



V Praze dne 25. 4. 2018

Věc: Vysvětlení zadávací dokumentace č. 3

Jako osoba zmocněna zadavatelem k výkonu zadavatelských činností Vám sděluji otázky a odpovědi k zadávací dokumentaci ve věci níže uvedené veřejné zakázky:

Název zadavatele:	Městská část Praha 5
Sídlo zadavatele:	náměstí 14. října 4, 150 00 Praha 5
Název veřejné zakázky:	BYDLENÍ PRO SENIORY V DOMĚ S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU
Druh zadávacího řízení:	Otevřené řízení, nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce

Otázka č. 1
Znění dotazu
Z čl. 8.3.1 Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu nemovitých věcí (dále jen „SOSB“), resp. ze Vzorů smlouvy o zástavním právu (dále jen „Příloha č. 5“) vyplývá, že Budoucí kupující (MČ Praha 5) vyžaduje zajištění svých závazků formou vkladu zástavního práva Budoucího kupujícího, a to jako 1. v pořadí a zároveň z Přílohy č. 5 čl. 6 vyplývá, že zastavená nemovitá věc (pozemek) nesmí být zatížena žádným zástavním právem, budoucím zástavním právem či podzástavním právem (kromě případného zástavního práva ve prospěch Zástavního věřitele, kterým je MČ Praha 5. Dle našeho názoru je tato podmínka vzhledem k charakteru projektu nesplnitelná, jelikož lze očekávat, že u řady účastníků tohoto řízení bude průběžné financování výstavby řešeno, stejně tak jako v našem případě, bankovním úvěrem, který bude zajištěn zástavním právem k pozemku. Je téměř nemožné, aby financující banka akceptovala vklad zástavního práva k pozemku ve svůj prospěch jako 2. v pořadí. Z čl. 8.6 (SOSB) zároveň vyplývá možnost namísto zástavního práva ve prospěch Budoucího kupujícího předložit finanční záruku vystavenou bankou s požadovaným stupněm ratingu. Navzdory relativně vysokým nákladům spojeným s čerpáním této služby (řádově jednotky mil. Kč) je tato alternativa Účastníkem preferována, nicméně nelze přejímat, zda s ohledem např. na podmínky finanční záruky touto cestou skutečně k zajištění dojde. Dovolujeme si vás proto požádat o změnu zadávacích podmínek ve smyslu viz výše, tedy aby si v případě, že je výstavba financována bankovním úvěrem, Budoucí kupující zajistil své závazky formou vkladu zástavního práva, ale až jako 2. v pořadí a byla tak zajištěna možnost vkladu zástavního práva ve prospěch financující banky jako 1. v pořadí.
Znění odpovědi

V daném případě nejde o žádost o poskytnutí vysvětlení, nýbrž požadavek na změnu zadávacích podmínek.

Zadavatel uvádí, že zajištění formou zástavního práva s druhým pořadím je nepřijatelné, neboť mu jakožto subjektu hospodařícímu s veřejnými prostředky neposkytuje dostatečné zajištění. Zadavatel tedy trvá na zajištění zástavním právem s prvním pořadím, nebo, alternativně, na předložení finanční záruky dle čl. 8.6 SOBS.

Otázka č. 2

Znění dotazu

Z čl. 8.4.3. SOBS a z čl. 3.1 Zadávací dokumentace vyplývá, že pro nabytí nemovitostí do vlastnictví je nezbytné schválení Smlouvy o převodu nemovitých věcí zastupitelstvem Městské části Praha 5 a souhlas Rady Hlavního města Prahy. Dále, pokud by z jakéhokoli důvodu nedošlo k převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem na hlavní město Prahu nebo pro případ, že by došlo k odstoupení od Smlouvy o převodu nemovitých věcí či SOBS, má Budoucí kupující nárok na vrácení Zálohy nebo její části uhrazené Budoucím kupujícím. Z čl. 8.4.3. SOBS vyplývá, že ve prospěch Budoucího kupujícího (mimo jiného na vrácení Zálohy či nebo jakékoli její části) musí být uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k pozemku či musí být alternativně prodloužena finanční záruka vystavená bankou.

Z našeho pohledu se jedná o největší riziko celého projektu, jelikož na schválení zastupitelstva Městské části Praha 5 a souhlas rady Hlavního města Praha nemá Dodavatele ze své pozice jakýkoli vliv. Hrozí zde reálné riziko, že Dodavatel dodrží harmonogram a dokončí stavbu v odpovídající kvalitě s odpovídajícími parametry, a přesto bude muset Zálohu nebo její uhrazené části vrátit, což bude kryto buď zástavním právem k pozemku, nebo finanční zárukou.

Navrhujeme, aby Budoucí kupující poskytl relevantní garanci nabytí nemovitosti do vlastnictví a doplacení kupní ceny, tedy aby potřebná schválení a souhlasy (souhlas Zastupitelstva Městské části pro Prahu 5 a souhlas Rady hlavního města Prahy s převodem vlastnického práva) byly uděleny již na základě uzavření SOBS.

Znění odpovědi

V rámci schvalování SOBS zastupitelstvem Městské části Praha 5 a radou HMP bude schvalováno i uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí (při splnění podmínek stanovených SOBS) a nabytí nemovitostí na jejím základě. Tedy před uzavřením SOBS na základě výsledku zadávacího řízení bude schváleno jak uzavřené SOBS, tak i Smlouvy o převodu nemovitých věcí, která je součástí (přílohou SOBS).

Otázka č. 3

Znění dotazu

Podle čl. 7.2 a 9.1 zadávací dokumentace je stanoveno, že nabídky se podávají výhradně v listinné podobě. Dne 18.4.2017 vstoupilo v účinnosti ustanovení §211 zákona č. 134/2016 o zadávání veřejných zakázek, podle kterého je veřejný zadavatel povinen komunikovat s dodavateli výlučně elektronicky. Zaslání dokumentů v listinné podobě je (až na výjimky uvedené v §211 odst. 3) zákona) vyloučeno.

Podle oznámení Ministerstva pro místní rozvoj (dostupné online na <http://www.portal-vz.cz/cs/Aktuality/Povinna-elektronicka-aktualizace>) zadavatel po 18.4.2017 nesmí umožnit podávání

listinných nabídek. Zadavatelé tedy nejsou po tomto datu oprávněni přijímat listinné nabídky, ale pouze nabídky doručené prostřednictvím elektronického nástroje.

Navrhujeme, aby byla zadávací dokumentace změněna tak, aby bylo do zadávacího řízení možné podat nabídku pouze elektronicky s tím, že bude určen elektronický nástroj pro jejich podání.

Znění odpovědi

Ustanovení § 211 odst. 3 dosud ve vztahu k zadavateli – samosprávnému celku účinné není. Účinnosti nabývá až 18. 10. 2018 (srov. § 279 odst. 2 ZZVZ).

Otázka č. 4

Znění dotazu

V čl. 6.2 zadávací dokumentace je na str. 11 uvedena povinnost předložit v rámci nabídky „Návrh Koncesionáře“, přičemž pojem Koncesionáře, ani náležitosti tohoto návrhu nejsou nikde specifikovány. Máme za to, že tato část se do zadávací dokumentace pravděpodobně dostala v důsledku administrativního pochybení.

Navrhujeme, aby byla předmětná část zadávací dokumentace týkající se „Návrhu Koncesionáře“ ze zadávací dokumentace vypuštěna.

Znění odpovědi

Jedná se o zjevnou chybu v psaní, jedná se samozřejmě o Návrh budoucího kupujícího.

Mgr. Šárka Kryglová
Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o.