

**Posouzení nabídek podaných do zadávacího řízení zakázky malého rozsahu
s názvem „PRÁVNÍ SLUŽBY II. - RÁMCOVÁ SMLOUVA“
v rozsahu části nabídky vzorové dokumenty č. 1 a 2**

použité zkratky:

ZVZ – zákon č. 137/2007 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění

ZoM – zákon č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích v platném znění

OZ – zákon č. 64/1961 Sb., občanský zákoník v platném znění

ObZ – zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění

ÚOHS – Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

VZ – veřejná zakázka

ZD – zadávací dokumentace

VZ – veřejná zakázka

PD – projektová dokumentace

VV – výkaz výměr

ZKP – základní kvalifikační předpoklady

PKP - profesní kvalifikační předpoklady

TKP – technické kvalifikační předpoklady

Nabídka č. 1. advokátní kancelář FB LEGAL, s.r.o.

Posouzení části nabídky, vzorového dokumentu č. 1 – vzorová nájemní smlouva

- Uchazeč v rámci zpracovaného právního rozboru použil rozsáhlý a předmětu úkolu odpovídající rozsah právních předpisů (7 zákonů).
- uchazeč v souladu se ZVZ posoudil případ nájmu nebytových prostor, jako úkon na který nespadá ZVZ, nejde o relevantní činnost
- v souladu se ZoM vychází z principu hospodárnosti, který je rozhodující pro uzavření a podmínky nájemního vztahu
- správně formulována povinnost uzavření nájemního vztahu na dobu určitou v délce trvání max. 8 let
- správně zmíněna podmínka vlastní nepotřebnosti pronajímaného majetku, a případné potřeby zohlednění pravidla o nakládání s majetkem s.p.o. definovaného zřizovatelem
- s odkazem na rozhodnutí ÚHOS č.j. R039/2008/02-17578/2008/310-Hr uchazeč rozebírá i případnou eventuality potřeby zvážení aplikace příslušných ustanovení koncesního zákona
- ve vztahu k výši nájemného, v souladu se zákonem o cenách uchazeč uvádí, že nájemné musí být stanoveno nejméně ve výši ceny obvyklé v daném místě a čase, nájemné určuje na základě tržní ceny dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
- k dotazu zadavatele, zda je legální tuto výši nájemného přiměřeně snížit v případech, kdy se nájemce smluvně zaváže k provedení rekonstrukce

předmětu nájmu a pronajímatel tak získá jiné (nepeněžitě plnění), uchazeč uvádí, že takový postup považuje být zcela v pořádku

- ve vztahu k požadavku na zvážení a koncipování ustanovení nájemní smlouvy zohledňující shora uvedenou možnost (provedení rekonstrukce předmětu nájmu nájemcem) uchazeč koncipoval takové ustanovení nájemní smlouvy při stanovení nájemného ve výši tržního nájemného s přihlédnutím hodnoty rekonstrukce a veškerých úprav, které mají být provedeny nájemcem
- v rámci obecné právní analýzy řešené problematiky uchazeč konstatuje, že nyní neexistuje zvláštní právní předpis, který by reguloval vznik s.p.o.
- finančního hospodaření příspěvkových organizací zřízených organizačními složkami státu upravují rozpočtová pravidla, dle jejichž ust. § 53 hospodaří příspěvková organizace jen s peněžními prostředky získanými hlavní činností a přijatými ze státního rozpočtu, hlavní činnost je přitom vymezena zřizovací listinou. Hospodaření s.p.o. se řídí rozpočtem, který musí být sestaven jako vyrovnaný. Do rozpočtu mohou být zahrnuty pouze náklady a výnosy související s hlavní činností
- posuzované příjmy z pronájmu shledává uchazeč dle § 6 odst. 1 písm. i RP za výjimku ze shora uvedeného pravidla, když tyto jsou příjmy státního rozpočtu
- dle ust. § 28 odst. 1 zákona o daních z příjmů bude dle uchazeče hmotný majetek v daném případě předmět nájmu daňově odepisovat zadavatel coby subjekt hospodařící s majetkem státu
- **samotný vzorový dokument č. 1 – vzorovou nájemní smlouvy na nebytový prostor uchazeč v rozporu s ust. bodu 13.2 písm. c Pokynu nepředložil**

Posouzení části nabídky, vzorového dokumentu č. 2 – vzorová zadávací dokumentace

- Uchazeč v rámci zpracovaného právního rozboru použil rozsáhlý a předmětu úkolu odpovídající rozsah právních předpisů (9 zákonů)
- uchazeč v souladu se ZVZ označuje Zadavatele za zadavatele, který je povinen při zadávání veřejných zakázek postupovat podle ZVZ
- uchazeč provedl rozbor stanovení nejkratší zadávací lhůty a tomu odpovídajícího zákonného postupu a provedl její stanovení v délce 120 dnů
- s ohledem na požadavek zadavatele – důraz na co nejrychlejší realizaci celého zadávacího řízení dále uchazeč analyzoval postup vedoucí k nejkratším lhůtám pro podání nabídek
- s odkazem na jednotlivé druhy zadávacího řízení při konstatování, že zadavateli nesvědčí žádná z výjimek z působnosti ZVZ ani možnost použití jednacích řízení bez uveřejnění uchazeč zvolil jako druh zadávacího řízení s nejkratší lhůtou pro podání nabídek zjednodušené podlimitní řízení se zadávací lhůtou v délce 15 dnů. V tomto smyslu uchazeč zpracoval vzorovou zadávací dokumentaci
- pro snížení administrativní zátěže zadavatele uchazeč doporučuje využití možnosti zastoupení tzv. osobou pověřenou v zadávacím řízení
- při zvážení optimálních hodnotících kritérií a kvalifikačních předpokladů uchazeč doporučuje, aby jediným hodnotícím kritériem byla celková nabídková cena, což je údaj exaktně vyhodnotitelný s nejmenší pracností

- ve vztahu k tomuto hodnoticímu kritériu pak uchazeč uvádí, že projektová dokumentace musí obsahovat kompletní detaily předmětu plnění včetně termínu předání díla, harmonogramu či metodiky realizace stavby
- při stanovení kvalifikačních předpokladů uchazeč uvádí, že kladl důraz na prokázání schopnosti zájemce zabezpečit ochranu utajovaných informací a dále stanovil požadavek na předložení seznamu stavebních prací, jehož součástí budou minimálně 3 zakázky zahrnující provedení rekonstrukce historické budovy zapsané v seznamu kulturních památek ve výši min. 5 mil Kč bez DPH a dále minimálně 1 zakázky zahrnující stavební práce na budově, jež zahrnovala i instalaci a zprovoznění bezpečnostního systému, při jehož realizaci dojde ke vzniku utajovaných informací ve stupni vyhrazeném
- samotný vzorový dokument č. 2 – zadávací dokumentace, uchazeč rozdělil do 10 samostatných oddělení
- bod 1 – identifikační údaje zadavatele s uvedením pověřené osoby
- bod 2 – kvalifikační předpoklady,
 - ZKP vymezeny s odkazem na zákon
 - PKP, výpis z obchodního rejstříku, doklad o oprávnění k podnikání (jen obecně dle předmětu VZ), doklad prokazující schopnost zájemce zabezpečit ochranu utajovaných informací (kopie dokladu NBÚ osvědčení podnikatele, kopie dokladu oznámení o splnění podmínek pro přístup k utajované informaci stupni utajení vyhrazené, doklad o pověření odpovědné osoby podnikatele statutárním orgánem)
 - čestné prohlášení o ekonomické a finanční způsobilosti
 - TKP – seznam stavebních prací 3 zakázky zahrnující provedení rekonstrukce historické budovy zapsané v seznamu kulturních památek ve výši min. 5 mil Kč bez DPH a dále minimálně 1 zakázky zahrnující stavební práce na budově, jež zahrnovala i instalaci a zprovoznění bezpečnostního systému, při jehož realizaci dojde ke vzniku utajovaných informací ve stupni vyhrazené, osvědčení o vzdělání a odborné kvalifikaci dodavatele – 1 osoba autorizovaný inženýr nebo technik pro obor pozemní stavby, 1 osoba restaurátor, přehled průměrného ročního počtu zaměstnanců dodavatele v minimálním rozsahu 10
- prokazování kvalifikace prostřednictvím subdodavatele dle ZVZ
- bod 3 obchodní podmínky – s odkazem na přílohu ZD, stanovení podmínek, za nichž je možné překročit nabídkovou cenu, způsob oceňování dodatečných prací méněprací, pozastávka 90% ceny s doplatkem po odstranění všech vad a nedodělků
- bod 4 – nepřípustnost varianty nabídek
- bod 5 – požadavek na způsob zpracování nabídkové ceny – dle slepého výkazu výměr, který je přílohou ZD, nabídková cena bude považována za maximálně přístupnou, závaznou a úplnou, podmínka přesného členění ceny v nabídkovém rozpočtu
- bod 6- specifikace předmětu VZ – obecná charakteristika rekonstrukce budovy, s odkazem na PD a VV, zohlednění odkazu výskytu silně nebo kriticky ohroženého druhu v rekonstruované budově, označení

- předpokládané hodnoty VZ, místa plnění, klasifikace předmětu, termín plnění, technická specifikace dle českých technických norem
- bod 7 – podmínky a požadavky na zpracování nabídky – stanovení lhůty pro doručení nabídek, požadavek na sepsání prohlášení dle § 68 odst. 3 ZVZ, požadavek na předložení podepsaného návrhu smlouvy, požadavek na předložení seznamu subdodavatelů s rozsahem nad 10%, specifikace formálních požadavků na zpracování nabídky, specifikace požadovaného obsahu nabídky
 - bod 8 – způsob hodnocení nabídek podle hodnotících kritérií, stanovení pouze 1 kritéria a to nabídkové ceny, jejich hodnocení vzájemným porovnáním
 - bod 9 – stanovení termínu pro otevírání nabídek bezprostředně po skončení termínu pro podání nabídek, umožnění prohlídek místa plnění, využití možnosti zadavatele oznámit rozhodnutí o vyloučení uchazeče a o výběru nejvhodnější nabídky na profilu zadavatele, ustanovení zadávací lhůty v délce 120 dnů
 - bod 10 - přílohy

Nabídka č. 2. JUDr. Robert Jehne, advokát

Posouzení části nabídky, vzorového dokumentu č. 1 – vzorová nájemní smlouva

- uchazeč správně označuje pronájem nemovitosti jako obecnou výjimku z působnosti ZVZ
- dle obecného odkazu na právní předpisy uchazeč uvádí, že je stanovena pouze nejnižší částka nájemného a zadavatel se tak může dohodnout na nájemném v částce vyšší, za účelem zjištění výše nájmu obvyklé v místě a čase doporučuje uspořádat výběrové řízení
- při zpracování právní analýzy jsou použity 4 zákony
- s odkazem na ZoM a zákona o cenách uchazeč uvádí, že pro daný případ je třeba sjednat nájemné nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, dále limituje délku trvání nájemního vztahu v trvání 8 let, dále v nájemní smlouvě musí být obsaženo ustanovení opravňující pronajímatele ukončit nájemní vztah výpovědí a rovněž odstoupením v případě porušení povinností nájemce nebo pokud přestanou být plněny podmínky dle ZoM
- uchazeč dospěl k závěru, že ZoM neomezuje způsob plnění nájemného, které může tedy mít i formu nepeněžitého plnění
- uchazeč považuje možnost přiměřeného snížení nájemného v případě závazku nájemce zhodnotit předmět nájmu souladným se zákonem, doporučuje, aby zadavatel o tom uvědomil svého zřizovatele a vyžádal si jeho předchozí souhlas
- inkaso naturálního nájemného považuje uchazeč za riziko, když dle § 667 odst. 1 OZ by mohl nájemce po skončení nájmu vyžadovat protihodnotu toho, o co zvýšil hodnotu předmětu nájmu rekonstrukcí. S naturálním nájmem je dle uchazeče dále spojena problematika ocenění prací a jejich zápočet oproti nájemnému či případné účetní dopady tohoto řešení pro zadavatele (které

však nejsou nijak konkretizovány), z těchto důvodů doporučuje uchazeč provést rekonstrukci na vlastní náklad zadavatelem

- nájemní smlouva je členěna do 6 článků
 - čl. 1 – prohlášení pronajímatele o právu nakládat s nemovitostí
 - čl. 2 – označení předmětu nájmu, včetně grafické přílohy, prohlášení nájemce o znalosti stavu předmětu nájmu, specifikace účelu nájmu
 - čl. 3 – určení výše nájemného v Kč za m² měsíčně, odkaz na uzavřenou smlouvu o provedení rekonstrukce, dle které bude v konkrétním období část nájemného v dohodnuté výši poskytována formou nepeněžitěho plnění
 - označení služeb poskytovaných spolu s nájmem a stanovení výše paušální náhrady za konkrétní služby. Oprávnění pronajímatele zvýšit tyto paušální částky dle změny objektivních okolností
 - stanovení splatnosti nájemného do 10. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné hrazeno
 - čl. 4 – práva a povinnosti smluvních stran
 - povinnosti pronajímatele: předání předmětu nájmu, předání klíčů, zabezpečení nerušeného užívání, provedení oprav,
 - povinnosti nájemce: převzít předmět nájmu, hradit řádně a včas nájemné a paušální úhrady, užívat předmět nájmu v souladu se smlouvou a závaznými předpisy, umožnit prohlídku předmětu nájmu, hlásit vady na předmětu nájmu, požádat o provádění úprav, předat předmět nájmu po ukončení doby nájmu
 - zákaz podnájmu
 - čl. 5 – doba nájmu a ukončení – sjednání doby nájmu jako doby určité, odkaz na možnost ukončení nájemního vztahu dle §9 odst. 2 a odst. 3 zákona 116/1990 Sb., výpovědní lhůta v délce trvání 3 měsíců, ustanovení možnosti odstoupení pronajímatele od pronájmu budovy, označení skutečností pro které zaniká nájemní vztah založený nájemní smlouvou – opravy nebo rekonstrukce nemovitosti, poškozením nebo zánikem nemovitosti, prohlášení nájemce, že nebude po skončení nájmu požadovat úhradu nákladů spojených s rekonstrukcí nebytového prostoru
 - čl. 6 – závěrečná ustanovení – standardní rozsah

Posouzení části nabídky, vzorového dokumentu č. 2 – vzorová zadávací dokumentace

- uchazeč s odkazem na ZVZ a předpokládanou hodnotu VZ (5 mil Kč) uvádí, že: „půjde tedy o podlimitní zadávací řízení na stavební práce“.
- uchazeč při zpracování právní analýzy použil 3 zákonné předpisy
- uchazeč je toho názoru, že při zadání této VZ je zapotřebí uplatnit režim zadání VZ v oblasti obrany a bezpečnosti

- uchazeč konstatuje, že na daný případ nelze aplikovat výjimku z působnosti ZVZ nebo samotným uveřejněním podle § 146 ZVZ nebo uveřejněním písemné výzvy nemůže dojít k vyjádření utajované informace, když tato vznikne až v průběhu realizace VZ, v rámci volby možných postupů zadávacího řízení uchazeč zvolil jako nejvhodnější zjednodušené podlimitní řízení, u kterého není nutné min. 1 měsíc před zahájením odeslat předběžné oznámení, v případě tohoto typu řízení je nutné dodržet pouze 15 denní lhůtu pro podání nabídek
- stanovení kvalifikačních předpokladů – ZKP s odkazem na zákon PKP požadavek na odbornou způsobilost autorizovaného inženýra či technika, TKP seznam stavebních prací provedených dodavatelem za posledních 5 let, v tomto rozsahu: 5 staveb obdobného charakteru, každou ve finančním objemu ve výši 2,5 mil Kč bez DPH, účelem kvalifikačních předpokladů je zjištění odborné kvalifikace provedení díla a schopnosti zabezpečit ochranu utajovaných informací podle druhu utajované informace
- uchazeč uvádí, že kvalifikační předpoklady by stanovil v samostatné kvalifikační dokumentaci coby samostatné přílohy zadávací dokumentace
- hodnotící kritéria: nabídková cena, doba záruky, navržené smluvní pokuty za pozdní dokončení díla
- vzhledem k citlivosti sdělovaných informací uchazeč doporučuje podmínit zpřístupnění ZD uzavřením smlouvy o mlčenlivosti
- vzorový dokument č. 2
 - zadávací dokumentace je členěna do 11 bodů
 - před bodem č. 1 obecné vymezení typu zadávacího řízení, odkaz na výzvu o zahájení zadávacího řízení, stanovení českého jazyka pro komunikaci mezi uchazečem a zadavatelem
 - bod 1 – identifikační údaje zadavatele, tato část ZD nemá uvedeno číslo (1) v úvodu odstavce ani neobsahuje označení pověřené osoby, jak by mělo vyplývat z obsahu ZD
 - bod 2 – klasifikace předmětu veřejné zakázky, klasifikační kódy neuvedeny, uvedení předpokládané hodnoty VZ, vymezení předmětu veřejné zakázky – stavební práce spojené s rekonstrukcí budovy zapsané v seznamu KP, odkaz na PD a VV, která tvoří přílohu ZD, doba plnění veřejné zakázky, místo plnění VZ,
 - bod 3 – zákaz variant nabídky
 - bod 4 – obchodní podmínky – odkaz na příložený vzor smlouvy, ve kterém je uchazeč oprávněn změnit jen vyznačené části, specifikace příloh k návrhu smlouvy, povinnost uchazeče ocenit výkaz výměr pro stanovení ceny díla, povinnost uchazeče zpracovat harmonogram postupu prací, povinnost uchazeče doložit při podpisu smlouvy doklad o pojištění odpovědnosti za škody, povinnost uchazeče specifikovat v nabídce ty části VZ, které hodlá realizovat prostřednictvím subdodavatelů
 - bod 5 – způsob zpracování nabídkové ceny – požadavek na stanovení nabídkové ceny jako nejvýše přípustné, povinnost

zpracovat nabídkovou cenu jako položkového rozpočtu dle VV, specifikace objektivních podmínek, z nichž je možno překročit výši nabídkové ceny, stanovení způsobu ocenění více a méněprací, postup při posuzování mimořádné nízké nabídkové ceny

- bod 6 – hodnotící kritéria – uchazeč stanovil 3 dílčí hodnotící kritéria – nabídkovou cenu s vahou 80%, záruční dobu za jakost s vahou 10%, výše smluvní pokuty zajišťující splnění lhůty pro dokončení s vahou 10%, uchazeč dále popisuje způsob hodnocení dílčích hodnotících kritérií s použitím bodovací stupnice v rozsahu 0 až 100, pro druhé a třetí hodnotící kritérium stanovil uchazeč minimální rozsah tohoto kritéria (záruční doba 60 měsíců a smluvní pokuta alespoň 0,1 % z celkové ceny díla za každý den prodlení, maximální smluvní pokuta 0,5%)
- bod 7 – podmínky a požadavky na zpracování nabídky – obsahové a formální stanovení podmínek rozpracování a uspořádání nabídky
- bod 8 – jiné požadavky zadavatele na plnění VZ, oznámení o posunu termínu plnění VZ z důvodu případně vzniklých objektivních příčin
- bod 9 – upřesnění některých údajů uvedených ve výzvě: možnost požadování dodatečných informací, prohlídka místa plnění, povinnost složit jistotu ve výši 100.00,- Kč a způsob jejího vrácení, podání nabídky, otevírání nabídek, stanovení zadávací lhůty v délce trvání 90 kalendářních dnů ode dne skončení lhůty pro podávání nabídek, postup při vyloučení z účasti v zadávacím řízení, výběr nejvhodnější nabídky, uzavření smlouvy, zrušení zadávacího řízení, náklady účasti
- bod 10 – požadavky zadavatele na kvalifikaci – pouze odkaz na přílohu označenou „kvalifikační dokumentace“
- bod 11 – označení příloh

Nabídka č. 3 Schoultz&Partners advokátní kancelář s.r.o.

Posouzení části nabídky, vzorového dokumentu č. 1 – vzorová nájemní smlouva

- uchazeč definuje zadavatele jako příspěvkovou organizaci hospodařící s majetkem státu, který je oprávněn dle § 27 ZoM přenechat majetek do užívání pokud je dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu
- pronájem nebytových prostor zadavatelem není dle uchazeče veřejnou zakázkou i přes postavení zadavatele coby zadavatele ve smyslu ZVZ, zadavatel dle uchazeče vybírá nájemce prostřednictvím obchodní veřejné soutěže dle ObZ když považuje za vhodné, aby s ohledem na vágní ustanovení příslušných částí ObZ byly podmínky soutěže vymezeny a zveřejněny když navrhuje následující podmínky soutěže: návrh nájemní smlouvy musí obsahovat zásady vyjádřené v ust. § 27 odst. 1 a 3 ZoM,

možnost změny podmínek soutěže zadavatelem, možnost zrušení soutěže zadavatelem, možnost odmítnutí všech návrhů, přenechání nebytových prostor do podnájmu se souhlasem zadavatele a schválení zřizovatele, alternativně zákaz podnájmu

- uchazeč s odkazem na rozsudek NSS ČR sp. zn. 8 Afs 60/2009 označuje protiplnění nájemce v podobě rekonstrukce předmětu nájmu, které se promítne do případného snížení nájemného za veřejnou zakázku dle ust. § 8 odst. 1 ZVZ, s ohledem na to doporučuje postupovat těmito dvěma způsoby
 1. vybrat nájemce prostřednictvím zadávacího řízení ve smyslu ZVZ
 2. zadavatel vybere nájemce prostřednictvím obchodní veřejné soutěže, přičemž dodavatel stavebních prací bude vybrán postupem upraveným v ZVZ sdružením zadavatelům, které bude tvořeno zadavatelem a nájemcem
- uchazeč definuje minimální výši nájemného s odkazem na § 27 odst. 3 ZoM jako nájemné obvyklé v místě a čase, kterého by bylo dosaženo při pronájmu obdobných prostor dle § 2 odst. 1 zákona o oceňování, snížení nájemného na základě zhodnocení prostor nájemcem je dle uchazeče možné, jen pokud výše nájemného po snížení neklesne pod výši nájemného v místě a čase obvyklou
- uchazeč s odkazem na ust. § 667 odst. 1 OZ doporučuje vyloučit aplikaci tohoto ustanovení v sjednané nájemní smlouvě tak aby se zadavatel vyhl potřeby uhradit nájemci náhradu nákladů zhodnocení předmětu nájmu po jeho skončení, když s odkazem na usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 967/2008 považuje předmětné ustanovení zákona za dispozitivní
- uchazeč upozorňuje, že vedle požadavku na formální a obsahovou stránku smlouvy o pronájmu stanovenou zákonem 116/1990 Sb., je dle ust. § 17ZoM třeba umístit podpisy smlouvy na jednu listinu
- uchazeč definuje specifika obsahu smlouvy s odkazem na obecné principy nakládání s majetkem státu obsažené v § 14 ZoM
- uchazeč označuje jako maximální dobu trvání nájemného vztahu 8 let, výpovědní důvody nájemní smlouvy stanovené § 9 Zákona o pronájmu nebytových prostor je nutné rozšířit ve smyslu § 27 odst. 2 věta 3 ZoM, uchazeč dále zadavateli doporučuje využít dispozitivnosti § 12 zákona o pronájmu a sjednat kratší než 3 měsíční výpovědní dobu
- zadavatel s odkazem na zákon o účetnictví uvádí, že předmět nájmu odepisuje zadavatel, technické zhodnocení předmětu nájmu nájemcem účtuje nájemce
- dle zákona o rozpočtových pravidlech označuje uchazeč příjmy z pronájmu za příjmy státního rozpočtu
- vzorová nájemní smlouva
 - vzorová nájemní smlouva je rozdělena na 8 článků v rozsahu 6 stran
 - čl. 1 – označení předmětu nájmu a budovy, ve kterém se nachází s odkazem na přílohu č. 1 s grafickým vyznačením předmětu nájmu, uvedení celkové výměry pronajatých prostor označení společných částí budovy a příslušenství předmětu pronájmu, které je nájemce oprávněn užívat, specifikace účelu nájmu, označení

úprav předmětu nájmu, které se nájemce zavazuje provést s odkazem na přílohu nájemní smlouvy, vyhrazení práva pronajímatele provést kontrolu provedených oprav, ujednání o snížení výše nájemného na specifikovanou dobu po provedení oprav a jejich kontrole pronajímatelem

- čl. 2 – doba nájmu jako doba určitá, ujednání o sepisu zápisu o předání a převzetí předmětu nájmu
- č. 3 – nájemné, nájemné stanovené v pevné výši s označením termínu splatnosti a povinnosti pronajímatele vystavit daňový doklad
- čl. 4 – specifikace služeb spojených s poskytováním nájmu, stanovení paušální náhrady za poskytování služeb, vymezení oprávnění pronajímatele každoročně navýšit paušální náhrady s ohledem na cenu vstupu
- čl. 5 – práva a povinnosti stran, právo nájemce na užívání a vstup do předmětu nájmu, právo nájemce na jeho prezentaci v pronajatých prostorách, právo nájemce na slevu z nájmu v případě možnosti omezeného užívání předmětu nájmu, povinnost smluvních stran na písemnou vzájemnou komunikaci
- čl. 6 – ukončení nájemního vztahu, specifikace výpovědních důvodů pronajímatele s dvouměsíční výpovědní lhůtou, specifikace výpovědních důvodů nájemce s měsíční výpovědní lhůtou
- čl. 7 – pronájem, udělení souhlasu nájemci s podnájmem jakýmkoliv třetím stranám
- čl. 8 – závěrečná ustanovení, obvyklá ujednání včetně salvatorské doložky, odkaz na 2 přílohy

Posouzení části nabídky, vzorového dokumentu č. 2 – vzorová zadávací dokumentace

- uchazeč označuje za nejvhodnější řízení pro zadání dané vz zjednodušené podlimitní řízení při respektování širokého rozsahu hospodářské soutěže a nejnižším administrativním zatížením zadavatele, písemnou výzvou k podání nabídek by muselo být osloveno nejméně 5 zájemců, písemnou výzvou uveřejní zadavatel na svém profilu, v daném případě není povinen uveřejňovat předběžné oznámení a tedy čekat 1 měsíc od jeho odeslání, zadávací lhůta pro zadávání nabídek nesmí být kratší 15 dnů
- uchazeč upozorňuje, že zadavatel může do 5 pracovních dnů na svém profilu oznámit výběr nejvhodnější nabídky
- uchazeč definuje dokumenty, které je zadavatel povinen v rámci zadávacího řízení zpracovat (zadávací dokumentace, výzva k podání nabídek, protokol o posouzení kvalifikace, zpráva o posouzení a hodnocení nabídek, písemná zpráva zadavatele, rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky)
- k odůvodnění zvoleného řešení uchazeč uvádí, že zvolený postup vede k nejkratším zadávacím lhůtám a má nejnižší administrativní zátěž, jako hodnotící kritérium zvolil ekonomicky nejvýhodnější nabídku

- s ohledem na skutečnost, že v budově bude realizován bezpečnostní systém, při jehož realizaci dojde ke vzniku utajovaných informací ve stupni vyhrazené, dopadá na VZ ust. § 10a odst. 1 písm. e ZVZ
- k výkladu pojmu citlivé stavební práce a citlivé služby uchazeč odkazuje na důvodovou zprávu k zákonu 258/2011 Sb., kterým byl novelizován ZVZ
- uchazeč uvádí, že předmět VZ naplňuje znaky VZ v oblasti obrany nebo bezpečnosti pouze částečně, dle § 10a odst. 2 ZVZ je proto nutné nahlížet na celou VZ jako na VZ v oblasti obrany nebo bezpečnosti neboť je naplněna podmínka existence objektivních důvodů pro zadání pouze jediné VZ
- uchazeč dospěl při aplikaci §10a §18 ZVZ k závěru, že se na případ nevztahují výjimky z působnosti ZVZ, neboť samotným uveřejněním zakázky nedojde k vyzrazení utajované informace, neboť utajovaná informace vznikne až v průběhu realizace VZ, uchazeč zároveň uvádí, že VZ je tady podlimitní VZ v obrany nebo bezpečnosti, která bude zadávána dle § 10a odst. 2 ZVZ v režimu zákona o veřejných zakázkách
- dokument 2
 - vzorová zadávací dokumentace je členěna do 9 článků v rozsahu 12 stran
 - úvodní strana označuje označení zadavatele, druh zadávacího řízení, číslo VZ, označení pověřené osoby, uvedení kontaktů a kontaktní osoby
 - čl. 1 – vymezení předmětu veřejné zakázky, s odkazem na přílohu č. 1 obsahující specifikaci předmětu VZ a technické podmínky, klasifikace předmětu VZ a uvedení předpokládané hodnoty a místa plnění, doba plnění veřejné zakázky
 - čl. 2 – požadavky na zpracování nabídkové ceny jako ceny nejvýše přípustné, specifikace důvodu, za který lze objektivně překročit výši nabídkové ceny, uvedení platebních a obchodních podmínek s odkazem na návrh smlouvy, který je přílohou ZD
 - čl. 3 – kvalifikace, stanovení ZKP a způsobu prokázání i kvalifikace s odkazem na zákon, včetně možnosti prokázání kvalifikace prostřednictvím subdodavatele a podáním společné nabídky, PKP – výpis z OR, doklad o oprávnění k podnikání, doklad o autorizaci, doklad prokazující schopnost dodavatele zabezpečit ochranu utajovaných informací ve stupni vyhrazené (vše jen obecně), TKP – seznam 3 významných stavebních prací za posledních 5 let, minimální rozsah u všech 3 stavem 5 mil. Kč, jedna zakázka na objektu zapsaném v ústředím seznamu kulturních památek, povinnost předložit seznam techniků s technických útvarů podílejících se na zakázce – minimálně 2 technici, 1 s autorizací v oboru pozemní stavby
 - čl. 4 – jiné požadavky a podmínky zadavatele, povinnost označení subdodavatelů s uvedením čestného prohlášení o budoucí spolupráci s dodavatelem, nemožnost variantního řešení nabídky, vyhrazení práva zadavatele na ověření informací, vyhrazení práva zadavatele na změnu podmínek ZD

- čl. 5 – obchodní podmínky- odkaz na přílohu č. 3 návrh smlouvy obsahující platební podmínky, s tím, že uchazeč je oprávněn do smlouvy doplnit jen vynechané údaje
- čl. 6 – podmínky zpracování a podání nabídky, specifikace požadavku na zpracování a označení nabídky a jejích jednotlivých částí, uvedení požadovaného členění nabídky, označení způsobu a lhůty pro podání nabídky
- čl. 7 – lhůty a termíny zadávacího řízení, stanovení zadávací lhůty v délce trvání 90 lhůty od okamžiku skončení lhůty pro podání nabídek, uvedení možnosti prohlídky místa plnění
- čl. 8 – jistota stanovená ve výši 100.000,- Kč
- čl. 9 – základním hodnotícím kritériem je stanovena nejvyšší nabídková cena
- čl. 10 – odkaz na přílohy

Nabídka č. 4. Advokátní kancelář Erhartová, Vítek

Posouzení části nabídky, vzorového dokumentu č. 1 – vzorová nájemní smlouva

- uchazeč s odkazem na §18 písm. a ZVZ uvádí, že nájem nebytových prostor není veřejnou zakázkou
- zadavatel coby příspěvková organizace hospodaří s majetkem státu, který mu zřizovatel svěřil k hospodaření
- uchazeč uvádí, že zřizovatel může povolit příspěvkové organizaci, že může jeho majetek pronajímat, přičemž příjmy z pronájmu zůstanou příspěvkové organizaci, zřizovatel může také omezit některé podmínky, za kterých bude pronájem realizován, příjmy z pronájmu jsou předmětem daně z příjmu právnických osob
- uchazeč uvádí, že při výběru vhodného nájemce by se postupovalo podle ZoM, k nájmu lze přenechat jen dočasně neupotřebitelný majetek, o neupotřebitelnosti rozhodne vedoucí příslušné organizační složky, výběr nájemce je dle uchazeče zcela na zadavateli
- výše nájemného nesmí být sjednána dle ZoM nižší částce než stanoví zákon o cenách
- uchazeč dále uvádí, že pokud není nájemné upraveno zvláštním právním předpisem, sjednává se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, zda pro daný případ zvláštní právní předpis existuje, uchazeč neuvádí
- uchazeč připouští možnost zhodnocení nebytového prostoru v době pronájmu s tím, že ZoM neříká, jak v tomto případě postupovat, dle uchazeče se tedy bude postupovat dle ust. §667 OZ, což je uvedeno i v konstantní judikatuře NS (konkrétní odkaz uchazeč neuvádí), užití OZ uchazeč připouští jen v případech, které nejsou upraveny speciální m právním předpisem, tj. zákonem 116/1190Sb., změny na předmětu nájmu provedená nájemcem uchazeč připouští pouze v případě, že k tomu dal pronajímatel souhlas, takto

vynaložené náklady může nájemce pro pronajímatele požadovat pouze pokud se k tomu pronajímatele zavázal, náhrada nákladů se vyplácí až po skončení nájmu, není-li dohodnuto jinak, uchazeč připouští možnost hrazení nájemného zčásti formou stavebních úprav, pronajímatele tedy může dát nájemci slevu z nájemného ve výši, která odpovídá výši odpovídající provedené práce nájemcem, příslušné ustanovení nájemní smlouvy upravující tuto situaci je uvedeno v čl. 3 odst. 7

- v rámci obecné právní analýzy případu uchazeč uvádí, že v daném případě nebude postupováno podle zákona o veřejných zakázkách, nýbrž podle ZoM, nájemní smlouva bude uzavírána podle OZ, příjmy z nájmu nebytových prostor náleží příspěvkové organizaci, ačkoliv nejde o její majetek, v tom se odlišuje příspěvková organizace od organizační složky, dle zákona o účetnictví provádí příspěvková organizace státu inventarizace jimiž zjišťuje skutečný stav majetku, který má, a zkoumá, zda odpovídá stavu uvedeného v účetnictví, svěřený majetek vede v účetnictví, v jiných než majetkových případech se hospodaření zadavatele bude řídit zákonem o rozpočtových pravidlech, z toho vyplývá rozdíl od organizační složky státu a skutečnost, že má právní subjektivitu
- nevyčerpané prostředky převádí příspěvková organizace do rezervního fondu jako zdroj financování v následujících letech
- vzorová nájemní smlouva je rozčleněna do 9 článků na 6 stranách
 - čl.1 – prohlášení pronajímatele o vlastnictví nemovitosti a absence omezení práva pronájmu
 - čl.2 – definuje předmět nájmu s odkazem na čl.1 a dále účel nájmu
 - čl. 3 – obsahuje ujednání o nájemném a zálohách na služby, dále oprávnění pronajímatele každoročně zvyšovat nájemné a cenu služeb při změně koeficientu míry růstu spotřebitelských cen, určení termínu splatnosti nájmu a ceny služeb, definice práva nájemce požadovat nárok na slevu nájemného při snížené možnosti užívat předmět nájmu, ustanovení o termínu vyúčtování skutečných nákladů za ceny služeb, stanovení výše úroků z prodlení s odkazem na NV 142/1994, definice zápočtu nákladů na rekonstrukci oproti nájemnému: „pokud se na tom strany této smlouvy dohodnou, je nájemce oprávněn nebytové prostory upravit zcela vlastním nákladem, vynaložené prostředky si poté může nájemce započíst na nájemném“
 - čl. 4 – sjednání doby nájmu na dobu určitou od do
 - čl. 5 – práva a povinnosti smluvních stran – povinnost pronajímatele odevzdat způsobilé nebytové prostory, umožnit přístup, oprávnění pronajímatele na kontrolu užívání nebytových prostor spojené s možností odstoupení v případě užívání nebytových prostor v rozporu s ujednáním smlouvy, práva a povinnosti nájemce – užívat nebytový prostor, hradit náklady spojené s běžným udržováním, možnost přenechání nebytových prostor třetí osobě jen se souhlasem pronajímatele, povinnost zdržet se rušivého jednání, odevzdat předmět nájmu po jeho skončení, odkaz na OZ a zákon 116/1990 Sb. ve věcích neupravených nájemní smlouvou

- čl. 6 – sankce – definice odpovědností smluvních stran za vzniklé škody
- čl. 7 – odpovědnost za prodlení – smluvní pokuta k tíži nájemce ve výši 4500,- Kč za prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli (bez limitace náhrady škody)
- čl. 8 – zánik nájmu – uplynutím doby, dohodou smluvních stran, odstoupením jen ve prospěch nájemce, v případě jiných zákonných důvodů
- čl. 9 – závěrečné ustanovení – obvyklá ustanovení odpovídající závazku uzavřeného čistě v režimu OZ

Posouzení části nabídky, vzorového dokumentu č. 2 – vzorová zadávací dokumentace

- uchazeč označuje dle ZVZ vzorovou VZ jako podlimitní, dále uvádí, že jsou v daném případě splněny podmínky pro použití zjednodušeného podlimitního řízení pro zadání VZ na stavební práce, tudíž bude dle uchazeče lhůta v zadávacím řízení činit 15 dnů, což je nejkratší lhůtou kterou zákon v souvislosti se zadávacím řízením uvádí
- v zájmu so nejnížší zátěže zadavatele se může zadavatel v ZD vyhradit, že rozhodnutí o vyloučení uchazeče oznámí uveřejněním na svém profilu, obdobně pro rychlejší postup může zadavatel VZ oznámit na svém profilu výběr nejvhodnějšího uchazeče
- uchazeč uvádí že cílem zadávacího řízení musí být výběr kvalitního dodavatele, zkušeného v dané oblasti, který za účelem eliminace vzniku škody na historické budově musí postupovat s odbornou péčí ,tuto svoji odbornost dodavatel prokáže předložením čestných prohlášení, z jejichž obsahu bude jasné, že splňuje kvalifikační předpoklady, které požaduje zadavatel, dle uchazeče by měly být splněny všechny kvalifikační předpoklady uvedené v § 50 odst. 1 ZVZ
- uchazeč v dalším textu znovu opakuje, že s ohledem na předmět VZ je třeba vybrat kvalitního a zkušeného dodavatele a v rámci kvalifikačních předpokladů je tedy nutné klást vysoké nároky, to že půjde o veřejnou zakázku podlimitní, vyplývá dle daného uchazeče již ze samotného zadání, když jde o zakázku na stavební práce, jejíž hodnota nepřevyšuje 10 mil. Kč
- dle uchazeče již ze samotného názvu plyne, že jde o zjednodušené řízení, bude tu tedy možná nižší administrativní zátěž, kterou lze ještě snížit tím, že se to do zadávací dokumentace uvede (způsob doručování rozhodnutí)
- do zadávací dokumentace je nutné zakomponovat, že bude realizován bezpečnostní systém, při jehož realizaci dojde ke vzniku utajované informace, dodavatel proto musí prokázat svoji schopnost zabezpečit ochranu utajovaných informací, k tomu uchazeč stanoví v ZD podmínky dle § 54 písm. e zákona, uchazeč uvádí, že zadavatelem VZ je státní příspěvková organizace, tudíž je možné postupovat podle ZVZ, budova která bude rekonstruována je majetkem státu a bude tedy možné použít ZoM
- nepřípustnost variantního řešení je ve vzorové dokumentaci uvedena pod bodem 22
- vzorová zadávací dokumentace

- rozdělena do 31 článků v rozsahu 13 stran
- v úvodu je uvedeno označení a specifikace VZ včetně typu zadávacího řízení a předpokládané hodnoty VZ, dále označení zadavatele
- bod č. 1- opětovné uvedení zadavatele
- bod. č2 – označení zmocněné osoby
- bod č. 3 – úvod – podáním nabídky uchazeč přijímá zadávací podmínky
- bod č. 4 – popis předmětu VZ
- bod č. 5 – obchodní podmínky stanovené ve formě závazného vzoru smlouvy tvořícího přílohu č. 2 ZD
- bod č. 6 – uvedení místa plnění a doby plnění se začátkem ihned po ukončení výběrového řízení
- bod. 7 – předložení vzorku zadavatel nepožaduje
- bod č. 8 – požadavky na kvalifikaci ZKP stanovení v souladu se zákonem s jeho podrobnou citací, uvedení způsobu prokázání ZKP citací zákona, PKP - výpis z OR, doklad o oprávnění k podnikání, doklad o autorizaci, doklad prokazující schopnost dodavatele zabezpečit ochranu utajovaných informací ve stupni vyhrazené (vše jen obecně), ekonomická a finanční způsobilost formou čestného prohlášení, TKP – prokáže dodavatel, který provedl za období posledních 5 let minimálně 3 vodohospodářské stavební práce obdobné předmětu VZ, seznam významných zakázek za období posledních 5 let musí obsahovat minimálně 3 obdobné stavební práce s minimálním objemem 8 mil. Kč, dále uchazeč definuje obecné předpoklady prokázání kvalifikace prokázání splnění kvalifikace prostřednictvím subdodavatele, v případě společné nabídky, v případě zahraničního dodavatele, postup při změně v kvalifikaci, použití výpisů ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů, certifikát vydaný v rámci systému certifikovaných dodavatelů, výpis ze zahraničního seznamu kvalifikovaných dodavatelů, zadavatel stanoví, že posouzení kvalifikace provede hodnotící komise
- bod č. 9 – podání nabídky – dodavatel může podat pouze 1 nabídku
- bod 10 – dodavatel je povinen specifikovat část VZ které má v úmyslu zadat subdodavatelům
- 11 – náklady účasti – každý dodavatel si nese své náklady sám
- 12 – postup při žádání dodatečných informací k zadávacím podmínkám
- 13 – vyhrazení práva zadavatele na změnu zadávacích podmínek
- 14 – zpracování a obsah nabídek, stanovení jazyku, ve kterém musí být nabídka zpracována, formálních náležitostí nabídky, povinné součásti nabídky v souladu s ust. § 68 odst. 3 ZVZ
- 15 – sestavení nabídky tak aby bylo zabráněno manipulaci s jejími jednotlivými částmi, označení obálky, uvedení místa pro doručení nabídek – na adrese uchazeče (v čl. 2 je však zmocněná osoba označena „STIS stavební a inženýrská společnost s.r.o.“), stanovení lhůty pro podání nabídek

- 16 – požadavky na seřazení dokumentů tvořících nabídku
- 17 – požadavky na zpracování nabídkové ceny – nabídková cena bude stanovena jako cena nejvýše přípustná zahrnující náklady spojené se stavební a technologickou částí rekonstrukce včetně dokumentace skutečného provedení stavby,
- 18 – omezení podmínek, za nichž lze překročit nabídkovou cenu – jen na změnu sazby DPH
- 19 – stanovení zadávací lhůty v délce 120 dnů
- 20 – jistota – není požadována
- 21 – části nabídky – zadavatel akceptuje pouze nabídky na celý předmět VZ
- 22 – varianty nabídky – zadavatel nepřipouští variantní řešení nabídky
- 23 – otevírání obálek s nabídkami – popis postupu spojeného s otevíráním nabídek včetně provedení kontroly dle § 71 odst. 9 ZVZ
- 24 – posouzení nabídek – odkaz na postup dle § 76 a 22 odst. 1 písm. d) ZVZ, posouzení nabídek s ohledem na výskyt mimořádně nízké nabídkové ceny
- 25 – hodnocení nabídek – odkaz na § 78 a 79 ZVZ a hodnotící kritéria stanovená touto ZD
- 26 – hodnotící kritéria – stanovena pouze nejnižší nabídková cena, bude stanovena vyplněním přílohy č. 1 – krycí list rozpočtu a výkaz výměr, uchazeč je povinen vyplnit všechny položky
- 27 – rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky
- 28 – uzavření smlouvy s odkazem na § 82 ZVZ
- 29 – zrušení zadávacího řízení s odkazem na § 84 zákona
- 30 – námitky a návrh na přezkum s odkazem na § 110 a 112 ZVZ
- 31 – specifikace příloh k zadávací dokumentaci

Závěr

S ohledem na shora uvedené konstatuji, že nabídky nejsou v rozsahu, který představuje zpracování vzorových dokumentů č. 1 a 2, zcela v souladu se zadávacími podmínkami a to zejména tím, že neobsahují údaje stanovené zadávací dokumentací a přílohy č. 2 zadávací dokumentace Zadání pro vypracování vzorových dokumentů. Z tohoto důvodu není možné je zcela porovnat. Vzhledem k tomu, že se jedná o zadávací řízení zakázky malého rozsahu, doporučuji požádat uchazeče o doplnění jejich nabídek. V tomto smyslu navrhuji vyzvat uchazeče, kteří podali jednotlivé nabídky, o následující:

č. 1.

Zpracovanou vzorovou nájemní smlouvu (vzorový dokument č. 1); Bod č. 17 rozboru vzorového dokumentu č. 1 rozpracoval tak, aby bylo zřejmé (případně doplnil o vysvětlení), způsob stanovení „nižšího nájemného“ s ohledem na výši nákladů rekonstrukce, délky jejího trvání a délky trvání nájemního vztahu (dle uchazečem zvolených hodnot).

č. 2

S ohledem na odkaz na smlouvu o rekonstrukci uvedený čl. 3 bod 3.1 vzorové nájemní smlouvy (vzorový dokument č. 1), o údaje demonstrující způsob, jakým se ujednání o rekonstrukci promítne do upravené výše nájemného a po jakou dobu s ohledem na (zvolenou) dobu trvání nájemního vztahu; kvalifikační dokumentaci, na kterou je ve vzorové zadávací dokumentaci (vzorový dokument č. 2) pouze odkaz.

č. 3

doplnění (vysvětlení) čl. I bod 6 vzorové nájemní smlouvy (vzorový dokument č. 1), o údaje, jak budou zohledněny nájemcem vynaložené náklady na rekonstrukci předmětu nájmu s ohledem na uchazečem zvolenou právní konstrukci, dle které dojde k snížení nájemného až po provedení rekonstrukce, a to v případě ukončení nájemního vztahu před sjednanou dobou nebo pokud do konce doby nájmu nebude rekonstrukce provedena.

č. 4

vzorový dokument č. 1 – nájemní smlouvu v souladu s Přílohou č. 2 zadávací dokumentace, o konkrétní způsob, jakým se ujednání o rekonstrukci promítne do upravené výše nájemného a po jakou dobu s ohledem na (zvolenou) dobu trvání nájemního vztahu. Vzorový dokument uchazeče uvádí v čl. III, bod 7. pouze eventuelní možnost, takového řešení, dle zadání však tato možnost byla stanovena a uchazečem měla být rozpracována.

Návrhy výzev uchazečům o doplnění nabídek přikládám. Pokud i z posouzení jiných částí nabídek vzešla potřeba doplnění nabídek, doporučuji doplnit do výzvy i takové požadavky na uchazeče. Po doplnění nabídek bude možné provést jejich hodnocení v rozsahu hodnotícího kritéria C. v souladu s hodnotícími subkriterii.

Jan Drobný