií posuzované nabídky (A1+A2+A3)}}{\sum \text{zákl. hodnot subkrit. v daném kritérii nejlépe hodnocené nabídky (A1+A2+A3)}} \times 100 \times \text{váha 30\%} = \text{výsledná hodnota kritéria A}$$

Tab. 1) metrika klasifikace projevů

<i>míra uplatnění projevu:</i>	<i>kvalita uplatnění projevu</i>
0 - žádné (neuplatňuje se)	5 - mimořádně pozitivní
1 - nevýrazné (okrajový význam)	2 - pozitivní
2 - zřetelné (spoluurčující význam)	0 - neutrální
4 - dominantní (určující význam)	- 2 - negativní
	- 5 - mimořádně negativní

Tab. 2) A1 - respektování kulturních a historických hodnot místa

<i>obecné hodnoty - míra a kvalita vlivu záměru na:</i>	<i>popis konkrétních projevů</i>	<i>míra uplatnění</i>	<i>kvalita uplatnění</i>	<i>body</i>
A1.1	kulturně-historický význam místa			
A1.2	stavby a stavební soubory dokládající historický vývoj			
A1.3	urbanistickou strukturu širšího okolí			
A1.4	jeho zapojení do stávající struktury sídla			
A1.5	obraz (výraz) místa			
základní hodnota subkritéria A1 =				<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>

Tab. 3) A2 - návaznosti na okolní stávající i budoucí významné městské prostory

<i>obecné hodnoty - míra a kvalita vlivu záměru na:</i>	<i>popis konkrétních projevů</i>	<i>míra uplatnění</i>	<i>kvalita uplatnění</i>	<i>body</i>
A2.1	přilehlé plochy areálu a jejich současný způsob využití			
A2.2	možnosti budoucího využití přilehlých ploch areálu			
A2.3	dopravní funkci areálu v centrální části města (tranzit, cílová, v klidu, motorová, cyklo, pěší...)			
A2.4	rekreační funkci areálu			
A2.5	uplatnění městotvorné funkce řeky a nábřeží			
základní hodnota subkritéria A2 =				<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>

Tab. 4) A3 - předpokládaný způsob využití řešeného území

<i>obecné hodnoty - míra a kvalita vlivu záměru na:</i>	<i>popis konkrétních projevů</i>	<i>míra uplatnění</i>	<i>kvalita uplatnění</i>	<i>body</i>
A3.1	rozvoj obytné funkce			
A3.2	rozsah a kvalitu občanské vybavenosti (kapacita a spektrum provozoven)			
A3.3	možnosti využití lokality pro volnočasové aktivity			
A3.4	potenciál zaměstnanosti			
A3.5	různorodost druhů a vyváženost kapacit funkcí			
základní hodnota subkritéria A3 =				<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>

C.2 (B) URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

a) cíl kritéria

Cílem kritéria je vyhodnotit, zda a v jaké míře odpovídá předložený záměr významu lokality z hlediska urbanisticko-architektonické hodnoty navrženého řešení. V zájmu města je, aby kvalita nově vzniklého městského prostoru - stavebního souboru a veřejných prostranství - byla co nejvyšší.

b) váha kritéria 25 %

c) forma a obsah nabídky kritéria

V dokumentaci nabídky zájemce zřetelně uvede popis a dle potřeby grafické znázornění jednotlivých hodnocených projevů hodnot B1.1 ÷ B4.3 dle níže uvedených tab. 5 ÷ tab. 8.

d) metoda vyhodnocení kritéria

Předložený záměr bude v rámci tohoto kritéria vyhodnocen metodou charakterové diferenciací projevů hodnot, a to ve čtyřech subkritériích - oblastech hodnot:

- B1 - kompoziční hodnoty
- B2 - harmonie vztahů
- B3 - harmonie měřítka
- B4 - výrazové hodnoty

Vyhodnocení bude provedeno empiricky na základě zevrubného rozboru struktury a funkce již existujících systémů a systému navrhovaného, a to posouzením předloženého záměru z hlediska míry a kvality uplatnění jednotlivých projevů hodnot. Pro hodnocení (klasifikaci) projevů je stanovena metrika - bodové ohodnocení míry a kvality projevu (viz tab. 1). U každého projevu hodnot se vyhodnotí *míra* jejich uplatnění čtyřbodovou stupnicí a *kvalita* uplatnění stupnicí pětibodovou a tyto přidělené body míry a kvality se vynásobí. Následně se tyto součiny v rámci daného subkritéria sečtou a výsledný součet je jeho základní hodnotou (viz tab. 5 ÷ tab. 8). Výsledná celková hodnota kritéria **B** se vypočte dle následujícího vztahu:

$$\frac{\sum \text{základních hodnot subkritérií posuzované nabídky (B1+B2+B3+B4)}}{\sum \text{zákl. hodnot subkrit. v daném kritérii nejlépe hodnocené nabídky (B1+B2+B3+B4)}} \times 100 \times \text{váha 25\%} = \text{výsledná hodnota kritéria B}$$

Tab. 5) B1 - kompoziční hodnoty

obecné hodnoty - míra a kvalita návrhu:		konkrétní projevy	míra uplatnění	kvalita uplatnění	body
B1.1	bodové struktury				
B1.2	liniové struktury				
B1.3	plošné struktury				
B1.4	prostorové struktury				
základní hodnota subkritéria B1 =					

Tab. 6) B2 - výrazové hodnoty

obecné hodnoty - míra a kvalita návrhu:		konkrétní projevy	míra uplatnění	kvalita uplatnění	body
B2.1	obrazu místa (výraznost, neopakovatelnost, zapamatovatelnost apod.)				
B2.2	urbanistické kompozice				
B2.3	urb. případně arch. forem				
B2.4	charakteru místa (dynamický, statický, chaotický, uspořádaný, otevřený, uzavřený apod.)				
základní hodnota subkritéria B2 =					

Tab. 7) B3 - harmonie měřítka

obecné hodnoty - míra a kvalita návrhu:		konkrétní projevy	míra uplatnění	kvalita uplatnění	body
B3.1	jednoty měřítek staveb				
B3.2	vztahu měřítka souboru a měřítka jednotlivých prvků				
B3.3	velikosti měřítka				
B3.4	zohlednění tradičních měřítkových vztahů místa				
základní hodnota subkritéria B3 =					

Tab. 8) B4 - harmonie vztahů

obecné hodnoty - míra a kvalita návrhu:		konkrétní projevy	míra uplatnění	kvalita uplatnění	body
B4.1	souladu způsobu využití a charakteru prostoru				
B4.2	poměrů ploch (podlahových, zastavěných budovami, ploch zpevněných a ploch nezastavěných...)				
B4.3	městotvorných prvků a jejich vzájemných vazeb nebo územních vztahů				
B4.4	vztah zástavby a zeleně				
základní hodnota subkritéria B4 =					

C.3 (C) LHŮTA REALIZACE VÝSTAVBY

a) cíl kritéria

Cílem kritéria je vyhodnotit dobu realizace předloženého záměru. V zájmu města je, aby lhůta realizace výstavby investičního záměru vybraného zájemce byla co nejkratší.

b) váha kritéria 20 %

c) forma a obsah nabídky kritéria

Zájemce v nabídce uvede předpokládanou lhůtu realizace výstavby v měsících, a to od uzavření smlouvy o budoucím pronájmu (smlouva dle bodu B.1.5 odstavce a).

d) metoda vyhodnocení kritéria

Hodnota kritéria C se vypočte dle následujícího vztahu:

$$\frac{\text{nejkratší lhůta z podaných nabídek}}{\text{lhůta posuzované nabídky}} \times 100 \times \text{váha } 20\% = \text{výsledná hodnota kritéria C}$$

C.4 (D) CELKOVÁ VÝŠE STAVEBNÍCH NÁKLADŮ

a) cíl kritéria

Cílem kritéria je zhodnotit, zda rozsah předloženého záměru odpovídá významu lokality. V zájmu města je, aby rozsah záměru byl vzhledem ke kapacitě nabízených ploch, která vyplývá z existujících limitů, co nejvyšší, ale zároveň přiměřený. Předpokládá se intenzivnější zástavba s tím, že by měl být vhodně zvolen poměr ploch zastavěných budovami, ostatních ploch, podíl zeleně a výška staveb.

b) váha kritéria 15 %

c) forma a obsah nabídky kritéria

Zájemce v nabídce uvede předpokládanou výši stavebních nákladů na realizaci záměru v milionech Kč zaokrouhlenou na celá čísla.

d) metoda vyhodnocení kritéria

Kritérium celková výše nákladů se vyhodnotí dle následující tabulky:

Tab. 9) hodnocení kritéria D - celková výše nákladů

celková výše nákladů	bodů x váha
do 50 mil. Kč	10 x 15%
50 - 100 mil. Kč	30 x 15%
100 - 200 mil. Kč	50 x 15%
200 - 300 mil. Kč	70 x 15%
300 - 400 mil. Kč	90 x 15%
nad 400 mil. Kč	100 x 15%

C.5 (E) CELKOVÁ HODNOTA PLNĚNÍ VE PROSPĚCH MĚSTA

a) cíl kritéria

Cílem kritéria je vyhodnotit finanční přínos zamýšleného pronájmu a následného prodeje předmětných nemovitostí pro město. V zájmu města je, aby finanční přínos byl co nejvyšší.

b) váha kritéria 10 %

c) forma a obsah nabídky kritéria

Zájemce v nabídce uvede celkovou hodnotu plnění ve prospěch města v tisících Kč, která se bude skládat z:

- 1) celková cena uhrazená za celou dobu nájmu
- 2) celková cena uhrazená za prodej nemovitostí

d) metoda vyhodnocení kritéria

Hodnota kritéria E se vypočte dle následujícího vztahu:

$$\frac{\text{hodnota plnění posuzované nabídky}}{\text{hodnota plnění z podaných nabídek nejvyšší}} \times 100 \times \text{váha } 10\% = \text{výsledná hodnota kritéria E}$$

D POŽADAVKY NA DOKUMENTACI NABÍDKY

D.1 Dokumentace nabídky

D.1.1 základní obsahové náležitosti dokumentace nabídky

- 1) Dokumentace nabídky musí obsahovat:
 - nabídku
 - ideovou studii záměru
- 2) Dokumentace nabídky nesmí obsahovat více variant záměru.
- 3) Dokumentace nabídky nesmí obsahovat části nebo přílohy, které nejsou uvedeny v těchto podmínkách, a to z důvodu dodržení zásad rovného zacházení a zákazu diskriminace.

D.1.2 forma dokumentace nabídky pro předání

Ve stanovené lhůtě zájemce předá dokumentaci nabídky v zalepené obálce s nápisem „nabídka cukrovar“ na podatelně městského úřadu, a to:

- 1 x na elektronickém nosiči ve formátu *.pdf,
- 2 x v tištěné podobě.

D.2 Obsah nabídky

- 1) Nabídka musí obsahovat:
 - *označení nabídky - název záměru,*
 - *identifikační údaje zájemce,*
 - *nabídka hodnot v členění dle jednotlivých kritérií.*
- 2) Hodnoty kritérií budou v nabídce uvedeny přehledně v členění dle členění kritérií v těchto podmínkách.
- 3) Číselně vyjádřitelné hodnoty kritérií budou uvedeny číslem včetně příslušných jednotek, a to na krycích listech, které jsou přílohou těchto podmínek.
- 4) Hodnoty, které nelze vyjádřit číselně budou uvedeny formou popisu daného jevu a/nebo odkazem na část ideové studie záměru, kde jsou tyto hodnoty popsány nebo graficky znázorněny.

D.3 Závazný obsah a rozsah ideové studie záměru

D.3.1 obecné požadavky

- 1) Ideová studie bude řešit způsob využití a koncepci zastavění plochy části areálu bývalého cukrovaru nabízené k pronájmu a následnému prodeji (plocha je v příloze označena jako část „A“).
- 2) Ideová studie zváží a případně doporučí způsob využití navazujících ploch (označených v příloze jako část „B“), které nebudou předmětem pronájmu a prodeje. Město požaduje tuto rozvahu z důvodu koordinace zájmů v území a možnosti plánování budoucího využití těchto ploch v souladu (synergii) s vybraným záměrem.
- 3) Orientační stavební náklady záměru budou uvedeny v členění dle stavebních objektů záměru a vypočteny součinem ve studii deklarovaných navrhovaných kapacit jednotlivých objektů (zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, délka apod.) a aktuálních ukazatelů průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, stanovených některou z běžně užívaných cenových soustav (např. ÚRS, RTS). Hodnoty orientačních nákladů záměru uvedené ve studii a hodnoty uvedené v rámci nabídky u hodnotícího kritéria (D) musí být v souladu.

D.3.2 povinný obsah ideové studie záměru

a) textová část v členění:

A Základní údaje

A.1 Údaje o záměru

- *název záměru*
- *parcelní čísla dotčených pozemků*
- *celková využitá výměra lokality (rozsah řešeného území)*

A.2 Údaje o objednateli studie

- *jméno nebo název*
- *adresa pobytu nebo sídla*
- *IČO*

A.2 Údaje o zpracovateli dokumentace

- *jméno nebo název*
- *adresa pobytu nebo sídla*
- *IČO*
- *označení autorizace*

B Údaje o navrhovaném řešení

B.1 Územně-technické parametry návrhu

- *charakteristika stavebního pozemku (územně technická, stavebně historická, kulturní, městotvorný potenciál apod.),*
- *údaje o souladu navrhovaného záměru s územně plánovací dokumentací,*
- *prohlášení o splnění požadavků vyplývajících z dotčených limitů a jiných požadavků související legislativy,*

- územní vazby a širší návaznosti návrhu na okolí,
- územně technické podmínky (řešení napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu),
- seznam nezbytných souvisejících a podmiňujících investic,
- požadavky na demolice.

B.2 Údaje o navrhovaném řešení záměru

- členění záměru na objekty, příp. na etapy,
- charakter jednotlivých objektů (novostavba / změna stavby),
- účel užívání jednotlivých objektů,
- navrhované kapacity jednotlivých objektů (zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, délka, počet funkčních jednotek a jejich velikosti, počet uživatelů / pracovníků apod.),
- urbanistické a architektonické řešení,
- koncepce provozního řešení,
- koncepce dopravního řešení (popis řešení jednotlivých druhů dopravy včetně dopravy v klidu),
- základní předpokládané technické, technologická a tepelně technické standardy záměru,
- řešení veřejných prostranství, vegetace a souvisejících terénních úprav,
- orientační stavební náklady záměru.

Pozn.: Popis navrhovaného řešení musí obsahovat také údaje potřebné k vyhodnocení subkritérií A.1 až A.3 a B.1 až B.4. (viz tab. 2 až tab. 8).

B.3 Požadavky na využití navazujících ploch (plocha „B“ dle přílohy)

- popis způsobu využití navazujících ploch, který by vhodně doplňoval předložený záměr (synergický efekt),
- popis způsobu využití navazujících ploch, který by měl na proveditelnost a životaschopnost předloženého záměru významný negativní vliv.

b) výkresová část v členění:

C Řešení širších vztahů, výkresy znázorňující zejména zapojení záměru do struktury sídla

D Urbanistické řešení, výkresy obsahující řešení zejména:

- urbanistické kompozice záměru (kompoziční hodnoty, harmonie vztahů,...)
- přímých vazeb záměru na okolí - provozních, městotvorných, stavebních, kulturně-historických atd.
- uspořádání a kvality veřejného prostranství apod.

E Koncepce územně-technického řešení, výkresy obsahující koncepci řešení technického vybavení řešeného území,

F Koncepce provozního řešení, výkresy obsahující provozní schémata budov a jejich vzájemných provozních vazeb,

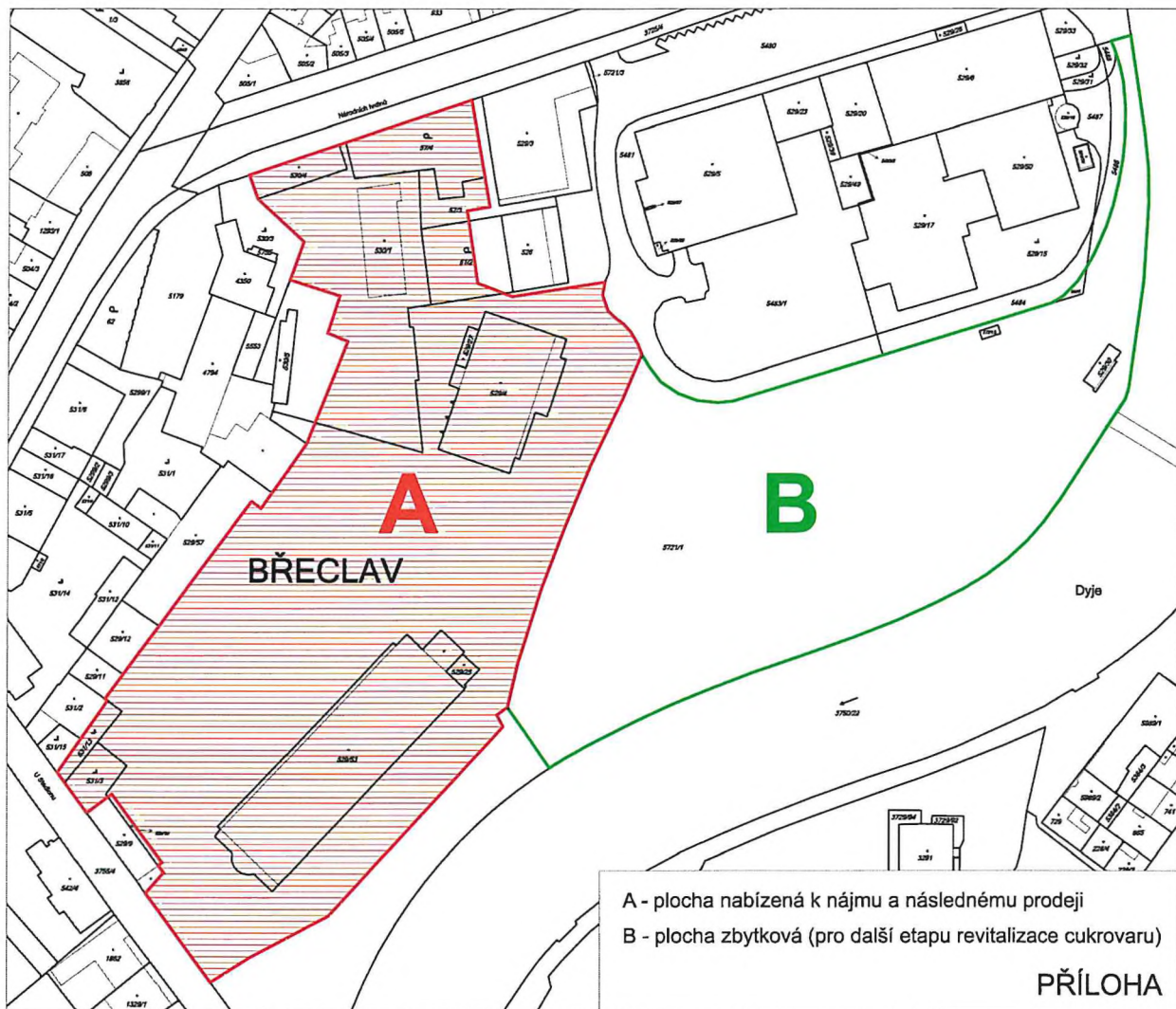
G Koncepce objemového řešení, výkresy obsahující výkresy dokumentující základní výrazové hodnoty návrhu, měřítko apod. (pohledy, axonometrie)

D.3.3 nepovinné přílohy ideové studie záměru

H Prostorová realistická zobrazení (vizualizace) za předpokladu, že zobrazené jevy se zakládají na skutečném zamýšleném podrobném řešení záměru.

I Urbanistický výkres využití části areálu bývalého cukrovaru (plocha označená v příloze jako část „B“), která není předmětem pronájmu a prodeje.

PŘÍLOHA 1 **ZÁKRES NABÍZENÉ PLOCHY POZEMKŮ V KATASTRÁLNÍ MAPĚ**



PŘÍLOHA 2

KRYCÍ LIST - C - LHŮTA REALIZACE VÝSTAVBY

Název záměru:

Ozn. zájemce:

datum uzavření smlouvy o budoucím pronájmu tzn.: smlouva dle bodu B.1.5, odstavce a) <i>[uvedte datum ve tvaru MM / RRRR]</i>	nejzazší datum uvedení všech objektů záměru do trvalého užívání <i>[uvedte datum ve tvaru MM / RRRR]</i>	lhůta realizace výstavby v měsících <i>[uvedte počet měsíců mezi daty uvedenými v předcházejících dvou sloupcích]</i>

PŘÍLOHA 3

KRYCÍ LIST - D - CELKOVÁ VÝŠE STAVEBNÍCH NÁKLADŮ

Název záměru:

Ozn. zájemce:

Zakreslete křížek do rámečku před intervalem nákladů, který odpovídá celkové výši stavebních nákladů na Vámi předložený záměr.

do **50** mil. Kč

50 - 100 mil. Kč

100 - 200 mil. Kč

200 - 300 mil. Kč

300 - 400 mil. Kč

nad **400** mil. Kč

PŘÍLOHA 4 KRYCÍ LIST - E - CELKOVÁ HODNOTA PLNĚNÍ VE PROSPĚCH MĚSTA

Název záměru:

Ozn. zájemce:

Tabulka 1) **Celková cena uhrazená za celou dobu nájmu**

nabídková měsíční cena nájmu [tis. Kč / měsíc]	předpokládaná doba trvání nájmu (smlouva dle bodu B.1.5, odstavce b) [počet měsíců]	celková cena uhrazená městu za celou dobu nájmu [tis. Kč = součin hodnot v předcházejících dvou sloupcích]

Tabulka 2) **Celková cena uhrazená za prodej nemovitostí**

plocha pozemků určených k prodeji - pod budovami (tato hodnota musí odpovídat min. celkové zastavěné ploše dle předloženého záměru) [m ²]	nabídková cena za nákup 1 m ² pod budovami [tis. Kč]	celková cena uhrazená městu za prodej pozemků pod budovami [tis. Kč = součin hodnot v předcházejících dvou sloupcích]
plocha pozemků určených k prodeji - pod odstavními stáními k bytovým jednotkám (tato hodnota musí odpovídat potřebě parkování pro počet bytů dle předloženého záměru) [m ²]	nabídková cena za nákup 1 m ² pod odstavními stáními k bytovým jednotkám [tis. Kč]	celková cena uhrazená městu za prodej pozemků pod odstavními stáními k bytovým jednotkám [tis. Kč = součin hodnot v předcházejících dvou sloupcích]

Tabulka 3): **Celková hodnota plnění ve prospěch města v tisících Kč**

celková cena uhrazená městu za celou dobu nájmu [tis. Kč = cena dle tabulky 1)]	celková cena uhrazená městu za prodej nemovitostí [tis. Kč = součet celkových cen z tabulky2)]	Celková hodnota plnění ve prospěch města [tis. Kč = součet hodnot v předcházejících dvou sloupcích]