

Zpráva o jednání o předběžných nabídkách

dle ust. § 61 odst. 8 ZZVZ

Název veřejné zakázky	Objekt pro střední školu ve Kbelích
Ev. č. veřejné zakázky	VVZ: Z2025-059774 TED: 706582-2025
Druh veřejné zakázky	nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce
Druh řízení	jednací řízení s uveřejněním dle § 60 ZZVZ
Zadavatel	Městská část Praha 19 IČO: 00231304 sídlem Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha 9

Po posouzení podané předběžné nabídky zadavatel v nadepsaném zadávacím řízení vyzval jediného účastníka zadávacího řízení, **Maloja Investment SICAV a.s.**, IČO: 05259797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, 197 00 Praha 9 (dále jen „účastník“), dle ust. § 61 odst. 8 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“), k jednání o jím podané předběžné nabídce.

Cílem jednání bylo zlepšit podanou nabídku ve prospěch zadavatele, konkrétně doplnit smluvní a technické podmínky zadávacího řízení nad rámec minimálních technických podmínek, stanovených v zadávací dokumentaci, tj. finalizovat smluvní a technické podmínky pro účely podání konečné nabídky.

Mezi zadavatelem a účastníkem se uskutečnila 3 ústní jednání, a to:

1. Jednání v sídle zadavatele dne 09.02.2026 v 15:00 hodin

Předmětem jednání byly technické a smluvní podmínky plnění, protokol z jednání je **přílohou č. 1** této zprávy.

2. Jednání v sídle zadavatele dne 06.03.2026 v 10:00 hodin

Předmětem jednání byly technické a smluvní podmínky plnění, protokol z jednání je **přílohou č. 2** této zprávy.

3. Jednání v sídle zadavatele dne 01.04.2026 ve 14:00 hodin

Předmětem jednání byly technické podmínky plnění nad rámec minimálních technických podmínek, konkrétně specifikace podrobnějších technických standardů plnění, protokol z jednání je **přílohou č. 3** této zprávy.

V průběhu jednání si strany připomínkovaly návrh smluvních podmínek (vzorové smlouvy o smlouvě budoucí kupní vč. vzorové smlouvy kupní) a technických podmínek (standards plnění na rámec minimálních technických podmínek, odvíjející se od charakteru podané předběžné nabídky a reflektující zájmy zadavatele).

Dne 22. dubna 2026 bylo účastníkovi datovou zprávou zaslanou skrze elektronický nástroj dle ust. § 61 odst. 11 ZZVZ zadavatelem písemně oznámeno doplnění smluvních a technických podmínek pro zadávací řízení nad rámec minimálních technických podmínek, stanovených v zadávací dokumentaci.

Dne 23. dubna 2026 bylo účastníkovi dle ust. § 61 odst. 12 ZZVZ písemně oznámeno ukončení jednání o předběžných nabídkách. Tím byla skončena jednací fáze zadávacího řízení.

Následně bude účastník zadavatelem vyzván k podání konečné nabídky dle ust. § 61 odst. 12 věta druhá ZZVZ.

Přílohy:

- 1) Protokol o jednání ze dne 09.02.2026
- 2) Protokol o jednání ze dne 06.03.2026
- 3) Protokol o jednání ze dne 01.04.2026

V Praze dne 24. dubna 2026

**JUDr. Petr
Suchomel**

Digitally signed by JUDr.
Petr Suchomel
Date: 2026.04.24 11:24:06
+02'00'

JUDr. Petr Suchomel, zástupce zadavatele

Protokol o ústním jednání o podané předběžné nabídce

dle ust. § 61 odst. 8 ZZVZ

Název veřejné zakázky	Objekt pro střední školu ve Kbelích
Ev. č. veřejné zakázky	VVZ: Z2025-059774 TED: 706582-2025
Druh veřejné zakázky	nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce
Druh řízení	jednací řízení s uveřejněním dle § 60 ZZVZ
Zadavatel	Městská část Praha 19 IČO: 00231304 sídlem Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha 9
Jednání s účastníkem	Maloja Investment SICAV a.s. IČO: 05259797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, 197 00 Praha 9
Termín jednání	9. února 2026, 15:00 hodin

Po posouzení předběžných nabídek zahájil zadavatel v nadepsaném řízení dle ust. § 61 odst. 8 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“), jednání s účastníky zadávacího řízení o podaných předběžných nabídkách.

Účastník **Maloja Investment SICAV a.s.**, IČO: 05259797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, 197 00 Praha 9 (dále jen „účastník“), byl zadavatelem pozván na první jednání mezi ním a zadavatelem, a to jednání ústní.

Jednání se uskutečnilo dne **9. února 2026 v 15:00 hodin** v sídle zadavatele, budově ÚMČ Praha 19, na adrese Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha 9.

Účastníkovi byla pozvánka k jednání zaslána skrze elektronický nástroj Zadavatel e-zakazky.cz dne 3. února 2026.

Na straně zadavatele se jednání účastnili:

- Ivana Šestáková, starostka MČ Praha 19
- Ing. Radek Petrůň, místostarosta MČ Praha 19
- JUDr. Petr Suchomel, zástupce zadavatele (dle § 43 ZZV)

Na straně účastníka se jednání účastnili:

- Alan Gütl
- Adriana Baliková

Průběh jednání:

V úvodu jednání zástupce zadavatele účastníkovi sdělil, že je vedeno jednání dle ust. § 61 odst. 8 ZZVZ, tj. jednání o jím podané předběžné nabídce s cílem jejího zlepšení ve prospěch zadavatele. Zadavatel jedná se všemi účastníky zadávacího řízení, kteří v něm podali předběžnou nabídku.

Jednání bude vedeno o technických a smluvních podmínkách nad rámec minimálních technických podmínek, stanovených pro zadávací řízení v zadávací dokumentaci. Jednání o smluvních podmínkách bude probíhat v mezích předběžných smluvních podmínek, stanovených v zadávací dokumentaci. V závěru jednání zadavatel účastníkům současně oznámí případné doplnění či změnu technických a smluvních podmínek nad rámec minimálních technických podmínek, oznámí jim skončení jednání a vyzve je k podání konečných nabídek.

K technickým podmínkám:

Zadavatel po prostudování předběžné nabídky považuje navržené technické řešení za souladné s minimálními technickými podmínkami a pro zadavatele předběžně vyhovující. V průběhu jednání až do oznámení skončení jednání zadavatel zváží svou preferenci ohledně možnosti variabilního řešení uspořádání interiéru objektu dle předložené architektonické studie, event. vznesení další technické požadavky nad rámec minimálních technických podmínek, s nimiž předběžná nabídka dosud nepočítala.

V mezidobí bude vedeno jednání primárně o smluvních podmínkách, které budou odpovídat účastníkem navrženému řešení.

Ke smluvním podmínkám:

Ohledně smluvních podmínek zašle zadavatel účastníkům na základě prvního ústního jednání předběžný hrubý koncept smlouvy – jako pracovní podklad k dalšímu jednání.

Účastník potvrdil, že jím podaná předběžná nabídka, v níž zvolil možnost přestavby stávajícího objektu, který je nyní v jeho výlučném vlastnictví, směřuje k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, jejíž přílohou bude vzorová kupní smlouva o převodu nemovité věci – jednotky vymezené v budově – na zadavatele. Řešení skrze smlouvu o smlouvě budoucí kupní zadavatel připouští v zadávacích podmínkách, jednání mezi zadavatelem a účastníkem bude tedy vedeno tímto směrem.

K diskusi bude nejvýše přípustná výše zálohových plateb před uzavřením konečné kupní smlouvy, jež bude zadavatel platit na základě smlouvy o smlouvě budoucí. Zadavatel zvažuje stanovení maximálního procentuálního limitu pro výši záloh, který bude patrně

nižší, než jak jej předběžně stanovil účastník v rámci předběžné nabídky. Účastník takové řešení připouští.

S ohledem na to, že projekt účastníka je teprve ve fázi architektonické studie, k jeho realizaci je třeba vypracovat projektovou dokumentaci ve všech příslušných stupních. Projektová dokumentace pro objekt SŠ má pro účastníka význam pouze v rámci závazku se zadavatelem, který požadavky na objekt v zadávacím řízení definuje. Předmětem smlouvy o smlouvě budoucí by tak měl být kromě zálohových plateb na kupní cenu též závazek zadavatele finančně se podílet na nákladech na vypracování projektové dokumentace, šlo by o součást celkové nabídkové ceny, která bude v řízení hodnocena jako celek – tj. náklady zadavatele na zpracování projektové dokumentace by musely být započítány do investičních nákladů na žáka, které jsou v zadávacím řízení jedním z hodnotících kritérií, což obě strany berou na vědomí.

Dále byla diskutována otázka věcněprávního zatížení nemovité věci – zejména zda bude účastník nucen v průběhu realizace stavby zřídit k nemovité věci zástavní právo financující banky, které by mohlo ztížit právní postavení zadavatele jakožto budoucího kupujícího. Účastník uvedl, že zástavní právo při realizaci stavby nepotřebuje. Návrh smlouvy tak může předběžně počítat toliko s možností zatížení věcnými břemeny podporujícími funkčnost objektu.

Pro další jednání zadavatel připraví výchozí hrubý koncept smlouvy o smlouvě budoucí kupní se zpracováním výše uvedeného a dále výchozí koncept budoucí smlouvy kupní, která bude její přílohou. Účastníkovi zašle dokument k připomínkám v týdnu od 23. února 2026, účastník na něj zareaguje do jednoho týdne od doručení.

Zadavatel předpokládá, že další jednání budou vedena převážně písemně a budou spočívat v revizích a připomínkách výchozího návrhu budoucí smlouvy a její přílohy.

Jednání skončilo v 16:15 hodin.

V Praze

Zapsal: JUDr. Petr Suchomel, advokát

Protokol o druhém ústním jednání o předběžné nabídce

dle ust. § 61 odst. 8 ZZVZ

Název veřejné zakázky	Objekt pro střední školu ve Kbelích
Ev. č. veřejné zakázky	VVZ: Z2025-059774 TED: 706582-2025
Druh veřejné zakázky	nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce
Druh řízení	jednací řízení s uveřejněním dle § 60 ZZVZ
Zadavatel	Městská část Praha 19 IČO: 00231304 sídlem Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha 9
Jednání s účastníkem	Maloja Investment SICAV a.s. IČO: 05259797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, 197 00 Praha 9
Termín jednání	6. března 2026, 10:00 hodin

Po prvním ústním jednání o podané předběžné nabídce dle ust. § 61 odst. 8 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“) zadavatel v nadepsaném zadávacím řízení zaslal účastníkovi **Maloja Investment SICAV a.s.**, IČO: 05259797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, 197 00 Praha 9 (dále jen „**účastník**“) výchozí koncept podrobnějších smluvních podmínek nad rámec výchozích smluvních principů, stanovených v zadávací dokumentaci, a to návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní včetně přílohy – vzorové budoucí smlouvy kupní. Následně se strany sešly k druhému ústnímu jednání o předběžné nabídce s cílem zlepšit předběžnou nabídku ve prospěch zadavatele.

Jednání se uskutečnilo dne **6. března 2026 v 10:00 hodin** v sídle zadavatele, budově ÚMČ Praha 19, na adrese Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha 9.

Na straně zadavatele se jednání účastnili:

- Ivana Šestáková, starostka MČ Praha 19
- Ing. Radek Petrůň, místostarosta MČ Praha 19
- JUDr. Petr Suchomel, advokát, zástupce zadavatele (dle § 43 ZZV)

Na straně účastníka se jednání účastnili:

- Adriana Baliková
- Mgr. Matěj Kučera, advokát, právní zástupce účastníka

Průběh jednání:

K technickým podmínkám:

Zadavatel po podrobnějším prostudování architektonické studie, která byla součástí předběžné nabídky, sestavil seznam požadavků, resp. dotazů na variantní technická řešení, která by lépe odpovídala požadavkům na objekt střední školy, a dotázal se účastníka na event. možnosti jejich zohlednění v konečné nabídce. Seznam je přílohou tohoto protokolu.

Účastník si seznam převzal s tím, že **do 20. března 2026** na podněty zadavatele zareaguje. Zadavatel následně zváží, co z daných požadavků případně doplní do technických podmínek nad rámec minimálních technických podmínek.

K právním podmínkám:

Účastník připomínkoval výchozí návrhy smluvních podmínek, z jednání stran vyplynula oboustranná vůle jejich následného upřesnění:

- V samostatné příloze smlouvy je třeba podrobněji specifikovat technické požadavky na jednotku a její vybavení, tj. rozsah plnění, zejména s důrazem na to, které vybavení, obsažené v architektonické studii či jsoucí pravidelnou součástí vnitřního vybavení jednotek, bude součástí dodávky dle kupní smlouvy, tj. předmětu převodu, a které nikoliv. Vzhledem k tomu, že účastník některé prvky již zakalkuloval do předběžné nabídky, tj. i nabídkové ceny, účastník **do 20. března 2026** navrhne zadavateli text specifikace k jeho připomínkám
- Smlouva bude dále řešit součinnost stran při definování detailní technické specifikace vč. vzorkování v mezích smlouvy a jejích příloh, pravidelné kontrolní dny a povinnost zadavatele činit volby, rozhodnutí a vyjádření ve stanovených lhůtách, zamezujících průtahům
- Případné vícenáklady na klientské detaily v mezích smlouvy budou řešeny vyhrazenou změnou závazku do maximální výše 15 % z hodnoty smlouvy (celkové kupní ceny)
- Dále byla diskutována další ujednání navržených smluvních podmínek – přiměřenost smluvních pokut, podmínek pro odstoupení od smlouvy, zejména časová specifikace možnosti zadavatele od smlouvy odstoupit, neobdrží-li dotaci od HMP, která by měla být omezena podáním žádosti o povolení záměru stavby, resp. následnou dvoutříměsíční lhůtou, při takovém odstoupení by zadavatel platil jen

náklady na projektovou dokumentaci, které budou v konečné nabídce součástí kupní ceny

- Strany projednaly dílčí smluvní podmínky – otázku postoupení práv ze záruk apod.

Zadavatel zapracuje podněty z jednání, přijatelné pro obě strany, do konceptů smluv obratem a zašle je v režimu sledování změn k připomínkám účastníkovi. Účastník se k nim obratem vyjádří tak, aby zadavatel mohl hrubou podobu smluvních podmínek definovat do

13. března 2026.

Jednání skončilo ve 12:00 hodin.

V Praze

Zapsal: JUDr. Petr Suchomel, advokát

Protokol o třetím ústním jednání o předběžné nabídce

dle ust. § 61 odst. 8 ZZVZ

Název veřejné zakázky	Objekt pro střední školu ve Kbelích
Ev. č. veřejné zakázky	VVZ: Z2025-059774, TED: 706582-2025
Druh veřejné zakázky	nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce
Druh řízení	jednací řízení s uveřejněním dle § 60 ZZVZ
Zadavatel	Městská část Praha 19 IČO: 00231304 sídlem Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha 9
Jednání s účastníkem	Maloja Investment SICAV a.s. IČO: 05259797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, 197 00 Praha 9
Termín jednání	1. dubna 2026, 14:00 hodin

Po druhém ústním jednání o podané předběžné nabídce dle ust. § 61 odst. 8 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“) v nadepsaném zadávacím řízení si zadavatel a účastník **Maloja Investment SICAV a.s.**, IČO: 05259797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, 197 00 Praha 9 (dále jen „**účastník**“) vzájemně připomínkovali a revidovali koncepty smluvních podmínek do výsledné podoby, která je přijatelná pro zadavatele i účastníka s ohledem na podanou předběžnou nabídku. Takto stanovené podmínky budou pro zadavatele podkladem pro upřesnění a doplnění smluvních podmínek v rámci výzvy k podání konečných nabídek.

Třetí jednání za účelem specifikace technických podmínek plnění nad rámec minimálních technických podmínek se uskutečnilo dne **1. dubna 2026 ve 14:00 hodin** v sídle zadavatele, budově ÚMČ Praha 19, na adrese Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha 9.

Na straně zadavatele se jednání účastnili:

- Ing. Radek Petrůň, místostarosta MČ Praha 19
- JUDr. Petr Suchomel, advokát, zástupce zadavatele (dle § 43 ZZV)

Na straně účastníka se jednání účastnili:

- Adriana Baliková
- Alan Gütl

Průběh jednání:

Při jednání je nyní třeba blíže specifikovat technické podmínky – a to standardy plnění nad rámec účastníkem předložené architektonické studie. S ohledem na to, že účastník ve své předběžné nabídce zvolil variantu architektonické studie, tedy nejnižšího stupně dokumentování budoucí stavby, zadavatel v rámci výzvy k podání konečné nabídky musí blíže specifikovat standardy plnění mj. z důvodu kvalifikovaného stanovení nabídkové ceny a případné porovnatelnosti nabídek.

Postupně byly diskutovány následující otázky, které zadavatel do standardů zahrne:

- Požadavky na fasádu a obvodový plášť
- Požadavky na vstupní část budovy – vrátnice a čistící zóny
- Požadavky na cvičební sál
- Požadavky na vnitřní dispozice a interiérové provedení – podlahové krytiny, vnitřní dveře, sanitární zařízení a vodovodní armatury, osvětlení
- Požadavky na inženýrské sítě a přípojky
- Požadavky na vnitřní instalace
- Požadavky na výtah
- Požadavky na vnější plochy a dopravu v klidu
- Požadavky na jídelnu a varnu
- Požadavky na serverovnu a systémové technologie
- Požadavky na délku trvání záruk za jakost

Po technické diskusi o jednotlivých prvcích strany zvolí následující postup:

1. Účastník po jednání vypracuje záznam o každé z daných otázek a zadavateli ke každé z projednávaných otázek zašle technické údaje o tom, jaké jsou v jím navržené stavbě technické možnosti, tj. co je v navrženém řešení reálné
2. Zadavatel dokument zohlední při stanovení technických standardů (rozsahu plnění), které budou součástí výzvy k podání nabídek

Jednání skončilo v 15:00 hodin.

V Praze

Zapsal: JUDr. Petr Suchomel, zástupce zadavatele