

Zadavatel:

Městská část Praha 6

se sídlem Čs. armády 23, 160 52 Praha 6

IČO: 000 63 703

Veřejná zakázka:

„Integrované seniorské centrum Šolínova“

Evidenční číslo VZ: Z2017-000480

VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍCH PODMÍNEK Č. 11

dle § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „ZZVZ“).

Městská část Praha 6, jakožto zadavatel shora uvedené veřejné zakázky, zastoupená v zadávacím řízení společností ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o., obdržela dne 5. 3. 2018 žádost o vysvětlení zadávací dokumentace předmětné veřejné zakázky.

Na tuto žádost (a dotazy v ní uvedené) poskytuje zadavatel v zákonem stanovené lhůtě následující odpovědi.

Dotaz č. 1 (citace)

„Článek 29.8

Koncesionář má dle tohoto článku předat Mobiliář společně s Objektem a jeho předáním přejde na Zadavatele vlastnické právo k Mobiliáři. V tomto okamžiku však ještě nemusí být uzavřena dohoda o ceně za odkup Mobiliáře. Smlouva sice říká, že domluva na ceně Mobiliáře je „předpokladem“ jeho odkupu ze strany Zadavatele, avšak není jasné, co to přesně znamená, jelikož Mobiliář již podle smlouvy zřejmě bude ve vlastnictví Zadavatele. Z našeho pohledu by bylo srozumitelnější, pokud by předáním Mobiliáře společně s Objektem vzniklo Zadavateli právo Mobiliář užívat do okamžiku odkupu/odmítnutí odkupu a vlastnické právo by přešlo teprve uhrazením kupní ceny. Prosíme o vyjasnění této otázky, resp. jak chápat tento článek.“

Odpověď na dotaz č. 1

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí, že tazatelem popsaná situace by dle koncesní smlouvy neměla nastat. Podle čl. 29.9 a 29.10 koncesní smlouvy platí, že okamžikem předání přechází vlastnické právo k Mobiliáři na Zadavatele, přičemž předpokladem realizace odkupu Mobiliáře je, že se Zadavatel a Koncesionář dohodnou na výši ceny obvyklé do okamžiku předání Objektu.

Zadavatel má rovněž podle čl. 29.11 koncesní smlouvy právo odmítnout odkup Mobiliáře ve stanovené lhůtě.

Pro případ, že by se strany nedohodly na ceně za Mobiliář, věc bude v souladu s čl. 29.12 koncesní smlouvy řešit Expert.

Dotaz č. 2 (citace)

„Článek 18.5 a článek 21.17

Podle článku 21.17 má Koncesionář předkládat doklady o plnění Finančního modelu. Není zcela jasné, zda tuto povinnost splní předložením provozní zprávy podle článku 18.5, nebo zda jde o jiné doklady. Prosíme o upřesnění k tomuto článku.“

Odpověď na dotaz č. 2

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí, že doklady o plnění Finančního Modelu, které bude Koncesionář předkládat, budou dle čl. 21.17 koncesní smlouvy alespoň auditované účetní závěrky za příslušné účetní období a dále doklady, které určí Koncesionář ve své nabídce v souladu s čl. 5.3.8 výzvy k podání nabídek. Z tohoto ustanovení výzvy je patrné, že minimálním požadovaným standardem dokladů je, aby umožnily porovnání skutečných dosahovaných výnosů a očekávaných výnosů, jakož i výši ročního obrátu z provozování Areálu trojdomí Šolínova.

Dotaz č. 3 (citace)

„Článek 17.12.5

Technické zhodnocení bude Koncesionář moci v souladu s tímto článkem účetně odepisovat. Smlouva však neupravuje možnost daňových odpisů podle zákona o daních z příjmů. Nevíme, jaký je účel skutečnosti, že daňový odpis není upraven. Prosíme o upřesnění k tomuto článku a uvedené problematice.“

Odpověď na dotaz č. 3

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí, že jeho záměrem a principem této koncesní smlouvy je, aby Koncesionář mohl odepisovat technické zhodnocení majetku Zadavatele daňově i účetně, což vyplývá ze samotných koncesních principů, které prostupují zadávacím řízením od počátku. Pouze pro zamezení možnosti dvojího výkladu této otázky Zadavatel přistoupil k upřesnění čl. 17.12.5 koncesní smlouvy tak, že toto ustanovení nově zní:

*„17.12.5 jakékoli stavební či jiné technické úpravy a změny, včetně provedení obnovy a investic
Předmětu pachtu lze provádět pouze na základě předchozí písemné dohody se
Zadavatelem, vyjma běžné Údržby a Drobných oprav, a vyjma úprav a změn
odsouhlasených výslovně v této Smlouvě. V této dohodě se Smluvní strany zároveň
dohodnou ohledně účetních a daňových odpisů stavebních úprav tak, aby je mohl uplatnit*

Koncesionář. Pokud nebude v dohodě ujednáno jinak, pak platí, že provedené úpravy a změny se stanou bez dalšího majetkem Zadavatele jejich provedením, přičemž skončení pachtu a této Smlouvy nezakládá povinnost Koncesionáře odstranit odsouhlasené provedené úpravy a změny. Zadavatel nebude bezdůvodně klást překážky k uzavření dohody o úpravách dle tohoto odstavce, pokud budou Koncesionářem navrženy v zájmu naplnění účelu této Smlouvy. Nedohodne-li se Zadavatel s Koncesionářem na provedení činností dle tohoto odst. 17.12.5 Smlouvy do dvou týdnů ode dne, kdy Koncesionář potřebu provedení takových činností Zadavateli oznámil, platí, že s jejich provedením Zadavatel souhlasí. Nebude-li dohodnuto jinak a nevznikne-li takový nárok v důsledku Kompenzované události či na základě dohody o odstranění následků Diskriminační změny, Koncesionář není oprávněn požadovat náhradu finančních prostředků použitých na úpravy a změny. Náklady účelně vynaložené Koncesionářem za účelem dle tohoto odst. 17.12.5 Smlouvy je Koncesionář oprávněn v souladu s příslušnými právními předpisy účetně a daňově odepisovat.“

Aktualizovaná verze závazného vzoru koncesní smlouvy je přílohou č. 1 tohoto vysvětlení zadávací dokumentace.

Dotaz č. 4 (citace)

„Článek 15.4

Vlastnictví k Mobiliáři – nově má Koncesionáři zůstat i vlastnictví k těm částem Mobiliáře, které budou „do Objektu zabudovány či s ním jinak spojeny“. Toto smluvní ustanovení však nebude podle našeho názoru z právního hlediska funkční, resp. nepostačuje k dosažení zde sledovaného cíle. Jakmile totiž bude jakákoli část Mobiliáře stavebně-technicky i z hlediska jejího účelu zabudována do Objektu a bude sloužit provozu Objektu, stane se právně součástí Objektu a vlastnictvím Zadavatele. Tomuto důsledku se dá zabránit pouze provedením zápisu výhrady ke stroji nebo zařízení do katastru nemovitostí podle § 508 Občanského zákoníku (na LV Objektu se zapíše poznámka, že součástí Objektu není určité konkrétní zařízení či stroj s uvedením jeho popisu a umístění v rámci Objektu). Prosíme o informaci, zda Zadavatel počítá se zápisem této výhrady a zda by neměla být v tomto směru smlouva výslovně upravena (zejména z hlediska součinnosti Zadavatele).“

Odpověď na dotaz č. 4

Na tuto otázku se vztahuje obecná povinnost zadavatele dle čl. 8.1 poskytovat Koncesionáři veškerou nezbytnou součinnost pro plnění koncesní smlouvy, kterou od něj lze rozumně požadovat. Pokud bude z hlediska plnění podmínek koncesní smlouvy nezbytný zápis výhrady ke stroji nebo zařízení do katastru nemovitostí, Zadavatel poskytne Koncesionáři potřebnou součinnost, aby mohl být takový zápis proveden.

Dotaz č. 5 (citace)

„Příloha č. 7 (Kompenzace)

U kompenzace v případě Vyšší moci došlo k formulační úpravě, která podle našeho názoru není zcela efektivní – v bodě 4 písm. b), který řeší kompenzaci vlastních zdrojů Koncesionáře (ekvita) by podle našeho názoru měla zůstat původní formulace. Prosíme o Váš názor k tomuto bodu.“

Odpověď na dotaz č. 5

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí, že formulace „nesplacený vklad vlastních zdrojů akcionářů do základního kapitálu společnosti koncesionáře“ dle čl. 4 písm. b) přílohy č. 7 koncesní smlouvy znamená součet vkladů vlastních zdrojů koncesionáře do doby předčasného ukončení jinou formou než akcionářským dluhem. Zadavatel nepovažuje provedení úpravy ve smyslu dotazu za nezbytné.

Zadavatel oznamuje, že vzhledem k povaze vysvětlení, kterým se zadávací podmínky nemění způsobem vyžadujícím prodloužení lhůty pro podání nabídek, se lhůta pro podání nabídek neprodlužuje.

Příloha: Aktualizovaná verze závazného vzoru koncesní smlouvy

V Praze dne 9. 3. 2018

ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o.
Adriana Gomolová