**PŘÍLOHA Č. 1**

**ZÁKLADNÍ PRINCIPY REALIZACE PROJEKTU „VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ NA POZEMCÍCH MČ PRAHA 6“**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Popis** | **Komentář** |
| **Cíl Projektu** | * Optimalizace využití majetku MČ Praha 6 (dále jen „MČ“) – využití existujících stavebních parcel ve vlastnictví MČ[[1]](#footnote-1)
* Územní rozvoj MČ formou rezidenční výstavby
 | Cílem projektu je zhodnocení majetku MČ a územní rozvoj MČ, nikoli získání startovacích či sociálních bytů. Projekt by tedy měl být koncipován a realizován zásadně na komerčních principech.  |
| **Základní popis projektu**  | * MČ vykonává práva a povinnosti vlastníka k pozemkům – stavebním parcelám, na kterých hodlá realizovat rezidenční výstavbu (domy s bytovými jednotkami).
* MČ hledá investora, který realizuje projekt „na klíč“, včetně zajištění financování.
* Investor provede výstavbu a zajistí kolaudaci bytového domu či bytových domů.
* MČ namísto finanční platby převede investorovi do vlastnictví předem určený počet bytových jednotek, tedy „zaplatí“ částí vybudovaných bytových jednotek. Počet bytových jednotek nárokovaných investorem (popř. rozloha obytné plochy nárokované investorem) bude předmětem hodnocení (půjde de facto o ekvivalent nabídkové ceny).
 | V rámci určitého objektu (budovy) budou jak jednotky MČ a investora. Tím pádem bude vyloučeno riziko rozdílné kvality provedení. Obsazenost bytů MČ (jejich využití nebo dispozice s nimi) bude zajišťovat primárně MČ.  |
| **Majetkoprávní vztahy** | * Pozemky budou a zůstanou ve vlastnictví MČ, s výjimkou spoluvlastnického podílu na pozemku vážícího se k vlastnictví bytových jednotek převáděných investorovi jako odměna za provedenou výstavbu.
* Část bytových jednotek bude po kolaudaci a úplném dokončení stavby převedena investorovi jako odměna za vybudování bytového domu (bytových domů). Investor bude tyto „své“ bytové jednotky prodávat / pronajímat rezidentům.
* Bytové jednotky vlastněné MČ budou pronajímány.
* V případě smíšeného vlastnictví v rámci jedné budovy budou poměry upraveny v rámci stanov společenství vlastníků bytových jednotek.
 |  |
| **Fáze výstavby** | * Projekt bude realizován formou tzv. design & build, tedy MČ určí dispozici domů a požadavky na vlastnosti bytových domů a bytů („požadavky zadavatele“).
* Investor zajistí kompletní projektovou přípravu, včetně nezbytného napojení na dopravní a inženýrské sítě, veškerou projektovou činnost a obstará veškerá povolení.
* Veškerá projektová dokumentace a na jejím základě provedená výstavba bude muset být v souladu s požadavky zadavatele stanovenými již ve fázi zadávacího řízení. Soulad bude ze strany MČ průběžně kontrolován. Dokumentace pro provedení stavby bude muset být před zahájením výstavby odsouhlasena zástupcem MČ (technickým poradcem/technickým dozorem MČ).

  | MČ bude garantovat soulad záměru s územním plánem. Investor zajistí z vlastních či externích zdrojů financování výstavby.Investor zajistí kolaudaci a úplné dokončení stavby.  |
| **Fáze provozu** | * Po kolaudaci a odstranění případných vad investor převezme bytové domy do správy, která bude zahrnovat, úklid, údržbu, běžné opravy, odstraňování závad.
* MČ bude hradit výhradně náklady na práce mající charakter investice, reinvestice či rekonstrukce, a to jen těch, které budou zahrnuty v dlouhodobém plánu investic, který budou uchazeči předkládat již v nabídkách.
 | Odměna za správu by byla hrazena z poplatků hrazených rezidenty. Investor by tak měl být motivován k maximální snaze dosáhnout plné obsazenosti objektu.  |
| **Zadání projektu** | * Veřejná zakázka na stavební práce formou projektu DBFO (design, build, finance & operate).
* Stavba nebude v zadávací dokumentaci definována formou projektové dokumentace pro provedení stavby a výkazem výměr, nýbrž formou požadavků na výkon a funkci. V příloze č. 2 je formou příkladu uvedeno, jakým způsobem budou definovány požadavky zadavatele a vstupní informace o zpracování nabídky.
 |  |

1. Pokud je odkazováno na vlastnictví MČ, je tím myšlen majetek hlavního města Prahy svěřený MČ. [↑](#footnote-ref-1)