



V Praze dne 7. 5. 2018

Věc: Vysvětlení zadávací dokumentace č. 4

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

V kalkulaci nabídkové ceny má uchazeč o Veřejnou zakázku doplnit cenu za bytovou plochu, plochu nebytových prostor a doplnit rovněž příslušnou daň z přidané hodnoty.
Dle zadávací dokumentace může být ubytování pro seniory poskytnuto i v rámci ubytovacích jednotek, přičemž ubytovací jednotky se dle stavebního zákona považují za nebytové prostory.
Dovolujeme si vás požádat o informaci, zda pro účely kalkulace nabídkové ceny lze ubytovací jednotky podřadit pod bytovou plochu.

Znění odpovědi

Ano, pro účely kalkulace nabídkové ceny lze ubytovací jednotky naplňující požadavky stanovené v zadávacích podmínkách podřadit pod bytovou plochu.

Otázka č. 2

Znění dotazu

V kalkulaci nabídkové ceny má uchazeč o Veřejnou zakázku doplnit bytovou plochu a příslušnou daň z přidané hodnoty.
Dle našeho názoru nelze určit, zda má být účtována daň z přidané hodnoty v základní sazbě daně (21%), anebo v první snížené sazbě daně (15%).
Dovolujeme si vás požádat o informaci, jaká se bude na provedení Veřejné zakázky dle zadávací dokumentace uplatňovat sazba daně z přidané hodnoty.

Znění odpovědi

Dodavatel doplní příslušné DPH dle platné legislativy. Nicméně Zadavatel očekává, že Dodavatel bude aplikovat zákonnou úpravu, která říká, že výstavba a dodání nových staveb pro sociální bydlení jsou zdaňovány 15% sazbou DPH (podle § 49 zákona o DPH). Konkrétní aplikace pravidel DPH však musí odpovídat konkrétnímu nabízenému technickému řešení Dodavatele.

Otázka č. 3

Znění dotazu

V odstavci 8.7 návrhu smlouvy o smlouvě budoucí kupní je uvedeno, že Budoucí kupující uhradí zbývajících část Kupní ceny, plus zbývajících část DPH (celková výše Kupní ceny a DPH bude uvedena ve Smlouvě o převodu nemovitých věcí) sníženou o částku odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí (bude-li tato daňová povinnost na straně Budoucího prodávajícího existovat) Budoucímu prodávajícímu ve lhůtě 7 dnů...”

Rovněž dle odst. 3.3 návrhu kupní smlouvy je uvedeno, že Kupující uhradí zbývajících část Kupní ceny ve výši [·(částka Kupní ceny dle článku 3.1 + částka DPH za Budovu dle článku 3.1) mínus částka Zálohy dle článku Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.] sníženou o částku odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí dle článku Chyba! Nenalezen zdroj odkazů. (bude-li tato daňová povinnost na straně Budoucího prodávajícího existovat) Prodávajícímu ve lhůtě 7 dnů...”

Z textu vyplývá, že v případě, že by došlo ke změně daňových předpisů a poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí se stal prodávající, byla by o částku daně z nabytí nemovitých věcí ponížena kupní cena.

Toto ustanovení se nám jeví jako velmi nevýhodné pro prodávajícího. V současné době je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí kupující a v případě změny příslušných předpisů by mělo dojít k navýšení kupní ceny o příslušnou daň, aby prodávající měl zajištěno, že obdrží kupní cenu ve stanovené výši, nikoliv poníženou o daň z nabytí nemovitých věcí.

Znění odpovědi

Riziko změny daňových předpisů a jejich dopadů si nese každá ze smluvních stran sama, což není nijak neobvyklé nastavení rozdělení rizik. Zároveň se lze domnívat, že vzhledem k tomu, že stávající nastavení daně z nabytí nemovitostí je relativně nové, je pravděpodobnost, že by došlo ke změně právní úpravy, velmi malá. Zadavatel proto nevidí důvod pro úpravu zadávacích podmínek.

Zadavatel zároveň pro odstranění pochybností nad rámcem uvedených dotazů uvádí upřesnění k ustanovení článku 6.2 Podrobných podmínek zadávací dokumentace:

Parametry „Vzdálenost nejbližšího zdravotnického zařízení“ a „Vzdálenost nejbližší parkové nebo lesní plochy“ budou dokládány zcela shodně, jako měření vzdálenosti u ostatních parametrů v článku 6.2 Podrobných podmínek zadávací dokumentace, tedy půjde o vzdálenost změřenou prostřednictvím aplikace www.maps.google.com, a to pro pěší trasu. Snímek obrazovky s mapovým vyobrazením a vyčíslením vzdálenosti v metrech musí být součástí nabídky.

Mgr. Petr Rudolf
Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o.