

Návrh
na schválení výběrového řízení na realizaci výstavby jednotek formou
půdní vestavby a budoucí prodej nebytových prostor v domech
schválených k rozdělení na jednotky a následnému prodeji

Důvod předložení:

§ 94 odst. 3 zák. č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze
usnesení ZMČ č. 22/20/2006 ze dne 22. 6. 2006
usnesení ZMČ č. 22/21/2006 ze dne 22. 6. 2006
usnesení ZMČ č. 23/18/2006 ze dne 14. 9. 2006
usnesení ZMČ č. 24/11/2006 ze dne 19.10. 2006
usnesení ZMČ č. 3/23/2007 ze dne 26. 6. 2007
usnesení ZMČ č. 23/19/2006 ze dne 14. 9. 2006

Obsah:

- I. Návrh usnesení RMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy č.1 -Soutěžní podmínky výběrového řízení na realizaci výstavby jednotek formou půdní vestavby a budoucí prodej nebytových prostor domech schválených k rozdělení na jednotky a následnému prodeji
 - č. 2 – Seznam a specifikace všech půdních prostor vhodných k půdním vestavbám, jejichž výstavba je předmětem výběrového řízení v členění dle Podmínek
 - č. 3 – Seznam a specifikace nebytových prostor,, jejichž budoucí prodej je předmětem výběrového řízení

Stanoviska:

Výborů ZMČ: -
Komisí RMČ: -
Odborů ÚMČ:- OSM, OOM

Předkládá:

Bohumil Zoufalík., 1. zástupce starosty

Vedoucí odboru:

Mgr. David Ekstein, vedoucí OPR

Zpracovali:

Mgr. David Ekstein, vedoucí OPR
Mgr. Petr Janů, vedoucí oddělení veřejných zakázek a smluvních vztahů

Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo

ze dne 19. 9. 2007

k návrhu na schválení výběrového řízení na realizaci výstavby jednotek formou půdní vestavby a budoucí prodej nebytových prostor v domech schválených k rozdělení na jednotky a následnému prodeji

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

- a) s vyhlášením výběrového řízení na realizaci výstavby jednotek formou půdní vestavby a budoucí prodej nebytových prostor v domech schválených k rozdělení na jednotky a následnému prodeji usnesením ZMČ č. 22/21/2006 ze dne 22. 6. 2006, č. 23/18/2006 ze dne 14. 9. 2006, č. 24/11/2006 ze dne 19.10. 2006, č.3/23/2007 ze dne 26. 6. 2007 a č.23/19/2006 ze dne 14. 9. 2006
- b) s Podmínkami výběrového řízení schváleného dle bodu I/ a) tohoto usnesení, které jsou přílohou č. 1 tohoto materiálu

II. pověřuje

Bohumila Zoufalíka, 1. zástupce starosty, předložit návrh na vyhlášení výběrového řízení a jeho Podmínek ve smyslu bodu I. tohoto usnesení Zastupitelstvu m. č. Praha 10 dne 25. 9. 2007

Předkladatel: Bohumil Zoufalík., zástupce starosty

Anotace:

Provede: Mgr. David Ekstein, vedoucí OPR,

Na vědomí: OSM, OOM

Garant: Mgr. David Ekstein, vedoucí OPR,

Důvodová zpráva

ZMČ svým usnesením č. usnesení ZMČ č. 22/20/2006 ze dne 22. 6. 2006 schválilo změny Prováděcího předpisu privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (dále jen Předpis) upravující postup při realizaci výstavby jednotek formou půdní vestavby.

ZMČ svým usnesením č. 22/21/2006 ze dne 22. 6. 2006, č. 23/18/2006 ze dne 14. 9. 2006, č. 24/11/2006 ze dne 19.10. 2006 a č.3/23/2007 ze dne 26. 6. 2007 schválilo záměr rozdělení na jednotky a prodej 53 domů, ve kterých se nacházejí půdní prostory vhodné k realizaci půdních vestaveb formou výstavby. Seznam a specifikace půdních prostor vhodných k půdním vestavbám, jejichž výstavba je předmětem výběrového řízení, je přílohou č. 2 tohoto materiálu. V případě části půdních prostor má městská část Praha 10 k dispozici projektovou dokumentaci a stavební povolení.

ZMČ svým usnesením č. č.23/19/2006 ze dne 14. 9. 2006 schválilo záměr rozdělení na jednotky a prodej 8 domů, ve kterých se nacházejí nebytové prostory vhodné k prodeji. Seznam a specifikace předmětných nebytových prostor je přílohou č. 3 tohoto materiálu.

Ve smyslu čl. 5.11.1.1 Předpisu se výstavba jednotek formou půdní vestavby provede na základě výběrového řízení.

Ve smyslu čl. 5.9.1 Předpisu nebytové prostory v domech, u nichž ZMČ schválí záměr na rozdělení na jednotky a přípravu záměru na prodej jednotek, budou prodávány formou výběrového řízení, jehož podmínky schválí ZMČ.

Součástí Podmínek je požadavek na zájemce, aby předložil orientační studii realizace jednotlivých půdních vestaveb s uvedením předpokládaného dispozičního řešení a nákladů a doložil schopnost uhradit veškeré náklady předpokládaných vestaveb.

Zájemce rovněž předloží harmonogram realizace výstavby jednotek včetně sankcí za jeho nedodržení. Městská část Praha 10 požaduje, aby termíny pro realizaci výstavby ve všech půdních prostorech a rekonstrukce všech nebytových prostor do okamžiku právní moci kolaudačního rozhodnutí všech jednotek vzniklých výstavbou ve všech půdních prostorech, resp. právní moci kolaudačního rozhodnutí rekonstrukce všech nebytových prostor navržené zájemcem v rámci harmonogramu činily maximálně 2 roky od okamžiku uzavření příslušných smluvních vztahů. Městská část Praha 10 dále požaduje, aby zájemci předložili harmonogram v členění na 2 etapy, a to I. etapu, která bude obsahovat termíny realizace minimálně 50% všech půdních a nebytových prostor, jež budou realizovány v prvním roce ode dne uzavření příslušných smluvních vztahů a II. etapu, která bude obsahovat termíny realizace zbývajících prostor ve druhém roce ode dne uzavření příslušných smluvních vztahů. V případě, že vítězný zájemce nedodrží termíny stanovené harmonogramem, bude povinen zaplatit městské části Praha 10 smluvní pokutu ve výši 5.000.000,-Kč. Tento požadavek je dán zájmem městské části Praha 10 na urychlené realizaci vestaveb, vzhledem k tomu, že je podmínkou prodeje ostatních jednotek v předmětných domech oprávněným nájemcům.

Cenová nabídka bude zájemcem uvedena v Kč za m² všech půdních prostor a nebytových prostor. Cenová nabídka nabídnutá zájemcem v rámci výběrového řízení nesmí být nižší než 3 000 Kč za m² půdních prostor, resp. nebytových prostor. V cenové nabídce je zahrnuta cena poměrné části společných prostor příslušných domů a poměrné části pozemků zastavěných a souvisejících. Minimální příjem městské části Praha 10 tak bude činit 38.472.000,-Kč

V rámci prokázání kvalifikace budou zájemci povinni doložit oprávnění k podnikání zahrnující celý rozsah předmětu výběrového řízení (projektová činnost, provádění staveb, realitní činnost), výpis z obchodního rejstříku, certifikát řízení dle norem řady ČSN EN ISO 9001 a certifikát řízení dle norem řady ČSN EN ISO 14001, jejichž předmětem bude alespoň některá z činností, jejichž realizace je předmětem výběrového řízení a certifikát prokazující zavedení systému řízení řady 18001.

Zájemce dále ve své nabídce doloží:

- výši svého obratu za období let 2005 a 2006 ve výši minimálně 1.000.000.000,-Kč za každý rok,
- seznam stavebních prací provedených zájemcem za posledních 5 let v rozsahu realizace alespoň pěti staveb sloužících bydlení, z nichž alespoň ve třech případech činily náklady jejich realizace 200.000.000,-Kč a alespoň ve dvou případech činily náklady jejich realizace 150.000.000,-Kč. Realizace staveb sloužících k bydlení v rozsahu požadovaném výše bude v nabídce doložena osvědčením příslušných objednatelů o řádné realizaci předmětných staveb. Osvědčení bude obsahovat údaj o tom, zda byla stavba realizována řádně, údaj o rozsahu nákladů výstavby době a místě realizace stavby,
- údaj o počtu svých zaměstnanců za období let 2005 a 2006 v minimální výši 250 osob v každém roce

Zájemci jsou povinni k doložení závaznosti své nabídky poskytnout před odevzdáním nabídek jistotu ve výši **10.000.000,-Kč**.

Otevření obálek s nabídkami, jednání se zájemci a hodnocení nabídek provede za tím účelem RMČ jmenovaná komise (dále jen komise). Po otevření obálek s nabídkami až do okamžiku rozhodnutí o výsledcích výběrového řízení bude moci komise jednat s jednotlivými zájemci o:

- odůvodnění jejich nabídek
- výsledcích přezkoušení jejich nabídek
- návrzích na změnu či doplnění nabídky ve všech částech nabídky

Zájemci budou moci měnit či doplňovat svoji nabídku pouze v rozsahu a způsobem stanoveným komisí.

Kriterii pro výběr nejvhodnější nabídky jsou :

- a) výše cenové nabídky předložená zájemcem
- b) kvalita orientační studie výstavby jednotek dle čl. 8.1.5. Podmínek
- c) termíny uvedené v harmonogramu realizace výstavby jednotek a výše smluvní pokuty za jeho nedodržení předložené zájemcem

Hodnocení podaných nabídek provede v souladu s podmínkami výběrového řízení komise jmenovaná za tím účelem RMČ. Komise doporučí RMČ výběr nejvhodnější nabídky.

RMČ provede výběr nejvhodnější nabídky a předloží ZMČ návrh na uzavření příslušných smluvních vztahů s vítězným uchazečem.

Se zájemcem, který předloží nejvhodnější nabídku ve smyslu Podmínek (dále jen vítězný zájemce) bude v případě půdních prostor s PD a SP uzavřena smlouva o výstavbě. Podmínkou pro uzavření smlouvy o výstavbě bude, že vítězný zájemce uhradí před podpisem smlouvy o výstavbě na účet vyhlášovatele částku ve výši nákladů vyhlášovatele spojených s pořízením předmětných projektových dokumentací a zajištěním předmětných stavebních povolení ve výši **7.192.758,-Kč**. Pokud se vítězný zájemce rozhodne nabídku na prodej předmětných projektových dokumentací a práv a povinností vyplývajících z předmětných stavebních povolení neakceptovat, bude se i v případě smluvních vztahů upravujících výstavbu jednotek v půdních prostorech s PD a SP postupovat jako u ostatních půdních prostor.

V případě ostatních půdních prostor bude s vítězným uchazečem uzavřena nejprve smlouva o smlouvě budoucí o výstavbě. Po zpracování projektové dokumentace ke stavebnímu povolení, kterou zajistí v souladu s Podmínkami a svou nabídkou na vlastní náklady vítězný zájemce, s ním bude uzavřena smlouva o výstavbě.

V případě domů, ve kterých se nacházejí nebytové prostory, se v současné době zpracovává prohlášení vlastníka o jejich rozdělení na jednotky. Prohlášení vlastníka o rozdělení na jednotky budou v případě předmětných domů zpracována plně na náklady vyhlášovatele, který rovněž zajistí jejich podání na katastr nemovitostí. S vítězným zájemcem bude uzavřena nejprve smlouva o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem bude budoucí prodej nebytových prostor. Pro každý jednotlivý nebytový prostor bude uzavřena samostatná smlouva o smlouvě budoucí kupní. Kupní smlouva, jejímž předmětem bude prodej nebytových prostor, bude s vítězným zájemcem uzavřena neprodleně po právní moci zápisu prohlášení vlastníka o rozdělení předmětných domů na jednotky do katastru nemovitostí

Pro informaci uvádíme, že RMČ svým usnesením č. 535 ze dne 4. 9. 2006 schválila vyhlášení výběrového řízení na realizaci výstavby jednotek formou půdní vestavby v domech schválených k rozdělení na jednotky a následnému prodeji a jeho podmínky.

Součástí Podmínek byl požadavek na zájemce, aby předložil orientační studii realizace půdní vestavby s uvedením předpokládaného dispozičního řešení a nákladů a doložil schopnost uhradit veškeré náklady předpokládaných vestaveb. Zájemci byli rovněž povinni k doložení závaznosti své nabídky složit před odevzdáním nabídek jistotu ve výši 5.000.000,-Kč.

Ke dni skončení lhůty pro podávání nabídek obdržela městská část jednu nabídku společnosti ZFP Developer, s.r.o. se sídlem Sovadinova 15b, 690 02 Břeclav, IČ: 26903857 (dále jen zájemce). Nabídková cena činila 4.000 Kč za m², tj. 28.002.800,-Kč.

Komise po otevření obálky s nabídkou na svém jednání dne 27. 9. 2006 konstatovala, že zájemce nedoložil v souladu s bodem 8.1.4. soutěžních podmínek doklad o složení jistoty a jistota nebyla složena na účet před odevzdáním nabídky. Dále nabídka neobsahuje doklad dle bodu 8.1.7. soutěžních podmínek – doložení schopnosti zájemce uhradit náklady výstavby ve formě potvrzení banky. Zájemce dále nedoložil v souladu s bodem 8.1.10. návrh smlouvy o smlouvě budoucí o výstavbě. Z tohoto důvodu byl zájemce vyloučen a RMČ výběrové řízení zrušila.

Vzhledem k tomu, že se výběrové řízení, které proběhlo v září 2006, za takto nastavených podmínek nepodařilo realizovat navrhujeme ZMČ v rámci Podmínek schválení výjimku z Prováděcího předpisu privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek) oproti ustanovení čl. 5.11.3.2. Podmínkou pro uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o výstavbě bude, že vítězný zájemce uhradí před podpisem smlouvy o smlouvě budoucí o výstavbě na účet vyhlášovatele částku ve výši cenové nabídky nabídnuté ve smyslu Podmínek, ale částka ve výši cenové nabídky nabídnutá ve smyslu čl. 8.1.3. Podmínek bude vítězným zájemcem uhrazena na účet vyhlášovatele neprodleně po právní moci vkladu příslušné smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí.

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstvo městské části Praha 10

číslo

ze dne 25. 9. 2007

k návrhu na schválení výběrového řízení na realizaci výstavby jednotek formou půdní vestavby a budoucí prodej nebytových prostor v domech schválených k rozdělení na jednotky a následnému prodeji

Rada městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) vyhlášení výběrového řízení na realizaci výstavby jednotek formou půdní vestavby a budoucí prodej nebytových prostor v domech schválených k rozdělení na jednotky a následnému prodeji usnesením ZMČ č. 22/21/2006 ze dne 22. 6. 2006, č. 23/18/2006 ze dne 14. 9. 2006, č. 24/11/2006 ze dne 19.10. 2006, č.3/23/2007 ze dne 26. 6. 2007 a č.23/19/2006 ze dne 14. 9. 2006
- b) Podmínky výběrového řízení schváleného dle bodu I/ a) tohoto usnesení, které jsou přílohou č. 1 tohoto materiálu

II. ukládá

1. Bohumilu Zoufalíkovi, 1. zástupci starosty

- 1.1. zajistit zveřejnění záměru a zadání výběrového řízení schválené dle bodu I. tohoto usnesení na úřední desce ÚMČ Praha 10

Termín: 26. 9. 2007

- 1.2. ve spolupráci se společností ECPA - Evropské centrum pro veřejnou správu, s.r.o., se sídlem Španělská 2, 120 00 Praha 2, IČ: 27089801 organizačně zajistit průběh výběrového řízení schváleného dle bodu I/a) tohoto usnesení a předložit Radě m.č. Praha 10 výsledky výběrového řízení

Termín : 31. 10. 2007

2. Radě m.č. Praha 10

- 2.1. jmenovat komisi, která provede otevření obálek s nabídkami, jednání se zájemci a hodnocení nabídek v souladu s Podmínkami schválenými dle bodu I/b) tohoto usnesení

Termín: 3. 10. 2007

2.2. v souladu s Podmínkami schválenými dle bodu I/b) tohoto usnesení provést výběr vítězného zájemce a předložit ZMČ ke schválení návrh příslušných smluvních vztahů s vítězným zájemcem

Termín : 15. 11. 2007