

## ZADÁVACÍ PODMÍNKY

### **vila „Klára“**

#### ZADAVATEL

Město Litomyšl, Bří Šťastných 1000, 570 01 Litomyšl

#### CÍLE ZADÁVACÍHO ŘÍZENÍ

Cílem je výběr vhodného zájemce (dále též jako „navrhovatel“ nebo „předkladatel“), který by zabezpečil přestavbu, rekonstrukci či jiné zhodnocení budovy občanské vybavenosti č. p. 508 v ulici Zámecká obce Litomyšl (vila „Klára“) a přilehlé lokality, a to v dohledném časovém horizontu tak, aby byla architektonicky a stavebně kvalitní a respektovala místní architekturu i umělecko-historický ráz okolní zástavby.

#### MÍSTO PLNĚNÍ

Předmětem a místem realizace je soubor nemovitých věcí

- st. p. č. 772, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 732 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je budova občanské vybavenosti č. p. 508 v katastrálním území a obci Litomyšl, části obce Litomyšl-Město
- p. p. č. 483/1, ostatní plocha o výměře 377 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 483/2, ostatní plocha o výměře 39 m<sup>2</sup>,

vše zapsáno na LV č. 10001 pro katastrálním území Litomyšl obce Litomyšl Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Svitavy, a nemovitých věcí

- p. p. č. 20/1, ostatní plocha o výměře 1541 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 22/2, ostatní plocha o výměře 32 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 23/2, ostatní plocha o výměře 34 m<sup>2</sup>

vše zapsáno na LV č. 10001 pro katastrálním území Záhrad' obce Litomyšl Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Svitavy.

#### PODMÍNKY VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Výběrové řízení bude probíhat ve dvou kolech, a to následovně:

1) V prvním kole zájemci předloží stručný návrh na využití budovy a právní formu užití (pronájem, výpůjčka) či zcizení (prodej, směna, darování), kterou požadují či s daným záměrem považují za nejvhodnější.

Předložené nabídky budou posouzeny Radou města Litomyšl, která vybere návrhy splňující podmínky zadávacího řízení, které v pořadí dle svého výběru doporučí zastupitelstvu města. Zastupitelstvo následně z předložených návrhů vybere a schválí vhodné nabídky, ostatní nabídky odmítne.

Vybraní zájemci budou informováni o jejich účasti v druhém kole neprodleně po rozhodnutí zastupitelstva města. Každý vybraný zájemce je následně povinen potvrdit účast ve druhém kole, a to

do 15 dnů ode dne obdržení oznámení. Nepotvrdí-li zájemce svoji účast ve stanovené lhůtě, má se za to, že účast ve druhém kole odmítl.

Po prvním kole může být zájemce vyzván k jednání s radou města o případných úpravách projektu směrem k představám zástupců města.

2) V druhém kole zájemce předloží podrobný návrh na realizaci. Návrh může být předložen se změnami či úpravami (např. z důvodu připomínek ze strany Města Litomyšl v prvním kole), na které je navrhovatel povinen v předloženém návrhu upozornit.

Nabídky budou posouzeny Radou města Litomyšl, která vybere návrhy splňující podmínky zadávacího řízení, které v pořadí dle svého výběru doporučí zastupitelstvu města. Zastupitelstvo následně z předložených návrhů vybere a schválí nejvhodnější nabídku, ostatní nabídky odmítne. S vybraným zájemcem bude uzavřena smlouva odpovídající schválené právní formě.

Předkladatel bere na vědomí, že Město Litomyšl nemusí vybrat ani jeden z předložených návrhů a je oprávněno tak všechny nabídky odmítnout, a to jak v prvním tak v druhém kole.

## SMLUVNÍ PODMÍNKY

### A) Varianta DOČASNÉ UŽÍVÁNÍ

V případě smlouvy o dočasném užívání (nájem, výpůjčka apod.) bude ve smlouvě obsaženo:

- bude uzavřena smlouva odpovídající navrženému modelu za podmínek v místě a čase obvyklých a odpovídajících danému záměru, těmto zadávacím podmínkám a předloženému schválenému návrhu;
- navrhovatel bude povinen do 36 měsíců ode dne uzavření smlouvy k předložení kompletní projektové dokumentace na realizaci projektu odpovídajícího předložené nabídce a případně stavebního povolení, bude-li jej k realizaci třeba; v opačném případě bude navrhovateli uložena smluvní pokuta ve výši 250.000, - Kč;
- navrhovatel bude povinen do 36 měsíců ode dne předložení kompletní projektové dokumentace, případně stavebního povolení, k vybudování projektu dle předložené nabídky a v souladu s projektovou dokumentací; v opačném případě bude navrhovateli uložena smluvní pokuta ve výši 250.000, - Kč;
- smlouva bude uzavřena nejméně na dobu 15 let a navrhovatel se zaváže k době udržitelnosti projektu na nejméně 10 let ode dne jeho zprovoznění. V průběhu doby udržitelnosti je možná změna účelu užití pouze se souhlasem zastupitelstva. Při nesplnění této podmínky bude zájemci uložena smluvní pokuta ve výši až 500.000, - Kč.;
- v případě nájemní a jiné obsahově obdobné smlouvy bude doba nájmu sjednána na takovou dobu a nájemné bude stanoveno v takové výši, aby bylo nájemné za sjednanou dobu započteno na 100% nákladů zájemcem vložených na rekonstrukci/opravu/dostavbu předmětu smlouvy; zájemce se nájemní smlouvou zároveň zaváže, že po ukončení rekonstrukce/opravy/dostavby uzavře s městem Litomyšl dohodu pro případ předčasného ukončení smlouvy ze strany zájemce, v níž se vzdá nároku na náhradu všech zbývajících nákladů vložených do rekonstrukce/opravy/dostavby předmětu smlouvy;
- v případě smlouvy o výpůjčce a jiné obsahově obdobné smlouvy se zájemce při podpisu pro případ předčasného ukončení smlouvy ze strany zájemce zároveň zaváže, že po ukončení rekonstrukce/opravy/dostavby uzavře s městem Litomyšl dohodu pro případ předčasného ukončení smlouvy ze strany zájemce, v níž se vzdá nároku na náhradu všech nákladů vložených do rekonstrukce/opravy/dostavby předmětu smlouvy;

- před podpisem smlouvy bude zájemcem složena vratná kauce započitatelná na případné škody či smluvní pokuty aj. sankce nebo náhradu škody ve výši 1.000.000, - Kč, která mu bude vrácena po skončení doby udržitelnosti projektu, případně při ukončení smlouvy, ponížená o smluvní pokuty;
- v případě závažného porušení smlouvy, přičemž za závažné porušení smlouvy se považuje mimo jiné zejména porušení smlouvy sankcionované smluvní pokutou, bude v případě marného uplynutí dodatečné lhůty ke zjednání nápravy, město oprávněno od smlouvy odstoupit.

#### B) Varianta PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

V případě smlouvy o zcizení předmětu realizace (prodej, směna, darování apod.) bude ve smlouvě obsaženo:

- bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí odpovídající schválenému záměru za podmínek v místě a čase obvyklých a odpovídajících danému záměru, těmto zadávacím podmínkám a předloženému schválenému návrhu;
- před podpisem smlouvy bude zájemcem složena vratná kauce započitatelná na případné škody či smluvní pokuty aj. sankce nebo náhradu škody ve výši 1.500.000, - Kč, která mu bude vrácena po skončení doby udržitelnosti projektu ponížená o případné sankce;
- navrhovatel bude povinen do 36 měsíců ode dne uzavření smlouvy o smlouvě budoucí k předložení kompletní projektové dokumentace na realizaci projektu odpovídající předložené nabídce a případně stavebního povolení, bude-li jej k realizaci třeba; v opačném případě bude navrhovateli uložena smluvní pokuta ve výši 400.000,- Kč;
- po splnění podmínky dle předchozího bodu bude do 3 měsíců uzavřena smlouva samotná, přičemž v případě zcizení za úplatu bude kupní cena složena před podpisem smlouvy;
- navrhovatel bude povinen do 36 měsíců ode dne podpisu smlouvy k vybudování projektu dle předložené nabídky a v souladu s projektovou dokumentací, případně stavebním povolením; v opačném případě bude navrhovateli uložena smluvní pokuta ve výši 400.000, - Kč;
- navrhovatel se zaváže k době udržitelnosti projektu na nejméně 10 let ode dne jeho zprovoznění V průběhu doby udržitelnosti je možná změna účelu užití pouze se souhlasem zastupitelstva. Při nesplnění této podmínky bude zájemci uložena pokuta ve výši až 700.000, - Kč;
- ve smlouvě bude sjednáno věcné předkupní právo ve prospěch města Litomyšl na dobu neurčitou
- ve smlouvě bude sjednán nad rámec již schváleného další zákaz zatížení předmětu smlouvy bez souhlasu zastupitelstva města Litomyšl.

#### PODMÍNKY ZADÁNÍ/ ZADÁVACÍ KRITÉRIA

Respektování územního plánu – dodržet požadavky na funkční využití území a vazby na okolní soubory a objekty, které tvoří jeden unikátní urbanistický a architektonický celek (zámecké návrší, nový pivovar, klášterní zahrady, zámek).

Výška stávající stavby je v zásadě v dané oblasti vnímána jako výška limitní.

#### HODNOTÍCÍ KRITÉRIA

Navázání objektu na jeho okolí.

Důraz na kvalitní architekturu – Město Litomyšl preferuje zachování stávajícího objektu, tedy rekonstrukci, opravu, dostavbu, přístavbu apod.

Závazek zájemce k vybudování parkování v kapacitě odpovídající navržené funkci na vlastním pozemku.

#### KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY ZÁJEMCE

Zájemce předloží v 1. kole:

- 1) kontaktní údaje zájemce;
- 2) návrh na využití budovy v rozsahu přibližně do 10 stran běžného textu, jehož součástí je popis plánované činnosti či podnikatelského záměru, stručná informace o způsobu financování a právní forma nabytí do užívání (koupě, nájem, nájem se započtením vložených nákladů, výpůjčka, směna, darování, atd.), hrubý odhad nákladů na realizaci, stručný stavební záměr s předmětnou nemovitostí;
- 3) v případě prodeje návrh kupní ceny (v případě srovnatelných návrhů bude brán zřetel na výši ceny);
- 4) souhlasné stanovisko se zadávacími podmínkami;
- 5) prohlášení, že není dlužníkem v insolvenčním řízení a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly v blízké době zapříčinit, že by se dlužníkem v insolvenčním řízení stal;
- 6) svoji trestní bezúhonnost, případně též trestní bezúhonnost svých statutárních orgánů, pokud je má;

**Lhůta pro předložení návrhu se stanovuje do 31. 5. 2023.**

Zájemce předloží v 2. kole:

- 1) podrobný záměr k využití nabízené nemovitosti;
- 2) architektonickou studii nebo projekt nebo jinou podrobnou dokumentaci vhodnou k posouzení daného záměru, případně jiný návrh, kterým budou zájemcem upřesněny podmínky daného řešení (např. v případě arch. soutěže je možné uvést, jaké bude mít zadavatel soutěže nastaveny podmínky pro případné účastníky soutěže),
- 3) rozpočet na financování přestavby a zdroje financování.

Lhůta pro předložení návrhů v druhém kole bude v přiměřené délce stanovena rozhodnutím zastupitelstva.