

## Předběžné tržní konzultace

dle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

k záměru

**Provozu plaveckého areálu v Liberci**

<b>Zadavatel:</b>	<b>Statutární město Liberec</b>
<b>Sídlo:</b>	<b>Liberec I-Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1</b>
<b>IČ/DIČ:</b>	<b>00262978/CZ 00262978</b>
<b>Zástupce zadavatele:</b>	<b>HKR advokátní kancelář, s.r.o.</b>
<b>Sídlo:</b>	Na Pankráci 404/30a, Nusle, 140 00 Praha 4
<b>Doručovací adresa:</b>	Na Pankráci 404/30a, Nusle, 140 00 Praha 4
<b>IČ/DIČ:</b>	04372824/ CZ04372824
<b>Zastoupení:</b>	Mgr. Luboš Havel, jednatel
<b>Kontaktní osoba:</b>	Mgr. Petr Brejl, advokát
<b>Kontaktní email:</b>	brejl@akhavel.cz

### ***A. Obecné informace k tomuto dokumentu a postupu zadavatele***

Tento dokument (dále i jen „**Výzva**“) představuje souhrnné informace k základnímu konceptu připravovaného zadavatelem – Statutárním městem Liberec (dále jen „**SML**“) ve věci rekonstrukce a zajištění provozu Plaveckého areálu v Liberci (dále jen „**Areál**“).

Tento dokument nepředstavuje zadávací podmínky ani není dokumentem, který zahajuje jakékoliv zadávací řízení dle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „**ZZVZ**“). Postup zadavatele nepředstavuje ani veřejnou soutěž ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Cílem tohoto dokumentu a souvisejících postupů zadavatele je zjištění informací o trhu a zájmu dodavatelů na realizaci níže specifikovaného záměru.

Zadavatel si vyhrazuje právo postup zahájený prostřednictvím tohoto dokumentu kdykoliv změnit, přerušit či zrušit, a to i bez udání důvodu. Související informace budou uveřejněny pouze na profilu zadavatele.

Tento dokument bude zaslán zadavatelem vybraným dodavatelům a současně uveřejněn minimálně na profilu zadavatele SML.

Žádnému dodavateli - zájemci nevzniká v souvislosti s procesem zahájeným dle tohoto dokumentu či souvisejícími postupy zadavatele nárok na odměnu či úhradu vzniklých nákladů.

## ***B. Obecné informace k Areálu***

Zadavatel v současné době zajišťuje zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení, jejímž předmětem je komplexní rekonstrukce Areálu. Zadavatel zajišťuje rekonstrukci Areálu dle vlastní projektové dokumentace a vlastního návrhu.

Zadavatel předpokládá vypsání dvou samostatných zadávacích řízení. První zadávací řízení se bude vztahovat k samotné rekonstrukci Areálu. Zadavatel předpokládá vypsání nadlimitní zakázky v otevřeném řízení. Druhé zadávací řízení se bude týkat zajištění provozu Areálu s tím, že zadavatel zadá zakázku jako koncesi na služby. Zadavatel však principiálně nevylučuje, v závislosti na situaci na trhu, i postup odlišný (např. realizaci koncesního řízení na výstavbu s provozem či řízení s prvky jednání).

Areál bude po dobu jeho rekonstrukce (předpoklad cca 2 roky) jako celek uzavřen a mimo provoz. Předmětem a účelem konzultací je zjištění podmínek a kroků k tomu, aby SML mohlo zajistit provoz Areálu prostřednictvím třetí osoby – externího dodavatele (dále jen „**Provozovatel**“).

Informace ke stavu a provozu Areálu před rekonstrukcí jsou uvedeny v příloze (příloha č. 1). Doloženo pouze jako výchozí informativní nezávazný dokument, jelikož některé informace již neodpovídají skutečnosti a stav po rekonstrukci se bude od v této příloze popsaného stavu lišit.

Základní charakter Areálu po provedení rekonstrukce včetně rozvržení vnitřních prostor a jejich využití je uveden v příložené výkresové dokumentaci (příloha č. 2). Tento dokument je třeba považovat za základní zdroj pro provedení předběžných tržních konzultací dle této výzvy. Prohlídka Areálu se nekoná.

## ***C. Základní rámec a podmínky provozu Areálu po provedení rekonstrukce***

Zadavatel neumožní provozovateli provádět stavební úpravy Areálu, a to po dobu běhu záruční doby o délce min. 60 měsíců.

Zadavatel umožní provozovateli provádět stavební úpravy po vypršení záručních dob ve vazbě na plán údržby a obnovy areálu (mj. výhledově vybudování venkovního bazénu apod.).

Zadavatel předpokládá udělení koncese na provoz Areálu, a to minimálně na dobu 10 let, a to s možností prodloužení (opce na straně zadavatele) např. na každých dalších 5 let.

Zadavatel předpokládá realizaci zadávacího řízení na zajištění provozu (koncese na služby) v průběhu následujících dvou let. Předání Areálu Provozovateli nejdříve na konci roku 2022, či později, dle výsledku a plnění zakázky na stavební práce.

Zadavatel předá v rámci koncese Provozovateli Areál včetně všech prostor k dalšímu pronájmu. Podmínkou je pouze zachování stávajících služeb ve vnitřních prostorech bazénu – restaurace (teplá kuchyně, přístup od bazénu i zvenku – oddělený suchý a mokrý přístup), wellness a fitness. Využití ostatních prostor bude plně na uvážení a v kompetenci Provozovatele za splnění obecných podmínek uvedených v této Výzvě.

Zadavatel předpokládá předání bazénu a Areálu ve stavu dle stavební dokumentace, která je zpracována dle aktuálně platných norem a vyhlášek (viz příloha č. 2) v obecně provozně způsobilém stavu včetně všech technologií nezbytných k řádnému provozu bazénu.

Areál bude předán ve stavu základního vybavení, které bude vyžadovat částečné doplnění ze strany Provozovatele:

- Bazén - zabudované vybavení včetně laviček, info pultu se softwarem, skříňky, apod. Nebude vybaveno nezabudovanými věcmi a zařízeními (ručníky, prostředky na čištění a údržbu, atp.).
- Gastro – vybaveno pulty, restaurace židlemi a stoly, kuchyň pak chladicími skříněmi, sporákem, troubou, kuchyňskou linkou. Nebude vybaveno žádným nádobím, spotřebiči typu kávovar, robot, prostředky na čištění a údržbu, apod.
- Fitness - bude vybaveno pulty. Nebude vybaveno přístroji, ručníky, prostředky na čištění a údržbu, apod.
- Wellness – bude vybaveno pulty. Nebude vybaveno ručníky, lehátky, prostředky na čištění a údržbu, apod.

Gastro musí být provozně rozděleno na suchou a mokrou část. Mokrý část bude přístupná přímo z bazénu, suchá nikoliv. Mokrý část může fungovat na bázi samoobsluhy. Suchá část gastru (restaurace) bude přístupná, jak pro osoby se vstupenkou do bazénu, tak pro osoby bez vstupenky do bazénu. Suchá část gastru – restaurace bude nabízet běžnou restaurační nabídku tedy jídla a nápoje a teplou kuchyni.

Vnitřní dispozice prostor bazénu a Areálu je závazně dána a je neměnná. Doplnění či estetická (designová) úprava prostor Areálu bude přípustná za podmínky, že nebude vyžadovat stavební úpravy, nebude zasahovat do dodané stavby či dodávek, které jsou v záruce a bude projednána a odsouhlasena ze strany SML.

SML připouští doplnění vybavení Areálu ze strany provozovatele. Další požadované nebo navrhované vybavení Areálu v rámci jednotlivých prostor (bazén, IT, společné prostory, případně další) navrhne dodavatel.

SML nebude předávat běžné provozní vybavení (ručníky, nádobí, kancelářské potřeby, prostředky na čištění a údržbu), nástroje, náplně, čisticí prostředky, atp., které zajistí na vlastní náklady sám Provozovatel.

Zadavatel smluvně neumožní ukončení smlouvy bez udání důvodu, a to po fixně stanovené minimální období.

Předmětem koncese a provozu ze strany Provozovatele bude komplexní zajištění provozu Areálu Provozovatelem na jeho odpovědnost a riziko.

Provozovatel po dobu koncese zajistí na vlastní náklady a odpovědnost kompletní provoz, údržbu všech technologií a zařízení a celého Areálu, včetně pravidelného monitoringu, kontrol, odběru vzorků, rozborů vody a revizí veškerého zařízení a technologií.

Provozovatel bude povinně každoročně provádět opravy zařízení, na vlastní náklady a odpovědnost. To neplatí pro opravy, na které se vztahuje záruka a opravy do stanoveného finančního limitu.

Zadavatel zvažuje jako kritérium výběru provozovatele co nejnižší míru finanční spoluúčasti zadavatele (minimalizace nákladů SML), navrhovanou výši vstupného či finanční hranici oprav a investic do Areálu a bazénu.

Požadavky zadavatele ke způsobu provozu Areálu a struktuře vstupného:

- Zachované či omezené navyšování vstupného do plaveckého bazénu.
- Zachování kategorií vstupného minimálně v členění:
  - dospělý
  - dítě
  - junior/student
  - dospělý nad 65 let
- Provoz bazénu denně minimálně od 6:30 – 22:00 (s výjimkou plánovaných odstávek a sanitárních dnů nebo hlavních svátků)
- Zajištění vyhrazených časových pásem či drah bazénu nebo části Areálu pro zajištění veřejné služby pro školy, školky, matky s dětmi, sportovce, sportovní kluby, příspěvkové organizace kraje či SML.

#### ***D. Zadavatelem definované obecné okruhy a otázky k zodpovězení či doplnění ze strany potenciálních dodavatelů***

- 1) Sdělení dodavatele ohledně jeho zájmu o zakázku s případným uvedením obecných či rámcových podmínek spolupráce.
- 2) Pokud je odpověď na předchozí otázku negativní, tak popis změn či podmínek v rámci zadání, za kterých by zájem o provoz dán byl (např. volba zadávacího řízení s prvky jednání, sloučení zakázky na výstavbu a provoz do jedné veřejné zakázky, vybavení, atp.)
- 3) Popis zkušeností s provozem krytých plaveckých bazénů v tomto členění:
  - a. vlastník bazénu,
  - b. umístění bazénu,
  - c. stručná obecná charakteristika bazénu a prostor areálu,
  - d. kapacita bazénu,
  - e. doba provozu bazénu ze strany dodavatele,
  - f. soupis pozitivních zkušeností z provozu daného bazénu,
  - g. soupis doporučení ke změnám.
- 4) Popis vybavení a příslušenství bazénu (zejména pro bazén, gastro, fitness, wellness), které by mělo být případně zajištěno ze strany každého vlastníka bazénu před zahájením provozu a před předáním provozovateli, a to dle obvyklé praxe z jiných obdobných zařízení s uvedením tohoto vybavení a příslušenství.

- 5) Popis vybavení a příslušenství bazénu včetně gastru, fitness a wellnes), které je běžně řazeno do položek zajišťovaných provozovateli, a to dle obvyklé praxe z jiných obdobných zařízení s uvedením tohoto vybavení a příslušenství a s vymezením položek nevyjasněných a řazených mezi kategorie dle bodu 5) a 6),
- 6) Sdělení dodavatele za jakých podmínek by dokázal provozovat bazén bez příspěvku SML (primární požadovaná varianta).
- 7) Zájemce musí dodat koncepci provozu bazénu a Areálu na prvních 10 let a na každých dalších 5 let opce, včetně vize a parametrů provozování Areálu, která bude mimo jiné obsahovat:
- a. nabízené zkušenosti konkrétní fyzické osoby (správce), která bude mít provoz Areálu za Provozovatele na starosti,
  - b. výroční zprávu dodavatele včetně výroku auditora (včetně rozvahy, výsledovky a cash-flow v plném rozsahu) za poslední 3 roky a k 30. 6. 2020, komentář k propadu ohledně COVID, informace o dlužích, závazcích po lhůtě splatnosti,
  - c. předpokládané minimální roční částky na provoz a údržbu,
  - d. předpokládané minimální roční částky na opravy po záruční době nebo mimo záruku vyjádřené slovním popisem s finančním vyjádřením pro obě varianty,
  - e. předpokládané minimální roční investice po záruční době na rozvoj Areálu např. na venkovní plochy, přístavby, apod. vyjádřené slovním popisem s finančním vyjádřením,
  - f. koncepci výpočtu/kalkulace vstupného,
  - g. koncepci veřejné služby, služby pro školy, školky, plavecké kluby, matky s dětmi, apod.,
  - h. plán provozních hodin,
  - i. navržené schéma typového využití ostatních prostor Areálu mimo bazén, gastro. fitness a wellness se způsobem využití (služby, prodej, atp.),
  - j. business plán na dobu minimálně 5 let doby pronájmu v rozsahu rozvahy, výsledovky a cash-flow, detail zejména v oblasti:
    - předpokládaných cen vstupů do bazénu (cena za hodinu, celodenní pro veřejnost, cena pro plavecké oddíly, školy a školky atd.), ze kterých plán vychází,
    - předpokládané roční náklady na údržbu,
    - předpokládané roční náklady na opravy (mimo záruční),
    - předpokládané minimální roční investice na rozvoj Areálu,
    - předpokládané mzdové náklady,
    - předpokládané náklady na energie,
    - předpokládané nájemné,
    - předpokládané ostatní náklady hrazené nájemcem,

- předpokládané výnosy / náklady ostatních činností (wellness, gastro, fitness, atd.),
- 8) návrh stavebních úprav Areálu po dobu trvání smluvního vztahu avšak po vypršení záručních dob, včetně odhadu potřeby finančních prostředků (např. ve vztahu k vybudování venkovního plaveckého bazénu).
  - 9) soupis podnětů či návrhů k základnímu rámci a podmínkám provozu stanovené zadavatelem v této Výzvě včetně případných doporučení,
  - 10) soupis jakýchkoliv otázek či dotazů dodavatele (které je ještě třeba či vhodné vyjasnit), např. s ohledem na základní vybavení bazénu a jeho vnitřní prostory.

### ***E. Požadavky na zpracování výstupu dodavatele***

Dovolujeme si dodavatele - případné zájemce zdvořile požádat o zodpovězení všech uvedených bodů, i v případě, že odpověď na otázku číslo 1) bude negativní tak, aby mohl zadavatel s dostatečnou přesností zjistit situaci na trhu a případně modifikovat podmínky udělení zakázky a vypsání soutěže.

Informace a podklady poptávané prostřednictvím tohoto přípisu zašlete **pouze** prostřednictvím jediného emailu na adresu: brejl@akhavel.cz nejpozději do 26. 3. 2021 v českém jazyce ve struktuře uvedené v předchozím bodě. K neúplným nebo později zaslaným podkladům či informacím či doručením jinou formou nemusí být přihlíženo.

V návaznosti na získané informace zadavatel zváží další kroky či případné jednání s dodavateli, či jinou komunikaci s dodavateli, přičemž pro případné další jednání s dodavateli zadavatel může upřednostnit ty dodavatele, kteří ve výše uvedené lhůtě poskytli požadované informace.

***Příloha č. 1: Informace ke stavu a provozu Areálu před rekonstrukcí***

***Příloha č. 2: Základní charakter Areálu po provedení rekonstrukce***

V Praze dne 22. 2. 2021

**Statutární město Liberec**

v.z.

**HKR advokátní kancelář, s.r.o.**

Mgr. Luboš Havel, jednatel