

Vysvětlení zadávací dokumentace

k zadávacímu řízení na koncesi

s názvem

„Zajištění dostupného bydlení, Praha 14“

Identifikační údaje zadavatele:

Název zadavatele:	Městská část Praha 14
IČO:	00231312
DIČ:	CZ00231312
Sídlo zadavatele:	Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9

Zadavatel v souladu s ust. § 98 odst. 1 ZZVZ zveřejňuje následující vysvětlení zadávací dokumentace:

Dotaz č. 1 Sazba DPH

Zadavatel v zadávací dokumentaci po účastnících požaduje, aby v rámci předběžné nabídky uvedli hodnoty v rámci jednotlivých kritérií hodnocení – i) nacenili výši investice do výstavby Polyfunkčního domu, ii) stanovili dobu trvání poskytování dostupného bydlení a iii) nacenili výši měsíčního nájemného za m². Zároveň stanovuje Zadavatel minimum hodnot, pod které účastník nesmí při podání předběžné nabídky klesnout, a to u všech dílčích hodnotících kritérií (tj. 200.000.000 Kč včetně DPH u investice, 20 let u poskytování dostupného bydlení a 230 Kč za m² u nájmu za m²).

Žádáme zadavatele o informaci, s jakou sazbou DPH v tomto případě kalkuluje. Jedná se o aktuální výši sazby DPH, nebo již zadavatel kalkuluje s předpokládaným snížením sazby na 12 %?

Odpověď: Zadavatel kalkuluje se sazbou platnou v daném čase dle platných právních předpisů ČR. V bodě 8.1 Zadávací dokumentace je vymezen závazek koncesionáře o finanční investici v minimální výši 200 000 000,-Kč vč. DPH a eventuální změna sazby DPH nebude mít tedy vliv na uvedenou minimální celkovou hodnotu investice vč. DPH, v takovém případě se změní pouze základ daně a výše daně (výpočet DPH metodou shora dle § 37 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů).

Dotaz č. 2 Požadavek hodnotícího kritéria na stanovení výše měsíčního nájemného za m²

Zadavatel v čl. 11, čl. 11.1 uvádí, že „V rámci kritéria hodnocení C Výše měsíčního nájemného za m² bude zadavatel hodnotit nabídnuté měsíční nájemné za m² v Kč. Nabídnuté nájemné musí být nižší než 230 Kč za m². Zadavatel dodavatele upozorňuje, že předpoklad uzavírání prvních nájemních smluv je v roce 2026. Za výhodnější bude považována nabídka s nejnižší hodnotou.“

Tazatel uvádí, že je možné nacenit průměrnou hodnotu za nájemné za m², avšak bude se jednat skutečně o průměrnou hodnotu, nikoliv o hodnotu, kterou by bylo možné reálně následně vztáhnout na všechny pronajímané jednotky. K tomu je ale nezbytné znát dostatečně přesně skladbu příslušných bytů a jejich dispozice.

Z limitovaných informací poskytnutých ze strany Zadavatele vyplývá, že jednotlivé jednotky v rámci Polyfunkčního domu budou mít různé dispozice (tj. od bytů 1kk až po byty 4kk). Na relevantním trhu přitom platí, že výše nájemného za m² se samozřejmě odvíjí jak od velikosti bytu, tak od jeho dispozice. V praxi je tak nepředstavitelné, aby bylo nájemné stanoveno jednotně za m² bez ohledu na dispozice pronajímané jednotky.

S ohledem na výše uvedené Tazatel žádá o uvedení předpokládané skladby bytů a jejich metráže, aby bylo možné stanovit výši nájemného za m².

Odpověď: Předpokládaná skladba bytů je uvedena v zadávací dokumentaci a je pevně daná. Metráž jednotlivých bytů není doposud definitivně stanovena (probíhají projekční práce).

Dotaz č. 3 Rozdělení bytů mezi zadavatele a koncesionáře

Tazatel považuje za optimální pro daný projekt rozdělit byty každé kategorie dispozice mezi zadavatele a koncesionáře v poměru přibližně 1:1. Tj. koncesionář by nabýval přibližně polovinu metráže bytů 1kk, přibližně polovinu metráže bytů 2kk, přibližně polovinu metráže bytů 3kk a přibližně polovinu metráže bytů 4kk.

Tazatel žádá zadavatele o potvrzení tohoto předpokladu, tj. že z každé kategorie dispozice bytů nabyde koncesionář cca polovinu metráže dané kategorie, jak je uvedeno výše.

Odpověď: Tento předpoklad Zadavatel nepotvrzuje. Zadavatel nemá preference ve výběru jednotlivých bytů. Tento výběr ponechá na koncesionáři. Platí však, že koncesionář nabyde vlastnické právo k bytovým jednotkám v rozsahu poloviny podlahové plochy všech bytových jednotek.

Dotaz č. 4 Náklady za energie, služby a vybavení

Tazatel žádá zadavatele o potvrzení, že nájemné ve smyslu zadávací dokumentace neobsahuje náklady za energie, služby, či případně vybavení bytů.

Odpověď: Zadavatel potvrzuje, že nájemné ve smyslu zadávací dokumentace neobsahuje náklady za energie, či případně vybavení bytů. Jedná se o čisté nájemné.

Dotaz č. 5 Provozování prostřednictvím vlastněné osoby

V rámci plnění koncesí je v praxi obvyklé, že dodavatel (koncesionář) má v průběhu účinnosti koncesní smlouvy podobu účelově založené společnosti (tzv. SPV), kterou dodavatel v případě úspěchu v zadávacím řízení založí.

Tazatel žádá zadavatele o potvrzení, že smluvní podmínky upravující plnění koncese budou umožňovat postoupení smlouvy na účelově založenou společnost (SPV), plně vlastněnou a ovládanou vybraným dodavatelem.

Odpověď: Zadavatel v zadávací dokumentaci dosud nestanovil žádnou vyhrazenou změnu závazku ve vztahu ke změně dodavatele. V každém případě je změna v osobě dodavatele možná v souladu s ust. § 222 odst. 10 písm. b) zákona č. 134/2023 Sb., o zadávání veřejných zakázek, tedy v případě, že změna v osobě dodavatele je důsledkem právního nástupnictví v souvislosti s přeměnou dodavatele, jeho smrtí nebo převodem jeho závodu, popřípadě části závodu, a nový dodavatel splňuje kritéria kvalifikace stanovená v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

Dle čl. 10.2.2 zadávací dokumentace je však zadavatel oprávněn v průběhu jednání změnit nebo doplnit zadávací podmínky, vyjma minimálních technických podmínek podle čl. 8 zadávací dokumentace. Zadavatel tedy nevylučuje, že v průběhu jednání může dojít i k vyhrazení změny závazku z koncese na nový subjekt, plně vlastněný a ovládaný vybraným dodavatelem.

V Praze dne 5. 10. 2023

městská část Praha 14
zastoupena JUDr. Tatianou Jiráskovou
advokátkou JP Legal s.r.o., advokátní kancelář