



ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

ve smyslu § 28 odst. 1 písm. b) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“).

Název veřejné zakázky:

„PPP projekt v lokalitách Písková a Komořanská“

Druh zadávacího řízení:

Koncesní řízení dle § 176 odst. 1 ZZVZ

Zadavatel veřejné zakázky:



městská část Praha 12

se sídlem: Generála Šišky 2375/6, Modřany, 143 00 Praha

IČO: 00231151

DIČ: CZ00231151

(dále jen „zadavatel“)



OBSAH

1	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZADAVATELE A OBECNÉ INFORMACE O ZADÁVACÍM ŘÍZENÍ	3
2	ÚČEL A PŘEDMĚT PLNĚNÍ A SOUVISEJÍCÍ INFORMACE	5
3	DOBA A MÍSTO PLNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY, PŘEDPOKLÁDANÁ HODNOTA	8
4	KVALIFIKACE	9
5	SNÍŽENÍ POČTU ÚČASTNÍKŮ ZADÁVACÍHO ŘÍZENÍ	19
6	NÁVRH SMLOUVY, PLATEBNÍ A OBCHODNÍ PODMÍNKY	21
7	ZPŮSOB HODNOCENÍ NABÍDEK	22
8	JISTOTA	22
9	POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI O ÚČAST	22
10	ZADÁVACÍ DOKUMENTACE A PODMÍNKY PŘÍSTUPU ČI POSKYTNUTÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE	23
11	VYSVĚTLENÍ A ZMĚNY ZADÁVACÍ DOKUMENTACE A PROHLÍDKA MÍSTA PLNĚNÍ	23
12	LHŮTA, MÍSTO A ZPŮSOB PODÁNÍ ŽÁDOSTÍ O ÚČAST	24
13	DIALOGOVÁ FÁZE	25
14	POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NABÍDKY	30
15	LHŮTA, MÍSTO A ZPŮSOB PODÁNÍ NABÍDEK	31
16	OTEVÍRÁNÍ NABÍDEK	32
17	VYHRAZENÁ ZMĚNA DODAVATELE	32
18	IDENTIFIKACE ČÁSTÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE, KTERÉ VYPRACOVALA OSOBA ODLIŠNÁ OD ZADAVATELE	32
19	SEZNAM PŘÍLOH	33



1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZADAVATELE A OBECNÉ INFORMACE O ZADÁVACÍM ŘÍZENÍ

1.1 Základní údaje

Zadavatel:	městská část Praha 12
Sídlo zadavatele:	Generála Šišky 2375/6, Modřany, 143 00 Praha
IČO:	00231151
DIČ:	CZ00231151
Profil zadavatele:	https://zakazky.praha12.cz/

1.2 Osoba zastupující zadavatele ve věci zadávacího řízení

ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem Praha 4, Na Pankráci 1683/127, PSČ 140 00, IČO: 284 68 414, tel.: +420 224 216 212, kontaktní osoba Markéta Olmerová, olmerova@rowan.legal.

Zástupce 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 úkonů specifikovaných v § 43 odst. 2 ZZVZ. Veškerou korespondenci ve věci zadání veřejné zakázky je dodavatel povinen provádět prostřednictvím elektronického nástroje specifikovaného v čl. 11.1 této zadávací dokumentace.

1.3 Druh veřejné zakázky

Nadlimitní koncese na stavební práce.

1.4 Informace o zadávacím řízení

Přesný časový rozvrh zadavatel není schopen vymežit. Lze předpokládat, že fáze kvalifikační si vyžádá dobu 2 až 3 měsíců. Fáze dialogová je nejhůře odhadnutelnou fází co do její délky. Zadavatel má za to, že si tato fáze vyžádá dobu cca 6 měsíců. Délka nabídkové fáze bude záviset především na míře a kvalitě spolupráce s účastníky. Zadavatel předpokládá nabídkovou fázi v délce cca 2 měsíce. Průběh zadávacího řízení je rozdělen do tří částí:

- a) fáze kvalifikační;
- b) fáze dialogová; a
- c) fáze nabídková.

1.4.1 Fáze kvalifikační

Kvalifikační fáze je zahájena odesláním oznámení o zahájení zadávacího řízení k uveřejnění. Ve lhůtě vymezené v oznámení o zahájení zadávacího řízení mohou dodavatelé podávat své žádosti o účast. Po uplynutí lhůty pro podání žádostí o účast zadavatel posoudí soulad podaných žádostí o účast se zadávací dokumentací. Dodavatelé, kteří nesplní požadavky zadavatele na kvalifikaci, budou vyloučeni z účasti v zadávacím řízení. Následně bude v kvalifikační fázi snížen počet účastníků zadávacího řízení. Postup a kritéria snižování počtu



účastníků zadávacího řízení je popsán v čl. 5 této zadávací dokumentace.

1.4.2 Fáze dialogová

Tato fáze bude zahájena odesláním příslušné výzvy účastníkům zadávacího řízení, kteří nebyli ze zadávacího řízení vyloučeni v kvalifikační fázi. V dialogové fázi bude zadavatel jednat o veškerých podmínkách a aspektech veřejné zakázky. V rámci dialogové fáze bude zadavatel s účastníky zadávacího řízení jednat zejména o vhodných řešeních, tj. o technických, finančních a smluvních podmínkách plnění veřejné zakázky. Za tímto účelem budou konána jednání s účastníky zadávacího řízení, jejichž předmětem bude identifikace vhodných řešení a projednání těchto podmínek za účelem stanovení finálních závazných zadávacích podmínek zadavatelem v rozsahu a podrobnostech umožňujících účastníkům podat nabídky.

Cílem dialogové fáze je především seznámit se se zamýšlenými požadavky zadavatele a návrhem řešení těchto požadavků, upřesnit technické a jiné podmínky předmětu veřejné zakázky, upřesnit smluvní podmínky. O ukončení dialogové fáze informuje zadavatel písemně všechny dodavatele, kteří byli vyzváni k účasti v dialogové fázi zadávacího řízení, a současně každého z těchto dodavatelů vyzve k podání nabídky.

1.4.3 Fáze nabídková

V nabídkové fázi budou účastníci zadávacího řízení vyzváni k podání nabídek. Účastníci zadávacího řízení podají své nabídky v souladu s podmínkami výzvy pro podání nabídek. Nabídky zadavatel posoudí a vyhodnotí za účelem výběru dodavatele, který bude vyzván k uzavření smlouvy a plnění předmětu veřejné zakázky.

Nabídky budou zpracovány v souladu s finálními závaznými zadávacími podmínkami, které budou vypracovány zadavatelem v návaznosti na průběh a výsledky dialogové fáze a obsaženy ve výzvě k podání nabídek.

V rámci těchto finálních zadávacích podmínek bude účastníkům poskytnut finální závazný vzor smlouvy na plnění předmětu veřejné zakázky, a dále bude závazným způsobem upřesněn předmět plnění veřejné zakázky, hodnotící kritéria, podle nichž se budou hodnotit nabídky, lhůta pro podání nabídek, podmínky pro složení jistoty a další podrobnosti nezbytné pro zpracování a podání nabídky.

Nabídková fáze bude zahájena výzvou zadavatele k podání nabídek, přičemž součástí této výzvy budou výše uvedené informace.

1.5 Charakter zadávací dokumentace

Údaje obsažené v této zadávací dokumentaci vyjadřují požadavky zadavatele, které jsou mu známy v době zahájení koncesního řízení. Informace zadavatele uvedené v této zadávací dokumentaci vyjadřují pouze obecný záměr a základní představy zadavatele o plnění veřejné zakázky.

Zadavatel není v současné době objektivně schopen definovat všechny podrobné a konkrétní technické, právní, finanční a jiné podmínky pro plnění veřejné zakázky. Tyto podmínky budou vymezeny v zadávací dokumentaci až na základě výsledků jednání s jednotlivými účastníky v dialogové fázi zadávacího řízení.

Informace uvedené v této zadávací dokumentaci mají dodavatelům umožnit kvalifikovanou účast v zadávacím řízení a přípravu reakce na požadavky zadavatele tak, jak je uvedeno



v této zadávací dokumentaci, jako podklad pro vedení dialogu mezi zadavatelem a jednotlivými účastníky zadávacího řízení.

Tato zadávací dokumentace nepředstavuje podklad pro zpracování nabídky a neobsahuje podrobné údaje nezbytné pro zpracování nabídky.

Součástí tohoto koncesního řízení je mj. dialogová část, v níž bude zadavatel jednat s jednotlivými účastníky zadávacího řízení a hledat optimální řešení svých potřeb. Tento postup zadavateli umožňuje § 180 odst. 4 ZZVZ.

Podáním nabídky v zadávacím řízení přijímá dodavatel plně a bez výhrad zadávací podmínky stanovené zadavatelem, včetně všech příloh a případných dodatků k této zadávací dokumentaci. Předpokládá se, že dodavatel před podáním nabídky pečlivě prostuduje všechny pokyny, formuláře, termíny a specifikace obsažené v zadávacích podmínkách a bude se jimi řídit. Pokud dodavatel neposkytne včas všechny požadované informace, doklady a dokumenty, nebo pokud jeho nabídka v zadávacím řízení nebude v každém ohledu odpovídat zadávacím podmínkám, může to mít za důsledek vyloučení účastníka ze zadávacího řízení. Zadavatel nemůže vzít v úvahu žádnou výhradu dodavatele k zadávací dokumentaci obsaženou v jeho nabídce; jakákoliv výhrada znamená vyřazení nabídky a vyloučení účastníka ze zadávacího řízení.

V případě, že zadávací podmínky obsahují odkazy na specifická označení výrobků a služeb, která platí pro určitého podnikatele (osobu) za příznačná, umožňuje zadavatel použití i jiných, kvalitativně a technicky obdobných řešení, které naplní zadavatelem požadovanou funkci (buť jiným způsobem).

Bližší informace k podání nabídek stejně jako k požadavkům zadavatele na nabídku budou uvedeny ve výzvě k podání nabídek po skončení dialogové fáze zadávacího řízení.

Tato zadávací dokumentace je formulována s ohledem na své reálné použití až v dialogové a následně nabídkové fázi zadávacího řízení, tj. po skončení fáze kvalifikační. Zadavatel předpokládá možnou změnu zadávací dokumentace v návaznosti na výsledky dialogové fáze. Pro vyloučení pochybností platí, že v úvodu zadávacího řízení (v kvalifikační fázi) dodavatelé podávají pouze žádost o účast, přičemž v této fázi zadávacího řízení slouží tato zadávací dokumentace dodavatelům k získání rámcové představy o předmětu plnění a hodnotících kritériích. K podání nabídek dle této zadávací dokumentace budou dodavatelé adresně vyzváni v průběhu zadávacího řízení. Tato zadávací dokumentace je připravena na to, aby zadávací podmínky ve všech klíčových technických parametrech pokrývaly vhodné řešení (případně vhodná řešení), nalezená zadavatelem v návaznosti na průběh dialogu (případně vhodná řešení), nalezená zadavatelem v návaznosti na průběh soutěžního dialogu.

2 ÚČEL A PŘEDMĚT PLNĚNÍ A SOUVISEJÍCÍ INFORMACE

2.1 Základní účel a záměr veřejné zakázky

Zadavatel na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vykonává správu nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy na území městské části Praha 12.

Zadavatel má ve svěřené správě následující nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy:

- pozemek na ulici Komořanská (dále jen „**lokality Komořanská**“) a
- pozemek na ulici Písková (dále jen „**lokality Písková**“),

keré jsou detailně popsány v [Příloze č. 8](#) zadávací dokumentace.

V lokalitě Komořanská se nachází bytový dům, lidově přezdíváný „Hamburk“ z 20. let 20. století, který byl využíván po svém vzniku jako objekt se služebními byty nedalekého modřanského cukrovaru. Stávající objekt není v dobrém technickém stavu a objemově neodpovídá funkčním potřebám nového záměru.

V lokalitě Písková se pak nachází budova, v níž do roku 2021 sídlil úřad městské části Praha 12. Budova je v technicky a morálně nevyhovujícím stavu a není perspektivní pro využití k bydlení.

Zadavatel v uvedených lokalitách zamýšlí realizovat záměr výstavby bytových domů s možností umístění komerčních prostor do jejich přízemí. Zadavatel předpokládá, že tento záměr bude jako předmět plnění této veřejné zakázky realizován tak, že předmětné pozemky budou poskytnuty dodavateli, který na nich bytové domy vybuduje. Výměnou za to mu bude náležet právo bytové domy (resp. jednotlivé jednotky v rámci bytových domů) po určitou dobu pronajímat či částečně prodat a inkasovat z této činnosti příjem od koncových uživatelů.

Zadání této veřejné zakázky směřuje k tomu, aby bylo nalezeno řešení respektující principy koncese, které by odpovídalo představám zadavatele a respektovalo všechny jeho požadavky, jakož i požadavky kladené na řešenou lokalitu právními předpisy a územním plánem.

Formálním záměrem této veřejné zakázky je uzavření smlouvy na plnění předmětu veřejné zakázky, a to s jedním vybraným dodavatelem, který se na základě provedeného hodnocení dle hodnotících kritérií umístí na prvním místě. Vybrané řešení současně musí respektovat a být v souladu se všemi právními předpisy regulujícími výstavbu obdobných stavebních celků.

2.2 Předpokládaný předmět plnění

Při zahájení zadávacího řízení zadavatel není objektivně schopen vymezit veškeré technické podmínky a právní a finanční požadavky na plnění veřejné zakázky tak, aby mohl sestavit zadávací dokumentaci. Jediné, co je zadavatel schopen definovat, je předpokládaný předmět veřejné zakázky.

Předpokládaným předmětem veřejné zakázky je zejména vybudování bytových domů v lokalitách Písková a Komořanská, a to jako novostaveb, které budou zastávat zejména funkci bydlení (hlavní funkce) a případně komerční funkci, a to výlučně v přízemí bytových domů (doplňková funkce).

Součástí plnění veřejné zakázky pak bude provoz vybudovaných bytových domů po určenou dobu, z čehož bude vybraný dodavatel oprávněn brát plody a užitky. Zadavatel uvažuje i o různých variantách vlastnického režimu.

Zadavatel jako součást zadávací dokumentace předkládá záměr zadavatele tvořící [Přílohu č. 8](#) zadávací dokumentace (dále jen „**Záměr zadavatele**“), který v obecné rovině vyjadřuje jeho představu o předmětu plnění této veřejné zakázky a definuje některé závazné parametry. V Záměru zadavatele zadavatel současně stanovuje minimální technické podmínky ve smyslu § 180 odst. 7 ZZVZ.

Informace uvedené v této zadávací dokumentaci mají účastníkům mj. umožnit vytvořit si představu o předpokládaném budoucím předmětu plnění a případně posoudit vhodnost řešení, které zadavatel v době zpracování této zadávací dokumentace taktéž předpokládá. Právě uvedené bude zahrnovat možnost účastníků vyjádřit se (učinit „reakci“) k zadavatelem

předpokládaným požadavkům, které zadavatel může vzít následně v potaz při zpracování finální zadávací dokumentace k veřejné zakázce.

Účastníci jsou pro tyto účely a pro účely jednání se zadavatelem v dialogové fázi povinni zpracovat návrh řešení (dále jen „**Návrh řešení**“), zpracovaný na základě zadávacích podmínek obsažených v této zadávací dokumentaci, případně doplněných o další podklady, které budou součástí výzvy k jednání v soutěžním dialogu, o němž bude jednáno v rámci těchto jednání s jednotlivými účastníky. Obsahové náležitosti Návrhu řešení jsou uvedeny níže v této zadávací dokumentaci a mohou být upřesněny v průběhu zadávacího řízení. Návrh řešení předloží účastníci zadavateli před prvním jednáním v dialogové fázi.

Zadavatel současně nevylučuje, že v průběhu zadávacího řízení dojde k zajištění spolufinancování předmětu plnění veřejné zakázky.

2.3 Klasifikace předmětu veřejné zakázky

Kód CPV: 45000000-7	Stavební práce
Kód CPV: 70330000-3	Správa nemovitého majetku za odměnu nebo na základě smlouvy
Kód CPV: 71000000-8	Architektonické, stavební, technické a inspekční služby

2.4 Rozdělení předmětu veřejné zakázky

Tato veřejná zakázka není rozdělena na části ve smyslu § 35 ZZVZ. Zadavatel k tomuto kroku přistoupil z důvodu úzké vzájemné provázanosti všech součástí předmětu plnění této veřejné zakázky. Realizace záměru jako celku je nutná z důvodu ekonomického fungování projektu. Realizace předmětu této veřejné zakázky více dodavateli, by z tohoto důvodu byla velmi problematická.

2.5 Varianty nabídek

Zadavatel nepřipouští varianty nabídek ve smyslu § 102 ZZVZ.

2.6 Odpovědné veřejné zadávání

Zadavatel má zájem zadat veřejnou zakázku v souladu se zásadami společensky odpovědného veřejného zadávání (dále jen „**SOVZ**“). SOVZ kromě důrazu na čistě ekonomické parametry zohledňuje také související dopady veřejné zakázky zejména v oblasti zaměstnanosti, sociálních a pracovních práv a životního prostředí.

Zadavatel bude po vybraném dodavateli vyžadovat, aby při plnění předmětu veřejné zakázky zajistil dodržování pracovně-právních předpisů (zákoník práce a zákon o zaměstnanosti) a z nich vyplývajících povinností zejména ve vztahu k odměňování zaměstnanců, dodržování délky pracovní doby, dodržování délky odpočinku, zaměstnávání cizinců a dodržování podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, a to pro všechny osoby, které se budou na plnění předmětu veřejné zakázky podílet. Zadavatel bude současně vyžadovat řádné a včasné plnění finančních závazků vůči všem účastníkům dodavatelského řetězce podílejícím se na plnění veřejné zakázky.

V souvislosti s SOVZ je dodavatel povinen učinit součástí své žádosti o účast čestné prohlášení o implementaci základních opatření SOVZ pro účely plnění veřejné zakázky.



K tomuto účelu je dodavatel povinen využít jako vzor [Přílohu č. 5](#) této zadávací dokumentace.

2.7 Mezinárodní sankce

Zadavatel požaduje, aby každý účastník garantoval, že v případě výběru jeho nabídky, uzavření smlouvy a plnění veřejné zakázky nedojde k porušení právních předpisů a rozhodnutí upravujících mezinárodní sankce, kterými jsou Česká republika nebo zadavatel vázáni.

Dodavatel, kvalifikační poddodavatel a každý poddodavatel, jehož předpokládaný podíl na plnění veřejné zakázky je vyšší než 10 %, předloží v žádosti o účast čestné prohlášení dle [Přílohy č. 6](#) této zadávací dokumentace.

Zadavatel upozorňuje, že v souladu s § 48a ZZVZ nezadá veřejnou zakázku účastníku, pokud je to v rozporu s mezinárodními sankcemi podle zákona upravujícího provádění mezinárodních sankcí. V případě, že se mezinárodní sankce vztahuje na účastníka zadávacího řízení, je zadavatel oprávněn jej vyloučit ze zadávacího řízení. Pokud se mezinárodní sankce bude vztahovat na vybraného dodavatele, zadavatel je povinen je ze zadávacího řízení vyloučit. V případě, že se mezinárodní sankce vztahuje na poddodavatele účastníka zadávacího řízení, je zadavatel oprávněn požadovat nahrazení poddodavatele. Na základě tohoto požadavku musí účastník zadávacího řízení poddodavatele nahradit nejpozději do konce zadavatelem stanovené přiměřené lhůty. Pokud nedojde k nahrazení poddodavatele, je zadavatel oprávněn účastníka zadávacího řízení vyloučit.

2.8 Střet zájmů

V rámci předcházení střetu zájmů požaduje zadavatel po dodavateli jako součást žádosti o účast předložení čestného prohlášení, že není ve střetu zájmů ve smyslu zákona č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů. Vzor čestného prohlášení k neexistenci střetu zájmů je [Příloha č. 7](#) této zadávací dokumentace.

3 DOBA A MÍSTO PLNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY, PŘEDPOKLÁDANÁ HODNOTA

3.1 Doba plnění veřejné zakázky

Konkrétní doba plnění veřejné zakázky bude stanovena smlouvou uzavřenou na základě výsledku tohoto zadávacího řízení. Harmonogram realizace veřejné zakázky bude definován na základě jednání s účastníky.

Smlouva bude uzavřena na dobu určitou v předpokládané délce 10-30 let. Toto rozmezí je nastaveno z důvodu, že zadavatel předpokládá, že doba trvání koncese bude diskutována s dodavateli v dialogové fázi zadávacího řízení.

3.2 Místo plnění veřejné zakázky

Místem plnění jsou lokality Písková a Komořanská. Podrobně je místo plnění specifikováno v čl. 2.1 zadávací dokumentace a v Záměru zadavatele.



3.3 Předpokládaná hodnota veřejné zakázky

Předpokládaná hodnota veřejné zakázky činí 826.000.000,- Kč bez DPH.

4 KVALIFIKACE

4.1 Kvalifikační kritéria

Kvalifikovaným dodavatelem pro plnění výše uvedené veřejné zakázky je dodavatel, který splní:

- a) základní způsobilost dle § 74 a násl. ZZVZ;
- b) profesní způsobilost dle § 77 ZZVZ;
- c) ekonomické kvalifikace dle § 78 ZZVZ; a
- d) technickou kvalifikaci dle § 79 a násl. ZZVZ.

4.2 Prokázání splnění určité části kvalifikace prostřednictvím jiných osob

Dodavatel může prokázat určitou část technické kvalifikace nebo profesní způsobilosti (s výjimkou předložení výpisu z obchodního rejstříku podle § 77 odst. 1 ZZVZ) požadované zadavatelem prostřednictvím jiných osob. Dodavatel je v takovém případě povinen zadavateli předložit:

- a) výpis z obchodního rejstříku této osoby nebo výpis z jiné obdobné evidence, pokud jiný právní předpis zápis do takové evidence vyžaduje,
- b) doklady prokazující splnění chybějící části kvalifikace prostřednictvím jiné osoby,
- c) doklady o splnění základní způsobilosti jinou osobou,
- d) smlouvu nebo jinou osobou podepsané potvrzení o její existenci, jejímž obsahem je závazek jiné osoby k poskytnutí plnění určeného k plnění veřejné zakázky nebo k poskytnutí věcí nebo práv, s nimiž bude dodavatel oprávněn disponovat při plnění veřejné zakázky.

Má se za to, že požadavek podle výše uvedeného písm. d) je splněn, pokud z obsahu smlouvy nebo potvrzení o její existenci vyplývá závazek jiné osoby plnit veřejnou zakázku společně a nerozdílně s dodavatelem. Prokazuje-li však dodavatel prostřednictvím jiné osoby kvalifikaci a předkládá doklady podle § 79 odst. 2 písm. a), b) nebo d) ZZVZ vztahující se k takové osobě, musí dokument podle písm. d) obsahovat závazek, že jiná osoba bude vykonávat stavební práce či služby, ke kterým se prokazované kritérium kvalifikace vztahuje.

Zadavatel upozorňuje, že pokud dodavatel bude prokazovat prostřednictvím jiné osoby splnění ekonomické kvalifikace, místo dokladu dle shora uvedeného písm. d) požaduje předložení dokladu, který prokazuje společnou a nerozdílnou odpovědnost dodavatele a této jiné osoby (dle § 83 odst. 4 ZZVZ).

4.3 Prokázání splnění kvalifikace, pokud podává žádost o účast více dodavatelů společně

Má-li být předmět veřejné zakázky plněn několika dodavateli společně a za tímto účelem podávají či hodlají podat společnou žádost o účast, je každý z dodavatelů povinen prokázat splnění základní způsobilosti podle § 75 ZZVZ a profesní způsobilosti podle § 77 odst. 1 ZZVZ v plném rozsahu samostatně.

4.4 Prokázání splnění kvalifikace získané v zahraničí

V případě, že byla kvalifikace získána v zahraničí, prokazuje se doklady vydanými podle právního řádu země, ve které byla získána, a to v rozsahu požadovaném zadavatelem. Pokud se podle právního řádu platného v zemi sídla, místa podnikání nebo bydliště zahraničního dodavatele určitý doklad nevydává, je zahraniční dodavatel povinen prokázat splnění takové části kvalifikace čestným prohlášením.

Doklady prokazující splnění kvalifikace předkládá zahraniční dodavatel v původním jazyce s připojením jejich překladu do českého jazyka, pokud zadavatel v zadávacích podmínkách nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, nestanoví jinak; to platí i v případě, prokazuje-li splnění kvalifikace doklady v jiném než českém jazyce dodavatel se sídlem, místem podnikání nebo místem trvalého pobytu na území České republiky. Doklady ve slovenském jazyce a doklady o vzdělání v latinském jazyce se předkládají bez překladu.

4.5 e-Certis

Zadavatel přednostně vyžaduje doklady evidované v systému, který identifikuje doklady k prokázání splnění kvalifikace (systém e-Certis).

4.6 Seznam kvalifikovaných dodavatelů

V případě, že dodavatel předloží zadavateli výpis ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů dle § 228 a násl. ZZVZ ve lhůtě pro prokázání splnění kvalifikace, nahrazuje tento výpis ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů doklady prokazující:

- a) základní způsobilost podle § 74 ZZVZ a
- b) profesní způsobilost podle § 77 ZZVZ v tom rozsahu, v jakém údaje ve výpisu ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů prokazují splnění kritérií profesní způsobilosti.

Zadavatel je povinen přijmout výpis ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů, pokud k poslednímu dni, ke kterému má být prokázána základní způsobilost nebo profesní způsobilost, není výpis ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů starší než 3 měsíce. Zadavatel nemusí přijmout výpis ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů, na kterém je vyznačeno zahájení řízení o změně údajů nebo o vyřazení dodavatele ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů.

4.7 Systém certifikovaných dodavatelů

V souladu s § 234 a násl. ZZVZ lze platným certifikátem vydaným v rámci schváleného systému certifikovaných dodavatelů prokázat kvalifikaci v zadávacím řízení. Má se za to, že dodavatel je kvalifikovaný v rozsahu uvedeném na certifikátu.

Zadavatel bez zvláštních důvodů nezpochybňuje údaje uvedené v certifikátu. Před uzavřením smlouvy může zadavatel po dodavateli, který prokázal kvalifikaci certifikátem, požadovat předložení dokladů podle § 74 odst. 1 písm. b) až d) ZZVZ.

Stejně jako certifikátem může dodavatel prokázat kvalifikaci osvědčením, které pochází z jiného členského státu, v němž má dodavatel sídlo, a které je obdobou certifikátu vydaného v rámci systému certifikovaných dodavatelů.

4.8 Pravost dokladů

Zadavatel v souladu s § 86 odst. 2 ZZVZ výslovně stanovuje, že dodavatel není oprávněn nahradit doklady o kvalifikaci čestným prohlášením.

Pokud není ZZVZ stanoveno jinak, předkládá dle § 45 odst. 1 ZZVZ dodavatel kopie dokladů prokazujících splnění kvalifikace.

Dodavatel není povinen předložit zadavateli doklady osvědčující skutečnosti obsažené v jednotném evropském osvědčení pro veřejné zakázky, pokud zadavateli sdělí, že mu je již předložil v předchozím zadávacím řízení. V takovém případě je ale dodavatel v jednotném evropském osvědčení povinen předložit veškeré informace relevantní pro posouzení kvalifikace v rozsahu, ve kterém ji prokazuje jednotným evropským osvědčením.

Doklady prokazující základní způsobilost podle § 74 ZZVZ musí prokazovat splnění požadovaného kritéria způsobilosti nejpozději v době 3 měsíců přede dnem zahájení zadávacího řízení.

4.9 Další požadavky na prokázání splnění kvalifikace

V případě, kdy ZZVZ nebo zadavatel v rámci prokázání kvalifikace požaduje předložení čestného prohlášení dodavatele o splnění kvalifikace, musí takové prohlášení obsahovat zákonem a zadavatelem požadované údaje o splnění kvalifikačních předpokladů a musí být současně podepsáno osobou oprávněnou zastupovat dodavatele.

4.10 Změny v kvalifikaci dodavatele

Pokud po předložení dokladů nebo prohlášení o kvalifikaci dojde v průběhu zadávacího řízení ke změně v kvalifikaci dodavatele, je dodavatel povinen tuto změnu zadavateli do 5 pracovních dnů oznámit a do 10 pracovních dnů od oznámení této změny předložit nové doklady nebo prohlášení ke kvalifikaci. Tato povinnost dodavateli nevzniká, pokud je kvalifikace změněna takovým způsobem, že:

- a) podmínky kvalifikace jsou nadále splněny;
- b) nedošlo k ovlivnění kritérií pro snížení počtu účastníků zadávacího řízení nebo nabídek; a zároveň
- c) nedošlo k ovlivnění kritérií hodnocení nabídek.

4.11 Lhůta pro prokázání splnění kvalifikace

Dodavatel je povinen prokázat splnění kvalifikace ve lhůtě pro podání žádostí o účast. Doklady prokazující základní způsobilost podle § 74 ZZVZ musí prokazovat splnění požadovaného kritéria způsobilosti nejpozději v době 3 měsíců přede dnem zahájení



zadávacího řízení.

4.12 Základní způsobilost

Dodavatel je povinen prokázat splnění základní způsobilosti dle § 74 ZZVZ.

4.12.1 Požadavky na základní způsobilost

Způsobilým není dodavatel, který:

- a) byl v zemi svého sídla v posledních 5 letech před zahájením zadávacího řízení pravomocně odsouzen pro trestný čin uvedený v příloze č. 3 ZZVZ nebo obdobný trestný čin podle právního řádu země sídla dodavatele;
- b) má v České republice nebo v zemi svého sídla v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek;
- c) má v České republice nebo v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění;
- d) má v České republice nebo v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti;
- e) je v likvidaci, proti němuž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku, vůči němuž byla nařízena nucená správa podle zvláštního právního předpisu nebo v obdobné situaci podle právního řádu země sídla dodavatele.

4.12.2 Základní způsobilost právnické osoby

Je-li dodavatelem právnická osoba, musí podmínku podle čl. 4.12.1 písm. a) zadávací dokumentace splňovat tato právnická osoba a zároveň každý člen statutárního orgánu. Je-li členem statutárního orgánu dodavatele právnická osoba, musí tuto podmínku splňovat:

- a) tato právnická osoba,
- b) každý člen statutárního orgánu této právnické osoby a
- c) osoba zastupující tuto právnickou osobu v statutárním orgánu dodavatele.

4.12.3 Základní způsobilost pobočky závodu

Účastní-li se zadávacího řízení pobočka závodu

- a) zahraniční právnické osoby, musí podmínku podle čl. 4.12.1 písm. a) zadávací dokumentace splňovat tato právnická osoba a vedoucí pobočky závodu,
- b) české právnické osoby, musí podmínku podle čl. 4.12.1 písm. a) zadávací dokumentace splňovat osoby uvedené v čl. 4.12.2 výše a vedoucí pobočky závodu.

4.12.4 Prokázání základní způsobilosti

Dodavatel prokazuje splnění podmínek základní způsobilosti ve vztahu k České republice předložením:

- a) výpisu z evidence Rejstříku trestů ve vztahu k požadavku podle čl. 4.12.1 písm. a) zadávací dokumentace;

- b) potvrzení příslušného finančního úřadu ve vztahu k čl. 4.12.1 písm. b) zadávací dokumentace;
- c) písemného čestného prohlášení vztahujícího se ke spotřební dani ve vztahu k čl. 4.12.1 písm. b) zadávací dokumentace;
- d) písemného čestného prohlášení ve vztahu k čl. 4.12.1 písm. c) zadávací dokumentace;
- e) potvrzení příslušné územní správy sociálního zabezpečení ve vztahu k čl. 4.12.1 písm. d) zadávací dokumentace; a
- f) výpisu z obchodního rejstříku, nebo předložením písemného čestného prohlášení v případě, že není v obchodním rejstříku zapsán, ve vztahu k čl. 4.12.1 písm. e) zadávací dokumentace.

Dodavatel je oprávněn využít vzor čestného prohlášení o splnění příslušné části základní způsobilosti, který je [Přílohou č. 2](#) zadávací dokumentace této veřejné zakázky.

4.13 Profesionální způsobilost

4.13.1 Profesionální způsobilost podle § 77 odst. 1 ZZVZ

Splnění tohoto kritéria kvalifikace prokáže dodavatel předložením:	Způsob prokázání splnění:
výpisu z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence, pokud jiný právní předpis zápis do takové evidence vyžaduje.	<i>Výpis z obchodního rejstříku, pokud je v něm zapsán, či výpis z jiné obdobné evidence, pokud je v ní zapsán.</i>

4.13.2 Doklady o oprávnění k podnikání podle § 77 odst. 2 písm. a) ZZVZ

Splnění tohoto kritéria kvalifikace prokáže dodavatel předložením:	Způsob prokázání splnění:
dokladu o oprávnění k podnikání podle zvláštních právních předpisů v rozsahu odpovídajícím předmětu této veřejné zakázky, zejména dokladu prokazujícího příslušné živnostenské oprávnění. Každý dodavatel musí být držitelem oprávnění k podnikání minimálně v oboru: a) provádění staveb, jejich změn a odstraňování; b) projektová činnost ve výstavbě.	<i>Doklady o oprávnění k podnikání (výpis ze Živnostenského rejstříku) pokrývající předmět veřejné zakázky, zejména doklad prokazující příslušné živnostenské oprávnění v minimálním požadovaném rozsahu.</i>

4.14 Ekonomická kvalifikace

4.14.1 Požadavky na ekonomickou kvalifikaci podle § 78 odst. 1 ZZVZ

Splnění kritéria ekonomické kvalifikace prokáže dodavatel předložením:	Způsob prokázání splnění:
<p>dokladu osvědčujícího roční obrat dodavatele ve vztahu k předmětu veřejné zakázky, čímž se rozumí stavební práce, který dosahoval alespoň výše 400.000.000,- Kč bez DPH, a to za každé ze 3 bezprostředně předcházejících účetních období.</p> <p>Pokud dodavatel vznikl později, postačí, předloží-li údaje o svém obratu v požadované výši za všechna účetní období od svého vzniku.</p>	<p><i>Předložením výkazu zisku a ztrát nebo obdobného dokladu podle právního řádu země sídla dodavatele a čestné prohlášení, z něhož bude zřejmé, jaká část obratu připadá na činnosti odpovídající předmětu veřejné zakázky.</i></p> <p><i>Z předložených dokladů musí vyplývat, že minimální roční obrat dosažený dodavatelem s ohledem na předmět veřejné zakázky, dosahoval minimální požadované úrovně.</i></p>

4.15 Technická kvalifikace

4.15.1 Seznam významných stavebních prací podle § 79 odst. 2 písm. a) ZZVZ

Splnění tohoto kritéria kvalifikace prokáže dodavatel předložením:	Způsob prokázání splnění:
<p>seznamu významných stavebních prací provedených dodavatelem nebo na jejichž provádění se dodavatel podílel za posledních 5 let před zahájením zadávacího řízení včetně osvědčení objednatelů o řádném provedení těchto stavebních prací; tato osvědčení musí zahrnovat cenu, dobu a místo provádění stavebních prací a musí obsahovat údaj o tom, zda byly tyto stavební práce provedeny řádně a odborně.</p> <p>Z předloženého seznamu významných zakázek (stavebních prací) a jeho příloh musí vyplývat, že dodavatel v posledních 5 letech před zahájením zadávacího řízení realizoval:</p> <p>a) alespoň 3 významné zakázky spočívající v realizaci novostavby či komplexní rekonstrukce pozemní stavby, z nichž hodnota každé z těchto významných zakázek musí být nejméně 200 mil. Kč bez DPH; z těchto významných zakázek</p>	<p><i>Předložením seznamu významných stavebních prací (zakázek) provedených dodavatelem v posledních 5 letech s uvedením názvu objednatele, popisu (rozsahu) a předmětu významné stavební práce.</i></p> <p><i>Přílohou tohoto seznamu musí být osvědčení objednatelů o řádném provedení významných (tj. v levém sloupci požadovaných) z těchto stavebních prací. Tato osvědčení musí zahrnovat název a přesné označení významné stavební práce (zakázky), cenu, dobu a místo provádění stavebních prací a dále musí obsahovat údaj o tom, zda byly tyto stavební práce provedeny řádně a odborně.</i></p>

se musí alespoň v 1 případě jednat o rezidenční objekt (tedy o objekt určený pro trvalé bydlení¹).

- b) alespoň 2 významné zakázky spočívající v realizaci novostavby či komplexní rekonstrukce budovy, která dosáhla mezinárodní klasifikace BREEAM alespoň VERY GOOD (britský certifikát), LEED alespoň SILVER (americký certifikát), nebo SBToolCZ alespoň stříbrný (český certifikát).

Zadavatel požaduje, aby dodavatel předložil alespoň 3 (tři) osvědčení objednatelů, ze kterých ve svém souhrnu bude jednoznačně vyplývat splnění všech parametrů uvedených výše.

Pro úplnost zadavatel dodává, že:

- Za významnou zakázku dle popisu výše bude zadavatel považovat pouze takovou významnou zakázku, která již byla ze strany dodavatele řádně dokončena, tedy došlo k jejímu řádnému předání a převzetí ze strany objednatele; jestliže se v případě významné zakázky, kterou dodavatel prokazuje svoji kvalifikací, bude jednat o takovou zakázku, která ke svému řádnému dokončení vyžaduje provedení určitých zkoušek osvědčujících, že dotčené dílo je schopné provozu, považuje se provedení díla za dokončené teprve tehdy, když tyto zkoušky byly úspěšně provedeny. Dodavatel je v takovém případě do seznamu významných stavebních prací dle tohoto bodu kvalifikační dokumentace povinen uvést kontaktní osobu, u které je možné zkontrolovat, že došlo k řádnému předání a převzetí díla, případně k úspěšnému provedení zkoušek osvědčujících, že dotčené dílo je schopné provozu. Zadavatel dále dodává, že v případě, kdy dodavatel prokazuje splnění kvalifikace dle tohoto bodu kvalifikační dokumentace komplexní zakázkou, musí být řádně předána a převzata, příp. úspěšně přezkoušena,

Z předložených dokladů musí dále v souhrnu, při dodržení minimálních náležitostí každého z nich, jednoznačně vyplývat splnění všech požadavků zadavatele a musí v nich být uvedena kontaktní osoba příslušného objednatele, u které bude možné realizaci významné stavební práce (zakázky) ověřit, a to včetně e-mailového a telefonního kontaktu této kontaktní osoby.

Ve vztahu k významným stavebním pracím (zakázkám) platí, že z nich musí rovněž vyplývat minimálně

- *název objednatele,*
- *název významné stavební práce,*
- *popis předmětu významné stavební práce,*
- *místo realizace významné stavební práce,*
- *doba realizace významné stavební práce (měsíc a rok zahájení a ukončení),*
- *podíl dodavatele na významné stavební práci,*
- *kontaktní osoba a kontakt (telefon, email) pro ověření významné stavební práce,*
- *postavení dodavatele v dodavatelském systému (dodavatel, člen společnosti / sdružení, poddodavatel apod.).*

Dodavatel může použít k prokázání splnění kritéria kvalifikace týkajícího se požadavku na předložení seznamu významných stavebních prací i takové stavební práce, které poskytl:

¹ Zadavatel pro vyloučení veškerých pochybností uvádí, že pro účely celé této zadávací dokumentace se trvalým bydlením rozumí i bydlení nájemní.

<p>přínejmenším ta část díla, která odpovídá významné zakázce uvedené výše.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zadavatel požaduje, aby všechny výše uvedené významné zakázky (stavební práce) byly zkolaudovány. • Bude-li dodavatel prokazovat splnění minimálních požadavků zadavatele dle požadavku výše významnými zakázkami, které v sobě zahrnovaly (jejichž součástí bylo) výstavba či rekonstrukce objektů dle popisu výše, je dodavatel povinen jednoznačně prokázat, že součástí takové zakázky byla i výstavba či rekonstrukce tohoto objektu dle popisu výše v zadavatelem požadovaném objemu v posledních pěti letech před zahájením zadávacího řízení. 	<p>a) <i>společně s jinými dodavateli, a to v rozsahu, v jakém se na plnění zakázky podílel, nebo</i></p> <p>b) <i>jako poddodavatel, a to v rozsahu, v jakém se na plnění zakázky podílel.</i></p> <p><i>Je-li osvědčení objednatele o řádném plnění vydáno pro společnost / sdružení či jiné seskupení dodavatelů, kteří plnili zakázku společně, a dodavatel byl členem této společnosti / sdružení či seskupení, je třeba, aby dodavatel dalšími doklady (např. smlouvou o sdružení, smlouvou o vzniku společnosti nebo doplňujícím vyjádřením objednatele k vydanému osvědčení o řádném plnění) prokázal, že provedl požadovaný objem stavebních prací. Byl-li dodavatel členem společnosti / sdružení či seskupení dodavatelů, avšak osvědčení objednatele o řádném plnění uvedené stavební práce je vydáno pouze pro tohoto dodavatele, jako jeho členu včetně uvedení ceny pouze jím provedených stavebních prací, není již dodavatel povinen předkládat další doklady uvedené v předchozí větě. Pokud společnost / sdružení či seskupení dodavatelů, které získalo osvědčení o řádném plnění uvedené stavební práce, podává nabídku v tomto zadávacím řízení ve stejném složení konkrétních členů, pak takové osvědčení postačuje bez dalšího.</i></p>
--	---

Zadavatel výslovně připouští, aby významnou zakázku realizoval dodavatel i pro sebe jakožto investora či developerským způsobem. V takovém případě je dodavatel povinen prokázat realizaci takové významné zakázky jiným věrohodným způsobem (rovnocennými doklady ve smyslu § 45 odst. 2 ve spojení s § 79 odst. 5 ZZVZ). Do seznamu významných stavebních prací v takovém případě dodavatel na místo objednatele uvede svoji identifikaci.

4.15.2 Seznam techniků a osvědčení o vzdělání a odborné kvalifikaci podle § 79 odst. 2 písm. c), d) ZZVZ

Splnění kritérií technické kvalifikace prokáže dodavatel předložením:	Způsob prokázání splnění:
<p>seznamu osob (techniků), které se budou podílet na plnění veřejné zakázky, bez ohledu na to, zda jde o zaměstnance dodavatele nebo osoby v jiném vztahu k dodavateli, z něhož bude vyplývat, že dodavatel má k dispozici realizační tým sestávající z:</p> <p>a) minimálně 1 osoby (Projektový manažer), která disponuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ukončeným vysokoškolským vzděláním; • znalostí českého jazyka pro potřeby odborné komunikace; • zkušeností s investičním řízením výstavby v délce alespoň 5 let; • zkušeností s investičním řízením alespoň jednoho projektu novostavby či komplexní rekonstrukce stavby rezidenčního objektu (určeného pro trvalé bydlení) v hodnotě nejméně 200 mil. Kč bez DPH; <p>b) minimálně 1 osoby (Projektant), která disponuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • znalostí českého jazyka pro potřeby odborné komunikace; • minimálně 5 lety praxe v oboru projektování pozemních staveb dosažené po získání autorizace dle níže uvedené odrážky; • dokladem o autorizaci v rozsahu dle § 5 odst. 1 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, pro obor pozemní stavby; 	<p><i>Předložením seznamu osob, které tvoří realizační tým dodavatele, z něhož bude patrné, zda příslušné osoby splňují požadavky zadavatele.</i></p> <p><i>Přílohou tohoto seznamu musí být příslušnými osobami podepsané profesní životopisy, obsahující alespoň následující údaje:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • jméno a příjmení pracovníka, • údaj o zaměstnavateli, • vztah k dodavateli (pracovněprávní, poddodavatelský či jiný), • označení pozice na plnění zakázky, • detailní informace o projektech či praxi, jejichž realizace příslušnými osobami je dle levého sloupce tohoto řádku tabulky požadována, a to v takovém detailu, aby zadavatel mohl ověřit splnění požadovaných parametrů, zejména ve vztahu k minimálně požadované praxi. <p><i>Přílohou profesního životopisu musí být alespoň prostá kopie požadovaného osvědčení, pokud je pro danou pozici požadován (pokud toto osvědčení není přiloženo již pro prokázání splnění požadavku profesní způsobilosti výše).</i></p>

- zkušeností z pozice autorizovaného inženýra nebo technika se zpracováním projektové dokumentace ve stupni pro provádění stavby rezidenčního objektu (určeného pro trvalé bydlení) v hodnotě nejméně 200 mil. Kč bez DPH;
- c) minimálně 1 osoby (Architekt), která disponuje:
- znalostí českého jazyka pro potřeby odborné komunikace;
 - minimálně 5 lety praxe v navrhování pozemních staveb dosažené po získání autorizace dle níže uvedené odrážky;
 - dokladem o autorizaci v rozsahu dle § 4 odst. 2 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
 - zkušeností z pozice autorizovaného architekta se zpracováním architektonické studie rezidenčního objektu (určeného pro trvalé bydlení) v hodnotě nejméně 200 mil. Kč bez DPH;
- d) minimálně 1 osoby (Stavbyvedoucí), která disponuje:
- znalostí českého jazyka pro potřeby odborné komunikace;
 - minimálně 5 lety praxe na pozici stavbyvedoucího ve smyslu § 14 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů či odpovídajícího předcházejícího právního předpisu;
 - dokladem o autorizaci v rozsahu dle § 5 odst. 1 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě,

ve znění pozdějších předpisů, pro obor pozemní stavby;

- zkušeností z pozice autorizovaného technika nebo inženýra s realizací alespoň jednoho projektu novostavby či komplexní rekonstrukce stavby rezidenčního objektu (určeného pro trvalé bydlení) v hodnotě nejméně 200 mil. Kč bez DPH;

e) minimálně 1 osoby (Provozní manažer), která disponuje:

- znalostí českého jazyka pro potřeby odborné komunikace;
- zkušeností s řízením provozu a správy objektu pro rezidenční využití (určeného pro trvalé bydlení) s ročním obratem alespoň 2 mil. Kč bez DPH, po dobu alespoň 5 let.

4.15.3 Společné ustanovení k seznamu významných stavebních prací a seznamu techniků

Pro vypracování seznamu významných stavebních prací a seznamu techniků, kteří se budou podílet na plnění veřejné zakázky zadavatel doporučuje dodavatelům v zájmu přehlednosti a urychlení procesu posouzení kvalifikace využít vzory těchto seznamů, které tvoří [Přílohu č. 3](#) a [Přílohu č. 4](#) této zadávací dokumentace. Dodavatelé jsou v případě potřeby oprávněni přidávat příslušné řádky v tabulkách.

U seznamu techniků zadavatel žádá dodavatele, aby uvedli u každé osoby na seznamu údaj o tom, zda tato osoba patří přímo k dodavateli (např. jako jeho zaměstnanec), ke kterému dodavateli z dodavatelů podávajících společnou nabídku tato osoba patří, případně ke kterému poddodavateli tato osoba patří.

5 SNÍŽENÍ POČTU ÚČASTNÍKŮ ZADÁVACÍHO ŘÍZENÍ

5.1 Obecná ustanovení

Zadavatel provede fázi soutěžního dialogu nejvýše s **pěti (5)** účastníky zadávacího řízení.

V případě, že v kvalifikační fázi zadávacího řízení prokáže splnění kvalifikace v plném rozsahu více než **pět (5)** účastníků, zadavatel provede snížení počtu účastníků zadávacího řízení v souladu s § 68 odst. 4 ve spojení s § 111 ZZVZ, tj. na základě technické kvalifikace účastníků.

Ostatní účastníci zadávacího řízení budou v souladu s § 68 odst. 4 ZZVZ ze zadávacího řízení vyloučeni.

5.2 Kritéria pro snížení počtu účastníků

Snížení počtu účastníků proběhne na základě následujícího kritéria, které má váhu 100 %:

Kritérium	Váha (%)
Významné zakázky	100 %

Každému účastníkovi bude v rámci kritéria přidělena bodová hodnota, která odráží jeho úspěšnost v rámci daného kritéria.

5.3 Kritérium Významné zakázky

Toto kritérium představuje kvantitativní kritérium, u něhož jsou výhodnější vyšší hodnoty před nižšími.

V rámci tohoto dílčího kritéria bude zadavatel hodnotit míru naplnění kritéria technické kvalifikace podle odst. 4.15.1 a) zadávací dokumentace, konkrétně **součet celkové výměry podlahové plochy prostor určených pro trvalé bydlení v rámci významných zakázek účastníka naplňujících všechny znaky podle odst. 4.15.1 a) zadávací dokumentace a požadavky k němu se vztahující (s výjimkou požadavku na hodnotu), realizovaných v posledních 10 letech.**

Za účelem porovnání účastníků dle tohoto kritéria zadavatel doporučuje účastníkům předložit relevantní údaje v rámci jejich žádosti o účast ve formě vyplněné [Přílohy č. 3](#) této zadávací dokumentace. Účastníci jsou v případě potřeby oprávněni přidávat příslušné řádky v tabulkách.

Zadavatel stanovuje, že maximální pro účely snížení počtu účastníků započítatelný počet takových významných zakázek je 10. Účastník tak potřebuje pro prokázání (příslušné části) kvalifikace a získání maximálního počtu bodů v tomto kritériu pro snížení počtu účastníků předložit alespoň 1 významnou zakázku naplňující všechny znaky podle odst. 4.15.1 a) zadávací dokumentace (tedy včetně požadavku na hodnotu) a maximálně 9 dalších významných zakázek, kde celková výměra podlahové plochy prostor určených pro trvalé bydlení bude nejvyšší ze všech účastníků zadávacího řízení. Předloží-li účastník více než 10 významných zakázek splňujících požadavky zadavatele, bude pro účely snížení počtu účastníků započítáno právě 10 významných zakázek s nejvyšší uvedenou výměrou podlahové plochy prostor určených pro trvalé bydlení, přičemž významná zakázka předložená pro účely prokázání splnění příslušné části kvalifikace bude započítána vždy.

Účastníkovi s nejvyšším součtem celkové výměry podlahové plochy prostor určených pro

trvalé bydlení ve shora uvedeném smyslu bude přiřazeno 100 bodů. Ostatním účastníkům bude přidělena bodová hodnota stanovená násobkem čísla 100 a poměru součtu celkové výměry podlahové plochy prostor určených pro trvalé bydlení v posuzovaného účastníka vůči součtu celkové výměry podlahové plochy prostor určených pro trvalé bydlení v tomto kritériu nejlepšího účastníka.

Takto získaný počet bodů bude matematicky zaokrouhlen na dvě desetinná místa.

Výpočet odpovídá následujícímu vzorci:

$$100 \times \frac{\text{Celková výměra podlahové plochy prostor určených pro trvalé bydlení posuzovaného účastníka}}{\text{Nejvýhodnější nabídka, tzn. nejvyšší celková výměra podlahové plochy prostor určených pro trvalé bydlení}} = \text{Počet bodů za kritérium}$$

5.4 Stanovení pořadí

Nejlépe hodnoceným pro účely snížení počtu účastníků je účastník s nejvyšším celkovým počtem získaných bodů.

6 NÁVRH SMLOUVY, PLATEBNÍ A OBCHODNÍ PODMÍNKY

6.1 Obecné ustanovení

Dodavatel je povinen předložit v nabídce jediný návrh smlouvy, a to na celý předmět plnění veřejné zakázky. K tomuto účelu je povinen dodržet zadavatelem stanovený závazný vzor koncesní smlouvy, který bude stanoven na základě výsledků dialogové fáze zadávacího řízení.

Dodavatel není oprávněn činit změny či doplnění smlouvy, vyjma údajů, u nichž vyplývá z jejich obsahu povinnost doplnění (označené jako „[DOPLNÍ DODAVATEL]“). V případě nabídky podávané společně několika dodavateli budou na straně propachtovatele dle smlouvy na plnění veřejné zakázky všichni tito dodavatelé. Zadavatel požaduje, aby všichni dodavatelé podávající společnou nabídku nesli společnou a nerozdílnou odpovědnost za plnění veřejné zakázky. Obdobně v případě, že je dodavatel fyzickou osobou, zohlední tuto skutečnost v relevantních částech smlouvy.

Závazné platební podmínky budou uvedeny v závazném vzoru koncesní smlouvy.

Dodavatel předloží vedle souborů zabezpečených proti narušení integrity dokumentů (tj. needitovatelných souborů) obsahujících kompletní nabídku rovněž návrh smlouvy v elektronické podobě v editovatelném formátu např. docx.

7 ZPŮSOB HODNOCENÍ NABÍDEK

Zadavatel uvádí, že základním hodnotícím kritériem pro zadání veřejné zakázky v tomto zadávacím řízení je ekonomická výhodnost nabídky dle § 114 ZZVZ.

V současné době je záměrem zadavatele hodnotit nabídky podané na plnění této veřejné zakázky na základě kritéria čisté současné hodnoty peněžních toků a majetkových převodů z pohledu zadavatele – objektivně vymezené hodnotící kritérium, kritéria počtu bytů převedených do vlastnictví zadavatele v čase – objektivně vymezená hodnotící kritérium, a harmonogram realizace stavby – objektivně vymezené hodnotící kritérium.

Zadavatel není s ohledem na stav specifikace předmětu plnění schopen objektivně stanovit váhy či jiný matematický vztah kritérií. Bližší podmínky a kritéria hodnocení nabídek budou stanoveny na základě výsledků dialogové fáze zadávacího řízení, přičemž budou přesně popsány ve výzvě k podání nabídky.

8 JISTOTA

Zadavatel upozorňuje dodavatele na to, že zvažuje využití svého oprávnění dle ZZVZ a požadovat v nabídkové fázi zadávacího řízení k zajištění povinností vyplývajících pro dodavatele z účasti v tomto zadávacím řízení jistotu, a to ve výši v souladu se ZZVZ.

9 POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI O ÚČAST

Dodavatel může podat pouze jednu žádost o účast.

Žádost o účast bude zpracována v českém či slovenském jazyce (výjimku tvoří odborné názvy a údaje).

Žádost o účast nebude obsahovat přepisy a opravy, které by mohly zadavatele uvést v omyl.

Zadavatel žádá Dodavatele, aby použili pořadí dokumentů specifikované v následujících bodech těchto pokynů pro zpracování žádosti o účast:

- a) **Krycí list žádosti o účast:** Pro sestavení krycího listu zadavateli doporučuje dodavatelé využít vzor, který tvoří Přílohu č. 1 této zadávací dokumentace. V případě podání společné žádosti o účast více dodavatelů pak budou v krycím listu uvedeni všichni dodavatelé podávající žádost o účast společně;
- b) **Obsah žádosti o účast**
- c) Doklad prokazující společnou a nerozdílnou odpovědnost z plnění veřejné zakázky v případě podání žádosti o účast společně více dodavatelé;
- d) **Dokumenty k prokázání splnění kvalifikace;**
- e) **Čestné prohlášení dodavatele k aplikaci odpovědného zadávání v rámci realizace předmětu veřejné zakázky,** k čemuž dodavatel závazně využije Přílohu č. 5 této zadávací dokumentace;
- f) **Čestné prohlášení dodavatele a poddodavatelů, jejichž prostřednictvím prokazuje dodavatel část kvalifikace, k mezinárodním sankcím,** k čemuž dodavatel závazně využije Přílohu č. 6 této zadávací dokumentace;
- g) **Čestné prohlášení dodavatele k neexistenci střetu zájmů,** k čemuž dodavatel

závazně využije Přílohu č. 7 této zadávací dokumentace;

- h) Ostatní doklady a prohlášení vztahující se k předmětu plnění veřejné zakázky (další zadavatelem požadované přílohy a dokumenty nebo doklady, které dodavatel považuje za vhodné).

Pro vyloučení pochybností platí, že dodavatel předkládá až v rámci nabídky (mj.):

- a) **Finanční model**; a
b) **Smlouvu**.

10 ZADÁVACÍ DOKUMENTACE A PODMÍNKY PŘÍSTUPU ČI POSKYTNUTÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

Zadávací dokumentace je umístěna na profilu zadavatele v souladu s § 96 ZZVZ: <https://zakazky.praha12.cz/> k volnému stažení, kde budou zároveň uveřejňována vysvětlení či změny zadávací dokumentace této veřejné zakázky.

11 VYSVĚTLENÍ A ZMĚNY ZADÁVACÍ DOKUMENTACE A PROHLÍDKA MÍSTA PLNĚNÍ

11.1 Vysvětlení a změny zadávací dokumentace

Dodavatel je oprávněn požadovat vysvětlení zadávací dokumentace této veřejné zakázky. Žádost o vysvětlení zadávací dokumentace musí být dodavatelem podána písemně. Žádost o vysvětlení zadávací dokumentace doručí dodavatel prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK (dále také jako „**Elektronický nástroj**“). Podrobnější informace o fungování Elektronického nástroje jsou uvedeny v čl. 12 této zadávací dokumentace.

Písemná žádost musí být zadavateli doručena **nejpozději 8 pracovních dnů** před uplynutím lhůty pro podání námitek (s ohledem na stanovenou výhradu zadavatele dle § 242 ZZVZ). Zadavatel odešle vysvětlení zadávací dokumentace této veřejné zakázky, případně související dokumenty, **nejpozději do 3 pracovních dnů** po doručení písemné žádosti dodavatele.

Vysvětlení zadávací dokumentace včetně přesného znění požadavku dle předchozí věty **zadavatel uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil tuto zadávací dokumentaci**.

Žádosti o účast nebo nabídky podané dodavatelům musejí být v souladu s případnými změnami. Z tohoto důvodu zadavatel upozorňuje dodavatele, aby ve svém vlastním zájmu sledovali profil zadavatele, na kterém budou případné změny či vysvětlení zadávací dokumentace zveřejňovány.

Zadavatel je oprávněn poskytnout dodavatelům vysvětlení k zadávací dokumentaci i bez předchozí žádosti ze strany dodavatelů.

Zadavatel upozorňuje, že v rámci zachování zásady transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace v rámci zadávacího řízení této veřejné zakázky musí být veškerá komunikace se zadavatelem vedena pouze písemnou formou s výjimkou jednání v rámci dialogové fáze, která mohou být konána i ústní formou. Zadavatel preferuje komunikaci prostřednictvím Elektronického nástroje. Jakýkoliv další způsob, např. osobní jednání apod., je vyloučen.

11.2 Prohlídka místa plnění

Zadavatel uvádí, že s ohledem na veřejně přístupné lokality místa plnění nebude v rámci této veřejné zakázky organizovat prohlídku místa plnění.

12 LHŮTA, MÍSTO A ZPŮSOB PODÁNÍ ŽÁDOSTÍ O ÚČAST

12.1 Podávání žádostí o účast prostřednictvím Elektronického nástroje

Zadavatel požaduje podání žádostí o účast v elektronické podobě výlučně prostřednictvím Elektronického nástroje na adrese <https://zakazky.praha12.cz/>. Žádost o účast v elektronické podobě musí být doručena ve stanovené lhůtě a musí být autentická. Listinné podání žádosti o účast zadavatel nepřipouští. Pokud nebude zadavateli žádost o účast doručena ve lhůtě pro podání žádostí o účast a způsobem stanoveným v této zadávací dokumentaci, nepovažuje se žádost o účast za podanou a v průběhu zadávacího řízení se k ní nepřihlíží.

Zadavatel nepožaduje, aby žádost o účast jako celek (ani jednotlivé dokumenty obsažené v žádosti o účast) byla dodavatelem podepsána prostřednictvím uznávaného elektronického podpisu dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.

Pro účely podání žádosti o účast v elektronické podobě prostřednictvím Elektronického nástroje zadavatel stanoví následující podmínky.

Zadavatel uvádí podrobné informace k podání žádostí o účast v elektronické podobě:

- a) Pro podání žádosti o účast v elektronické podobě bude použit certifikovaný Elektronický nástroj, který je dostupný na internetové adrese <https://zakazky.praha12.cz/> a splňuje podmínky dle § 213 ZZVZ, jakož i příslušných ustanovení vyhlášky č. 260/2016 Sb., o stanovení podrobnějších podmínek týkajících se elektronických nástrojů, elektronických úkonů při zadávání veřejných zakázek a certifikátu shody, kde je rovněž uveřejněn podrobný návod na jeho použití (odkaz „uživatelská příručka“ v záhlaví) a kontakty na uživatelskou podporu.
- b) Dodavatel musí disponovat nainstalovaným internetovým prohlížečem. Více informací je dostupných na internetové adrese https://zakazky.praha12.cz/manual_2/ezak-manual-dodavatele-cdd-pdf.
- c) Dodavatel musí být pro možnost podání žádosti o účast do této veřejné zakázky registrován jako dodavatel v Elektronickém nástroji (odkaz „Registrovat dodavatele“ na internetové adrese <https://zakazky.praha12.cz/registrace.html>).
- d) Zadavatel nenes odpovědnost za technické podmínky na straně dodavatele. Zadavatel doporučuje dodavatelům zohlednit zejména rychlost jejich připojení k internetu při podávání žádosti o účast tak, aby tato byla podána ve lhůtě pro podání žádostí o účast (podáním žádosti o účast se rozumí nahrání (ukončený upload) kompletní žádosti o účast do Elektronického nástroje, tj. včetně veškerých příloh).
- e) Veškeré písemnosti zasílané prostřednictvím Elektronického nástroje se považují za řádně doručené okamžikem jejich doručení do uživatelského účtu adresáta písemnosti v Elektronickém nástroji. Na doručení písemnosti nemá vliv, zda byla písemnost jejím adresátem přečtena, případně, zda Elektronický nástroj na adresátovi odeslal na kontaktní emailovou adresu upozornění o tom, že na jeho uživatelský účet

v Elektronickém nástroji byla doručena nová zpráva, či nikoli.

- f) Za řádné a včasné seznamování se s písemnostmi zasílanými zadavatelem prostřednictvím Elektronického nástroje, jakož i za správnost kontaktních údajů uvedených u dodavatele zodpovídá vždy dodavatel.

12.2 Lhůta pro podání žádostí o účast

Lhůta pro podání žádostí o účast bude stanovena v oznámení o zahájení zadávacího řízení uveřejněném ve Věstníku veřejných zakázek.

Za včasné doručení žádosti o účast nese odpovědnost dodavatel.

13 DIALOGOVÁ FÁZE

13.1 Jednání s účastníky

Zadavatel povede jednání s vyzvanými účastníky s cílem nalézt vhodná řešení způsobilá splnit jeho potřeby a požadavky.

První jednání s účastníky bude uskutečněno v termínu a místě uvedeném ve výzvě k účasti v soutěžním dialogu. Zadavatel upozorňuje, že součástí výzvy k účasti v soutěžním dialogu mohou být další doplňující podklady, které zadavatel pro účely přípravy Návrhu řešení uzná za vhodné.

Obsahem prvního jednání bude:

1.	Představení zadavatele	Představení osob účastnících se jednání na straně zadavatele.
2.	Představení účastníka	Představení osob účastnících se jednání na straně účastníků.
3.	Představení cílů zadavatele a cílů dialogu	Shrnutí základních požadavků zadavatele.
4.	Osobní prezentace Návrhu řešení	Prezentace Návrhu řešení a komplexní představení celého technického řešení, včetně jeho právních a ekonomických aspektů.
5.	Dotazy zadavatele a diskuse	Prostor pro dotazy zadavatele k Návrhu řešení, odpovědi ze strany účastníka.
6.	Protokol o jednání	Dokončení protokolu o jednání, který byl zpracováván v průběhu celého jednání, podpis protokolu oprávněnými zástupci všech stran.

Kromě prvního jednání musí být účastník na každé jednání řádně pozván nejméně 5 pracovních dnů předem, nebude-li termín dalšího jednání dohodnut v rámci předchozího jednání. Na každé jednání bude účastník řádně pozván formou výzvy (pozvánky), ve které musí být uvedeno alespoň datum a místo konání jednání a alespoň obecně vymezen předmět jednání. Pozvánka může obsahovat pozvání i na více jednání. Povinnost pozvání účastníka na jednání formou výzvy se neuplatní, vzal-li účastník termín a místo dalšího jednání na

vědomí při předchozím jednání. Zadavatel si vyhrazuje právo požadovat po účastnících jakékoliv vysvětlení, doklady či informace potřebné k vedení dialogu, přičemž tyto požadavky je oprávněn účastníkům sdělit přímo na jednání či mimo jednání prostřednictvím kontaktní osoby uvedené v čl. 1.2 této zadávací dokumentace.

Veškerá jednání v dialogu budou vedena pouze v českém jazyce, případně ve slovenském jazyce. Zadavatel připouští, aby si účastník k jednání přizval odborníka hovořícího jiným jazykem, za podmínky, že účastník zajistí překlad z tohoto jazyka do češtiny a z češtiny do tohoto jazyka dostatečně jazykově vybavenou osobou, která v potřebné míře ovládá odbornou terminologii. Veškeré listiny, které budou pořizovány a předkládány v dialogu, je možné předložit v českém jazyce nebo ve slovenském jazyce, případně i v jiném jazyce (k těmto listinám je však účastník povinen připojit úředně ověřený překlad do českého jazyka, s výjimkou překladu z anglického jazyka, kde postačí prostý překlad); tím není dotčeno právo účastníků uvádět odborné pojmy v anglickém jazyce apod., nestanoví-li zadavatel jinak.

Zadavatel uvádí, že s výjimkou prvního jednání nebude jednat se všemi účastníky současně, nestanoví-li v průběhu dialogu jinak. Zadavatel k tomu dodává, že zachová obdobný předmět a rozsah jednání se všemi účastníky a dodržení zásad podle § 6 ZZVZ.

O každém jednání v dialogu zadavatel vyhotoví písemný protokol, z něhož bude patrný předmět a výsledek jednání. Protokol podepíše zástupci zadavatele i účastníka. Přílohou protokolu je vždy seznam účastníků jednání (prezenční listina), do kterého se na počátku každého jednání zapíše všichni účastníci jednání.

Za účastníka se může jednoho jednání účastnit nejvýše pět (5) osob, které budou ze strany účastníka vybaveny příslušnou plnou mocí či jinou formou pověření k takovému úkonu, neumožní-li zadavatel účast většího počtu osob.

V rámci jednotlivých jednání může zadavatel s vyzvanými účastníky projednat veškeré aspekty veřejné zakázky, zejména technické, právní a finanční podmínky nabízených řešení, rozsah a obsah požadované součinnosti ze strany zadavatele či obchodní podmínky plnění, stejně tak jako požadavky účastníka pro řádnou realizaci jím navrhovaného řešení a další otázky související s předmětem plnění této veřejné zakázky.

Jakmile bude zadavatelem nalezeno jedno nebo více vhodných řešení pro realizaci předmětu plnění veřejné zakázky ukončí zadavatel dialog, vypracuje zadávací dokumentaci a oznámí všem účastníkům dialogu ukončení dialogu (včetně rozhodnutí o vhodnosti jejich řešení s odůvodněním) a současně je vyzve k podání nabídek dle zadávací dokumentace.

Zadavatel si vyhrazuje právo, před zasláním výzvy k podání nabídek, zaslat všem účastníkům závazný vzor smlouvy na plnění předmětu této veřejné zakázky (zpracovaný ze strany zadavatele na základě výsledků jednací fáze v návaznosti na základní smluvní teze zpracované účastníky v rámci Návrhu řešení) k finální confirmaci z jejich strany. Pokud se zadavatel k tomuto kroku rozhodne uvádí, že pravidla této confirmace budou pro všechny účastníky shodná a tato budou stanovena tak, aby byl účastníkům garantován prostor pro tento úkon.

Všechny shora uvedené způsoby vedení dialogu jsou představou zadavatele v době, kdy je tento dokument zpracováván. Zadavatel nevylučuje a v této souvislosti si vyhrazuje právo, že bude vést jednání v dialogu i jinými způsoby než shora uvedenými, vždy však za dodržení veškerých podmínek v této souvislosti stanovených ZZVZ a zejména za dodržení zásad uvedených v § 6 ZZVZ.

13.2 Představa zadavatele

13.2.1 Specifikace plnění

Obecná představa zadavatele o předmětu plnění veřejné zakázky je zachycena v čl. 2.2 zadávací dokumentace a v Záměru zadavatele tvořícího [Přílohu č. 8](#).

Zájmem zadavatele je využít zkušeností účastníků zadávacího řízení a umožnit jim v úvodu dialogové fáze interpretovat obecnou představu zadavatele poměrně volně.

Zadavatel předpokládá, že obecná představa zachycená v Záměru zadavatele bude konkretizována v dialogové fázi zadávacího řízení v reakci na návrhy účastníků a další podněty a poznatky získané v dialogové fázi.

13.2.2 Harmonogram

Předpokládaný Harmonogram realizace veřejné zakázky tvoří [Přílohu č. 9](#) této zadávací dokumentace. Tento Harmonogram odpovídá odbornému názoru zadavatele na průběh plnění veřejné zakázky, který vyplývá ze sdílených zkušeností s realizací koncesí v obdobném rozsahu. Účastníci budou oprávněni se k Harmonogramu vyjádřit v rámci Návrhu řešení, viz níže.

13.2.3 Obchodní podmínky zadavatele

Obchodní podmínky budou stanoveny v návaznosti na výsledky dialogové fáze zadávacího řízení formou závazného vzoru koncesní smlouvy.

13.3 Zadání Návrhu řešení

Kvalifikovaní účastníci budou povinni před prvním jednáním v dialogu zpracovat a zadavateli doručit Návrh řešení, a to v souladu s níže uvedeným zadáním Návrhu řešení, které stanoví podrobnější požadavky zadavatele na strukturu a obsah Návrhu řešení.

Návrh řešení bude obsahovat:

- **představení účastníka** a všech jeho uvažovaných **poddodavatelů** (jak kvalifikačních dle jeho žádosti o účast, tak faktických);
- **kontaktní adresu a emailovou adresu** pro písemný styk mezi účastníkem a zadavatelem;
- **reakci na Záměr zadavatele, případně konkretizovaný dokumenty přiloženými k výzvě k jednání v dialogu**, zpracovanou způsobem a dle pravidel obsažených v této výzvě k jednání v dialogu;
- **reakci na Harmonogram**, zpracovanou způsobem a dle pravidel obsažených ve výzvě k jednání v dialogu;
- **návrh stavební části koncese**, zpracovaný dle podmínek této zadávací dokumentace;
- **návrh struktury finančních toků**;

- **koncepte provozní části koncese;**
- **základní smluvní teze** zpracované způsobem a dle pravidel obsažených v této zadávací dokumentaci;
- **ostatní dokumenty**, jejichž předložení zadavateli účastník pokládá za nezbytné pro jednání v dialogu.

Návrh řešení musí respektovat všechny požadavky, podmínky a omezení zadavatele uvedené v tomto zadání Návrhu řešení a dále ve výzvě k jednání v dialogu, a může dále obsahovat jakékoliv další údaje dle uvážení účastníka.

Návrh řešení bude využit zadavatelem výlučně pro účely přípravy na jednání v dialogu, příp. pro účely zpracování finální zadávací dokumentace veřejné zakázky.

Návrh řešení dodavatel předloží kompletně v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu (zejm. .docx, .xlsx, čitelné .pdf, .dwg apod.).

13.3.1 Obecné požadavky zadavatele na Návrh řešení

Účastník má povinnost respektovat požadavky zadavatele a být s nimi v souladu při zpracování Návrhu řešení, pokud nebude v dialogové fázi dohodnuto jinak. Jakákoliv nepřipustitelná rozdílnost předloženého Návrhu řešení od požadavků zadavatele bude považována za nesplnění zadávacích podmínek, která může vést k vyloučení účastníka.

Návrh řešení účastníci podávají písemně, a to v elektronické podobě prostřednictvím Elektronického nástroje.

Návrh řešení bude předložen v termínu, který bude dohodnut mezi účastníky a zadavatelem na prvním jednání v dialogu. Zadavatel pro vyloučení všech pochybností uvádí, že v případě neshody na uvedeném termínu mezi jednotlivými účastníky a zadavatelem, určí s ohledem na svou odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek tento termín na dotčeném jednání sám.

Dokumenty podávané jako podklady pro dialog účastník předloží též ve formátu umožňujícím další editaci textu i grafické části a vyhledávání (texty a tabulky ve formátech Microsoft Office, případně jako editovatelné PDF soubory).

Návrh řešení zadavatel nevrací, a to s ohledem na archivační povinnost dokumentace o zadávacím řízení veřejné zakázky

13.3.2 Návrh stavební části koncese

Návrh stavební části koncese bude obsahovat zejména:

- technické řešení realizace novostavby vč. textové a výkresové části, z níž musí být patrná dispozice jednotlivých podlaží, situace širších vztahů, dopravního napojení a napojení na inženýrské sítě, a dále architektonické řešení vnější části objektů;
- navrhovaný detailní harmonogram realizace stavební části včetně popisu jeho vztahu k Harmonogramu stanovenému jako příloha této zadávací dokumentace;
- standardy a podmínky pro vypracování projektové dokumentace;
- předpokládaný rozpočet stavební části koncese;
- prověření souladu technického řešení s platným územním plánem a nařízením Rady



hlavního města Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).

13.3.3 Navrhovaný finanční model

Dodavatel předloží v elektronické podobě zadavateli detailní finanční model, který definuje smluvní předpoklady a očekávané peněžní toky v rámci plnění koncese, a to s grafickou a textovou částí. Finanční model bude matematickou reprezentací klíčových finančních a provozních vztahů projektu. Finanční model bude obsahovat projekce peněžních toků pro celou dobu trvání koncese. Zadavatel předpokládá, že v průběhu dialogové fáze sestaví pro účastníky závazný vzor finančního modelu.

Součástí finančního modelu bude i textový dokument s popisem finančního modelu, vysvětlením jeho struktury, definicí grafických stylů buněk a listů, jednotlivých kroků přepočtu (optimalizace) modelu pro komerční / finanční uzavření projektu či provádění analýzy scénářů a následné citlivostní analýzy.

V textové části finančního modelu dodavatel rovněž uvede popis očekávané struktury financování stavební části koncese včetně návrhu zajišťovacích institutů ve vztahu k tomuto financování. Tento popis musí korespondovat s grafickou (resp. tabulkovou) částí finančního modelu.

Soupis vstupních hodnot musí obsahovat a náležitě odůvodnit všechny vstupní hodnoty použité ve finančním modelu včetně všech požadavků věřitelů a investorů (ukazatele krytí dluhové služby, požadavky na citlivostní analýzu, požadovaná výnosnost vlastního kapitálu a další).

Finanční model bude předložen v českém jazyce, hodnoty budou uvedeny v tis. Kč.

Finanční model musí být předložen odemčený (povoleno je pouze heslo pro otevření souboru, kdy je toto heslo poskytnuto zadavateli současně s finančním modelem) tak, aby umožnil podrobnou analýzu vzorců včetně sledování předchůdců a následníků.

13.3.4 Koncepce provozní části koncese

Dodavatel v rámci Návrhu řešení zpracuje rovněž předpokládanou provozní koncepci plnění koncese. Z ní musí být patrná zejména uvažovaná struktura a objemy jednotlivých funkcí objektu, způsob realizace správy, návrh právní stránky provozního uspořádání (tj. zejména právní forma, vlastnický režim a další provozní a právní aspekty).

13.3.5 Základní smluvní teze

Účastník zpracuje základní obchodní podmínky formou návrhu základních smluvních tezí, které by dle jeho názoru měla obsahovat budoucí koncesní smlouva. Zároveň opatří jednotlivé smluvní teze komentáři, které budou vysvětlovat důvody jednotlivých smluvních tezí a případně uvádět stupeň důležitosti dané smluvní teze pro účastníka.

Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností zadavatel uvádí, že předložení tohoto dokumentu slouží čistě pro informaci zadavatele a v žádném případě se nejedná o závaznou ofertu ze strany dodavatele.

14 POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NABÍDKY

14.1 Základní pokyny

Dodavatel může podat pouze jednu nabídku.

Nabídka bude zpracována v českém či slovenském jazyce (výjimku tvoří odborné názvy a údaje).

Nabídka nebude obsahovat přepisy a opravy, které by mohly zadavatele uvést v omyl.

Dodavatel použije pořadí dokumentů specifikované v následujících bodech těchto pokynů pro zpracování nabídky:

- a) **Krycí list nabídky:** Pro sestavení krycího listu zadavatel doporučuje dodavateli využít závazný vzor, který bude tvořit přílohu výzvy k podání nabídek. V případě podání společné nabídky více dodavatelů pak budou v krycím listu uvedeni všichni dodavatelé podávající společnou nabídku;
- b) **Obsah nabídky:** Nabídka bude opatřena obsahem s uvedením čísel stránek u jednotlivých oddílů (kapitol);
- c) **Finanční model** zpracovaný dle této zadávací dokumentace a dále upřesněných zadávacích podmínek;
- d) **Návrh smlouvy**, k čemuž dodavatel závazně využije zadavatelem stanovený závazný vzor koncesní smlouvy, který bude stanoven na základě výsledků dialogové fáze zadávacího řízení. V případě společné účasti dodavatelů podávajících společnou nabídku ZZVZ budou stranou smlouvy se zadavatelem na straně dodavatele všichni dodavatelé podávající společnou nabídku. Návrh smlouvy bude obsahovat všechny předepsané přílohy; v případě, že zadavatel vypracuje závazný vzor smlouvy, musí návrh smlouvy odpovídat závaznému vzoru;
- e) **Čestné prohlášení každého poddodavatele, jehož předpokládáný podíl na plnění veřejné zakázky je vyšší než 10 %, k mezinárodním sankcím**, k čemuž dodavatel závazně využije Přílohu č. 6 této zadávací dokumentace; a
- f) Ostatní doklady a prohlášení vztahující se k předmětu plnění veřejné zakázky (další zadavatelem požadované přílohy a dokumenty nebo doklady, které dodavatel považuje za vhodné).

14.2 Další požadavky a pokyny zadavatele

- a) Zadavatel v souladu s § 242 odst. 5 ZZVZ stanoví, že námitky proti zadávacím podmínkám musí být zadavateli doručeny nejpozději 72 hodin před skončením lhůty pro podání žádostí o účast nebo před skončením lhůty pro podání nabídek.
- b) Zadavatel si vyhrazuje právo vyloučit účastníka zadávacího řízení ve smyslu § 48 odst. 7 ZZVZ, který bude mít formu akciové společnosti, pokud nebude mít výlučně zaknihované akcie.
- c) V případě společné účasti dodavatelů podávajících společnou nabídku zadavatel v souladu s § 103 odst. 1 písm. f) ZZVZ požaduje, aby odpovědnost z plnění veřejné zakázky nesli všichni dodavatelé podávající společnou nabídku společně a nerozdílně. Tuto skutečnost dodavatelé prokážou předložením smlouvy uzavřené mezi nimi, z níž

jednoznačně vyplývá splnění tohoto požadavku zadavatele, popřípadě předložením jiného dokumentu prokazujícího tuto skutečnost (např. souhlasného prohlášení všech dodavatelů, kteří podali společnou nabídku).

- d) Zadavatel si vyhrazuje právo na změnu nebo doplnění zadávacích podmínek, a to buď na základě žádostí dodavatelů o vysvětlení zadávací dokumentace, nebo z vlastní iniciativy.
- e) Zadavatel v souladu s § 104 ZZVZ stanovuje jako podmínku pro uzavření smlouvy od vybraného dodavatele předložit číslo transparentního účtu vybraného dodavatele.
- f) Zadavatel si vyhrazuje právo ověřit informace obsažené v žádosti o účast nebo v nabídce dodavatele u třetích osob a dodavatel je povinen mu v tomto ohledu poskytnout veškerou potřebnou součinnost.
- g) Zadavatel je oprávněn jakékoliv informace či doklady poskytnuté dodavateli použít, je-li to nezbytné pro postup podle ZZVZ či pokud to vyplývá z účelu ZZVZ.
- h) Informace a údaje uvedené v jednotlivých částech této zadávací dokumentace a v přílohách této zadávací dokumentace vymezují závazné požadavky zadavatele na plnění veřejné zakázky. Tyto požadavky je dodavatel povinen plně a bezvýhradně respektovat při zpracování své nabídky. Neakceptování požadavků zadavatele uvedených v této zadávací dokumentaci bude považováno za nesplnění zadávacích podmínek s následkem vyloučení dodavatele ze zadávacího řízení.
- i) Zadavatel upozorňuje, že v případě porušení povinnosti dodavatele, jenž byl zadavatelem vybrán k uzavření smlouvy (jako první, či další v pořadí v případě postupu podle § 125 ZZVZ), uzavřít smlouvu či poskytnout k jejímu uzavření součinnost ve smyslu § 122 odst. 3 a § 124 odst. 1 ZZVZ, je zadavatel připraven přistoupit k vymáhání škody způsobené zadavateli tímto dodavatelem.
- j) Zadavatel rovněž upozorňuje, že v případě naplnění důvodů pro povinnost nebo možnost zadavatele zrušit zadávací řízení dle § 127 ZZVZ je připraven rozhodnout o zrušení zadávacího řízení této veřejné zakázky.
- k) Vybraný dodavatel, který je právnickou osobou, může být před podpisem smlouvy zadavatelem vyzván k předložení:
 - identifikačních údajů všech osob, které jsou jeho skutečným majitelem podle zákona o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu;
 - dokladů, z nichž vyplývá vztah všech osob podle předchozího bodu k dodavateli; těmito doklady jsou zejména
 - výpis z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence;
 - seznam akcionářů;
 - rozhodnutí statutárního orgánu o vyplacení podílu na zisku;
 - společenská smlouva, zakladatelská listina nebo stanovy.

15 LHŮTA, MÍSTO A ZPŮSOB PODÁNÍ NABÍDEK

Lhůta pro podání nabídek bude stanovena výzvou k podání nabídek.



Podmínky pro způsob a místo podávání nabídek se řídí čl. 12 této zadávací dokumentace obdobně.

Případné další podmínky pro podání nabídek budou stanoveny výzvou k podání nabídek.

16 OTEVÍRÁNÍ NABÍDEK

Otevírání nabídek bude neveřejné.

17 VYHRAZENÁ ZMĚNA DODAVATELE

Zadavatel je oprávněn ve smyslu ustanovení § 100 odst. 2 ZZVZ a § 222 odst. 10 ZZVZ uzavřít novou smlouvu s jiným dodavatelem (resp. účastníkem zadávacího řízení) na veřejnou zakázku, a to za níže uvedených podmínek:

- a) V případě, že dojde k jednostrannému ukončení smlouvy (podrobněji budou pravidla specifikována ve výzvě k podání nabídek na základě návrhu smlouvy vytvořené na základě dialogové fáze) uzavřené s vybraným dodavatelem, je zadavatel oprávněn uzavřít novou smlouvu s účastníkem zadávacího řízení na veřejnou zakázku, který se dle výsledku hodnocení umístil v pořadí za dodavatelem, s nímž byla původně uzavřena smlouva (tj. v původním hodnocení veřejné zakázky), pokud takový (nový) dodavatel bude souhlasit, že plnění veřejné zakázky bude poskytovat za podmínek obsažených ve své nabídce podané v zadávacím řízení na veřejnou zakázku a v zadávací dokumentaci veřejné zakázky ve smyslu § 28 odst. 1 písm. b) ZZVZ.
- b) Pokud účastník zadávacího řízení, který bude osloven zadavatelem za účelem uzavření nové smlouvy, odmítne se zadavatelem uzavřít novou smlouvu a poskytovat tak plnění namísto původně vybraného dodavatele, je zadavatel oprávněn obrátit se na účastníka zadávacího řízení, který se umístil jako třetí v pořadí.

V případě, že v rámci nově uzavřené smlouvy/nově uzavřených smluv s novým dodavatelem dojde k naplnění některé z podmínek vyhrazené změny dle čl. 17 písm. a) zadávací dokumentace, je zadavatel oprávněn uzavřít novou smlouvu s dalším účastníkem zadávacího řízení v pořadí, a to za výše uvedených podmínek dle čl. 17 písm. a) a písm. b) zadávací dokumentace.

18 IDENTIFIKACE ČÁSTÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE, KTERÉ VYPRACOVALA OSOBA ODLIŠNÁ OD ZADAVATELE

NOSTA-HERTZ spol. s r.o., se sídlem Perucká 61/13, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 15270041 – [Příloha č. 8](#) zadávací dokumentace (Záměr zadavatele)

PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 61063029 – [Příloha č. 8](#) zadávací dokumentace (Záměr zadavatele)

19 SEZNAM PŘÍLOH

Nedílnou součástí této zadávací dokumentace tvoří následující přílohy:

- Příloha č. 1** Krycí list žádosti o účast
- Příloha č. 2** Vzor čestného prohlášení dodavatele o splnění základní způsobilosti
- Příloha č. 3** Vzor seznamu významných stavebních prací
- Příloha č. 4** Vzor seznamu techniků
- Příloha č. 5** Vzor čestného prohlášení ke společensky odpovědnému plnění veřejné zakázky
- Příloha č. 6** Vzor čestného prohlášení k mezinárodním sankcím
- Příloha č. 7** Vzor čestného prohlášení k neexistenci střetu zájmů
- Příloha č. 8** Záměr zadavatele
- Příloha č. 9** Předpokládaný harmonogram

Ve Praze dne 30. 1. 2025

městská část Praha 12