

uveřejněno na profilu zadavatele

V Praze dne 10. 4. 2025

Věc: Výzva k účasti na předběžných tržních konzultacích pro veřejnou zakázku „Výstavba na pozemcích Bloku 004 v Ústí nad Labem“

Vážení,

veřejný zadavatel Statutární město Ústí nad Labem, IČO: 00081531, se sídlem Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem (dále jen „**zadavatel**“) má zájem zahájit zadávací řízení na veřejnou zakázku „Výstavba na pozemcích Bloku 004 v Ústí nad Labem“.

Zadavatel je zastoupen¹ společností Seidel Jankanič, advokáti s.r.o., IČO: 17591295, se sídlem Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 373650 (dále jen „**zástupce zadavatele**“).

Tuto výzvu, nikoli však její přílohy, připravil zástupce zadavatele.²

Zadavatel bude postupovat podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon**“).

Druhem zadávacího řízení bude koncesní řízení.

Veřejná zakázka bude koncesí na stavební práce. Cílem koncesního řízení bude uzavření jedné nebo více úplatných smluv, kterými zadavatel:

¹ V souladu s čl. V odst. 1 Smlouvy na poskytování právních Služeb ze dne 25. 3. 2025 uveřejněné v registru smluv pod ID smlouvy: 30737204.

² Příloha č. 1 této výzvy je výsledkem úřední činnosti Magistrátu města Ústí nad Labem. Přílohu č. 2 této výzvy zpracoval David Suchevič – atelier ds76, IČO: 04939280, se sídlem Masarykova 750/316, 400 01 Ústí nad Labem. Přílohu č. 3 této výzvy zpracoval S.H.E.Architect, se sídlem Ewaldsgade 7, 2200 Copenhagen, Dánsko.

- (i) zadá dodavateli zhotovení stavby, včetně možného odstranění stávající stavby, na níže definovaném Bloku 004 a poskytnutí souvisejících projektových činností;
- (ii) poskytne protiplnění spočívající v právu braní užitků vyplývajících z provozování stavby, která bude výsledkem poskytnutých stavebních prací, konkrétně v příjmu z nájemného od zadavatele (pro podstatnou část stavby) a od komerčních nájemců; a
- (iii) přeneše na dodavatele provozní riziko spojené s braním užitků vyplývajících z provozování stavby.

Blok 004 zahrnuje pozemkové parcely číslo 2520/9, 2520/36, 2520/37 a 2520/39, to vše v katastrálním území Ústí nad Labem (dále jen „**Blok 004**“).

Na Bloku 004 se nachází zahájená stavba, která degradovala. Pro stavbu na Bloku 004 je vydáno pravomocné rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení Magistrátu města Ústí nad Labem ze dne 16. 2. 2018, č. j. MMUL/SO/S/24342/2018/Ja, které podle vědomí zadavatele nepozbylo platnosti (dále jen „**společné povolení**“).

Společné povolení je přílohou č. 1 této výzvy.

Vybrané výkresy situace stavby, potvrzené stavebním úřadem, jsou přílohou č. 2 této výzvy.

Zadavatel nechal zpracovat architektonickou ověřovací studii, kterou v květnu 2024 zpracoval S.H.E.Architect, se sídlem Ewaldsgade 7, 2200 Copenhagen, Dánsko, která obsahuje (i) základní informace o Bloku 004, (ii) zadání využití budoucí stavby, (iii) vybrané objemové zadání – varianty 1A, 1B, 2A, 2B, (iv) výkresovou dokumentaci, (v) další požadavky a (vi) referenční projekty a místa (dále jen „**ověřovací studie**“).

Ověřovací studie je přílohou č. 3 této výzvy.

Zadavatel se nyní obrací na potenciální dodavatele veřejné zakázky s výzvou k účasti na předběžných tržních konzultacích ve smyslu § 33 zákona.

Zadavatel dosud nezpracoval návrh zadávací dokumentace veřejné zakázky, neboť to s ohledem na níže definované otázky podkládá za předčasné.

* * *

Zadavatel vyzývá potenciální dodavatele:

- 1) k vyjádření, zda jste schopni zadavateli podat nabídku na veřejnou zakázku, pokud zadavatel bude zadávat koncesi (tedy financování stavebních prací bude na dodavateli, který bude mít budoucí příjem z nájemného a ponese provozní riziko);

- 2) k vyjádření, zda jste schopni zadavateli podat nabídku na veřejnou zakázku, pokud zadavatel neposkytne projektovou dokumentaci ani výkazy výměr a naopak bude po dodavateli požadovat projektové činnosti (tedy zadavatel bude postupovat metodou Design & Build);
- 3) k vyjádření, zda jste schopni
 - (i) zadavateli nabídnout odkup Bloku 004 na základě kupní smlouvy za stanovenou minimální kupní cenu ve výši 73.000.000,- Kč (sedmdesát tři milionů korun českých),
 - (ii) zadavateli nabídnout stavební plat na základě smlouvy o zřízení práva stavby;popřípadě zda preferujete variantu dle bodu (i), nebo (ii) výše;
- 4) pro variantu dle čl. 3) bodu (i) ke sdělení indikativní výše kupní ceny Bloku 004 v Kč;
- 5) pro variantu dle čl. 3) bodu (ii) k vyjádření, zda jste schopni akceptovat trvání práva stavby na 30 let (nebo jinou dobu) ode dne předání prostor zadavateli k užívání;
- 6) pro variantu dle čl. 3) bodu (ii) ke sdělení indikativní výše stavebního platu v Kč / rok / m² bez DPH;
- 7) k vyjádření, zda jste schopni zadavateli nabídnout užívání prostor v budoucí stavbě v rozsahu dle ověřovací studie na dobu 30 let (nebo jinou dobu) ode dne předání prostor zadavateli k užívání a zajistit po tuto dobu řádně opravy a údržbu pronajatých prostor a stavby jako celku;
- 8) ke sdělení indikativní výše očekávaného nájemného v Kč / rok / m² bez DPH;
- 9) k vyjádření, zda jste schopni zajistit provedení stavby odpovídající ověřovací studii v rámci stávajícího společného povolení, popřípadě také s využitím žádosti o změnu stavby před jejím dokončením na vlastní riziko a odpovědnost dodavatele;
- 10) k vyjádření, kterou z variant vybraného objemového zadání 1A, 1B, 2A, 2B dle ověřovací studie preferujete;
- 11) ke sdělení předpokládané doby dokončení výstavby budovy odpovídající předmětu veřejné zakázky (v měsících ode dne uzavření smlouvy);
- 12) ke sdělení jakýchkoli dalších relevantních připomínek k záměru zadavatele.

* * *

Zadavatel žádá, aby odpovědi dodavatelů byly doručeny zástupci zadavatele nejpozději

- **do dne 30. 4. 2025 do 12:00 hod.,**
- **do datové schránky ID: xv2gux,**

pokud možno s předmětem „Předběžné tržní konzultace – Výstavba na pozemcích Bloku 004 v Ústí nad Labem“.

Zadavatel nevylučuje konání více kol předběžných tržních konzultací.

Zadavatel si vyhrazuje právo navrhnout zadávací podmínky veřejné zakázky po vyhodnocení předběžných tržních konzultací podle svých odůvodněných potřeb.

Předběžné tržní konzultace nezavazují zadavatele k zahájení zadávacího řízení ani odběru jakéhokoli plnění.

Účastníci nesou své vlastní náklady předběžných tržních konzultací.

S pozdravem

Statutární město Ústí nad Labem

zastoupené společností Seidel Jankanič, advokáti s.r.o.

Mgr. Jan Seidel, jednatel

Přílohy:

- 1) *rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení Magistrátu města Ústí nad Labem ze dne 16. 2. 2018, č. j. MMUL/SO/S/24342/2018/Ja*
- 2) *vybrané výkresy situace stavby, potvrzené stavebním úřadem*
- 3) *architektonická ověřovací studie, kterou v květnu 2024 zpracoval S.H.E.Architect*