



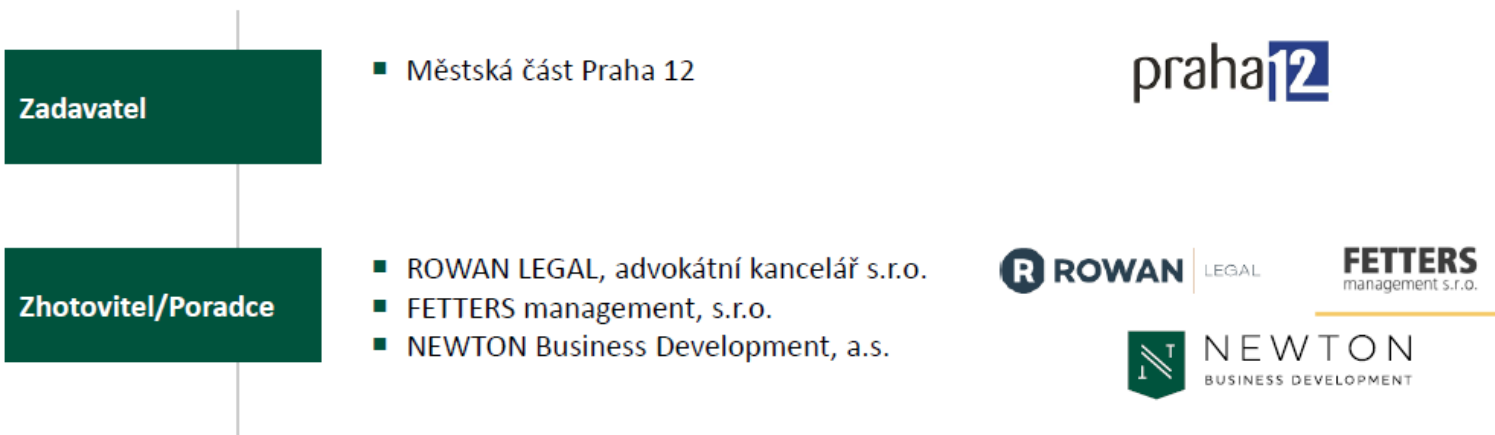
Praha 12

Prior – koncesní řízení

PRAHA, 25.04.2023



Koncese Prior Praha 12



Současný stav nemovitosti

- Původní Obchodní dům PRIOR Praha Modřany, dnes Obchodní pasáž Sofie umístěný v centru Prahy 12 na Sofijském náměstí je ve vlastnictví MČ Praha 12, která ji dlouhodobě pronajímá
- Výnosy z pronájmu obchodních prostor jsou minimální (1–2mil. Kč ročně) a souvisí se současným stavem nemovitosti
- Současný stav nemovitosti OD PRIOR je z hlediska dnešních standardů budov morálně za zenitem a představuje již nevyhovující prostory
- Budova a její okolí vyžaduje kompletní revitalizaci a přestavbu nejen pro zajištění kvality služeb pro veřejnost, ale zásadně také v zájmu a významu lokality, v níž se nachází



Lokalita a vize rozvoje

Vize: zkulturnění a oživení centra Prahy 12 – Sofijského náměstí

Cíl: vybudování moderního lokálního obchodního centra Prahy 12

Provedení: demolice nevyhovujícího a vybudování zcela nového OC

- Lokalita přímo v srdci Prahy 12 by měla představovat reprezentativní prostor, kam v rámci celkového urbanistického řešení patří i moderní obchodní centrum (jako např. Anděl, Pankrác, Vysočany atd.)
- Existuje přirozená potřeba rozvoje MČ a její přeměna na moderní pražskou čtvrť s atraktivním centrem Sofijským náměstím a jeho okolím, jež bude přirozeným středem lokality a bude sloužit jako místo setkávání



Koncese jako nejsmyslupnější varianta realizace projektu

Varianty	Výhody	Nevýhody
 Prodej	+ Jednorázový výnos pro MČ Praha 12	- Ztráta kontroly nad vývojem – projekt zcela přebírá soukromý subjekt
 Pronájem	+ Dlouhodobý výnos (nájem)	- Náklady na celkovou investici – demolice a výstavbu - Významné stavební práce nelze realizovat v režii nájemce (jednalo by se o skrytou veřejnou zakázku)
 Koncese	+ Zachování vlastnictví + Dlouhodobý výnos (pacht) + Kontrola nad vývojem + Realizace významných stavebních prací vč. povolovacího řízení dle stavebního zákona	- Náročnější (komplexní) příprava projektu

Zhodnocení

- Varianta prodeje by znamenala zbavení se nemovitosti a lukrativního pozemku v centru MČ
- Varianta pronájmu v současném stavu nedává ekonomicky smysl a realitním pohledem je komplexní revitalizace jediným řešením, přičemž teoretickou cestou by byla i možnost, kdyby celý projekt chtěla MČ developovat sama (tj. zaplatit celkovou investici a novou budovu pronajímat)
- **Nejsmyslupnější variantu pro MČ Praha 12 tak představuje koncese, která umožní zadavateli zachovat vlastnictví nemovitosti, nově ji vybudovat, neplatit žádné investiční náklady a ještě inkasovat dlouhodobé výnosy z pachtovného**

Porovnání realizace projektu v režii zadavatele a soukromníka

	Veřejná zakázka(y) V režii zadavatele	Koncese V režii soukromníka
VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI FINANCOVÁNÍ	■ Ve vlastnictví zadavatele ■ Zadavatel má výhodnější podmínky na trhu, nižší úrokovou míru než soukromník ■ Nutné zadlužení zadavatele a dlouhodobé splácení úvěru	■ Ve vlastnictví zadavatele ■ Soukromník vloží část vlastních prostředků do projektu – vlastní kapitál (ekvity)
JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI A ODPOVĚDNOST	■ Veškeré břímě přípravy, realizace, financování a provozu na bedrech zadavatele	■ Zbytek financováno úvěrem nebo jiným druhem dluhového financování
UPLATNĚNÍ KNOW-HOW	■ Z podstaty věci nemůže mít potřebné know-how o developmentu a provozu komerčních ploch	■ Soukromník realizuje přípravu, výstavbu, financování i provoz OC
PŘENOS RIZIK SOUVISEJÍCÍCH S VÝSTAVBOU	■ Nedochází k přenosu rizik souvisejících s výstavbou na soukromníka	■ Disponuje potřebnými zkušenostmi a know-how pro efektivní přípravu a provedení projektu ■ Dochází k přenosu zásadních rizik na soukromníka
■ Projektová příprava (zpoždění, vícenáklady, změny) ■ Výstavba (zpoždění, vícenáklady, nehody) ■ Financování (úrokové riziko, inflační riziko)	✗ ✗ ✗	✓ ✓ ✓

Shrnutí přínosů projektu revitalizace OD Prior formou koncese



Pro MČ Praha 12

- Zůstane vlastníkem nové nemovitosti
- Na úhradu investice a budoucích oprav nevynaloží ani korunu ze svého rozpočtu
- Naopak bude dlouhodobě inkasovat předpokládaný roční výnos cca 10 mil. Kč v podobě pachtovného
- Neztratí kontrolu nad projektem a využitím dané nemovitosti
- Dlouhodobě nebude muset řešit náklady na opravy a údržbu daného obchodního centra, toto bude součástí koncese



Pro lokalitu a její obyvatele

- Revitalizace významné části centra Sofijského náměstí
- Zkrášlení a zvýšení kvality prostředí dané lokality i poskytovaných služeb veřejnosti
- Oživení náměstí a vybudování prostředí pro setkávání lidí
- Pravděpodobně rozvoj přidružených služeb v lokalitě (restaurace, kavárny, další místa)
- V neposlední řadě povede zatraktivnění lokality ke zvýšení hodnoty okolních nemovitostí (pozitivní externalita)

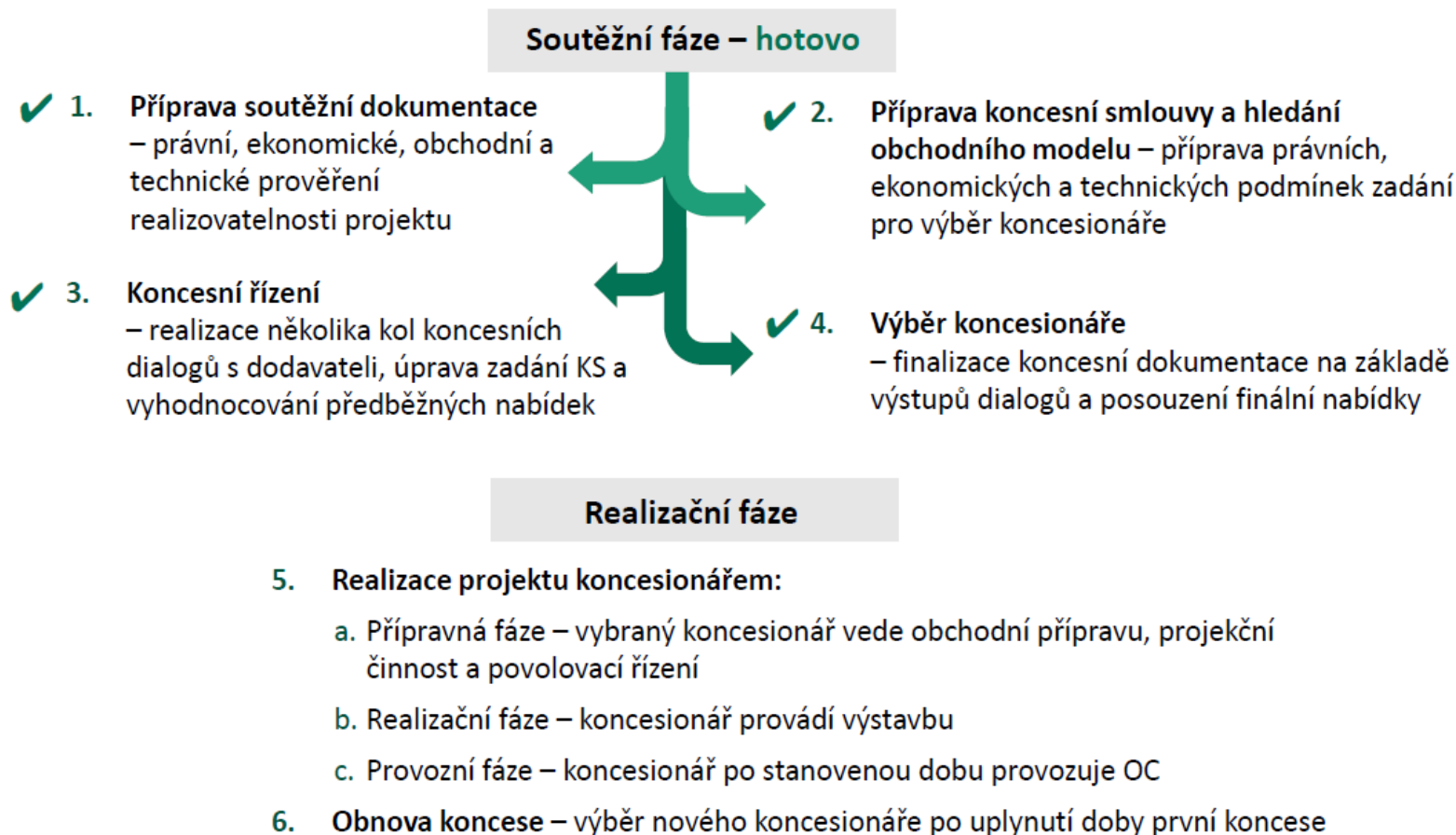


Pro podnikatelský sektor

- Nové obchodní příležitosti, a to nejen pro budoucího koncesionáře, ale i pro budoucí nájemníky zařízení (stávající i nové)



Jednotlivé kroky postupu v projektu





Základní limitní parametry projektu – funkční využití

FUNKCE	Požadovaná minimální HPP (m2)	Požadovaná maximální HPP (m2)
Obchodní prostory (hlavní funkce)	7.000	15.000
Administrativní prostory	1.800	12.000
Bydlení (byty ve vlastnictví Zadavatele)	2 500 (50 bytů)	7 000 (140 bytů)
Případné bytové jednotky určené k prodeji	0	7 500
Případné komerční plochy určené k prodeji	0	1 500
Celkem maximální plocha	13 550	29 500



Vlastnictví

- Pozemek bude vlastnit zadavatel
- Nemovitosti budou stavěny do **vlastnictví zadavatele**
- Objekt bytů a komerčních ploch určených **k prodeji** a pozemek k tomu určený budou **vlastněny 3. osobami** – nutné k zajištění ekonomické proveditelnosti

Povinnosti a práva a koncesionáře

Povinnosti koncesionáře

- **Vyprojektovat, postavit, zafinancovat a 50 let provozovat komplex nemovitostí** (Desing, Build, Finance, Operate kontrakt)
- Součástí poskytovaných služeb budou **služby facility managementu** (údržby a opravy objektů) **a služby informačního charakteru** (pravidelný reporting zadavateli, vyúčtování pachtovného)
- Platit stanovenou výši **pachtovného**
- Povinnost stát se **plátcem DPH**
- Povinnost zajistit all-risk **pojištění**
- Nést **stavební, provozní riziko vč. rizika dostupnosti a tržní riziko poptávky**

Práva koncesionáře

- **Provozovat** objekty s definovaným funkčním využitím
- **Brát užitky** = vybírat platby od uživatelů (nájemné)
- **Prodat část vybudovaných bytů a komerčních ploch** 3. osobám do jejich vlastnictví za smlouvou definovaných podmínek
- Při změně územního plánu, jež umožní hustější zástavbu území, **dostavět dodatečné plochy daného funkčního využití**





Přínosy navrženého smluvního uspořádání pro zadavatele

Majetek a jistota pro zadavatele

- Zadavatel ze svého rozpočtu **nemusí investovat ani korunu a získává rozsáhlý komplex nových nemovitostí** do svého vlastnictví
- **Zadavatel nikdy v průběhu projektu neztratí kontrolu nad majetkem** (pozemkem a nemovitostmi), v případě problémů s koncesionářem tak drží všechna aktiva potřebná k pokračování provozu objektů
- Byty k určené k prodeji **nemůže koncesionář prodat dříve**, než dojde k uvedení stavby do provozu ve vztahu ke všem objektům vybudovaným v rámci projektu

Přenos rizik na koncesionáře

- Koncesionář ponese **riziko stavební a provozní** – objekty a jejich jednotlivé části musí být funkční/dostupné, aby byly schopné koncesionáři generovat výnosy
- Zároveň koncesionář ponese **riziko tržní – riziko poptávky** – již v průběhu soutěže koncesionář navrhuje svůj obchodní model skladby funkčního využití
- 50 let koncesní doby představuje dostatečně dlouhou dobu na to, aby se projevila všechna výše uvedená rizika

Flexibilita smluvního uspořádání

- Flexibilita **technického řešení** – koncesionář je oprávněn provádět změny v rámci stavebně-technického řešení objektů (změnová řízení)
- Flexibilita **rozšíření projektu** – při změně územního plánu je koncesionáři umožněno přistavět nové plochy
- Flexibilita **pachtovného** – při případné dostavbě nových ploch nebo při postavení nové stanice metra v místě je zapojen mechanismus na zvýšení pachtovného pro zadavatele

Pachtovné

Předmětem soutěže

- Roční **Pachtovné** za užívání Objektu/ů = **hodnotící kritérium**
- **Minimální pachtovné stanoveno na 10 mil. Kč bez DPH**
- Každoročně bude předmětem indexace podle CPI

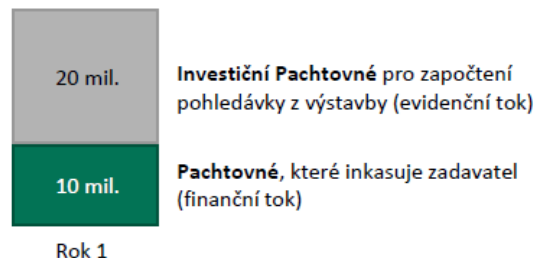
Daňové a účetní potřeby

- Koncesionář bude mít pohledávku z výstavby, kterou bude potřeba vypořádat
- Zadavatel bude evidovat nová aktiva v majetku, která bude potřeba vypořádat
- Investiční náklady budou přefakturovány na zadavatele (přenesená daň. povinnost)
- Vypořádání koncesionářovi pohledávky z výstavby proběhne postupným zápočtem vůči **Investičnímu pachtovnému**, které bude spočteno po dokončení investice jako podíl celkových investičních nákladů koncesionáře přefakturovaných na zadavatele a počtu měsíců koncesní doby (ročně tedy 1/50 investičních nákladů)
- Bude pouze **evidenčním**, nikoliv skutečným finančním tokem
- Účetně bude platit: Pachtovné za užívání Objektu = **Pachtovné + Investiční pachtovné**

Ilustrativní příklad

- Investiční náklady = 1 000 mil. Kč
- Koncesní doba = 50 let
- Investiční pachtovné/rok = 20 mil. Kč
- Vysoutěžené Pachtovné/rok = 10 mil. Kč

Pachtovné za užívání Objektu

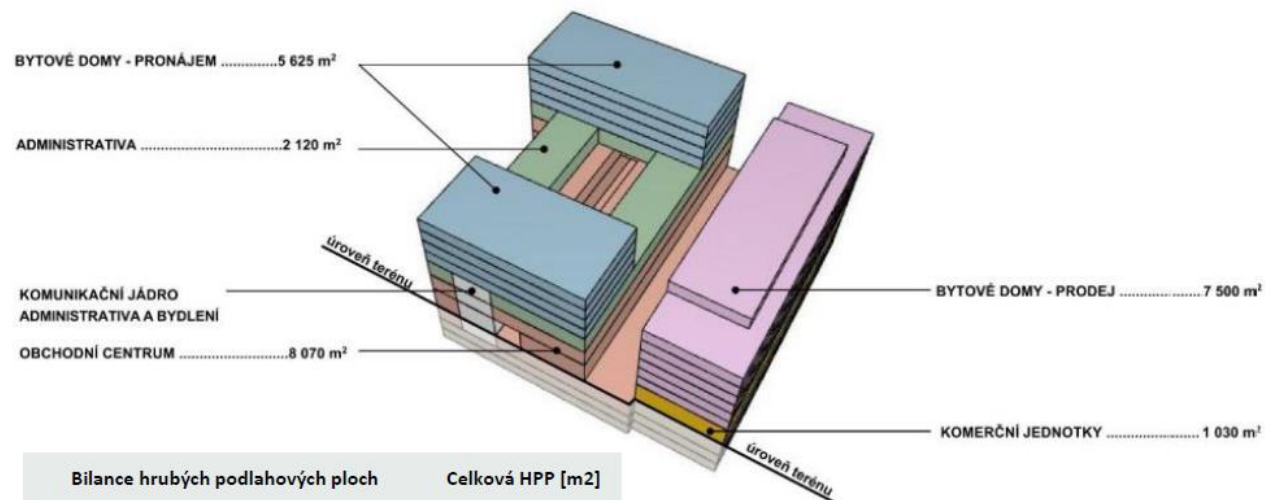


NABÍDKA BAK – FUNKČNÍ VYUŽITÍ, INVESTICE A PACHTOVNÉ

Funkční využití	ČPP v m2	Počet jednotek/ park. stání
Obchodní prostory – hlavní jednotka	1 768	1
Obchodní prostory – ostatní	4 376	20
Administrativní prostory	1 696	17
Bydlení	4 134	76
ČPP ve vlastnictví MČ P12 celkem	11 974	
Byty k prodeji	5 513	88
Komerční jednotky k prodeji	947	5
ČPP k prodeji celkem	6 460	
Parkování – vlastnictví MČ P12	6 104	274
Parkování – k prodeji	3186	108
Parkování – pro rezidenty		80
Počet parkovacích stání celkem		462

- Investiční náklady projektu činí **1 309,5 mil. Kč bez DPH**
- Pachtovné za užívání současného Obchodního domu činí **2 mil. Kč bez DPH ročně**
- Pachtovné za užívání budovaných objektů činí **10 mil. Kč bez DPH ročně a podléhá pravidelné inflační indexaci (CPI)**

BAK – 1. NÁVRH



Bilance hrubých podlahových ploch	Celková HPP [m ²]
Obchodní prostory – hlavní jednotka	2090
Obchodní prostory – ostatní	5980
Administrativní prostory	2120
Bydlení (byty ve vlastnictví Zadavatele)	5625
Byty k prodeji	7500
Komerční jednotky k prodeji	1030

Celkem 462 parkovacích stání = 274 stání + 108 k prodeji + 80 pro stávající rezidenty

BAK – 1. NÁVRH



PRIOR 24. dubna 2023

Petr Šula, 1. místostarosta Prahy 12

Děkuji za pozornost.