

Výzva k podání nabídek na koupi pozemků v lokalitě v areálu T-Park

I. ČÁST

1. Předmět prodeje

1.1 Nemovité věci

pozemky:

- parc. č. 4704/28 – trvalý travní porost o výměře 82 m²
- parc. č. 4741/2 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 42 m²
- parc. č. 4828 – trvalý travní porost o výměře 3 753 m²
- parc. č. 4830/1 – trvalý travní porost o výměře 2 271 m²
- parc. č. 4832 – trvalý travní porost o výměře 2 601 m²
- parc. č. 4833/1 – trvalý travní porost o výměře 1 089 m²
- parc. č. 4833/2 – trvalý travní porost o výměře 1 047 m²
- parc. č. 4704/1 - trvalý travní porost o výměře 3 213 m²
- parc. č. 4833/6 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 299 m²

vše v k. ú. Pustkovec, obec Ostrava,

včetně všech součástí a veškerého příslušenství

(dále také jen **Pozemky**).

Pozemky se nachází v areálu Vědecko-technologického parku (dále také jen **T-Park**).

Celková výměra Pozemků k prodeji činí 14 397 m².

2. Vymezení Pozemků

2.1. Stručný popis území – areál T-Park

Statutární město Ostrava (dále také jen „**Město**“) v roce 1997 iniciovalo založení Vědecko-technologického parku Ostrava, a.s. (dále také jen „**VTPO**“) v Ostravě-Pustkovci. V areálu o rozloze cca 10 ha se městu podařilo v Moravskoslezském kraji vybudovat největší fyzickou infrastrukturu pro vědecký a technologický výzkum, inovace a hi-tech technologie s úzkou vazbou na akademickou sféru.

Aktuálně se jedná o téměř 11 000 m² kancelářských ploch, laboratoří a dílen, spravovaných nástupcem VTPO, kterým je od roku 2017 Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s. (dále také jen „**MSIC**“).

Vedle stávajících multifunkčních budov PIANO (I), TANDEM (II), TRIDENT (III), VIVA (IV), ve kterých je umístěno, již výše zmíněné, technické a administrativní zázemí areálu, jsou zde k dispozici další rozvojové plochy určené pro znalostně náročné hospodářské aktivity s vysokou přidanou hodnotou.

Areál T-Parku (pozemky, budovy a další fyzická infrastruktura) je z majoritní části stále ve vlastnictví Města a jeho užívání ze strany MSIC je ošetřeno souborem smluv.

2.2 Faktický a právní stav Pozemků

V katastru nemovitostí nejsou zapsána žádná věcná práva zatěžující Pozemky – viz příloha č. 2.2 této výzvy.

Na pozemcích parc. č. 4833/2 a parc. č. 4833/6, oba v k. ú. Pustkovec, se nachází neprovozovaná síť elektronických komunikací ve vlastnictví CETIN.

Na pozemku parc. č. 4833/6 k. ú. Pustkovec, se nachází vodovodní řad DN 100 PE ve vlastnictví statutárního města Ostrava, který provozuje společnost Ostravské vodárny a kanalizace a.s.

Na pozemku parc. č. 4833/6 k. ú. Pustkovec, se, jako jeho součást, nachází účelová komunikace ve vlastnictví statutárního města Ostrava, podél které je umístěno veřejné osvětlení ve vlastnictví statutárního města Ostrava, které spravuje společnost Ostravské komunikace, a.s.

Zákres inženýrských sítí v předmětné lokalitě tvoří přílohu č. 2.3 této výzvy.

Statutárnímu městu Ostrava není známo umístění jiných inženýrských sítí v Pozemcích, než je uvedeno výše.

Upozornění pro zájemce:

Aktuální stav inženýrských sítí je nutné prověřit u správců/provozovatelů sítí.

2.3 Vymezení území z hlediska Územního plánu Ostravy

Požadované, v této výzvě specifikované, využití Pozemků je v souladu s Územním plánem Ostravy.

Jedná se o území se způsobem využití „občanské vybavení“, částečně se jedná o plochu zastavitelnou V12 a území stabilizované. V ploše zastavitelné platí regulace: výška objektů max. 6 NP, zastavěná plocha jednou hlavní budovou 6 000 m², maximální index zastavění je 0,50. Tyto regulativy upřesňují Regulační podmínky, kde jsou stanoveny regulativy i pro stabilizované území a které tvoří přílohu č. 2.4 této výzvy.

2.4 Kupní cena

Nabídková kupní cena musí odpovídat minimálně ceně v místě a čase obvyklé stanovené znaleckým posudkem č. 2023/183 ze dne 10.08.2023, vyhotoveným znalcem Ing. Pavlem Krämerem, tj. 26 311 940 Kč + DPH v zákonné výši.

Sjednaná kupní cena musí být v souladu s ustanovením § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

3. Budoucí využití Pozemků

3.1. Budoucí zástavba

Účelem bude výstavba jednoho nového objektu, nebo max. 2 nových objektů (dále také jen „**Objekt / Objekty**“), který/é bude/ou navržen/y jako multifunkční a bude/ou kombinovat nabídku prostor pro celé spektrum klientů T-parku provádějících výzkumnou a inovační činnost, resp. komerčně orientovaný vědecký a technologický výzkum, průmyslové osvojování výsledků výzkumu, inovaci výrobků či služeb a rozvoj podnikání a budou obsahovat pronajímatelné plochy tvořené z

- **administrativních ploch,**
- **prototypových dílen,** obsahujících zkušební místnosti, technologické dílny, laboratoře, případně velkorozponové haly, aj. dle potřeby investora a jeho koncových uživatelů.

Návrh bude řešit rovněž společné prostory, podzemní parkování umístěné v Objektu / Objektech, přístupové komunikace, nezbytnou infrastrukturu a sítě, vč. dalších úprav nejbližšího okolí

nezbytných pro plnohodnotné užívání Objektu / Objektů. Výstavba Objektu / Objektů přispěje k vhodnému rozvíjení současného území, stejně jako bude reflektovat připravované záměry v daném území. Objekt / Objekty budoucí zástavby musí působit harmonicky, svými měřítky a vhodnými proporcemi odpovídat okolní zástavbě a citlivě navazovat na sousedící objekty.

Je zapotřebí dodržet pevné technické parametry Objektu / Objektů:

Maximální zastavitelná plocha:

- v případě výstavby jednoho Objektu max. 6 000 m²,
- v případě výstavby dvou Objektů v součtu zastavěných ploch všech objektů max. 6 200 m².

Minimální užitná plocha:

- celková užitná plocha je min. 24 240 m²,
- přičemž užitná plochy tvořena součtem ploch administrativních a ploch prototypových dílen bude z celkové užitné plochy tvořit min. 17 570 m²,
- část celkové užitné plochy Objektu / Objektů bude využita pro parkovací stání, doporučeno formou podzemního parkování, podzemních garáží.

Při využití území nutno dodržovat následující:

- územím bude zajištěn pěší průchod ze SV do Porubského lesoparku,
- územím bude zajištěna průjezdnost dle bodu 3.2,
- území nebude oploceno a bude umožňovat volný průchod, průjezdnost tak, aby byl v tomto území zachován charakter volně přístupného parku.

Při využití území je doporučeno vybudování parkovacích stání na povrchu v maximálním počtu 40 míst s předpokladem vybudování ostatních parkovacích stání v rámci Objektu / Objektů.

Při zpracování záměru by měl zájemce vycházet z Regulačních podmínek, které znázorňují možnosti realizace budoucí zástavby na Pozemcích a možnosti úpravy veřejného prostranství. Ke zpracování záměru může posloužit rovněž Urbanistická studie ÚZEMÍ TECHNOLOGICKÁ, která je ke stažení prostřednictvím [tohoto odkazu](https://drive.google.com/u/0/uc?id=165sMWYShWdRSafUArPpeSyNOB5IKakFt&export=download) (tj. <https://drive.google.com/u/0/uc?id=165sMWYShWdRSafUArPpeSyNOB5IKakFt&export=download>) či je k dispozici na vyžádání na odboru strategického rozvoje Magistrátu města Ostrava.

3.2 Výstavba veřejně přístupné příjezdové komunikace

K účelnému využití Pozemků, k celkovému dotvoření zástavby Pozemků, dosažení optimální funkce zástavby a zajištění průjezdnosti daného území je potřeba vybudovat na části Pozemků veřejně přístupnou příjezdovou komunikaci, propojující komunikaci na parcele č. 4706/4 v k.ú. Pustkovec (bod B v Regulačních podmínkách) s komunikací na parcele č. 4742/1 v k. ú. Pustkovec (bod A v Regulačních podmínkách). Tato veřejně přístupná komunikace bude zájemcem vybudována nejen na části Pozemků, ale i na pozemcích ve vlastnictví Města a třetí osoby. Bude splňovat parametry silniční infrastruktury pro těžkou nákladní dopravu.

Vybudování této veřejně přístupné příjezdové komunikace zajistí na své náklady zájemce.

Zájemce předložením nabídky garantuje, že se se všemi v této výzvě uvedenými podklady a přílohami (případně další dokumentací, kterou si vyžádá, nebo bude veřejně přístupná na webových stránkách města: www.pozemky.ostrava.cz) **seznámil.**

II. ČÁST

Město vyzývá zájemce k podání nabídky na koupi Pozemků pro výstavbu objektů v lokalitě v areálu T-Parku, přičemž obsahové náležitosti nabídky se vymezují v bodě 1. a 2.

1. Vymezení předmětu koupě

Zájemce vyjádří ve své nabídce zájem nabýt Pozemky v plném rozsahu.

2. Záměr využití území

Zájemce předloží **nabídku**, sestávající se z těchto částí:

- 2.1 popis zamýšleného budoucího způsobu využití Pozemků zájemcem, včetně specifikace účelu zástavby, kterou hodlá zájemce v dané lokalitě realizovat, a který bude respektovat platný územní plán města a vycházet z Regulačních podmínek (příloha č. 2.4);
- 2.2 prezentace celkového záměru zájemce, v textové i grafické podobě (např. formou vizualizací); její součástí bude doprovodná grafika znázorňující budoucí vizi pro území, které je předmětem prodeje tak, aby byl záměr zájemce pro rozhodnutí Města vypovídající; prezentace celkového záměru zájemcem bude zahrnovat rovněž umístění veřejně přístupné příjezdové komunikace;

Závazné (grafické) přílohy nabídky tvoří:

1. situační výkres, formát A3, který prokáže soulad s touto výzvou v měřítku 1:500;
2. axonometrické zobrazení objemového řešení (nezobrazující detaily fasád apod.) prezentující soulad záměru s touto výzvou, vztah záměru využití území ke svému okolí;
3. minimálně jeden řez územím, který doplní objemové řešení;
4. podrobnější popis řešení ve vztahu k stavebnětechnickému provedení, zejména opláštění včetně střechy, konstrukční systém, technologie.

Fakultativní přílohu nabídky tvoří:

1. doplňující grafické podklady dále upřesňující předkládaný záměr, např. vizualizace z perspektivy chodce; tyto podklady musí být v základních parametrech shodné se závaznými přílohami nabídky;
- 2.3 popis záměru za účelem vyhodnocení jeho přínosu pro rozvoj dané lokality, vhodnosti uvažovaného řešení, ať už z pohledu urbanistického, architektonického, dopravního či funkčního řešení;
- 2.4 předpokládaný termín dokončení výstavby, kterou má zájemce záměr v dané lokalitě realizovat (počítáno od uzavření příslušné smlouvy do podání žádosti o příslušné oprávnění k užívání výstavby);
- 2.5 nabídková kupní cena bez DPH, kdy kupní cena musí být stanovena minimálně ve výši 26 311 940 Kč bez DPH, (přičemž sjednaná kupní cena ve smlouvě bude vždy v souladu s ustanovením § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů);
- 2.6 konkrétní údaje o způsobu financování (se specifikací – koupě Pozemků, realizace);

2.7 identifikace zájemce a uvedení osoby, která je oprávněná jednat za zájemce, včetně jejího podpisu a uvedení kontaktních údajů (telefonní číslo, e-mail).

3. Forma zpracování nabídky

Nabídka zájemce bude mít písemnou formu a elektronickou verzi podkladů a bude statutárnímu městu Ostrava doručena nejpozději do 29.12.2023 do 12.00 hodin na adresu jeho sídla v zalepené obálce, přičemž na této obálce bude uvedeno „areál T-Park T6 – NEOTVÍRAT“ a název a adresa sídla odesílatele. Zájemce informace v nabídce uvede jasně, jednoznačně, vážně a v takovém rozsahu, ve kterém bude připraven se smluvně zavázat.

Údaje uvedené v nabídce budou podkladem pro sjednání jednotlivých závazků zájemce ve smluvní dokumentaci.

III. ČÁST

1. Obecné informace

1.1 Podmínkou finální kontraktace je shoda statutárního města Ostravy a zájemce na obsahu smluvní dokumentace, zejména v záležitostech:

- **prodeje Pozemků (zejména kupní smlouva, popřípadě smlouva o smlouvě budoucí kupní),** přičemž předpokladem vzájemné shody je zejména dohoda týkající se obsahu a rozsahu věcného předkupního práva, zákazu zcizení, závazků spojených s výstavbou na Pozemcích, práva odstoupit od smlouvy, smluvních pokut souvisejících s porušením smluvených povinností, včetně služebností
- **vybudování nové veřejně přístupné příjezdové komunikace, popř. jejího následného převodu do vlastnictví statutárního města Ostravy, a to včetně úpravy smluvního vztahu k pozemkům na nichž bude tato komunikace umístěna.**

1.2 Statutární město Ostrava si vyhrazuje právo vyžádat si doplnění doručených nabídek či doplnění dodatečných informací od jednotlivých zájemců.

1.3 Statutární město Ostrava si vyhrazuje právo se žádným ze zájemců po obdržení nabídek nejednat, případně finálně nekontrahovat.

1.4 Statutární město Ostrava si vyhrazuje právo hodnotit každou nabídku komplexně ve všech souvislostech bez výhradní preference některého z kritérií.

1.5 Statutární město Ostrava si vyhrazuje možnost jednat o nabídce ve spojitosti se sjednáním podmínek smluvní dokumentace. Připouští se rovněž jednání mezi statutárním městem Ostrava a zájemcem za účelem finální kontraktace se společností zvláštního určení založené zájemcem.

1.6 Náklady vynaložené zájemcem v souvislosti se zpracováním nabídky nebudou ze strany statutárního města Ostrava hrazeny.

2. Přílohy:

2.1 Informace o území

- 2.2** Částečný výpis z listu vlastnictví č. 398 pro k. ú. Pustkovec, obec Ostrava
- 2.3** Výkres inženýrských sítí
- 2.4** Regulační podmínky