

## Chytrá čtvrt' Špitálka

### ZÁPIS Z PŘEDBĚŽNÉ TRŽNÍ KONZULTACE – 02 „hromadná“

Datum jednání: 14. 06. 2022 9:30

Místo jednání: Primátorský salonek, Stará radnice, Mečová 5, Brno

#### Účastníci jednání za zadavatele:

Jméno	Iniciály jména	Firma	E-mail
Filip Chvátal	FCH	Člen RMB	<a href="mailto:chvatal.filip@brno.cz">chvatal.filip@brno.cz</a>
František Kubeš	FK	MMB	<a href="mailto:kubes.frantisek@brno.cz">kubes.frantisek@brno.cz</a>
Yuliya Ostrenko	YO	MMB	<a href="mailto:ostrenko.yuliya@brno.cz">ostrenko.yuliya@brno.cz</a>
Martina Pacasová	MP	MMB	<a href="mailto:martina.pacasova@brno.cz">martina.pacasova@brno.cz</a>
Martin Krupauer	MK	A8000	<a href="mailto:m.krupauer@a8000.cz">m.krupauer@a8000.cz</a>
Petr Jaksík	PJ	A8000	<a href="mailto:p.jaksik@a8000.cz">p.jaksik@a8000.cz</a>
Ivan Skalický	IS	A8000	<a href="mailto:i.skalicky@a8000.cz">i.skalicky@a8000.cz</a>
Maroš Sovák	MS	Kroupa & Helán	<a href="mailto:sovak@kroupahelan.cz">sovak@kroupahelan.cz</a>
Michal Chudožilov	MCh	Proficheck	<a href="mailto:michal.chudozilov@proficheck.cz">michal.chudozilov@proficheck.cz</a>

#### Agenda hromadné tržní konzultace:

- 9:30 Zahájení
- 9:35 – 10:35 Blok I
  - o Představení projektu zástupci Zadavatele
  - o Prezentace Masterplánu a Bílé knihy zástupci Zadavatele. (10 min)
  - o Představení finančního modelu autory PwC Česká republika, a.s. (40 min)
- 10:35 – 11:00 Coffee break
- 11:00 – 12:20 Blok II – Diskusní část
  - o Řízená diskuse k dotazům Zadavatele
  - o Volná diskuse
- 12:20 – 13:00 Závěr a networking
- 14:00 Prohlídka areálu Tepláren Brno

#### Zápis z průběhu jednání:

Úvodem všichni přítomní zástupci zadavatele i dodavatelů vyjádřili souhlas se skutečností, že z této předběžné tržní konzultace bude pořízen zvukový záznam. Záznam bude sloužit výhradně k účelu vypracování tohoto písemného dokumentu.

Hromadné předběžné konzultace se účastnily tyto subjekty z řad dodavatelů:

- Linkcity Czech republic, a.s.
- Trikaya Asset Management, a.s.
- IMOS Brno, a.s.
- JRD development, s.r.o.

- eCBA, s.r.o.
- Strabag, a.s.
- Unicapital, a.s.
- HUB, s.r.o.
- CRESTYL real estate, s.r.o.
- URBANITY development, a.s.
- Domoplan, a.s.
- Renfield, s.r.o.

#### Zahájení:

František Kubeš, vedoucí Odboru strategického rozvoje a spolupráce, zahájil 2. kolo předběžných tržních konzultací.

V rámci zahájení 2. kola předběžných tržních konzultací radní města Brna, Filip Chvátal, uvítal účastníky jednání a představil dlouhodobé vize a cíle města Brna. FCH zdůraznil, že návrh Chytré čtvrti Špitálka je pro město strategickým projektem, který má být vzorem pro další projekty nejen v Brně. Návrh Chytré čtvrti Špitálka vychází z územní studie a vítězné architektonické studie, která respektuje mimo jiné návrh plánované tzv. Brněnské třídy. Tyto dokumenty byly podkladem pro návrh nového územního plánu, který je aktuálně v procesu schvalování. Na architektonickou studii firma A8000 zpracovalo Masterplán (urbanistická studie) a Bílou knihu (popis standardů). Filip Chvátal zdůraznil, že pro město Brno je zásadní najít partnera, který pomůže projekt zrealizovat.

#### Blok I

---

#### **Představení Bílé knihy a Masterplánu**

*Celá prezentace je dostupná na webových stránkách projektu zde:*  
[https://respitalka.brno.cz/doprovodne\\_aktivity/druhe-kolo-ptk/](https://respitalka.brno.cz/doprovodne_aktivity/druhe-kolo-ptk/) .

Michal Chudožilov, z firmy Proficheck, s.r.o., která zajišťuje podporu projektového managementu v rámci projektu Chytré čtvrti představil program 2. kola předběžných tržních konzultací. Účastníci byli seznámeni s projektovým týmem zadavatele.

- Politické zastřešení: náměstek Filip Chvátal
- Nositel projektu: Odbor strategického rozvoje a spolupráce
- Projektová asistence: Proficheck, s.r.o.
- Právní asistence: KroupaHelán advokátní kancelář, s.r.o.
- Urbanistický koncept a technické parametry výstavby: A8000, s.r.o.
- Finanční analýza: PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.

Účastníci byli seznámeni s Masterplánem Chytré čtvrti, který vznikal paralelně jako součást představové studie území, který byl podkladem pro návrh nového územního plánu. Byly

vysvětleny základní funkce budov (Work&Live, Culture Hub, Event Hub, Cowork Hub) a požadavky na veřejný prostor v parteru a na střeších.

V návaznosti na Masterplán vznikl dokument Bílá kniha, která definuje základní standardy kvality designu, energetické náročnosti, udržitelnosti a jiných požadavků.

## **Shrnutí z I. Kola Předběžných tržních konzultací**

*Celá prezentace je dostupná na webových stránkách projektu zde:*

[https://respitalka.brno.cz/doprovodne\\_aktivit/druhe-kolo-ptk/](https://respitalka.brno.cz/doprovodne_aktivit/druhe-kolo-ptk/) .

Účastníci jednání byli seznámeni se shrnutím z I. Kola PTK, resp. s nejdůležitějšími body, ve kterých se jednotliví účastníci individuálních PTK shodovali. Základní okruhy, které účastníci diskutovali jsou:

- Harmonogram
- Záruky ze strany SMB
- Podklady pro další jednání
- Energetická koncepce
- Ekonomická optimalizace
- Zelená optimalizace
- Funkce budov
  - o Event Hub
  - o Culture Hub
- Certifikace
- Rizika projektu

## **Představení finančního modelu**

*Celá prezentace je dostupná na webových stránkách projektu zde:*

[https://respitalka.brno.cz/doprovodne\\_aktivit/druhe-kolo-ptk/](https://respitalka.brno.cz/doprovodne_aktivit/druhe-kolo-ptk/) .

Tomáš Janeba z firmy PwC Česká republika, s.r.o. prezentoval Možnosti financování strategického postupu realizace projektu Chytré čtvrti Špitálka. Cílem této prezentace bylo získat zpětnou vazbu k předpokladům použitých při vypracování Finanční analýzy a doporučení strategického postupu realizace projektu chytré čtvrti Špitálka. Vize projektu je být atraktivní, inovativní a inspirativní.

Cíle SMB jsou:

- Minimalizace výše výdajů SMB
- Minimalizace zadlužení
- Udržení vlastnictví
- Mít vliv na dlouhodobé fungování
- Soběstačný model financování
- Preference nájemního bydlení
- Pasivní standard pro nové budovy

Účastníkům byly prezentovány fáze projektu, typy objektů a identifikované omezení a doporučené hrozby.

Tomáš Janeba prezentoval předpokládanou výši investičních nákladů pro fázi „0“ Příprava území. PwC doporučuje, aby tyto náklady byly hrazeny SMB a nebyl zapojen partner Chytré čtvrti. V návaznosti na dotaz, kdy bude dokončena přípravná fáze, bylo zodpovězeno, že by měla být zahájena v příštím roce. Na její dokončení bude navazovat fáze „1“ realizace Chytré čtvrti. Předpoklad je zahájení realizace chytré čtvrti 2026/2027.

Byly diskutovány výše investičních nákladů na 1 m<sup>2</sup> čisté podlahové plochy v cenách roku 2022. Účastníci byli požádáni, aby v rámci dotazníku, který bude zaslán po hromadné PTK případně okomentovali její výši.

Mimo investiční náklady byly diskutovány i provozní peněžní toky. Bylo doporučeno, aby bylo prověřeno v rámci finanční analýzy, jak je počítáno s DPH a případně reflektováno v modelu, na jaký částech výstavby lze DPH uplatňovat a kde ne.

Výše komerčního nájemného bytů 15,5 EUR bez DPH / m<sup>2</sup> ČPP byla shledána v pořádku. Komerční nájemné Retail 18,0 EUR bez DPH / m<sup>2</sup> ČPP se zdá účastníkům vysoké. Navrhují snížit na 15,0 EUR bez DPH / m<sup>2</sup> ČPP. Bylo doporučeno, aby v další fázi byly ceny ověřeny v rámci „průzkumu trhu“.

Účastníci byli informováni, že obdrží karty funkčních prvků a shrnutí předpokladů finančního modelu, kde budou zobrazeny příjmy/výdaje v čase.

## Blok II

---

### **Varianty strategického postupu realizace projektu**

V II. Bloku Tomáš Janeba prezentovat dvě varianty postupu realizace projektu:

- Joint-Venture se strategickým partnerem a s garancí minimálních příjmů
- Public-Private Partnership s platbou za dostupnost

Byly popsány rizika a způsob jejich rozdělení dle variant.

Základní principy varianty strategického partnerství s garancí minimálních příjmů:

- SMB ve VŘ vybere dle ZVVZ strategického partnera na základě výše garance minimálního příjmu.
- SMB a partner společně založí projektovou společnost.
- JV zrealizuje na vlastní náklady Chytrou čtvrt' do majetku SMB.
- Motivace partnera na základě podílu na zisku.
- Na konci partnerství přejde podíl partnera na SMB za 1 Kč.

Základní principy varianty partnerství formou PPP s platbou za dostupnost:

- SMB ve VŘ vybere dle ZVVZ konsorcium na základě výhodnosti nabídky, kdy cenovou nabídku bude tvořit platba za dostupnost.
- Konsorcium založí projektovou společnost.
- Koncesionář zrealizuje na vlastní náklady Chytrou čtvrt' do majetku SMB.
- Motivace partnera na základě podílu na zisku.
- Koncesionář vybírá nájemné na účet SMB.

Bylo zdůrazněno, že detailní parametry spolupráce (např. rozdělení rizik a technické zadání) budou diskutovány v dalších kolech. SMB hledá partnera a chce najít funkční model, který bude atraktivní pro partnery, proto je otevřen všem podnětům, které obdrží, ať už na hromadných či individuálních konzultacích.