

Tisk: 0838

k návrhu na rozhodnutí Rady hlavního města Prahy o přidělení veřejné zakázky na služby "Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy" zahájené dne 22. srpna 2005 oznamením na centrální adresu pod evidenčním číslem 50012165 podle zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů

Obsah materiálu:

1. Návrh usnesení
2. Důvodová zpráva a její přílohy
3. Příloha k usnesení č.1

Předklad na základě:

usnesení Rady hlavního města Prahy č. 0913 ze dne 21.6.2005 k návrhu na relokační některých pracovních míst MHMP

Projednáno s:

zástupcem ředitele MHMP pro finanční oblast
ředitelem LEG MHMP

Přizvat:

AK Jansta, Kostka a spol.

Zpracoval:

ředitel RED MHMP

Předáno k připomínkování dne:

Předkládá:

ředitel MHMP

Zpracováno dne:

7.12.2005

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
U S N E S E N Í
Rady hlavního města Prahy

číslo
ze dne

k návrhu na rozhodnutí Rady hlavního města Prahy o přidělení veřejné zakázky na služby "Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy" zahájené dne 22.srpna 2005 oznámením na centrální adresu pod evidenčním číslem 50012165 podle zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů

Rada hlavního města Prahy

I. b e r e n a v ě d o m í

informaci o průběhu otevřeného zadávacího řízení vyhlášeného na veřejnou zakázku na služby "Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy" uveřejněné na centrální adrese dne 22. srpna 2005 pod ev. č. 50012165 podle zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon") uvedenou v důvodové zprávě a jejích přílohách

II. r o z h o d u j e

o přidělení veřejné zakázky "Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy" uchazeči COPA Retail, s.r.o., Na Příkopě 22/859, Praha 1, IČ 26211700, který se účastnil zadávacího řízení jako jediný uchazeč a jehož nabídka byla vyhodnocena jako ekonomicky výhodná na základě dílčích kritérií uvedených v příloze č. 1 k tomuto usnesení

III. u k l á d á

1. řediteli MHMP

1. oznamit rozhodnutí o přidělení veřejné zakázky s uvedením náležitostí dle ustanovení § 65 odst. 2 zákona

Termín: 31. 1.2006

2. učinit právní kroky související s přidělením veřejné zakázky "Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy"

Termín: 31. 1.2006

3. uzavřít smlouvu o nájmu objektu a o poskytování facility managementu s uchazečem, kterému byla přidělena veřejná zakázka dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 31. 1.2006

4. zajistit vlastní průběh realizace alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy

Kontrolní termín: 30. 9.2006

**MUDr. Pavel Bém
primátor hl.m. Prahy**

**Ing. Jan Bürgermeister
náměstek primátora hl.m. Prahy**

Předkladatel: ředitel MHMP

Tisk: 0838

Provede: ředitel MHMP

Na vědomí: odbory MHMP

Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. ze dne

**Otevřené řízení k zadání veřejné zakázky
„Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“**

Oznámení zadávacího řízení bylo zveřejněno na centrální adrese dne 22. srpna 2005 pod ev. č. 50012165.

Pořadí nabídek doporučené hodnotící komisí včetně uvedení údajů, které byly předmětem hodnocení:

1. COPA Retail s.r.o.

se sídlem Na Příkopě 22, Praha 1, IČ: 262 11 700

Nabídková cena včetně DPH	4.783.800.000,- Kč
---------------------------	--------------------

Lhůta pro předání objektu	9 měsíců od podpisu smlouvy
---------------------------	-----------------------------

Výměra rezervních administrativních prostor objektu	1.098 m ²
---	----------------------

Systém smluvních pokut

- prodlení s předáním objektu – 1.000.000,- Kč/den
- závažné porušení povinnosti – 200.000,- Kč/případ
- méně závažné porušení povinnosti – 50.000,- Kč/případ
- porušení podmínek nakládání s objektem – 100.000.000,- Kč/případ

Důvodová zpráva

Tento materiál je Radě hlavního města Prahy překládán na základě usnesení č. 0913 ze dne 21. června 2005. Tímto usnesením bylo řediteli Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „MHMP“) uloženo organizačně zajistit zadání veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ a předložit Radě hlavního města Prahy návrh na přidělení této veřejné zakázky.

VEŘEJNÁ ZAKÁZKA - PRŮBĚH

Svým usnesením č. 0206 ze dne 22. února 2005 vzala Rada hlavního města Prahy na vědomí Analýzu současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst MHMP, kterou zpracovala společnost Cushman & Wakefield Healey & Baker, s.r.o. (dále jen „Analýza“), a zároveň uložila řediteli MHMP zajistit dopracování Analýzy o posouzení dislokace organizací zřízených hlavním městem Prahou a společnosti založených hlavním městem Prahou. Dále pak bylo tímto usnesením řediteli MHMP uloženo předložit Radě hlavního města Prahy dokumenty potřebné k zajištění realizace postupu navrženého v Analýze.

V návaznosti na toto usnesení Rady hlavního města Prahy byla společnosti Cushman & Wakefield Healey & Baker, s.r.o. dopracována Analýza, a to o analýze „Relokace některých pracovních míst Magistrátu hlavního města Prahy a vybraných organizacích – analýza vybraných organizací, upřesnění vstupních dat a nastavení parametrů potřebných pro realizaci dislokace“, kterou vzala Rada hlavního města Prahy svým usnesením č. 0913 ze dne 21. června 2005 na vědomí. V této studii bylo konstatováno, že je do budoucnosti možné a do jisté míry i výhodné alokovat některé další subjekty založené, zřízené nebo ovládané hlavním městem Prahou, a to v případě, že poptávaný objekt bude disponovat více prostory než bude potřeba pro MHMP. Usnesením č. 0913 ze dne 21. června 2005 Rada hlavního města Prahy současně schválila dokument s názvem Základní zásady zadání veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ (dále jen „Zásady“), který nastiňuje základní východiska pro zadání veřejné zakázky, na jejímž základě by došlo k realizaci alokace pracovišť MHMP.

Výše uvedeným usnesením Rada hlavního města Prahy dále uložila řediteli MHMP organizačně zajistit zadání veřejné zakázky. V souvislosti s tímto úkolem byly na základě Zásad vypracovány podrobné dokumenty potřebné k zadání veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“, tj. zejména oznámení zadávacího řízení a zadávací dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této důvodové zprávy.

Vzhledem k tomu, že předpokládaná cena veřejné zakázky byla vyšší než 300 mil. Kč bez DPH, musela být hodnotící komise v souladu s ustanovením § 57 odst. 3 zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění (dále jen „Zákon“), ustanovena vládou na návrh věcně příslušného ministra. Z tohoto důvodu Rada hlavního města Prahy svým usnesením č. 1080 ze dne 19. července 2005 navrhla zástupce za hlavní město Prahu jako členy a náhradníky hodnotící komise veřejné

zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ a požádala vládu o ustavení hodnotící komise.

Vláda hodnotící komisi na návrh ministra pro místní rozvoj ustavila dne 9. listopadu 2005. Hodnotící komise byla složena z navrhovaných zástupců hlavního města Prahy, zástupců Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Ministerstva práce a sociálních věcí ČR a Ministerstva vnitra ČR.

Veřejná zakázka na služby „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ byla zahájena oznámením otevřeného řízení na centrální adrese dne 22. srpna 2005 pod evidenčním číslem 50012165. První jednání hodnotící komise se uskutečnilo dne 16. listopadu 2005 a na tomto jednání proběhlo otevření obálek a byl pořízen Protokol o otevření obálek. Na dalším jednání hodnotící komise, které se konalo dne 7. prosince 2005, byla vyhodnocena kvalifikace uchazeče a posuzována obsahová úplnost nabídky. Následně pak proběhlo samotné hodnocení nabídky, a to podle kritérií uvedených v oznámení zadávacího řízení. Z jednání hodnotící komise byla v souladu s ustanovením § 63 Zákona pořízena Zpráva o posouzení a hodnocení nabídek, která je přílohou č. 2 této důvodové zprávy. Protokol o II. jednání hodnotící komise ze dne 7.12.2005 tvoří přílohu č. 3 této důvodové zprávy.

Stručná rekapitulace průběhu hodnocení nabídek podaných do zadávacího řízení:

Komise převzala jednu nabídku. Tato nabídka, která splnila veškeré požadavky stanovené zadávacími podmínkami, byla hodnocena následovně:

1. COPA Retail s.r.o.

se sídlem Na Příkopě 22, Praha 1, IČ: 262 11 700

Nabídková cena včetně DPH	4.783.800.000,- Kč
---------------------------	--------------------

Lhůta pro předání objektu	9 měsíců
---------------------------	----------

Výměra rezervních administrativních prostor objektu	1.098 m ²
---	----------------------

Systém smluvních pokut

- prodlení s předáním objektu – 1.000.000,- Kč/den
- závažné porušení povinnosti – 200.000,- Kč/případ
- méně závažné porušení povinnosti – 50.000,- Kč/případ
- porušení podmínek nakládání s objektem – 100.000.000,- Kč/případ

Na základě vyhodnocení jedné nabídky podle dílčích kritérií uvedených v oznámení zadávacího řízení v souladu s vyhláškou č. 240/2004., o informačním systému o zadávání veřejných zakázek a metodách hodnocení nabídek podle jejich ekonomické výhodnosti, ve znění vyhlášky č. 137/2005 Sb., byla hodnotící komisí doporučena jako ekonomicky výhodná nabídka uchazeče COPA Retail s.r.o. V souladu s tímto vyhodnocením doporučuje předkladatel materiálu přidělit veřejnou zakázku tomuto uchazeči.

OBECNÁ VÝHODNOST VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Soustředěním většího počtu pracovišť MHMP v jedné budově by mělo dojít zejména ke zkvalitnění vnitřního fungování těchto pracovišť MHMP, které by se mělo projevit zejména ve zjednodušení řízení a provádění kontroly práce jednotlivých pracovišť. Vzhledem k tomu, že činnost některých pracovišť MHMP je úzce provázána a vyžaduje jejich vzájemnou komunikaci, a to i komunikaci fyzickou, mělo by soustředění většího počtu pracovišť MHMP v jedné budově vést též ke zefektivnění práce, neboť dojde k minimalizaci časových ztrát při jejich vzájemné fyzické komunikaci. Snadná vzájemná fyzická dostupnost jednotlivých pracovišť MHMP by měla přispět též k dalšímu rozvoji a posílení jejich vzájemné spolupráce.

Soustředění většího počtu pracovišť subjektů hlavního města Prahy v jedné budově by se mělo projevit též ve zkvalitnění a zefektivnění vnějšího fungování MHMP, jehož pracoviště by se měla stát snadněji dostupnými pro občany.

Bližší podrobnosti k obecné výhodnosti veřejné zakázky a rozpracování níže uvedených skutečností tvoří přílohu č. 4 této důvodové zprávy – „Jungmannova – Charvátova – hodnocení z hlediska kritérií výběrových podmínek relokace vybraných administrativních funkcí MHMP“.

EKONOMICKÁ VÝHODNOST VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Neopomenutelným pozitivním důsledkem alokace pracovišť MHM by měla být též úspora celkových nebytových prostor potřebných pro jejich činnost. Snížením požadavku na rozlohu nebytových prostor potřebných pro činnost MHMP dojde k úspoře nákladů spojených s pořízením, provozem a údržbou takovýchto nebytových prostor a také k možnosti alternativního využití stávajících prostor, a to i na komerční bázi. Je předpokládáno, že z případného komerčního využití stávajících prostor by mohly být vygenerovány finanční prostředky potřebné k úhradě nájemného za nájem budovy realizovaný na základě shora popsané veřejné zakázky.

Dlouhodobý pronájem

Důvod, proč byl v rámci poptávky po vhodném objektu zvolen dlouhodobý pronájem, je především ekonomická výhodnost.

Nabídnutá „soutěžní cena“ je definována jako prostý 20ti násobek ročního příjmu z pronájmu. Při hodnocení vztahu celkové hodnoty budoucích výdajů na nájemné a tržní hodnoty adekvátního objektu je nezbytné provést diskontaci – odúročení.

Modelový příklad (yield = 10%) – Nabídková cena jako prostý 20ti násobek jednorocního nájemného (včetně DPH) = 4 783 800 000 Kč. Roční nájemné = 239 190 000 Kč p.a.

Současná hodnota (diskontovaná hodnota) budoucího nájemného pravidelně hrazeného po 20ti leté období = 2 036 359 306.

Navíc tím získá hl.m. Praha volné zdroje, které mohou být zhodnocovány mírou zvolené cílové návratnosti kapitálu a umožní každoroční čerpání částky odpovídající sjednanému nájemnému po dané období.

V rámci původního záměru byly zvažovány i některé další možnosti pořízení objektu, avšak ani jedna z těchto možností se nejevila jako zcela reálná. Jednou ze zvažovaných možností byla vlastní výstavba, což je však poměrně finančně a odborně náročná záležitost, která především předpokládá pořízení vhodného volného pozemku. V centrální části Prahy, se však takovéto vhodné pozemky již nenalézají. Obdobné je to i s nabídkou vhodných objektů k demolici a nové výstavbě či přestavbě. Další zvažovanou variantou byla forma leasingu. Hlavní problém v tomto případě je skutečnost, že nemovitost setrvává až do úplného splacení v majetku leasingové společnosti, což by přinášelo řadu problémů. Dále jsou to vyšší finanční náklady (úroky) a také nutnost vyhlášení veřejné zakázky na poskytovatele leasingu. V této variantě by pak ale nemohl být současně poskytován facility management, což by předpokládalo další veřejnou zakázku na tuto službu.

Návaznost na okolní objekty

V blízkosti soutěžené nemovitosti se nalézá Palác Adria a objekt Charvátova, které jsou ve vlastnictví hl.m. Prahy. V objektu Paláce Adria se navíc nacházejí veřejné služby poskytované občanům (PRE, a.s. a Pražská plynárenská, a.s.)

Vzhledem k lokaci objektu Charvátova ve vztahu k „soutěžené“ budově to znamená další kapacitu, která může být efektivně využita v rámci optimalizace alokace pracovních míst.

Předpokládaná úspora finančních prostředků

V případě, že dojde k realizaci celé veřejné zakázky a zároveň k pronájmu „opuštěných“ budov, byla vyčíslena roční úspora finančních prostředků na cca 284 831 000,- Kč. V této částce jsou jednak zahrnuty náklady na „opuštěné“ objekty (např. nájemné za objekty, které si hl.m. Praha pronajímala, pojistné budov, služby, opravy, provozní náklady a mzdové náklady), dále předpokládané nájemné za „opuštěné“ budovy a investiční náklady (např. telefonní ústředna, kopírovací technika, docházkový systém, nákup nových vozidel).

Nabídková cena v rámci veřejné zakázky činní ročně za nájem a facility management 239 190 000,- Kč.

V celkovém důsledku znamená přijetí nabídky v rámci veřejné zakázky předpokládanou čistou úsporu ve výši 45 641 000,- Kč.

V rámci vypočítávání úspory nebyla zvažována úspora energií, a to vzhledem ke skutečnosti, že celková nabídková cena (nájem a facility management) soutěžené budovy tyto předpokládané náklady neobsahuje. Jelikož plocha doposud využívaných prostor, které budou uvolněny je větší než prostory soutěžené budovy, předpokládají se další úspory v energiích a službách, které v současné době nelze vyčíslit.

Další úspory, a to jak časové, tak i materiální vzniknou v důsledku podstatného omezení přesunu zaměstnanců různých odborů MHMP mezi dosud decentralizovanými pracovišti.

Vzhledem k tomu, že se v soutěženém objektu nachází rezerva administrativních prostor, lze předpokládat, že v případě využití těchto prostor pro některé příspěvkové organizace hlavního města Prahy (např. SURM, TSK apod.) dojde též k dalším úsporam na nájemném a správě v prostorech, které jsou dosud využívány pro tyto příspěvkové organizace, které také v současné době nelze přesně vyčíslit.

ZADÁVACÍ DOKUMENTACE VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Zadávací řízení

Otevřené zadávací řízení
podle zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů

č.j. MHMP 167044/2005

Veřejná zakázka

Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy

Nadlimitní veřejná zakázka

Zadavatel veřejné zakázky

Hlavní město Praha
Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1
IČ: 00064581

Poradce zadavatele

JUDr. Miroslav Jansta, advokát
advokátní kancelář Jansta, Kostka & spol.
Těšnov 1, 110 00 Praha 1
reg. č. v seznamu ČAK 4106
IČ: 66225159

J A N S T A
K O S T K A
— & —
S P O L .

OBSAH

Úvod	9
1. Identifikační údaje zadavatele a poradce zadavatele	9
2. Předmět veřejné zakázky	9
3. Doba plnění veřejné zakázky.....	10
4. Místo plnění veřejné zakázky	10
5. Prohlídka místa plnění	11
6. Základní kvalifikační kritéria a kvalifikace dle § 30 odst. 2 písm. c) zákona 11	
6.1. Základní kvalifikační kritéria	11
6.2. Kvalifikace dle § 30 odst. 2 písm. c) zákona.....	12
6.3. Společná ustanovení k článku 6. ZD	12
7. Další kvalifikační kritéria	12
7.1. Prokazování finanční a ekonomické způsobilosti dle § 32 zákona - způsobilost plnit finanční závazky.....	12
8. Obchodní podmínky zadavatele.....	13
8.1. Základní požadavky a podmínky zadavatele týkající se Objektu.....	13
8.2. Základní náležitosti smlouvy	13
8.3. Účel smlouvy	13
8.4. Podmínky poskytování facility managementu (správa a údržba Objektu) ..	14
8.5. Způsob provádění facility managementu.....	14
8.6. Vzájemná součinnost při poskytování facility managementu.....	15
8.7. Pojištění Objektu	15
8.8. Podmínky nakládání s Objektem.....	15
8.9. Sleva z nájemného	16
8.10. Dodávky médií do Objektu	16
8.11. Vstup do Objektu uchazečem.....	17
8.12. Informační povinnost uchazeče	17
8.13. Opravy Objektu a udržování Objektu ve stavu způsobilém smluvenému užívání	17
8.14. Stavební úpravy Objektu	18
8.15. Vrácení a vyklizení Objektu	18
8.16. Smluvní pokuty.....	18
8.17. Náhrada škody	19
8.18. Odpovědnost za vady.....	19
8.19. Soudní doložka, volba práva a zpřístupnění informací	20
8.20. Výpověď smlouvy	20

8.21. Odstoupení od smlouvy.....	21
8.22. Dohoda o ukončení smlouvy	21
8.23. Součinnost.....	22
8.24. Postoupení práv	22
8.25. Započtení	22
8.26. Případy vyšší moci	22
8.27. Změna v osobě vlastníka Objektu	22
9. Požadavek na zpracování nabídkové ceny, platební podmínky.....	23
9.1. Nabídková cena.....	23
9.2. Podmínky pro stanovení nabídkové ceny.....	23
9.3. Platební podmínky.....	23
10. Podmínky pro překročení nabídkové ceny	24
11. Kriterium pro zadání veřejné zakázky, způsob hodnocení nabídek	24
12. Návrh smlouvy na plnění veřejné zakázky.....	25
13. Požadavek na poskytnutí jistoty	25
13.1. Výše jistoty	25
13.2. Uvolnění jistoty	25
13.3. Výkon práva z poskytnuté jistoty	25
14. Lhůta pro podání nabídek, datum, hodina a místo otevřání obálek s nabídkami	26
15. Místo pro podání nabídek a doba, v níž lze podávat nabídky.....	26
16. Stanovení doby, po kterou jsou uchazeči vázáni svými nabídkami	26
17. Zadávací dokumentace.....	26
18. Další podmínky a práva zadavatele	26
19. Požadavky zadavatele na formální stránku nabídek	27
20. Osnova pro zpracování nabídek	28
21. Seznam příloh ZD	28

Úvod

Tato zadávací dokumentace (dále jen „ZD“) se vztahuje k oznámení zadávacího řízení, které bylo uveřejněno na centrální adrese prostřednictvím informačního systému o zadávání veřejných zakázek a v Úředním věstníku Evropské unie prostřednictvím Úřadu pro úřední tisky Evropských společenství, a obsahuje souhrn všech údajů a informací nezbytných pro řádné zpracování nabídek.

Veřejná zakázka je zadávána formou otevřeného zadávacího řízení podle zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“).

1. Identifikační údaje zadavatele a poradce zadavatele

Hlavní město Praha

sídlo:	Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1
zastoupené:	Ing. Martinem Trnkou, ředitelem Magistrátu hlavního města Prahy
IČ:	000 64 581
telefon:	236 002 117
fax:	236 007 108
e-mail:	martin.trnka@cityofprague.cz
bankovní spojení:	PPF banka, a.s.
č.ú. pro složení jistoty:	6015-5157998/6000, variabilní symbol: 32540742

poradce zadavatele pro zadání veřejné zakázky:

JUDr. Miroslav Jansta, advokát z advokátní kanceláře Jansta, Kostka & spol.

sídlo:	Těšnov 1, 110 00 Praha 1
IČ:	662 25 159
zápis v ČAK:	ev. č. 4106 v seznamu advokátů České advokátní komory
komory	
telefon:	221 875 402 – 9
fax:	221 875 401
e-mail:	kancelar@jansta-kostka.cz

Poradce zadavatele pro zadání veřejné zakázky je zmocněn zadavatelem k výkonu zadavatelských činností, tj. je zmocněn k veškerým úkonům souvisejícím se zajištěním průběhu zadávacího řízení s výjimkou rozhodování. Poradce zadavatele pro zadání veřejné zakázky je kontaktní osobou zadavatele, tj. veškerou korespondenci ve věci zadání veřejné zakázky musí uchazeči adresovat tomuto poradci zadavatele pro zadání veřejné zakázky.

2. Předmět veřejné zakázky

Předmětem plnění této veřejné zakázky na dodávky je nájem budovy, popřípadě komplexu vzájemně propojených budov (dále jen „Objekt“), který splní požadované parametry stanovené zadavatelem, a to za účelem využití Objektu pro alokaci pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy. Požadované parametry Objektu stanovené zadavatelem, jakož i dokumenty, jejichž předložení v nabídce zadavatel požaduje za účelem prokázání splnění požadovaných parametrů Objektu, jsou uvedeny v Příloze č. 1 ZD.

Zadavatel rovněž požaduje, aby uchazeč byl oprávněn disponovat s nabízeným Objektem v rozsahu vyplývajícím z obchodních podmínek dle článku 8. ZD.
Zadavatel dále požaduje, aby uchazeč byl vlastníkem nebo spoluúčastníkem Objektu. Bude-li uchazečem nabízený Objekt vlastněn více spoluúčastníky, zadavatel požaduje, aby nabídka byla podána:

- a) společně všemi spoluúčastníky Objektu, nebo
- b) majoritním spoluúčastníkem Objektu; v takovém případě předloží uchazeč v nabídce plné moci/souhlasy k zastupování ve věci podání nabídky a uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky, a to od všech ostatních spoluúčastníků Objektu, přičemž podpisy na takovýchto plných mocích/souhlasech budou úředně ověřeny.

Uchazeč v nabídce předloží dokumenty prokazující splnění shora uvedených požadavků zadavatele týkajících se oprávnění disponovat s Objektem a týkající se vlastnictví Objektu, a to způsobem uvedeným v Příloze č. 1 ZD.

Předmětem plnění této veřejné zakázky je dále zajišťování správy a údržby Objektu (tzv. facility management). Facility management bude uchazečem vykonáván v takovém rozsahu, aby mohlo docházet k nerušenému užívání Objektu zadavatelem k účelům stanoveným ve smlouvě na plnění veřejné zakázky. Specifikace zadavatelem požadovaného minimálního rozsahu facility managementu je uvedena v Příloze č. 2 ZD.

Kód klasifikace předmětu veřejné zakázky:

- pro nájem Objektu: SKP – 702012, CPV – 70220000-9;
- pro výkon facility managementu: SKP – 703212, CPV – 70330000-3.

3. Doba plnění veřejné zakázky

Smlouva na plnění veřejné zakázky bude uzavřena na dobu určitou, která počne běžet dnem nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky a skončí uplynutím dvaceti let ode dne počátku běhu doby nájmu. Doba nájmu v délce dvaceti let počne běžet dnem protokolárního předání Objektu zadavateli, přičemž k protokolárnímu předání Objektu zadavateli dojde nejpozději ve lhůtě jednoho roku od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky.

Smlouva na plnění veřejné zakázky nabude platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření. Dnem uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky bude den označený datem u podpisů smluvních stran. Bude-li takto označeno více dní, bude dnem uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky den z označených dnů nejpozdější.

Zadavatel požaduje, aby Objekt splňoval všechny požadované parametry stanovené zadavatelem, a to včetně relevantních technických, hygienických a právních norem, nejpozději do jednoho roku ode dne nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky a aby nejpozději v této lhůtě došlo k protokolárnímu předání Objektu zadavateli. Uchazeč je oprávněn nabídnout zadavateli i kratší lhůtu pro splnění požadovaných parametrů Objektu stanovených zadavatelem a současně pro předání Objektu zadavateli.

4. Místo plnění veřejné zakázky

Místem plnění veřejné zakázky bude dobré dostupná centrální část hlavního města Prahy, a tedy Objekt se musí nacházet v takto geograficky vymezené části hlavního města Prahy, která tvoří uzavřený obrazec.

Dobře dostupnou centrální částí hlavního města Prahy se pro účely této veřejné zakázky rozumí území, které se nachází uvnitř oblasti vymezené následující hranicí (vymezující čárou), kterou tvoří hranice příslušných městských částí (MČ) a spojnice navazujících ulic: počáteční bod vymezující čáry se nachází na Čechově mostě v místě, kde most protíná hranici MČ Praha 1; dále ve směru hodinových ručiček tvoří vymezující čáru hranice MČ Praha 1 až k Hlávkovu mostu; dále tvoří vymezující čáru hranice pro MČ Praha 3 až k pomyslnému průsečíku hranice MČ Praha 3 a prodloužení Šaldovy ulice; vymezující čára je poté tvořena ulicemi Šaldova, Pernerova, Trocnovská, Husitská ve směru do centra, Seifertova, Italská, Na Smetance, Polská, Třebízského, Šumavská, Slovenská, Francouzská ve směru do centra, Jana Masaryka, Šafaříkova, Pod Nuselskými schody, Fričova, Jaromírova, Na Slupi, Svobodova; dále vymezující čára kolmo kříží Rašínovo nábřeží a Vltavu paralelně s Železničním mostem a pokračuje v pomyslném prodloužení Železničního mostu až k průsečíku s ulicí Radlickou; následně tvoří vymezující čáru ulice Radlická, Plzeňská směrem z centra, Kmochova, Švédská, Na Hřebenkách, Turistická, Vaníčkova, Bělohorská/Dlabačov, Pohořelec, Keplerova, Jelení, Mariánské Hradby, Chotkova; následně od křížovatky Chotkova/Badeniho pokračuje vymezující čára po hranici MČ Praha 1 až k jejímu počátečnímu bodu na Čechově mostě. Grafické vyznačení tohoto území na plánu hlavního města Prahy tvoří Přílohu č. 3 ZD.

Pro stanovení toho, zda se Objekt nachází ve vymezené části hlavního města Prahy, bude určující, zda se v této vymezené části (včetně vymezující čáry) nachází hlavní vchod Objektu. Za hlavní vchod Objektu bude považován takový vchod, ke kterému se bezprostředně vztahuje číslo popisné Objektu uvedené v katastru nemovitostí.

5. Prohlídka místa plnění

Vzhledem k povaze předmětu plnění veřejné zakázky se před podáním nabídky prohlídka místa plnění veřejné zakázky nekoná.

6. Základní kvalifikační kritéria a kvalifikace dle § 30 odst. 2 písm. c) zákona

6.1. Základní kvalifikační kritéria

Uchazeč prokáže splnění základních kvalifikačních kritérií dle ustanovení § 30 odst. 2 písm. a) zákona, a to v rozsahu a způsobem stanoveným v ustanovení § 31 zákona, tedy:

- a) prohlášením o splnění základních kvalifikačních kritérií dle ustanovení § 31 odst. 1 písm. a), b), c) a e) zákona; a
- b) výpisem z evidence Rejstříku trestů nebo jiným odpovídajícím dokladem, který k poslednímu dni lhůty pro podání nabídky nesmí být starší než šest měsíců a kterým prokáže splnění základního kvalifikačního kritéria dle ustanovení § 31 odst. 1 písm. d) zákona.

Je-li uchazečem právnická osoba, musí doklad uvedený shora pod písm. b) předložit statutární orgán nebo každý člen statutárního orgánu, vedoucí organizační složky zahraniční právnické osoby nebo statutárním orgánem pověřený zástupce.

Je-li uchazečem organizační složka zahraniční právnické osoby, musí být splnění základního kvalifikačního kritéria dle ustanovení § 31 odst. 1 písm. d) zákona prokázáno současně za zahraniční osobu i její organizační složku.

Nemůže-li si zahraniční uchazeč opatřit v zemi svého sídla nebo bydliště doklady uvedené shora pod písmenem b), neboť v zemi jeho sídla nebo bydliště neexistuje

instituce oprávněná k vystavení takovýchto dokladů, je oprávněn tyto doklady nahradit prohlášeními osob, za které by jinak byly předkládány shora uvedené doklady.

6.2. Kvalifikace dle § 30 odst. 2 písm. c) zákona

K prokázání kvalifikace dle ustanovení § 30 odst. 2 písm. c) zákona předloží uchazeč ve své nabídce stejnopus nebo úředně ověřenou kopii oprávnění k podnikání v rozsahu pokrývajícím předmět veřejné zakázky a dále originál či úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku či jiné evidence, má-li v ní být uchazeč zapsán podle zvláštních právních předpisů, přičemž tento výpis nesmí být k poslednímu dni lhůty pro podání nabídeku starší než 90 dnů.

6.3. Společná ustanovení k článku 6. ZD

V souladu s ustanovením § 34 zákona je uchazeč oprávněn prokázat splnění kvalifikace dle ustanovení § 30 odst. 2 písm. a) a c) zákona předložením výpisu ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů, který k poslednímu dni lhůty pro podání nabídeku nesmí být starší než 90 dnů.

Předkládá-li nabídku více osob společně, požaduje zadavatel prokázání splnění základních kvalifikačních kritérií od všech těchto osob. Výjimkou je kvalifikace dle ustanovení § 30 odst. 2 písm. c) zákona, tj. předložení oprávnění k podnikání včetně výpisu z obchodního rejstříku či jiné evidence, má-li v ní být uchazeč zapsán podle zvláštních právních předpisů, které každá z těchto osob prokazuje v rozsahu svého podílu na plnění veřejné zakázky. Předkládá-li nabídku více osob společně, musí být v nabídce v souladu s ustanovením § 30 odst. 7 zákona předložen originál či úředně ověřená kopie listiny, z níž bude vyplývat, že všechny tyto osoby budou vůči zadavateli a jakýmkoliv třetím osobám z jakýchkoliv závazků vzniklých v souvislosti s plněním předmětu veřejné zakázky či vzniklých v důsledku prolení či jiného porušení smluvních nebo jiných povinností v souvislosti s plněním předmětu veřejné zakázky zavázány společně a nerozdílně.

Zahraniční uchazeč (tj. právnická osoba se sídlem a fyzická osoba s bydlištěm mimo území České republiky) prokáže splnění základních kvalifikačních kritérií doklady podle právního řádu platného v zemi jeho sídla či bydliště, případně výpisem ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů. Doklady prokazující splnění kvalifikace předkládá zahraniční uchazeč v původním jazyce současně s jejich úředně ověřeným překladem do českého jazyka, to neplatí, jde-li o doklady vyhotovené ve slovenském jazyce.

7. Další kvalifikační kritéria

7.1. Prokazování finanční a ekonomické způsobilosti dle § 32 zákona - způsobilost plnit finanční závazky

Uchazeč prokáže splnění tohoto dalšího kvalifikačního kritéria vyjádřením banky, u níž má veden běžný účet, o schopnosti uchazeče plnit své finanční závazky. Z tohoto vyjádření banky musí být zřejmé, že uchazeč má dostatek likvidních prostředků pro plnění veřejné zakázky.

Uchazeč může prokázat svou finanční a ekonomickou způsobilost i jinými doklady, než jsou požadovány zadavatelem. V takovém případě si však zadavatel vyhrazuje právo posoudit, zda takovýto doklad uzná za dostatečný či nikoliv.

Předkládá-li nabídku více osob společně, musí být splnění tohoto dalšího kvalifikačního kritéria prokázáno alespoň jednou z osob podávajících společnou nabídku.

8. Obchodní podmínky zadavatele

Součástí smlouvy na plnění veřejné zakázky předkládané uchazečem dle článku 12. ZD budou obligatorně veškeré níže stanovené obchodní podmínky zadavatele. Uchazeč není oprávněn se od těchto obchodních podmínek zadavatele odchýlit či je jakkoliv upravovat.

8.1. Základní požadavky a podmínky zadavatele týkající se Objektu

Zadavatel požaduje, aby byl po celou dobu nájmu jediným nájemcem Objektu. Nevyužije-li zadavatel část Objektu (resp. v Objektu se nacházejících nebytových prostor) pro vlastní účely, bude oprávněn podnajmout tuto část Objektu třetím osobám, jejichž volba bude výlučným právem zadavatele. K tomu se uchazeč zaváže udělit případně potřebné souhlasy. Uchazeč bude oprávněn udělení takových souhlasů odmítnout pouze tehdy, budou-li mu v jejich udělení bránit závažné okolnosti a zároveň, nebude-li možné po uchazeči udělení takových souhlasů rozumně a spravedlivě požadovat.

Uchazeč se ve smlouvě na plnění veřejné zakázky zaváže k tomu, že svým nákladem zajistí, aby nejpozději ve lhůtě jednoho roku od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky, resp. v kratší lhůtě nabídnuté uchazečem zadavateli dle článku 3. ZD, byl Objekt uzpůsoben tak, aby zcela splňoval požadované parametry stanovené zadavatelem v Příloze č. 1 ZD a dále aby po celou dobu nájmu Objekt splňoval veškeré podmínky stanovené pro jeho užívání ke sjednanému účelu obecně závaznými právními předpisy a dalšími hygienickými, požárními, bezpečnostními a technickými normami.

Uchazeč se dále zaváže k tomu, že zajistí, aby po celou dobu nájmu Objekt umožňoval umístění obslužných prostor (tj. zejména sociálního zázemí, kuchyně apod.), a to v rozsahu odpovídajícím standardům obvyklým pro administrativní prostory.

8.2. Základní náležitosti smlouvy

Smlouva na plnění veřejné zakázky bude označena jako „Smlouva o nájmu objektu a o poskytování facility managementu“. V části upravující právní vztahy související s nájmem Objektu se smlouva na plnění veřejné zakázky bude řídit právní úpravou nájemní smlouvy dle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, přičemž bude obsahovat všechny podstatné náležitosti tohoto smluvního typu. V části upravující právní vztahy související s poskytováním facility managementu se smlouva na plnění veřejné zakázky bude řídit právní úpravou smlouvy o dílo dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, přičemž bude obsahovat všechny podstatné náležitosti tohoto smluvního typu. V ostatních částech se smlouva na plnění veřejné zakázky bude řídit zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.

8.3. Účel smlouvy

Ve smlouvě na plnění veřejné zakázky bude účel smlouvy definován takto: účelem smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností zadavatele a uchazeče k zajištění a dosažení:

- rádného předání a převzetí Objektu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání;
- oprávnění zadavatele část Objektu podnajmout;
- rádného a nerušeného užívání Objektu zadavatelem a případnými podnájemci v souladu s podmínkami uvedenými v této smlouvě;
- výkonu činností facility managementu v souladu s potřebami zadavatele a případných podnájemců;

- záruk za plnění závazků uchazeče prostřednictvím sjednání systému smluvních pokut;
- vytvoření podmínek spojených s užíváním Objektu k tomu, aby zadavatel mohl řádně, včasné a na potřebné úrovni plnit všechny funkce v rámci jeho kompetencí, a tím aby docházelo k uspokojování oprávněných potřeb občanů s tímto souvisejících;
- vytvoření podmínek spojených s užíváním Objektu k tomu, aby zadavatel uspokojoval potřeby spojené s výkonem svých funkcí hospodárně, efektivně a úsporně;
- vytvoření podmínek spojených s užíváním Objektu k tomu, aby mohl zadavatel zefektivnit a zjednodušit řízení a kontrolu práce jeho jednotlivých pracovišť, minimalizovat časové ztráty při vzájemné fyzické komunikaci těchto pracovišť a aby tímto způsobem mohl zlepšit jejich vzájemnou spolupráci za účelem zjednodušení a zlepšení dosažitelnosti těchto pracovišť pro občany;
- vytvoření podmínek spojených s užíváním Objektu k tomu, aby zadavatel dosáhl úspory celkových nebytových prostor potřebných pro jeho činnost a tudíž i úspory nákladů spojených s pořízením, provozem a údržbou takovýchto nebytových prostor.

8.4. Podmínky poskytování facility managementu (správa a údržba Objektu)

Facility management bude uchazečem zadavateli poskytován v takovém rozsahu, aby mohlo docházet k nerušenému užívání Objektu zadavatelem k účelům stanoveným ve smlouvě na plnění veřejné zakázky. Poskytování facility managementu musí být uchazečem zajištěno po celou dobu nájmu, a to minimálně v rozsahu činností stanovených zadavatelem v Příloze č. 2 ZD.

Uchazeč bude povinen plnit veškeré své povinnosti související s poskytováním facility managementu s odbornou péčí a tak, aby byly řádně a včas plněny veškeré povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy upravujícími problematiku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

Uchazeč bude povinen poskytovat facility management na svůj náklad a své nebezpečí s přihlédnutím k pokynům zadavatele, k věcným a časovým potřebám zadavatele a dále s přihlédnutím k povaze příslušné činnosti v rámci poskytovaného facility managementu. Uchazeč bude oprávněn pověřit prováděním jednotlivých činností facility managementu třetí osoby, přičemž bude povinen dbát i v těchto případech především o kvalitu a stabilitu činností prováděných v rámci facility managementu a bude odpovídat zadavateli, jako by tyto činnosti vykonával sám.

Věci potřebné nebo určené k plnění závazků uchazeče při poskytování facility managementu (např. nástroje, přístroje, prostředky a jiné pomůcky) bude povinen na svůj náklad opatřovat uchazeč nebo třetí osoby jím pověřené plněním jeho závazků vyplývajících ze smlouvy na plnění veřejné zakázky. Dodávky náhrad nebo náhradních dílů technických zařízení, výplní a mechaniky dveří a oken, sanitární keramiky a koncových prvků jednotlivých instalací, osvětlení a topení nejsou předmětem plnění této veřejné zakázky.

8.5. Způsob provádění facility managementu

Uchazeč bude nést nebezpečí škody na věcech, které budou v rámci provádění jednotlivých činností facility managementu použity, i na věcech, které budou předmětem těchto činností. Uchazeč bude povinen provádět všechny činnosti facility managementu takovým způsobem, aby nebylo ohroženo nebo znemožněno hospodárné nakládání s majetkem zadavatele.

Uchazeč bude povinen provádět všechny činnosti facility managementu takovým způsobem, aby nedocházelo k nedůvodnému přerušení nebo omezení běžného provozu na straně zadavatele a případných podnájemců a aby byly respektovány obecně závazné právní předpisy a případná vyjádření veřejnoprávních orgánů.

Uchazeč bude rovněž povinen plnit při provádění činností facility managementu písemné pokyny zadavatele, přitom však bude povinen upozornit zadavatele na nevhodnost jím udělených pokynů ke způsobu provádění těchto činností nebo na nevhodnou povahu jím poskytnutých věcí, jestliže tuto nevhodnost mohl zjistit při vynaložení odborné péče. Uchazeč bude zavázán pokyny zadavatele splnit vždy, bude-li na tom zadavatel trvat i přes jeho upozornění.

Zjistí-li uchazeč při výkonu kterékoli z činností facility managementu zjevné nebo skryté překážky, které se týkají věci nebo činnosti, jež je předmětem plnění jeho závazku, přičemž tyto překážky znemožní provedení příslušné činnosti dohodnutým způsobem, bude povinen o tom zadavatele bezodkladně vyrozumět a navrhnout mu jiný způsob provedení příslušné činnosti, která je předmětem jeho závazku. Do dosažení dohody ohledně jiného způsobu provedení příslušné činnosti facility managementu se zadavatelem bude uchazeč oprávněn příslušnou činnost přerušit jen tehdy, nebude-li to v rozporu s účelem této činnosti nebo oprávněnými zájmy zadavatele. Zadavatel bude oprávněn uchazečem navržený jiný způsob provedení příslušné činnosti neakceptovat, shledá-li, že překážky v řádném provedení příslušné činnosti nejsou dány nebo již pominuly anebo bude-li uchazečem navržený jiný způsob provedení příslušné činnosti nevhodný či jinak nevyhovující (zejména nebude-li odpovídat potřebám a oprávněným zájmům zadavatele).

8.6. Vzájemná součinnost při poskytování facility managementu

Při provádění jednotlivých činností v rámci facility managementu budou zadavatel i uchazeč povinni si vzájemně poskytovat veškerou součinnost nezbytnou k řádnému provádění těchto činností.

Zadavatel a uchazeč budou zejména zavázáni vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků, a to informace úplné, pravdivé a včasné. Bude-li při poskytování některé z činností facility managementu zapotřebí předání nebo převzetí určité věci, zadavatel i uchazeč budou povinni takovou věc řádně předat/převzít a vydat o tom druhé straně písemné potvrzení.

Bude-li v rámci provádění některé z činností facility managementu zapotřebí udělení plné moci uchazeči ze strany zadavatele, zadavatel tuto plnou moc uchazeči udělí v rozsahu, v jakém bude zmocnění uchazeče zapotřebí k řádnému plnění jeho závazků při poskytování facility managementu.

8.7. Pojištění Objektu

Zadavatel požaduje, aby po celou dobu nájmu měl uchazeč platně a účinně sjednáno pojištění Objektu za obvyklých pojistných podmínek, přičemž maximální výše pojistného plnění sjednaného uchazečem pro jednu pojistnou událost bude muset být stanovena tak, aby pokrývala uvedení Objektu případně poškozeného v důsledku jakékoli případné pojistné události do původního stavu.

8.8. Podmínky nakládání s Objektem

- a) Uchazeč je povinen se zavázat, že rozhodne-li se kdykoliv v průběhu trvání smlouvy na plnění veřejné zakázky Objekt prodat, osloví přednostně zadavatele a nabídne mu Objekt ke koupi za cenu v dané době a v daném místě obvyklou, přičemž tato cena nebude splatná dříve než po zápisu takového případného převodu v katastru nemovitostí. Tato povinnost uchazeče bude řádně splněna jen tehdy, bude-li jeho nabídka učiněna ve formě předložení návrhu kupní smlouvy

nejméně v šesti stejnopisech, přičemž takový návrh bude obsahovat všechny podstatné náležitosti smluvního typu kupní smlouvy, bude dostatečně určitý a srozumitelný, bude učiněn vážně a svobodně a bude v něm uvedena lhůta pro jeho akceptaci ne kratší než 90 dní ode dne jeho doručení. Zadavatel bude oprávněn takový návrh neakceptovat.

- b) Součástí smlouvy na plnění veřejné zakázky bude dále závazek uchazeče uzavřít se zadavatelem kdykoliv v průběhu pěti let před skončením sjednané doby nájmu kupní smlouvu na Objekt, a to na základě písemné výzvy zadavatele, přičemž kupní cena bude stanovena jako cena obvyklá v místě a čase prodeje a nebude splatná dříve než po zápisu takového případného převodu v katastru nemovitostí. Zadavatel bude oprávněn takovou výzvu učinit kdykoliv v období od 15. roku doby nájmu do 19. roku doby nájmu a uchazeč bude povinen splnit svůj závazek nejpozději do šesti měsíců od okamžiku doručení takové výzvy. Zadavatel bude oprávněn toto své právo nevyužít.

Při uzavírání kupní smlouvy dle bodu 8.8. písm. a) nebo b) ZD bude postupováno v souladu s platnými právními předpisy upravujícími v době uzavření kupní smlouvy zadávání veřejných zakázek. Budou-li takové právní předpisy vyžadovat obligatorní absolvování jakéhokoliv soutěžního řízení, bude závazek uchazeče splněn i jen tím, když rádně a včas učiní platnou a účinnou nabídku v rámci takového soutěžního řízení včetně splnění všech s tím případně spojených povinností a bude v rámci takového soutěžního řízení rádně pokračovat.

Závazek uchazeče dle bodu 8.8. písm. b) ZD bude mít povahu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy dle ustanovení § 289 až 292 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, přičemž rádně splněn bude jedině tehdy, bude-li Objekt v okamžiku uzavření kupní smlouvy prost jakýchkoli právních zatížení věcnými právy třetích osob, a to zejména zástavním právem anebo právem odpovídajícím věcnému břemenu, a zároveň nebude-li Objekt předmětem exekuce, dražby či výkonu rozhodnutí.

8.9. Sleva z nájemného a úplaty za poskytování facility managementu

Zadavatel nebude povinen platit nájemné a úplatu za poskytování facility managementu, pokud pro vady Objektu, které nezpůsobil, nebude moci Objekt užívat dohodnutým způsobem. Bude-li zadavatel moci užívat Objekt pro vady, které nezpůsobil, pouze omezeně, bude mít zadavatel nárok na přiměřenou slevu z nájemného a úplaty za poskytování facility managementu. Uchazeč si však v takovém případě bude muset započít náklad, který takto ušetřil, a cenu výhod, které měl z toho, že zadavatel užíval Objekt jen omezeně. Právo na prominutí nájemného a úplaty nebo na poskytnutí slevy z nájemného a úplaty musí být zadavatelem uplatněno u uchazeče bez zbytečného odkladu. Toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím.

Nárok na slevu z nájemného a úplaty vznikne zadavateli i tehdy, jestliže nebude moci užívat Objekt, resp. bude-li moci užívat Objekt pouze omezeně, v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v bodu 8.26. ZD.

8.10. Dodávky médií do Objektu

Zadavatel bude povinen hradit náklady na veškerá média dodávaná do Objektu (tj. elektrická energie, plyn, teplo, vodné a stočné, telekomunikační poplatky). Veškerou administrativní činnost spojenou s rádnou a včasnou úhradou za média dodávaná do Objektu bude povinen zajišťovat uchazeč v rámci administrativního řízení správy

Objektu při poskytování facility managementu za podmínek uvedených v Příloze č. 2 ZD.

8.11. Vstup do Objektu uchazečem

Uchazeč bude na základě smlouvy na plnění veřejné zakázky oprávněn požadovat přístup do Objektu za účelem kontroly, zda zadavatel užívá věc řádným způsobem. Toto své právo bude uchazeč oprávněn uplatnit ve vztahu k veřejně přístupným částem Objektu kdykoli během úředních hodin zadavatele a bez předchozího oznámení. Ve vztahu k neveřejně přístupným částem Objektu, a to zejména pokud jde o jednotlivé administrativní prostory, zasedací místnosti/jednací prostory, stravovací prostory, veřejnosti nepřístupné části prostorů pro přepážkovou činnost, prostory pro archivaci, prostory pro umístění informačních technologií, zázemí pro ostatní pracovní místa, veřejnosti nepřístupné části prostorů pro podatelnu a technologické a provozní zázemí Objektu, bude uchazeč oprávněn uplatnit toto své právo pouze v pracovní dny v rozmezí od 9.00 hodin do 15.00 hodin, a to jen po předchozím písemném oznámení doručeném zadavateli nejméně sedm pracovních dnů před předpokládaným přístupem do těchto částí Objektu. Uchazeč bude oprávněn uplatnit své právo přístupu do Objektu pouze v rozsahu nezbytně nutném k provedení kontroly, přičemž se ve smlouvě na plnění veřejné zakázky zaváže k tomu, že při výkonu tohoto svého práva bude v maximální možné míře šetřit oprávněné zájmy zadavatele, a to zejména zájem na nerušeném výkonu pracovních činností zadavatele v Objektu, zájem na dodržování pravidel bezpečnosti práce a požární ochrany, zájem na zajištění ochrany Objektu a bezpečnosti v Objektu a zájem na zajištění ochrany při nakládání s informacemi a materiály.

8.12. Informační povinnost uchazeče

Zadavatel požaduje, aby součástí nabídky uchazeče, bude-li právnickou osobou, bylo prohlášení o jeho vlastnické struktuře, ze kterého bude možné identifikovat jednotlivé subjekty, které tvoří tuto vlastnickou strukturu (tj. společníci, akcionáři apod.).

Je-li uchazeč právnickou osobou, je povinen se zavázat, že v průběhu trvání smlouvy na plnění veřejné zakázky bude informovat zadavatele o všech podstatných změnách týkajících se jeho vlastnické struktury oproti stavu dle čestného prohlášení učiněného ve smyslu bodu 8.12. ZD. Za podstatnou změnu bude pro tento účel považována zejména změna v osobě ovládající uchazeče, prodej podniku anebo jeho části, fúze, sloučení, přeměna nebo rozdělení, a to vše ve smyslu zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

8.13. Opravy Objektu a udržování Objektu ve stavu způsobilém smluvenému užívání

Uchazeč bude povinen přenechat Objekt zadavateli k užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu Objekt svým nákladem udržovat.

Zadavatel bude povinen oznamovat uchazeče bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má uchazeč provést za účelem odstranění případných vad Objektu. Při porušení této povinnosti bude zadavatel odpovídat za škodu tím způsobenou a nebude moci uplatnit nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat Objekt pro jeho vady, jež nebyly včas uchazeči oznámeny.

Zadavatel bude povinen snášet omezení v užívání Objektu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav Objektu a udržování Objektu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž ovšem uchazeč se ve smlouvě na plnění veřejné zakázky zaváže k tomu, že při zajišťování a provádění oprav Objektu a udržování

Objektu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání bude v maximální možné míře šetřit oprávněné zájmy zadavatele, a to zejména zájem na nerušeném výkonu pracovních činností zadavatele v Objektu, zájem na dodržování pravidel bezpečnosti práce a požární ochrany, zájem na zajištění ochrany Objektu a bezpečnosti v Objektu a zájem na zajištění ochrany při nakládání s informacemi a materiály. Nesplní-li uchazeč rádně a včas svoji povinnost udržovat Objekt ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a to i v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v bodu 8.26. ZD, bude zadavatel oprávněn zajistit splnění této nesplněné povinnosti na vlastní náklady a bez předchozího souhlasu uchazeče. Zadavatel bude oprávněn požadovat po uchazeči náhradu takto vynaložených nákladů.

8.14. Stavební úpravy Objektu

Stavební úpravy vnitřních i vnějších částí Objektu bude zadavatel oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem uchazeče, pakliže smlouva na plnění veřejné zakázky nestanoví jinak. Úhradu nákladů s tím spojených bude moci zadavatel požadovat jen v případě, že se k tomu uchazeč předem písemně zaváže. Jinak bude zadavatel oprávněn požadovat úhradu nákladů na jím provedené stavební úpravy až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání Objektu. Dá-li uchazeč souhlas se stavební úpravou Objektu, ale nezaváže se k úhradě nákladů na její provedení, bude zadavatel moci požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýší hodnota Objektu v důsledku provedené stavební úpravy.

Ve smlouvě na plnění veřejné zakázky bude uvedeno, že zadavatel bude oprávněn provést i bez předchozího souhlasu uchazeče takové stavební úpravy vnitřních či vnějších částí Objektu, jejichž včasné provedení uchazeč nezajistí ani na základě písemné výzvy zadavatele a zároveň jejichž včasné provedení bude nezbytně nutné buď k udržení Objektu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a/nebo k udržení funkčnosti všech požadovaných parametrů Objektu stanovených zadavatelem v Příloze č. 1 ZD. Pro tento případ bude smluvně vyloučena možnost aplikace ustanovení § 667 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

8.15. Vrácení a vykizení Objektu

Skončí-li nájem, bude zadavatel povinen vrátit vykizený Objekt jeho vlastníkovi ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání Objektu. V případě předčasného ukončení nájmu bude zadavatel povinen tuto svoji povinnost splnit nejpozději ve lhůtě tří měsíců od okamžiku předčasného skončení nájmu. V případě ukončení nájmu v důsledku uplynutí sjednané doby nájmu bude zadavatel povinen vrátit vykizený Objekt jeho vlastníkovi nejpozději ve lhůtě jednoho měsíce po uplynutí doby nájmu.

8.16. Smluvní pokuty

Zadavatel požaduje minimálně následující smluvní pokuty:

- a) smluvní pokuta pro případ nedodržení stanovené, resp. uchazečem navržené, lhůty pro předání Objektu zadavateli ve výši 100.000,- Kč (slovy: jednototisíc korun českých), a to za každý den prodlení;
- b) smluvní pokuta pro případ závažného porušení povinnosti uchazeče ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesáttisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení takovéto povinnosti;
- c) smluvní pokuta pro případ méně závažného porušení povinnosti uchazeče ve výši 10.000,- Kč (slovy: desettisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení takovéto povinnosti;

- d) smluvní pokuta pro případ porušení povinnosti uchazeče dle bodu 8.8. písm. a) nebo b) ZD ve výši 50.000.000,- Kč (slovy: padesát milionů korun českých), a to za každý jeden případ, kdy nedojde k včasnému a řádnému uzavření kupní smlouvy přesto, že uchazeč bude k uzavření kupní smlouvy ve smyslu bodu 8.8. písm. a) nebo b) ZD povinen.

Porušení povinnosti bude pro účely uplatnění nároku na smluvní pokutu považováno za závažné, jestliže uchazeč věděl v době uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky nebo v této době bylo rozumné předvídat s přihlédnutím k účelu smlouvy na plnění veřejné zakázky, který vyplývá z jejího obsahu nebo z okolností, za nichž byla smlouva uzavřena, že porušení povinnosti zbaví zadavatele prospěchu, který oprávněně očekával, a zároveň bude-li ekonomická hodnota tohoto prospěchu adekvátní či vyšší ve vztahu ke stanovené výši smluvní pokuty. V pochybnostech se bude mít za to, že porušení smlouvy je méně závažné.

Nárok na zaplacení smluvní pokuty zadavateli nezvnikne tehdy, jestliže k porušení povinnosti uchazečem došlo v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v bodu 8.26. ZD.

Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím skutečným uhrazením nezanikne povinnost uchazeče splnit povinnost, jejíž plnění bylo zajištěno smluvní pokutou, a uchazeč tak bude i nadále povinen ke splnění takovéto povinnosti.

Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím skutečným uhrazením nezanikne právo zadavatele na náhradu škody vzniklé zadavateli v důsledku porušení povinnosti uchazečem, a to ve výši přesahující uhrazenou smluvní pokutu.

Zadavatel nebude oprávněn za totéž porušení smluvní povinnosti uplatnit zároveň více než jednu smluvní pokutu. Zadavatel bude oprávněn požadovat smluvní pokutu, která je stanovena za každý den prodlení, jen za dobu ode dne porušení příslušné povinnosti do dne, kdy došlo k jejímu splnění, nejpozději však do dne, kdy dojde k ukončení smlouvy na plnění veřejné zakázky.

Uchazeč je oprávněn nabídnout zadavateli i vyšší smluvní pokuty, případně smluvní pokuty i za porušení jiných smluvních povinností, přičemž systém nabídnutých smluvních pokut nad rámec minimálních požadavků zadavatele bude předmětem hodnocení nabídek dle bodu 11.4. ZD. Údaje o druhu a výši smluvních pokut uvede uchazeč v samostatném prohlášení a současně tyto údaje zapracuje do návrhu smlouvy na plnění veřejné zakázky dle článku 12. ZD.

8.17. Náhrada škody

V návrhu smlouvy na plnění veřejné zakázky zpracované uchazečem dle článku 12. ZD nesmí být obsaženo žádné smluvní omezení náhrady případné škody, za kterou uchazeč odpovídá podle obecně závazných právních předpisů.

8.18. Odpovědnost za vady

Uchazeč bude odpovídat za vady při plnění svých povinností souvisejících s poskytováním facility managementu podle § 560 a násł. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vady plnění“).

Uchazeč bude odpovídat za věcné i právní vady plnění. Uchazeč se zaváže, že plnění nepoškodí práva třetích osob a že případná vlastnická práva a práva užití plnění převedená na zadavatele budou prosta jakýchkoliv práv třetích osob, která by taková vlastnická práva nebo práva užití omezovala.

Případné vady plnění se uchazeč zaváže odstranit bez zbytečného odkladu poté, co tyto vady plnění sám zjistil, nebo poté, co mu byly zadavatelem vytknuty.

Zadavatel bude oprávněn provádět pravidelné i namátkové kontroly plnění povinností uchazeče v rámci provádění jednotlivých činností facility managementu.

Zjistí-li zadavatel, že některá z činností facility managementu je uchazečem prováděna v rozporu s jeho povinnostmi, a tedy takto zjistí vady plnění, bude zadavatel oprávněn požádat písemně uchazeče o zjednání nápravy, tj. odstranění vad plnění. Zadavatel bude povinen uvést, jakou vadu plnění vůči uchazeče uplatňuje a v jaké lhůtě požaduje její odstranění. Neodstraní-li uchazeč tyto vady plnění ani v přiměřené dodatečné lhůtě k tomu zadavatelem určené s přihlédnutím k charakteru a rozsahu vad plnění, a to i v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v bodu 8.26. ZD, a tedy nesplní svoji povinnost poskytovat řádně všechny služby facility managementu, bude zadavatel oprávněn zajistit splnění této nesplněné povinnosti uchazeče, tj. odstranit vady plnění sám nebo prostřednictvím třetí odborně způsobilé osoby na náklady uchazeče, a to bez předchozího souhlasu uchazeče. Uchazeč nebude nést odpovědnost za vady plnění vzniklé zaviněním zadavatele nebo případných podnájemců a za vady způsobené dodržením nevhodných pokynů daných mu zadavatelem, jestliže uchazeč na nevhodnost těchto pokynů upozornil a zadavatel na jejich dodržení trval nebo jestliže uchazeč tuto nevhodnost nemohl zjistit.

8.19. Soudní doložka, volba práva a zpřístupnění informací

V návrhu smlouvy na plnění veřejné zakázky zpracované uchazečem dle článku 12. ZD musí být obsaženo ujednání o tom, že veškeré spory, které vzniknou z uzavřené smlouvy na plnění veřejné zakázky nebo v souvislosti s ní a které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanským soudním řádem, ve znění pozdějších předpisů.

Bude-li uchazečem právnická osoba se sídlem mimo území České republiky či fyzická osoba s bydlištěm či místem podnikání mimo území České republiky, musí být součástí smlouvy na plnění veřejné zakázky zpracované takovýmto uchazečem dle článku 12. ZD ujednání o tom, že veškerá vzájemná práva a povinnosti uchazeče a zadavatele vyplývající z uzavřené smlouvy na plnění veřejné zakázky se budou řídit právem České republiky.

Uchazeč ve smlouvě na plnění veřejné zakázky udělí zadavateli souhlas k tomu, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené zadavatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Uchazeč ve smlouvě na plnění veřejné zakázky prohlásí, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a udělí svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

8.20. Výpověď smlouvy

Zadavatel bude oprávněn vypovědět smlouvu na plnění veřejné zakázky, dojde-li ke změně vlastnictví k Objektu. Zadavatel bude oprávněn podat v takovémto případě výpověď nejpozději do jednoho roku od okamžiku, kdy se o změně vlastnictví Objektu prokazatelně dozví. Po uplynutí této lhůty nebude zadavatel oprávněn smlouvu na plnění veřejné zakázky z důvodu změny vlastnictví k Objektu vypovědět. Výpovědní lhůta bude pro tento případ činit jeden rok, přičemž počne běžet dnem doručení výpovědi vlastníkovi Objektu.

Výpověď smlouvy musí mít písemnou formu, přičemž písemný projev vůle vypovědět smlouvu musí být uchazeči doručen za podmínek stanovených smlouvou na plnění veřejné zakázky.

Uchazeč nebude oprávněn smlouvu na plnění veřejné zakázky vypovědět.

8.21. Odstoupení od smlouvy

Zadavatel bude oprávněn odstoupit od smlouvy na plnění veřejné zakázky v těchto případech:

- c) byl-li Objekt předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému užívání;
- d) stane-li se Objekt během doby nájmu, aniž by to zadavatel způsobil porušením svých povinností, nezpůsobilým ke smluvenému užívání;
- e) stane-li se Objekt neupotřebitelným;
- f) bude-li odstraněna taková část Objektu, že by tím byl zmařen účel smlouvy na plnění veřejné zakázky;
- g) budou-li prostory v Objektu, které jsou určeny k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné;
- h) na majetek uchazeče bude prohlášen konkurs nebo návrh na prohlášení takového konkursu bude zamítnut pro nedostatek majetku;
- i) uchazeč podá návrh na vyrovnání;
- j) uchazeč vstoupí do likvidace;
- k) bude-li uchazeč v prodlení se splněním své povinnosti, které bude znamenat podstatné porušení jeho smluvní povinnosti, a to i přesto, že na toto prodlení bude zadavatelem písemně upozorněn a nezjedná nápravu v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě;
- l) pozbude-li uchazeč jakékoli oprávnění vyžadované právními předpisy pro provádění činností, k nimž se dle smlouvy na plnění veřejné zakázky zaváže. Uchazeč bude oprávněn odstoupit od smlouvy pouze v těchto případech:
- m) bude-li zadavatel i přes písemnou výstrahu užívat Objekt nebo bude-li trpět užívání Objektu takovým způsobem, že uchazeči bude vznikat škoda nebo že mu bude hrozit značná škoda;
- n) jestliže zadavatel, ač upomenut, nezaplatí splatné nájemné anebo úplatu ani do splatnosti dalšího nájemného, resp. úplaty.

Každé odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu, přičemž písemný projev vůle odstoupit od smlouvy musí být druhé smluvní straně doručen za podmínek stanovených smlouvou na plnění veřejné zakázky. Účinky každého odstoupení od smlouvy nastanou okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od smlouvy druhé smluvní straně. Odstoupení od smlouvy se nedotkne případného nároku na nahradu škody vzniklé porušením smlouvy nebo nároku na zaplacení smluvních pokut. Smlouva na plnění veřejné zakázky vyloučí možnost použití ustanovení § 351 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, na právní vztahy z této smlouvy, přičemž bude sjednáno, že v případě odstoupení od smlouvy nebudou mít smluvní strany povinnost vrátit si plnění, které bylo poskytnuto před odstoupením od smlouvy.

8.22. Dohoda o ukončení smlouvy nebo o její změně

Smlouva na plnění veřejné zakázky bude moci být zrušena dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky zrušení smlouvy nastanou k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.

Smlouva na plnění veřejné zakázky bude moci být měněna pouze dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž změna smlouvy bude účinná k okamžiku

stanoveném v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik stanoven, pak změna smlouvy bude účinná ke dni uzavření takovéto dohody. Při uzavírání takovéto dohody budou respektovány veškeré limity vyplývající ze zákonné úpravy zadávání veřejných zakázek.

8.23. Součinnost

Smluvní strany se smlouvou na plnění veřejné zakázky zaváží vzájemně respektovat své oprávněné zájmy související s touto smlouvou a poskytovat si veškerou nutnou součinnost, kterou lze spravedlivě požadovat k tomu, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy, zejména učinit veškeré právní a jiné úkony k tomu nezbytné.

8.24. Postoupení práv

Uchazeč nebude oprávněn bez předchozího písemného souhlasu zadavatele převést na třetí osobu jakoukoli pohledávku za zadavatelem vzniklou na základě smlouvy na plnění veřejné zakázky. Toto omezení bude trvat i po skončení nájmu. Jakýkoli právní úkon učiněný v rozporu s tímto omezením bude považován za příčíci se dobrým mravům.

8.25. Započtení

Uchazeč nebude oprávněn jednostranně započít žádnou svoji pohledávku za zadavatelem vzniklou na základě smlouvy na plnění veřejné zakázky. Toto omezení bude trvat i po skončení nájmu. Jakýkoli právní úkon učiněný v rozporu s tímto omezením bude považován za příčíci se dobrým mravům.

Zadavatel bude oprávněn jednostranně započít své splatné pohledávky za uchazečem oproti splatným pohledávkám uchazeče za zadavatelem vzniklým na základě smlouvy na plnění veřejné zakázky.

8.26. Případy vyšší moci

Za případ vyšší moci se pro účely smlouvy na plnění veřejné zakázky bude rozumět událost vylučující odpovědnost podle ustanovení § 374 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména válka, ozbrojený konflikt, embargo, občanské nepokoje, sabotáže, teroristické činy nebo hrozba sabotáže či teroristického činu, epidemie, výbuchy, chemická nebo radioaktivní kontaminace nebo ionizující záření, zásahy bleskem, zemětřesení, vánice, povodně, požáry, vichřice, bouře nebo jiné působení přírodních živlů, stávky, uzavření podniků nebo jiné kroky v rámci průmyslových odvětví nebo mimořádné spory mezi zaměstnavatelem a odborovými orgány, srážky nebo působení vozidel, letadel nebo předmětů padajících z letadel nebo jiných vzdušných zařízení nebo výskyt tlakových vln způsobených letadly či jinými vzdušnými zařízeními pohybujícími se nadzvukovou rychlosí, a to vše při splnění těchto předpokladů:

- a) událost nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění povinnosti,
- b) nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala a
- c) nelze rozumně předpokládat, že v době uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky povinná strana vznik této události předvídalá.

8.27. Změna v osobě vlastníka Objektu

Dojde-li ke změně vlastnictví k Objektu, vstoupí nabyvatel do právního postavení uchazeče a zadavatel bude oprávněn zprostít se svých závazků vůči uchazeči, jakmile mu bude změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

9. Požadavek na zpracování nabídkové ceny, platební podmínky

9.1. Nabídková cena

Nabídkovou cenou se rozumí cena nejvýše přípustná za splnění celého předmětu veřejné zakázky, přičemž tuto nabídkovou cenu uchazeč vypočítá způsobem uvedeným v bodu 9.2. ZD.

Údaje o nabídkové ceně uchazeč uvede v samostatném prohlášení a současně tyto údaje zapracuje do návrhu smlouvy na plnění veřejné zakázky dle článku 12. ZD, a to vždy v členění cena bez DPH, DPH, cena včetně DPH.

Nabídková cena bude stanovena jako cena nejvýše přípustná, kterou lze překročit pouze za podmínek stanovených v článku 10. ZD. Nabídková cena musí zahrnovat veškeré náklady, jejichž vynaložení uchazeč předpokládá při plnění veřejné zakázky. DPH se pro účely této veřejné zakázky rozumí peněžní částka, jejíž výše odpovídá výši daně z přidané hodnoty vypočtené dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. DPH bude v nabídkách uvedena ve výši platné ke dni podání nabídky.

Veškeré údaje o nabídkové ceně musí být uvedeny v korunách českých.

9.2. Podmínky pro stanovení nabídkové ceny

Za účelem stanovení nabídkové ceny předloží uchazeč prohlášení, ve kterém uvede jednak navržené nájemné za nájem Objektu za celou dobu nájmu a jednak navrženou výši úplaty za poskytování facility managementu za celou dobu nájmu. Navržené nájemné a navržená úplata budou uvedeny v členění: nájemné bez DPH, DPH, nájemné včetně DPH, úplata bez DPH, DPH, úplata včetně DPH.

Nabídková cena bude stanovena jako součet nájemného za nájem Objektu za celou dobu nájmu a úplaty za poskytování facility managementu za celou dobu nájmu, a to v členění cena bez DPH, DPH, cena včetně DPH.

9.3. Platební podmínky

Nájemné a úplata budou hrazeny od okamžiku protokolárního předání Objektu zadavateli čtvrtletně zpětně, a to vždy do konce prvního měsíce následujícího kalendářního čtvrtletí. Nájemné a úplata budou hrazeny bezhotovostním převodem na účet uchazeče, a to na základě faktur – daňových dokladů vystavovaných uchazečem, které musí být zadavateli doručeny vždy alespoň 21 dnů před datem splatnosti příslušné faktury – daňového dokladu. Zadavatel nebude poskytovat zálohy.

Faktura – daňový doklad vystavená uchazečem musí obsahovat veškeré náležitosti stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že faktura – daňový doklad doručená zadavateli nebude obsahovat některou z předepsaných náležitostí, je zadavatel oprávněn vrátit takovou fakturu – daňový doklad uchazeči. Lhůta splatnosti se v takovémto případě přeruší a počíná znova běžet až od vystavení opravené či doplněné faktury – daňového dokladu.

Uchazeč bude oprávněn vystavit buď jedinou fakturu, v jejímž rámci budou nájemné a úplata za poskytování facility managementu uvedeny odděleně, anebo faktury dvě, jednu za nájem a druhou za poskytování facility managementu.

Výše čtvrtletní splátky nájemného a úplaty bude stanovena vždy rovnoměrně ve vztahu k ostatním čtvrtletím, a to poměrem součtu všech čtvrtletí doby nájmu a celkové výše nájemného a úplaty za celou dobu nájmu.

Za kalendářní čtvrtletí, v němž běžela doba nájmu pouze částečně (tj. případně za první čtvrtletí doby nájmu a za poslední čtvrtletí doby nájmu) budou nájemné a úplata hrazeny poměrně, a to pouze za tu část čtvrtletí, po kterou doba nájmu běžela.

10. Podmínky pro překročení nabídkové ceny

a) inflace

Nabídkovou cenu, a to jak ve vztahu k nájemnému, tak ve vztahu k úplatě za poskytování facility managementu, je možno v průběhu plnění této veřejné zakázky překročit o procento odpovídající míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. K navýšení může dojít pouze jednou ročně vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, přičemž poprvé může k navýšení dojít k 1. dubnu 2007. Míra inflace bude vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentuální změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců oproti průměru za 12 předchozích měsíců.

b) změna daňových předpisů

Nabídkovou cenu, a to jak ve vztahu k nájemnému, tak ve vztahu k úplatě za poskytování facility managementu, je možno v průběhu plnění veřejné zakázky překročit v případě, že dojde ke změnám daňových právních předpisů, které budou mít prokazatelný vliv na výši nabídkové ceny, a to zejména v případě zvýšení sazby DPH.

11. Kriterium pro zadání veřejné zakázky, způsob hodnocení nabídek

Nabídky budou hodnoceny podle jejich ekonomické výhodnosti, a to dle následujících dílčích kritérií:

	Dílčí kritérium	Váha
11.1.	Nabídková cena	50 %
11.2.	Lhůta pro předání Objektu	25 %
11.3.	Výměra rezervních administrativních prostor Objektu	15 %
11.4.	Systém smluvních pokut	10 %

Za účelem hodnocení nabídek v kritériu dle bodu 11.1. ZD zpracuje uchazeč nabídkovou cenu způsobem uvedeným v článku 9. ZD.

Za účelem hodnocení nabídek v kritériu dle bodu 11.2. ZD předloží uchazeč prohlášení, ve kterém uvede nabízenou délku lhůty pro protokolární předání Objektu zadavateli ve stavu odpovídajícím všem požadovaným parametry stanoveným zadavatelem.

Za účelem hodnocení nabídek v kritériu dle bodu 11.3. ZD předloží uchazeč prohlášení, ve kterém uvede výměru rezervních administrativních prostor nabízeného Objektu.

Za účelem hodnocení nabídek v kritériu dle bodu 11.4. ZD předloží uchazeče prohlášení, ve kterém uvedou systém nabízených smluvních pokut zpracovaný v minimálním rozsahu dle bodu 8.16. ZD.

Hodnocení nabídek proběhne v souladu s matematickými algoritmy a postupy uvedenými ve vyhlášce č. 240/2004 Sb., o informačním systému o zadávání veřejných zakázek a metodách hodnocení nabídek podle jejich ekonomické výhodnosti, ve znění pozdějších předpisů.

12. Návrh smlouvy na plnění veřejné zakázky

Uchazeči jsou povinni ve svých nabídkách předložit v jednom vyhotovení návrh smlouvy na plnění veřejné zakázky, který bude obsahovat ujednání o obchodních podmínkách v souladu s článkem 8. ZD, ujednání o nabídkové ceně a platebních podmínkách v souladu s článkem 9. ZD a ujednání o podmínkách pro překročení nabídkové ceny v souladu s článkem 10. ZD. Současně nesmí návrh smlouvy na plnění veřejné zakázky obsahovat žádné ustanovení, které by bylo jakkoliv v rozporu s požadavky zadavatele stanovenými v oznámení tohoto zadávacího řízení a v ZD. Pokud uchazečem předložený návrh smlouvy na plnění veřejné zakázky nesplní některou z výše uvedených podmínek, bude uchazeč vyloučen ze zadávacího řízení.

13. Požadavek na poskytnutí jistoty

13.1. Výše jistoty

Zadavatel požaduje v souladu s ustanovením § 47 zákona složení jistoty ve výši 1.000.000,- Kč (slovny: jedenmilion korun českých) k zajištění splnění povinností uchazeče vyplývajících z účasti v zadávacím řízení, a to jednou z následujících forem:

- a) složením peněžní částky na účet zadavatele,
- b) poskytnutím bankovní záruky.

V případě poskytnutí jistoty složením peněžní částky převede uchazeč výše uvedenou částku na účet zadavatele uvedený v článku 1. ZD. Jistota musí být na účet zadavatele připsána nejpozději v poslední den lhůty pro podání nabídky. Poskytnutí jistoty touto formou musí být v nabídce doloženo potvrzením peněžního ústavu o provedeném převodu. Uchazeč v takovém případě v nabídce zároveň uvede na samostatném listu číslo účtu, na který má být zaslána uvolněná jistota.

V případě poskytnutí jistoty formou bankovní záruky se považuje za doklad o poskytnutí jistoty písemné prohlášení banky v záruční listině platné a účinné minimálně 30 dnů po skončení doby, po kterou jsou uchazeči vázáni svými nabídkami. Originál této listiny musí být do nabídky vložen odnímatelným způsobem.

13.2. Uvolnění jistoty

Jistotu uchazeči, kterému nebyla přidělena veřejná zakázka, uvolní zadavatel do sedmi dnů po doručení oznámení tomuto uchazeči o přidělení veřejné zakázky podle ustanovení § 65 odst. 2 zákona. Jistotu uchazeče, kterému byla přidělena veřejná zakázka, zadavatel uvolní do sedmi dnů po uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky. Zadavatel uvolní bezodkladně jistoty uchazečům, kteří byli ze zadávacího řízení vyloučeni. Uchazeč, jehož námitce zadavatel vyhoví, je povinen do sedmi dnů od doručení sdělení zadavatele, že jeho námitce vyhovuje, požadovanou jistotu opětovně složit. Uchazeč, který podá návrh na zahájení řízení o přezkoumání úkonů zadavatele, musí uvolněnou jistotu opětovně složit.

13.3. Výkon práva z poskytnuté jistoty

Poskytnutá jistota připadá v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 zákona zadavateli v případě, kdy uchazeč v rozporu se zákonem nebo zadávacími podmínkami zrušil nebo bez souhlasu zadavatele změnil nabídku nebo odmítl-li vybraný uchazeč uzavřít smlouvu. Poskytnutá jistota může též připadnout zadavateli na základě jeho rozhodnutí v případě, kdy uchazeč neposkytl součinnost potřebnou k uzavření smlouvy; toto rozhodnutí však zadavatel příslušnému uchazeči rádně odůvodní.

14. Lhůta pro podání nabídek, datum, hodina a místo otevřání obálek s nabídkami

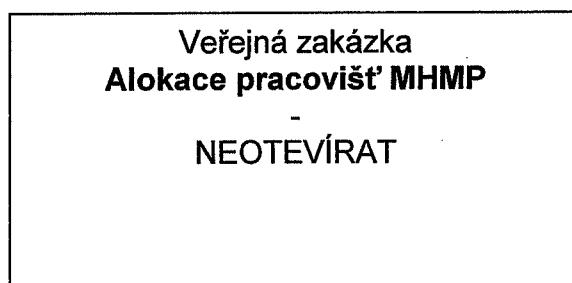
Lhůta pro podání nabídek činí 60 dnů, přičemž počíná běžet dnem následujícím po dni uveřejnění oznámení zadávacího řízení.

Otevřání obálek s nabídkami se uskuteční v termínu, který zadavatel v souladu s ustanovením § 59 odst. 4 zákona písemně sdělí uchazečům v předstihu alespoň pěti pracovních dnů. Místem otevřání obálek je sídlo zadavatele uvedené v článku 1. ZD, a sice jednací místnost č. 349 ve 3. patře hlavní budovy Magistrátu hlavního města Prahy na adresu Mariánské náměstí 2, Praha 1.

V souladu s ustanovení § 60 odst. 3 zákona bude část protokolu o otevřání obálek zveřejněna na webových stránkách zadavatele www.praha-mesto.cz.

15. Místo pro podání nabídek a doba, v níž lze podávat nabídky

Nabídky mohou uchazeči doručit osobně do sídla poradce zadavatele pro zadání veřejné zakázky uvedeného v článku 1. ZD v pracovních dnech od 9.00 do 16.00 hodin, a to v rádně uzavřené obálce označené nápisem



a na uzavření opatřené razítkem, případně podpisem uchazeče, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou. Obálky musí být viditelně označeny adresou, na kterou je možné vrátit nabídku doručenou po uplynutí lhůty pro podávání nabídek. Nabídky je též možné zaslat doporučenou zásilkou označenou výše uvedeným způsobem na adresu poradce zadavatele pro zadání veřejné zakázky uvedeného v článku 1. ZD. Nabídky musí být poradci zadavatele pro zadání veřejné zakázky doručeny nejpozději v poslední den lhůty pro podání nabídek.

16. Stanovení doby, po kterou jsou uchazeči vázáni svými nabídkami

Uchazeči budou svými nabídkami vázáni po dobu stanovenou v oznámení zadávacího řízení.

17. Zadávací dokumentace

Informace o možnosti vyzvednutí ZD byla uvedena v oznámení zadávacího řízení. Dotazy k ZD mohou uchazeči zasílat písemně na adresu poradce zadavatele pro zadání veřejné zakázky uvedeného v článku 1. ZD, a to nejpozději do 12 dnů před uplynutím lhůty pro podávání nabídek.

18. Další podmínky a práva zadavatele

Zadavatel nepřipouští variantní řešení.

Zadavatel si vyhrazuje právo:

- a) před rozhodnutím o přidělení veřejné zakázky ověřit skutečnosti deklarované uchazečem v nabídce, a to i provedením prohlídky Objektu za účasti zástupců zadavatele, členů hodnotící komise a odborných poradců zadavatele;
- b) umožnit uchazeče do konce lhůty pro podání nabídek zpětvzetí své nabídky;
- c) nehradit náklady na účast v zadávacím řízení, nevracet uchazečům nabídky;
- d) zrušit zadání veřejné zakázky;
- e) požadovat při jednání s vybraným uchazečem o uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky v rámci lhůty uvedené v ustanovení § 66 odst. 5 zákona provedení úprav ve smlouvě včetně jejich příloh oproti návrhu smlouvy, který vybraný uchazeč předložil ve své nabídce, přičemž takto provedené úpravy nesmějí svým obsahem být v jakémkoliv rozporu s podmínkami stanovenými v oznámení zadávacího řízení a v ZD.

19. Požadavky zadavatele na formální stránku nabídek

Nabídky budou podávány písemně v českém jazyce ve třech vyhotoveních, a to v jednom originálním vyhotovení a ve dvou kopíech. Originál nabídky bude výrazně označen jako „ORIGINÁL“, kopie nabídky budou výrazně označeny jako „KOPIE“.

Originály či úředně ověřené kopie příslušných dokladů předloží uchazeči ve vyhotovení nabídky označeném jako „ORIGINÁL“. Ve vyhotoveních nabídky s označením „KOPIE“ mohou uchazeči předložit pouze kopie příslušných dokladů.

Jednotlivé listy nabídky, včetně dokladů k prokázání splnění kvalifikace, budou očíslovány vzestupnou číselnou řadou a na konci nabídky bude uveden údaj o celkovém počtu listů nabídky. Číslování listů a řazení jednotlivých dokumentů musí být ve všech vyhotoveních nabídky totožné. Všechny listy nabídek musí být pevně spojeny s výjimkou dokladu o poskytnutí jistoty formou bankovní záruky dle článku 13. ZD. Veškeré úřední doklady (výpis z obchodního rejstříku, doklad o oprávnění k podnikání, výpis z evidence Rejstříku trestů či výpis ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů) musí být předkládány ve stáří nepřekračujícím maximální lhůtu stanovenou zákonem a ZD.

Uchazeči jsou povinni podepsat následující dokumenty, které budou tvořit jejich nabídky: úvodní list nabídky, návrh smlouvy, veškerá prohlášení a další případné dokumenty, na kterých je podpis uchazečů výslovně požadován ZD. Uchazeči jsou povinni všechny písemné právní úkony činěné v souvislosti s podáním nabídky učinit způsobem stanoveným obecně závaznými předpisy.

Jazykem veřejné zakázky je výlučně český jazyk, tj. veškeré doklady musí uchazeči předložit v českém jazyce. Doklady, kterými zahraniční osoba prokazuje splnění kvalifikace, musí být předloženy v původním jazyce a současně v úředně ověřeném překladu do českého jazyka; to neplatí, pokud jde o doklady ve slovenském jazyce. Zjistí-li se rozdíl v obsahu, je rozhodující překlad v českém jazyce.

U veškerých cizích veřejných listin, které budou uchazeči předkládat v nabídkách (např. oprávnění k podnikání), musí být ověřena jejich pravost s výjimkou těch případů, kdy mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, stanoví, že cizí veřejné listiny platí na území České republiky bez jejich ověření a jiných obdobných formalit, tj. stanoví tzv. osvobození od legalizace. Ověření pravosti je splněno, jsou-li zahraniční veřejné listiny opatřeny ověřovací doložkou, (tzv. Apostilou) ve smyslu článku 3 a 4 Úmluvy o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin uveřejněné ve Sbírce zákonů České republiky pod č. 45/1999 Sb., nebo je-li jejich pravost ověřena způsobem stanoveným jinou mezinárodní smlouvou, kterou je Česká republika vázána. Nesplnění této podmínky pro cizí veřejné listiny, jejichž

předložení je požadováno v článcích 6. a 7. ZD, je důvodem pro vyřazení nabídky a vyloučení uchazeče ze zadávacího řízení.

20. Osnova pro zpracování nabídek

Nabídky uchazečů musí být zpracovány podle této jednotné závazné osnovy. Součástí nabídeku uchazečů musí být vyjádření nebo doložení požadovaných podkladů ke všem uvedeným bodům osnovy ve stanoveném pořadí.

a) Úvodní list nabídky

Prvním listem nabídky bude úvodní list, který bude obsahovat označení veřejné zakázky, identifikaci uchazeče (tj. obchodní firmu/název uchazeče, sídlo/místo podnikání uchazeče, IČ, DIČ, adresu pro doručování, jméno a telefon kontaktní osoby), údaj o nabídkové ceně vč. DPH a podpis uchazeče.

- b) Obsah nabídky s uvedením názvů jednotlivých kapitol (částí, bodů, příloh apod.) a příslušných čísel stránek.
- c) Doklad o poskytnutí jistoty dle článku 13. ZD, případně i list s číslem účtu pro vrácení jistoty.
- d) Doklady k prokázání splnění základních kvalifikačních kritérií a kvalifikace dle ustanovení § 30 odst. 2 písm. c) zákona dle článku 6. ZD.
- e) Doklady k prokázání splnění dalšího kvalifikačního kritéria dle článku 7. ZD.
- f) Doklady v rozsahu dle Přílohy č. 1 ZD.
- g) Prohlášení dle bodu 8.12. ZD.
- h) Nabídková cena zpracovaná dle článku 9. ZD.
- i) Doklady pro hodnocení nabídek v kritériích dle bodů 11.2. až 11.4. ZD.
- j) Návrh smlouvy zpracovaný dle článku 12. ZD (v jednom vyhotovení).
- k) Další dokumenty dle uvážení uchazeče.
- l) List s údajem o celkovém počtu listů nabídky, opatřený podpisem uchazeče.

21. Seznam příloh ZD

- a) Příloha č. 1: Požadované parametry Objektu
- b) Příloha č. 2: Specifikace požadovaného rozsahu facility managementu.
- c) Příloha č. 3: Znázornění geografických požadavků zadavatele na umístění Objektu.

V Praze dne 17. srpna 2005

.....
Hlavní město Praha
Ing. Martin Trnka
ředitel Magistrátu hlavního města Prahy

POŽADOVANÉ PARAMETRY OBJEKTU

Objekt nabízený uchazečem zadavateli musí nejpozději do jednoho roku od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky, resp. v kratší lhůtě nabídnuté uchazečem zadavateli dle článku 3. ZD, splňovat veškeré níže uvedené parametry stanovené zadavatelem. Skutečnost, že současný stav Objektu reálně umožnuje, aby po provedení případných úprav Objekt splňoval všechny požadované parametry stanovené zadavatelem, musí uchazeč prokázat v předložené nabídce způsobem uvedeným v této příloze ZD. Neprokáže-li to uchazeč, bude nabídka podaná uchazečem vyřazena a nebude předmětem dalšího posuzování a hodnocení.

I. Administrativní prostory

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu zadavateli nacházet administrativní prostory, které umožní umístění níže uvedeného počtu pracovních míst rozdělených do jednotlivých skupin. Údaje o minimální požadované výměře čisté podlahové plochy pro jedno pracovní místo (pracovníka) jsou v členění dle jednotlivých skupin pracovníků uvedeny v následující tabulce:

Skupina	Ředitel	Vedoucí pracovník	Sekretariát	Administrativní pracovník
Celkový počet pracovních míst ve skupině	26	102	102	996
Čistá podlahová plocha na jedno pracovní místo (m ²)	28,8	18,6	14,4	9,1

Administrativní prostory musí být v Objektu umístěny tak, aby chodba nacházející se bezprostředně u vchodových dveří do každého z nich, který je určen pro pracovní skupinu „ředitel“ nebo „vedoucí pracovník“, svojí šírkou umožňovala umístění alespoň pěti sedadel pro veřejnost. Prostor pro každé sedadlo musí mít rozměr nejméně 1x1 m, musí být umístěn podél zdi a nesmí zasahovat do pásem určených jako únikové zóny dle bezpečnostních a požárních předpisů.

Administrativní prostory musí být v Objektu umístěny tak, aby se ke každému z nich, který je určen pro pracovní skupinu „ředitel“, vždy v rámci jednoho podlaží, ve vzájemné blízkosti a ve vzájemné snadné bezprostřední dostupnosti nacházely administrativní prostory, které jsou určeny pro pracovní skupinu „vedoucí pracovník“, v počtu alespoň dvou, administrativní prostory, které jsou určeny pro pracovní skupinu „sekretariát“, v počtu alespoň tří, a administrativní prostory, které jsou určeny pro pracovní skupinu „administrativní pracovník“, v počtu alespoň pěti.

Čistou podlahovou plochu se pro účely této veřejné zakázky ve vztahu ke každému typu v této příloze zmiňovaných prostor rozumí výměra jednotlivých konkrétních prostor, která je vyjádřená v metrech čtverečních, přičemž platí, že tato výměra

v sobě nezahrnuje žádný podíl na výměrách jakýchkoli jiných prostor, a tedy tato výměra není ovlivněna výměrami ploch jiných typů, a to ani těch, které funkčně a/nebo obslužně jakkoli souvisejí.

Čistou podlahovou plochou na jedno pracovní místo se pro účely této veřejné zakázky rozumí minimální čistá podlahová plocha, která je potřebná pro výkon dané činnosti v příslušné skupině v rozsahu jednoho pracovního místa/pracovníka, a to včetně umístění odpovídajícího vybavení.

Administrativními prostorami se pro účely této veřejné zakázky rozumí prostory, které svým charakterem splňují veškeré relevantní požadavky a předpisy pro umístění potřebného vybavení a výkon administrativní činnosti.

II. Zasedací místnosti/jednací prostory

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu zadavateli nacházet alespoň 10 zasedacích místností/jednacích prostor o celkové minimální čisté podlahové ploše 1.000 m².

Zasedacími místnostmi/jednacími prostory se pro účely této veřejné zakázky rozumí prostory, které umožní pravidelná pracovní setkávání více osob, školení, prezentace atd. Minimální velikost jedné zasedací místnosti musí umožnit výše specifikovanou činnost nejméně pro 10 současně přítomných osob.

III. Rezervní administrativní prostory

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu zadavateli nacházet rezervní administrativní prostory o minimální čisté podlahové ploše 1.000 m².

Rezervními administrativními prostory se pro účely této veřejné zakázky rozumí prostory odpovídající shora vymezené definici administrativních prostor, které umožní případné umístění potřebného vybavení a výkon administrativní činnosti pro pracovníky nezahrnuté ve shora uvedené tabulce či jiné obdobné využití.

IV. Prostory pro stravování

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu zadavateli nacházet prostory pro stravování o minimální čisté podlahové ploše 750 m².

Prostory pro stravování se pro účely této veřejné zakázky rozumí prostory, které svým charakterem splňují veškeré relevantní požadavky a předpisy pro umístění potřebného vybavení a provoz stravovacího zařízení. Prostory pro stravování zahrnují rovněž prostory pro uložení surovin a přípravu jídel, výdej/prodej jídel, konzumaci a nezbytné sociální zázemí.

V. Prostory pro přepážkovou činnost

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu zadavateli nacházet prostory pro přepážkovou činnost, které jsou vymezeny:

1. zadavatelem požadovaným minimálním počtem 25 odbavovacích okének, a zároveň
2. čistou podlahovou plochou určenou k odbavení osob, která musí činit minimálně 300 m², a zároveň

3. čistou podlahovou plochou sociálního zázemí, která musí činit minimálně 50 m².

Prostorami pro přepážkovou činnost se pro účely této veřejné zakázky rozumí prostory pro výkon činností Odboru dopravně správních agend Magistrátu hlavního města Prahy. Jedná se o prostory s odbavovacími přepážkami – okénky přístupné veřejnosti, kde mohou občané vyřídit úkony ve vazbě na výkon činnosti Odboru dopravně správních agend Magistrátu hlavního města Prahy.

VI. Prostory pro archivaci

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu zadavateli nacházet prostory pro archivaci, které jsou vymezeny:

1. běžnými metry délky standardního úložného prostoru pro archivaci složek ve formátu A4 – zadavatel požaduje minimální úložný prostor 5.000 běžných metrů, a zároveň
2. čistou podlahovou plochou určenou k archivaci materiálů a umístění registračních skříní, která musí činit minimálně 1000 m².

Prostory pro archivaci musí být ke dni protokolárního předání Objektu zadavateli umístěny tak, aby byly splněny anebo mohly být splněny podmínky stanovené pro umístění archivů obecně závaznými právními předpisy, a to zejména podmínky vyplývající ze zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Prostorami pro archivaci se pro účely této veřejné zakázky rozumí prostory, které svým charakterem splňují veškeré relevantní požadavky a předpisy pro umístění potřebného vybavení a provoz archivu. Prostory pro archivaci musí umožnit určeným pracovníkům každodenní opakovaný neomezený přístup ke všem archivovaným složkám.

VII. Prostory pro umístění informačních technologií

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu zadavateli nacházet prostory pro umístění informačních technologií, které jsou vymezeny:

1. požadovanou minimální čistou podlahovou plochou 300 m² a
2. minimální výškou stropů 2,5 m.

Prostory pro umístění informačních technologií musí ke dni protokolárního předání Objektu zadavateli umožňovat instalaci chladících technologií, které budou schopny uchladit tepelný výkon 100 kW na teplotu maximálně 20°C. Zároveň musí prostory pro umístění informačních technologií umožňovat poskytování elektrické energie pro instalované informační technologie s minimálním příkonem 60 kW (požadovaný minimální elektrický příkon pro instalované informační technologie nezahrnuje elektrický příkon nutný k provozu chladících zařízení).

Prostorami pro umístění informačních technologií se pro účely této veřejné zakázky rozumí prostory, které svým charakterem splňují veškeré relevantní požadavky a předpisy pro umístění potřebného vybavení a provoz informačních technologií - počítačových serverů a navazujících technologií.

VIII. Zázemí pro ostatní pracovní místa:

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu zadavateli nacházet zázemí pro ostatní pracovní místa, které umožní umístění zázemí pro níže uvedený počet pracovních míst (pracovníků), zařazených do skupiny „ostatní“. Údaje o minimální požadované čisté podlahové ploše na jedno pracovní místo jsou uvedeny v následující tabulce:

Skupina	Ostatní pracovníci
počet pracovních míst ve skupině	73
min. čistá podlahová plocha/pracovní místo (m^2)	4,1

Zázemím pro ostatní pracovní místa se pro účely této veřejné zakázky rozumí prostory, které svým charakterem vyhovují obecným nárokům na administrativní prostory. Předpokládaná činnost v těchto prostorách nemá charakter soustavné administrativní činnosti. Jedná se zejména o činnosti související s přípravou na činnosti následně vykonávané převážně mimo tyto prostory, čekání na výkon činnosti apod.

IX. Prostory pro podatelnu

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu zadavateli nacházet prostory pro podatelnu, které jsou vymezeny:

1. zadavatelem požadovaným minimálním počtem 12 odbavovacích okének, a zároveň
2. čistou podlahovou plochou určenou k odbavení osob, která musí činit minimálně 140 m^2 .

Prostорами pro podatelnu se pro účely této veřejné zakázky rozumí prostory s odbavovacími přepážkami – okénky, přístupné veřejnosti, kde mohou občané osobně doručovat – podávat písemnosti určené Magistrátu hlavního města Prahy, resp. hlavnímu městu Praze.

X. Další obecné požadavky na Objekt

1. Objekt musí splňovat požadavek na bezbariérový přístup do všech jeho částí, které jsou veřejně přístupnou částí Objektu. Bude-li mít Objekt tři a více podlaží, musí být vybaven výtahy o potřebné kapacitě.
2. Do Objektu musí být možné vstoupit alespoň dvěma oddělenými vstupy. Dále objekt musí mít speciální vchod určený pro zásobování Objektu, který se bude nacházet mimo hlavní vchod do Objektu.
3. V Objektu nebo jeho bezprostřední blízkosti se musí nacházet parkovací místa v minimálním počtu 20 parkovacích míst. Parkovací místa musí být umístěna tak,

aby umožňovala zásobování Objektu, a to zejména jídelny nacházející se v Objektu.

4. Objekt musí být napojen na veškeré inženýrské sítě (zejména voda, kanalizace, plyn, elektrická energie a teplo, není-li vytápění a dodávka teplé vody do Objektu zajištěna jiným způsobem) a musí být připojen na veřejnou telekomunikační síť.
5. Objekt musí být napojen, resp. musí umožňovat napojení na komunikační síť MEPNET, a to prostřednictvím optických kabelů.
6. Bude-li uchazeč v rámci poskytování facility managementu v rozsahu dle Přílohy č. 2 ZD potřebovat umístění určitého počtu svých pracovníků v Objektu, musí Objekt obsahovat prostory pro umístění těchto pracovníků, přičemž tyto prostory nelze započítat do prostor požadovaných zadavatelem shora pod bodem I. až IX této přílohy ZD, a to ani v rámci položky Rezervní administrativní prostory. Čistá podlahová plocha prostor pro umístění pracovníků uchazeče nebude větší než 100 m².

XI. Požadavky zadavatele na prokázání splnění požadovaných parametrů Objektu

Za účelem prokázání skutečnosti, že současný stav Objektu nabízeného uchazečem v nabídce reálně umožňuje, aby po provedení případných úprav, Objekt splňoval všechny požadované parametry stanovené zadavatelem, předloží uchazeč v nabídce dokumentaci, která bude obsahovat:

a) Technickou zprávu

Technická zpráva bude obsahovat:

- slovní popis navrhovaného způsobu naplnění jednotlivých požadovaných parametrů Objektu uvedených shora pod bodem I. až X. této přílohy ZD, tj. slovní popis navrhovaného umístění jednotlivých prostor v Objektu, slovní popis navrhovaného způsobu naplnění požadavků dle bodu X. této přílohy ZD a slovní popis navrhovaných technologických parametrů a technologických řešení pro prostory pro archivaci dle bodu VI. této přílohy ZD a pro prostory pro umístění informačních technologií dle bodu VII. této přílohy ZD, a to vše ve stavu k předpokládanému dni protokolárního předání Objektu zadavateli;
- slovní popis relevantních skutečností dokládajících, že nabízený Objekt po uchazečem navrhovaném umístění zadavatelem požadovaných prostor a po naplnění všech stanovených požadavků reálně umožní splnění veškerých relevantních povinností stanovených obecně závaznými právní předpisy a technickými normami;
- slovní popis úprav Objektu, jejichž provedení uchazeč předpokládá v rámci stanovené lhůty ve smyslu článku 3. ZD za účelem naplnění požadovaných parametrů Objektu stanovených zadavatelem, a to včetně výčtu podstatných stavebních a technologických postupů a řešení, s nimi souvisejících časových předpokladů a také s nimi souvisejících potřeb na vydání správních rozhodnutí orgánů veřejné správy.

b) Grafickou část dokumentace

Grafická část dokumentace bude obsahovat:

- stavebně technické výkresy (půdorysy) všech podlaží uchazečem nabízeného Objektu, a to v podobě odpovídající stavu Objektu ke dni podání nabídky;
- stavebně technické výkresy (půdorysy) všech podlaží Objektu, ve kterých bude vyznačen uchazečem navrhovaný způsob umístění jednotlivých prostor specifikovaných shora pod bodem I. až X. této přílohy ZD, přičemž jednotlivé druhy specifikovaných prostor budou vzájemně barevně či jinak přehledně rozlišeny, přičemž ve vztahu k administrativním prostorám budou v těchto výkresech přehledně vyznačena i navrhovaná umístění jednotlivých pracovních míst dle skupin;
- plánek parkovacích míst nacházejících se v Objektu nebo v jeho bezprostřední blízkosti, a to v podobě odpovídající stavu ke dni podání nabídky;
- plánek předpokládaných parkovacích míst nacházejících se v Objektu nebo v jeho bezprostřední blízkosti, a to v podobě odpovídající stavu k předpokládanému dni protokolárního předání Objektu zadavateli;

Veškeré stavebně technické výkresy musí být předloženy ve vhodném měřítku s ohledem na nutnou míru detailu, a to jednak v tištěné a jednak v digitální podobě, a zároveň musí jejich digitální podoba umožnit náhled v měřítku 1:100.

XII. Požadavky zadavatele na prokázání oprávnění disponovat s Objektem a na prokázání skutečnosti ohledně vlastnictví Objektu

Za účelem prokázání skutečnosti, že uchazeč je oprávněn disponovat s Objektem v rozsahu vyplývajícím z obchodních podmínek dle článku 8. ZD, a za účelem prokázání skutečnosti ohledně vlastnictví Objektu uchazeč ve své nabídce předloží:

- výpis z katastru nemovitostí, ve kterém bude uveden vlastník Objektu;
- případné souhlasy spoluвлastníků Objektu vztahující se k této veřejné zakázce;
- případné další dokumenty dle uvážení uchazeče.

SPECIFIKACE POŽADOVANÉHO ROZSAHU FACILITY MANAGEMENTU

Součástí plnění veřejné zakázky je zajišťování správy a údržby Objektu (tzv. facility management), a to v takovém rozsahu, aby mohlo po celou dobu nájmu docházet k nerušenému užívání Objektu zadavatelem k účelům stanoveným ve smlouvě na plnění veřejné zakázky. Uchazeč bude poskytovat facility management na svůj náklad a své nebezpečí, přičemž na svůj náklad opatří uchazeč též veškeré nástroje, přístroje, prostředky a jiné pomůcky potřebné k řádnému poskytování facility managementu. Uchazeč bude poskytovat facility management s odbornou péčí při respektování pokynů zadavatele. V rámci facility managementu bude uchazeč vykonávat zejména následující činnosti:

I. Komplexní správa a údržba Objektu

V rámci komplexní správy a údržby Objektu bude uchazeč vykonávat zejména následující činnosti:

1. Administrativní řízení správy Objektu a související činnosti

- výkon administrativního řízení správy Objektu a s tím souvisejících činností;
- poskytování součinnosti zadavateli při úhradě plateb za média dodávaná do Objektu, tj. zejména kontrola věcné a formální správnosti faktur vystavených dodavateli médií včetně provádění vlastních odečtu měřidel médií pro účely zajištění účinné kontroly výše částecké účtovaných ze strany dodavatelů těchto médií;
- poskytování součinnosti zadavateli při uzavírání, změnách a ukončování smluv s dodavateli médií do Objektu, a to včetně monitorování plnění těchto smluv, vedení související evidence, poskytování informací zadavateli a součinnosti při uplatňování nároků za vady plnění;
- řízení odběru a spotřeby energií – zřízení funkce „energetik“;
- poskytování součinnosti zadavateli při uzavírání, změnách a ukončování smluv provozního charakteru s jednotlivými poskytovateli specializovaných služeb souvisejících s provozem Objektu, a to včetně monitorování plnění těchto smluv, vedení související evidence, poskytování informací zadavateli a součinnosti při uplatňování nároků za vady plnění;
- sestavování návrhu provozního rozpočtu, poskytování součinnosti zadavateli při projednávání tohoto rozpočtu, kontrola plnění tohoto rozpočtu;
- vyhodnocování potřeb provedení oprav Objektu a sestavování návrhu rozpočtu pro jejich provedení;
- evidence a aktualizace dokumentace skutečného provedení oprav;
- vyhodnocování potřeb pořízení náhrad nebo náhradních dílů technických zařízení, výplní a mechaniky dveří a oken, sanitární keramiky a koncových prvků jednotlivých instalací, osvětlení a topení v Objektu, jakož i dalších věcí

souvisejících s provozem Objektu, a sestavování návrhu rozpočtu na jejich pořízení;

- evidence a aktualizace dokumentace skutečně pořízených věcí souvisejících s provozem Objektu, zajištění jejich uskladnění v Objektu a poskytování součinnosti zadavateli při vedení provozního skladu v rámci Objektu;
- vyřizování administrativy a korespondence související se správou Objektu a poskytování s tímto souvisejících informací zadavateli.

2. Řízení údržby Objektu a související činnosti

- Řízení a provádění údržby Objektu, a to jak v rozsahu a tak i nad rámec tzv. běžné údržby, a s tím související činnosti;
- Zajištění nepřetržité technicko-provozní pohotovosti (ať už přítomností technických pracovníků v Objektu či prostřednictvím nepřetržitě fungující pohotovostní telefonické linky) tak, aby k zahájení řešení veškerých aktuálních potřeb zadavatele týkajících se oprav a údržby Objektu (zejména k odstraňování drobných poruch a závad) došlo nejpozději do dvou hodin od jejich prokazatelného nahlášení uchazeče. Za okamžik zahájení provádění oprav a údržby bude považován okamžik, kdy se pracovník uchazeče dostaví na místo provádění opravy či údržby či jiným prokazatelným způsobem zahájí práce na odstranění nahlášené závady či poruchy.
- Technici údržby budou vykonávat zejména následující činnosti:
 - a) monitoring funkčnosti alarmů bezpečnostních technologií a odstraňování jejich závad a poruch (a to jak zjištěných uchazečem v rámci výkonu facility managementu, tak nahlášených zadavatelem), přičemž budou-li v Objektu instalovány speciální bezpečnostní technologie, jejichž údržbou zadavatel pověří k tomu specializovanou třetí osobu, pak uchazeč bude poskytovat této třetí osobě potřebnou součinnost a bude se aktivně účastnit komunikace mezi zadavatelem a touto třetí osobou;
 - b) vyprošťování osob a věcí z výtahů;
 - c) drobné manuální činnosti nutné k funkčnímu provozu Objektu;
 - d) poskytování součinnosti zadavateli a specializovaným dodavatelům při provádění potřebných revizí zařízení v Objektu, odborných prohlídek či větších oprav a aktivní účast na komunikaci mezi zadavatelem a těmito dodavateli;
 - e) monitoring zajištění včasného provedení potřebných revizí a kontrol technických zařízení, rozvodů plynu a elektrické energie a dalších obdobných zařízení nacházejících se v Objektu v rozsahu předepsaném platnými obecně závaznými právními předpisy a výrobci jednotlivých zařízení, případně v rozsahu stanoveném pokyny zadavatele, a to včetně poskytování včasných a úplných informací zadavateli o výsledcích tohoto monitoringu;
 - f) údržba koncových prvků zdravotních instalací, osvětlení, topení a sanitární keramiky;
 - g) provádění drobných oprav technologických zařízení výměnným způsobem;

- Zajištění přítomnosti (při zajištění současné dostupnosti skrze mobilní telefon) manažera správy v Objektu v pracovní dny, a to v době od 7.30 hodin do 15.30 hodin.

II. Odpadové hospodářství

Uchazeč bude povinen zajišťovat řízení odpadového hospodářství Objektu, přičemž v této souvislosti bude vykonávat zejména následující činnosti:

- technicko-organizační činnost spojenou s řízením odpadového hospodářství a tříděním odpadů;
- evidenci odpadů, a to včetně plnění oznamovací povinnosti orgánům státní správy na úseku životního prostředí při překročení ročních limitů výskytu odpadů kategorie O/A;
- vytvoření podmínek pro prvotní třídění odpadu v kancelářích a na dalších pracovištích.

III. Úklid

Uchazeč bude povinen provádět úklid Objektu, a to zejména v rozsahu následujících činností a jejich četnosti:

1. Úklid administrativních prostor, rezervních administrativních prostor, prostor pro přepážkovou činnost, prostor pro archivaci, zázemí pro ostatní pracovní místa a prostor pro podatelnu

- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - vyprazdňování odpadkových košů;
 - stírání prachu z volných míst psacích stolů;
 - stírání prachu z nábytku do výše 1,7 m;
 - vytírání podlah na mokro;
 - luxování koberců;
 - odstraňování skvrn ze dveří a z keramických obkladů u umyvadel;
- b) práce s týdenní četností:
 - otírání telefonů a vypínačů na vlhkoo;
 - stírání prachu z parapetů oken;
- c) práce s měsíční četností:
 - stírání prachu z nábytku nad 1,7 m a z obrazů;
 - mytí radiátorů;
 - mytí dveří;
 - čištění keramických obkladů;
 - mytí odpadkových košů;

2. Úklid zasedacích místností/jednacích prostor, prostor pro stravování a prostor pro umístění informačních technologií

- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - vytírání podlah na mokro;
 - vyprazdňování odpadkových košů;
 - stírání prachu z nábytku;
 - zajištění ostatních prací dle vybavení místností a pokynů zadavatele;
- b) práce s týdenní četností:
 - otírání telefonů a vypínačů na vlhkoo;
 - stírání prachu z parapetů oken;

- c) práce s měsíční četností:
 - mytí radiátorů a dveří;
 - mytí odpadkových košů;

3. Úklid chodeb

- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - vytírání podlah na mokro;
 - stírání prachu z vodorovných ploch do výše 1,7 m;
 - odstraňování skvrn na dělících dveřích a přepážkách;
 - úklid čistících zón;
- b) práce s týdenní četností:
 - mytí přepážek a dveří;
 - mytí vypínačů na vlhko;
 - odstraňování ulpěných nečistot;
- c) práce s měsíční četností:
 - mytí radiátorů;
 - stírání prachu z vodorovných ploch nad 1,7 m;

4. Úklid toalet a též umýváren a sprchových koutů (budou-li v Objektu)

- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - vyprazdňování odpadkových košů;
 - čištění sanitárních předmětů (misy, pisoáry, umyvadla, baterie, vysoušeče, mýdelníky);
 - vytírání podlah na morko;
 - odstraňování skvrn ze dveří a keramických obkladů;
 - čištění zrcadel;
 - doplňování zásobníků hygienických prostředků;
- b) práce s týdenní četností:
 - mytí sprchového koutu;
 - desinfekční mytí v rozsahu denních prací;
 - otírání vypínačů a okenních parapetů;
 - mytí dveří a keramických obkladů;
- c) práce s měsíční četností:
 - mytí radiátorů;
 - mytí odpadkových košů;

5. Úklid schodišť

- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - vytírání podlah na mokro;
 - stírání prachu ze zábradlí;
- b) práce s týdenní četností:
 - stírání prachu z parapetů;
 - mytí vypínačů na vlhko;
- c) práce s měsíční četností:
 - stírání prachu z radiátorů;
 - otírání výplní zábradlí;

6. Úklid výtahů

a) práce s denní četností (v pracovní dny):

- vytírání podlah na mokro;
- odstraňování skvrn ze stěn a dveří;

b) práce s týdenní četností:

- čištění stěn a dveří;
- čištění zrcadel (budou-li se ve výtazích nacházet);

7. Úklid šaten a kuchyněk

a) práce s denní četností (v pracovní dny):

- vytírání podlah na mokro;
- vyprazdňování odpadkových košů;
- zajištění ostatních úkonů podle vybavení místnosti a pokynů zadavatele;

b) práce s týdenní četností:

- mytí vypínačů a okenních parapetů;
- otírání nábytku na vlhko;
- mytí dřezů;

c) práce s měsíční četností:

- mytí radiátorů;
- mytí dveří;
- mytí odpadkových košů;

8. Úklid sněhu

Uchazeč bude povinen provádět v zimním období úklid sněhu v otevřených prostorách Objektu a rovněž na prostranstvích přilehlých k Objektu, a to v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými předpisy hlavního města Prahy. Úklid sněhu bude uchazečem prováděn v denních, a to především ranních, hodinách a dále podle potřeby nebo v případě mimořádně velkého spadu sněhu též v nočních hodinách.

9. Údržba schůdnosti přilehlých chodníků a pozemních komunikací IV. třídy

Uchazeč bude povinen provádět údržbu schůdnosti chodníků a pozemních komunikací IV. třídy přilehlých k Objektu, a to v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými předpisy hlavního města Prahy.

IV. **Mytí oken a fasády**

Uchazeč bude povinen provést mytí oken a markýz v četnosti 2x ročně a mytí fasády v četnosti 1x ročně.

V. **Komplexní údržba zeleně**

Uchazeč bude povinen provádět komplexní pravidelnou údržbu zeleně nacházející se v rámci Objektu a v jeho bezprostředním okolí (zejména zalévání, zastříhování/sečení, hnojení apod.), a to v rozsahu odpovídajícím charakteru zeleně a aktuálním klimatickým podmínkám.

VI. **Desinfekce, desinsekce a deratizace**

Uchazeč bude povinen monitorovat včasné zajištění provedení pravidelné desinfekce, desinsekcí a deratizace Objektu prostřednictvím k tomu specializovaných třetích osob, a to s předpokládanou minimální četností 1x čtvrtletně.