



KONCESNÍ DOKUMENTACE

podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů,
(dále jen „zákon“ nebo „ZZVZ“)

NÁZEV VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

**„Projektování, výstavba, provozování a poskytování sociálních
služeb domova pro seniory Tuklaty“**

koncese na služby zadávaná v koncesním řízení podle ust. § 180 a násl. ZZVZ

Zadavatel:

Obec Tuklaty

IČO: 00235822

se sídlem: Na Valech 19, PSČ: 250 82 Tuklaty



1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZADAVATELE

Zadavatel: Obec Tuklaty
Sídlo: Na Valech 19, 250 82 Tuklaty
IČO: 00235822
Zastoupená: Monikou Petriskovou, starostkou
Profil zadavatele: https://www.profilzadavatele.cz/profil-zadavatele/obec-tuklaty_2510/

Zástupce zadavatele dle ust. § 43 ZZVZ: JUDr. Hana Němečková, advokátka
IČO: 73629936
se sídlem Panská 895/6, PSČ: 110 00 Praha 1 - Nové Město
tel: +420 777573363
email: info@aknemeckova.cz

1.1. Označení osob, která vypracovaly části koncesní dokumentace:

Zadavatel v souladu s ust. § 36 odst. 4 ZZVZ uvádí, že na vypracování níže uvedené části koncesní dokumentace se podílely níže uvedené osoby odlišné od zadavatele (s výjimkou advokáta nebo daňového poradce) a to konkrétně:

Část zadávací dokumentace:	Označení osob:
Architektonická studie	Řehák projekt s.r.o. IČO: 09854355 Boleslavská třída 133/4 PSČ: 288 02 Nymburk

Tato koncesní dokumentace včetně příloh je zpracována jako podklad pro podání nabídek v koncesním řízení podle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, (dále též jen „ZZVZ“ nebo „zákon“). Tato koncese (veřejná zakázka) je veřejnou zakázkou na služby podle ust. § 14 odst. 2 ZZVZ. Veřejná zakázka je nadlimitní veřejnou zakázkou ve smyslu ust. § 25 ZZVZ zadávanou v koncesním řízení dle ust. § 180 a násl. ZZVZ.

Nevyplývá-li z § 211 ZZVZ jinak, veškeré úkony v rámci tohoto koncesního řízení a rovněž veškerá komunikace mezi zadavatelem (nebo jeho zástupcem) a dodavatelem probíhá elektronicky, a to zejména prostřednictvím elektronického nástroje.

Veškeré písemnosti zasílané prostřednictvím elektronického nástroje se považují za řádně doručené dnem jejich doručení do uživatelského účtu adresáta v elektronickém nástroji. Na doručení písemnosti nemá vliv, zda byla písemnost jejím adresátem přečtena, případně, zda elektronický nástroj adresátovi odeslal na kontaktní emailovou adresu upozornění o tom, že na jeho uživatelský účet v elektronickém nástroji byla doručena nová zpráva, či nikoliv.



Informace a údaje uvedené v této koncesní dokumentaci a jejích přílohách vymezují minimální technické a další závazné požadavky zadavatele na zpracování nabídky a plnění této veřejné zakázky. Tyto požadavky je dodavatel povinen při zpracování své nabídky respektovat a ve své nabídce je akceptovat.

Koncesní dokumentace včetně veškerých příloh je uveřejněna jako celek na profilu zadavatele:

https://www.profilzadavatele.cz/profil-zadavatele/obec-tuklaty_2510/

Přílohy této koncesní dokumentace jsou její součástí. Koncesní dokumentace a její přílohy jsou zpracovány v českém jazyce, komunikačním jazykem v tomto koncesním řízení je jazyk český.

Zadavatel upozorňuje, že pokud koncesní dokumentace, zejména technická specifikace, obsahuje požadavky nebo odkazuje na konkrétní obchodní firmy, názvy, specifická označení zboží či služeb, které platí pro určitou osobu, popř. její organizační složku za příznačné, patenty, vynálezy, užité vzory, průmyslové vzory, ochranné známky nebo označení původu apod., jedná se pouze o vymezení požadovaného standardu a zadavatel umožňuje i jiné technicky a kvalitativně srovnatelné řešení.

2. PŘEDMĚT KONCESE

2.1 Předmět plnění koncese:

Předmětem koncese je převod vlastnického práva k níže uvedenému pozemku a zajištění přípravy (projektu), výstavby a provozu domova pro seniory v kapacitě maximálně 110 lůžek dlouhodobé péče, to vše zároveň při kompletním zajištění celého podnikatelského záměru včetně nesení všech rizik, zejména rizika zpoždění a vícenákladů na přípravu, projektování, inženýring, výstavbu a dodání mobiliáře, rizika dostupnosti zařízení a služeb a rizika poptávky; dále zajištění dobrého technického stavu a plné funkčnosti zařízení a mobiliáře po celou sjednanou dobu trvání smlouvy uzavřené s vybraným koncesionářem včetně zajištění řádného a kvalitního poskytování služeb po celou sjednanou dobu trvání smlouvy.

2.2 Jednání o podmínkách koncese:

Zadavatel si vyhrazuje právo jednat o nabídkách účastníků, přičemž pravidla jednání tvoří **Přílohu č. 4** této koncesní dokumentace. Zadavatel si zároveň vyhrazuje právo i případně o předběžných nabídkách nejednat, tzn. je oprávněn uzavřít koncesní smlouvu na základě předběžné nabídky.

V případě, budou-li mít dodavatelé návrhy na změny obchodních nebo technických podmínek, je zadavatel oprávněn, nikoli však povinen, tyto zohlednit v konečném závazném obsahu obchodních nebo technických podmínek. Konečný závazný obsah obchodních podmínek (závazný návrh Smlouvy) a technických podmínek bude pro všechny dodavatele, kteří budou podávat konečnou nabídku totožný, a tento obsah bude dodavatelům sdělen zadavatelem na konci jednání o předběžných nabídkách.

Zadavatel si vyhrazuje právo měnit obchodní a technické podmínky nad rámec minimálních technických podmínek, stejně jako další zadávací podmínky.



2.3 Součinnost poskytnutá zadavatelem vybranému dodavateli:

Zadavatel v rámci součinnosti zajistil vybranému dodavateli následující:

- součinnost zadavatele při jednání se správcí či provozovateli sítí technické infrastruktury nezbytných pro připojení (např. VAK Beroun, KSUS);
- součinnost při jednání se stavebním úřadem;
- součinnost pro případné získání dotace/příspěvku na poskytování služeb u Středočeského kraje.

Zadavatel poskytuje dodavatelům architektonickou studii zpracovanou společností Řehák projekt s.r.o.

Zadavatel zároveň odkazuje na územní plán týkající se regulace předmětného území v souvislosti se stavbou:

https://www.tuklaty.cz/modules/file_storage/download.php?file=98212795%7C291&inline=1

Zadavatel ve věci navýšení kapacity vody zajistil u společnosti Vodovody a kanalizace Beroun, a.s., se sídlem Mostníkovská 255/3, PSČ: 26601 Beroun, kapacitu vody ve výši 7.000 m³/rok. Za tímto účelem předkládá zadavatel (i) Smlouvu o navýšení akumulace kapacity vodojemu a výpočet bilance potřeby vody. Zadavatel dále zajistil (ii) Předběžný inženýrskogeologický průzkum na pozemku p.č. 400/8 v k.ú. Tlustovousy.

Kupující bude koordinovat přípravu projektové dokumentace záměru stavby zařízení se Zadavatelem, Zadavatel nebude do realizace stavby nikterak zasahovat, jeho činnost bude pouze dohledová.

2.4 Kupní cena:

Předmětem plnění tohoto řízení je převod vlastnického práva k pozemku, parc. č. 400/8, o výměře 8021 m², orná půda, katastrální území Tlustovousy, obec Tuklaty, zapsaný na LV 10001, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, (dále také jen „dotčená plocha“).

Náklady na zpracování projektu, realizaci výstavby a následný provoz ponese vybraný koncesionář, který bude mít po dobu trvání koncese oprávnění objekt užívat, a to dle zadavatelem stanoveného záměru a podmínek.

Minimální podmínkou koncese, která je nezměnitelná a o které nelze jednat: (i) výstavba pobytového zařízení musí mít maximální kapacitu lůžek 110 lůžek. Vybraný koncesionář je povinen zařízení provozovat minimálně 25 let od jeho zprovoznění.

Zadavatel nestropuje kupní cenu pozemku; zadavatel však očekává cenu za pozemek min. 35 mil. Kč bez DPH. Splatnost kupní ceny činí 30 kalendářních dní.

2.5 Klasifikace předmětu koncese:

Předmět plnění veřejné zakázky odpovídá následujícím položkám společném slovníku pro veřejné zakázky (CPV):



CPV	Popis
70123000-9	Prodej nemovitostí
45215212-6	Výstavba domovů důchodců
45215213-3	Výstavba domů s pečovatelskou službou
45215100-8	Stavební úpravy objektů sloužících pro zdravotní péči
85300000-2	Sociální péče a související služby

2.6 Předpokládaná hodnota:

Předpokládaná hodnota koncese je stanovena dle ust. § 175 odst. 3 ZZVZ.

Celkový roční příjem za uživatele je dán součinem provozní doby koncese, maximální kapacitou lůžek, předpokládaného měsíčního výnosu za lůžko a předpokladu 100% obsazenosti lůžek po celý rok.

2.7 Odůvodněnost doby trvání koncese podle ust. § 179 odst. 2 ZZVZ:

Doba trvání koncese **25 let** je odůvodněna především značnou investiční náročností projektu.

2.8 Naplnění zásad odpovědného zadávání veřejných zakázek:

Zásada sociálně odpovědného zadávání je zohledněna ve vymezení předmětu koncese.

Zásada environmentálního zadávání není prozatím zohledněna, případně bude zohledněna v dalších fázích řízení.

Zásada inovací je zohledněna samotným způsobem vedení koncesního řízení. Zadavatel pojetím celé akce umožňuje dodavateli využít inovativní postupy ve stavebnictví, neboť ve vztahu k samotné výstavbě mu nestanoví dodatečné konkrétnější požadavky a ponechává uvedené na invenci/možnostech dodavatele.

3. DOBA A MÍSTO PLNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

**Termíny plnění
koncese:**

Kupní cena za pozemek:

Prodej pozemku za kupní cenu nabídnutou vybraným dodavatelem splatnou do 30 dnů od uzavření kupní smlouvy. Zadavatel si zároveň vyhrazuje právo zrušit koncesní řízení v případě, pokud obdrží nabídky s ekonomicky nevýhodnou cenou, tj. cenou pod předpoklad zadavatele.

Realizace výstavby zařízení:

Závazek vybraného dodavatele realizovat výstavbu zařízení dle technických parametrů zařízení – nejpozději do 5-ti let od uzavření kupní smlouvy.

Provozování zařízení:

Závazek soustavného provozování zařízení nejméně po dobu 25 let od jeho uvedení do provozu, a to včetně závazku zachování výše uvedené lůžkové kapacity jako kapacity minimální.

Registrace sociální služby:

Závazek k registraci sociální služby – nejpozději 2 měsíce před zahájením provozu zařízení.



3.1 Opatření v souvislosti s mezinárodními sankcemi:

Zadavatel požaduje, aby každý účastník koncesního řízení garantoval, že v případě výběru jeho nabídky a při plnění veřejné zakázky nedojde k porušení právních předpisů a rozhodnutí upravujících mezinárodní sankce, kterými jsou Česká republika nebo zadavatel vázáni.

Zadavatel upozorňuje, že ve smyslu § 48a ZZVZ nezadá Veřejnou zakázku účastníku, pokud je to v rozporu s mezinárodními sankcemi podle zákona upravujícího provádění mezinárodních sankcí.

S ohledem na výše uvedené zadavatel požaduje, aby účastník v rámci své nabídky předložil čestné prohlášení k mezinárodním sankcím, jež tvoří **Přílohu č. 3A** této koncesní dokumentace. Toto je součástí konsolidovaného čestného prohlášení.

4. PRŮBĚH KONCESNÍHO ŘÍZENÍ

Koncesní řízení je podle § 180 odst. 1 ZZVZ zahájeno odesláním oznámení o zahájení koncesního řízení k uveřejnění (uvedený okamžik je rozhodující pro určení stáří kvalifikačních dokladů podle čl. 6 koncesní dokumentace). Koncesní řízení proběhne v těchto fázích:

a) fáze kvalifikační (neboli fáze podávání žádostí o účast) je současně fází pro podání předběžných nabídek a je zahájena odesláním oznámení o zahájení koncesního řízení k uveřejnění a končí uplynutím lhůty pro podání předběžných nabídek;

b) fáze jednací (viz podrobněji Příloha č. 4 koncesní dokumentace) je zahájena po ukončení kvalifikační fáze; během jednací fáze zadavatel posoudí splnění podmínek kvalifikace u jednotlivých účastníků koncesního řízení, přičemž zadavatel vychází z dokladů a informací v předběžných nabídkách. S účastníky, kteří prokáží splnění podmínek účasti v koncesním řízení, bude zadavatel jednat o podaných předběžných nabídkách. Během jednání mohou být projednány zejména smluvní a technické podmínky plnění (s výjimkou minimálních podmínek koncese dle odst. 2.4 této koncesní dokumentace), kdy může dojít i k dílčím změnám či doplněním koncesních podmínek tak, aby tyto naplňovaly požadavky dle § 180 odst. 9 ZZVZ, tj. že se nejedná o podstatnou změnu, která by umožnila účast jiným dodavatelům; následně bude zahájena fáze nabídková;

c) fáze nabídková je zahájena odesláním výzvy k podání (konečných) nabídek účastníkům koncesního řízení; zadavatel (konečné) nabídky posoudí z hlediska toho, zda i po jejich případných úpravách splňují koncesní podmínky, provede hodnocení dle pravidel hodnocení (zadavatel si vyhrazuje právo případně provést i předřazené hodnocení nabídek dle § 39 odst. 4 ZZVZ) a v návaznosti na rozhodnutí o výběru ekonomicky nejvýhodnější nabídky uzavře smlouvu s účastníkem, který podal ekonomicky nejvýhodnější nabídku.

5. KVALIFIKAČNÍ FÁZE – PŘEDBĚŽNÉ NABÍDKY

Účastníci koncesního řízení podávají předběžné nabídky (žádosti o účast s předběžnou nabídkou) v elektronické podobě, a to výhradně s využitím elektronického nástroje profilu zadavatele: https://www.profilzadavatele.cz/profil-zadavatele/obec-tuklaty_2510/

Předběžné nabídky podávají dodavatelé ve lhůtě k tomu určené v oznámení o zahájení koncesního řízení. Za včasné podání nese odpovědnost účastník. Předběžná nabídka (žádost o účast) musí být šifrována v souladu s požadavky právních předpisů a elektronického nástroje.

Předběžná nabídka musí být zpracována v českém či slovenském jazyce.



V případě, že jsou některé údaje v předběžné nabídce účastníka uvedeny v jiné měně než v Kč, aniž by to bylo v rozporu se koncesní dokumentací, použije se pro přepočet na Kč kurz devizového trhu vyhlášený Českou národní bankou ke dni zahájení koncesního řízení.

Zadavatel požaduje, aby součástí předběžné nabídky byly dále požadované informace a doklady, a doporučuje použít následující pořadí dokumentů (zejména budou-li součástí jednoho souboru):

- a) **titulní list předběžné nabídky** s identifikačními údaji účastníka;
- b) **doklady prokazující splnění kvalifikace;**
- c) **informace a/nebo doklady, pokud jsou relevantní** (plná moc, smlouva o společnosti);
- d) **údaje/parametry, které mají být předmětem hodnocení** (včetně nabídkové kupní ceny);
- e) **případné připomínky účastníka k základním smluvním podmínkám** podle přílohy č. 2 koncesní dokumentace;

6. POŽADAVKY NA KVALIFIKACI

Zadavatel požaduje dle § 73 ZZVZ po účastnících koncesního řízení předložení dokladů a informací k prokázání splnění kvalifikace.

Doklady, jimiž dodavatel prokazuje splnění způsobilosti a kvalifikace, jsou podstatnou náležitostí nabídky dodavatelů v této veřejné zakázce.

6.1 Kritéria kvalifikace

Kvalifikovaným dodavatelem pro plnění výše uvedené veřejné zakázky je dodavatel, který:

- a) prokáže svou základní způsobilost dle § 74 ZZVZ (viz bod 6.2),
- b) prokáže svou profesní způsobilost dle § 77 ZZVZ (viz bod 6.3),
- c) prokáže svou technickou kvalifikaci dle § 79 ZZVZ (viz bod 6.4).

6.2 Základní způsobilost

Dodavatel je povinen prokázat, že splňuje základní způsobilost podle ust. § 74 ZZVZ.

Způsobilým není dodavatel, který:

- a) byl v zemi svého sídla v posledních 5 letech před zahájením koncesního řízení pravomocně odsouzen pro trestný čin uvedený v příloze č. 3 k ZZVZ nebo obdobný trestný čin podle právního řádu země sídla dodavatele; k zaházeným odsouzením se nepřihlíží,
- b) má v České republice nebo v zemi svého sídla v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek,
- c) má v České republice nebo v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění,
- d) má v České republice nebo v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
- e) je v likvidaci (ust. § 187 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů), proti němuž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku (ust. § 136 zák. č. 182/2006, o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů), vůči



němuž byla nařízena nucená správa podle jiného právního předpisu (např. zák. č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech a některých opatřeních s tím souvisejících a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů) nebo v obdobné situaci podle právního řádu země sídla dodavatele.

Zadavatel upozorňuje dodavatele, že je-li **dodavatelem právnická osoba**, musí podmínku podle čl. 5.2 písm. a) splňovat tato právnická osoba a zároveň každý člen statutárního orgánu této právnické osoby. Je-li členem statutárního orgánu dodavatele právnická osoba, musí podmínku podle odstavce 5.2 písm. a) splňovat:

- a) tato právnická osoba,
- b) každý člen statutárního orgánu této právnické osoby a
- c) osoba zastupující tuto právnickou osobu v statutárním orgánu dodavatele.

Účastní-li se zadávacího řízení pobočka závodu

- a) zahraniční právnické osoby, musí podmínku podle čl. 6.2 písm. a) splňovat tato právnická osoba a vedoucí pobočky závodu,
- b) české právnické osoby, musí podmínku podle čl. 6.2 písm. a) splňovat:
 - právnická osoba a zároveň každý člen statutárního orgánu této právnické osoby. Je-li členem statutárního orgánu dodavatele právnická osoba, musí tuto podmínku v čl. 6.2 písm. a) splňovat (i) tato právnická osoba, (ii) každý člen statutárního orgánu této právnické osoby a (iii) osoba zastupující tuto právnickou osobu v statutárním orgánu dodavatele a
 - vedoucí pobočky závodu.

Dodavatel prokazuje splnění podmínek základní způsobilosti ve vztahu k České republice předložením:

- a) výpisu z evidence Rejstříku trestů ve vztahu k 6.2 písm. a) [§ 75 odst. 1 písm. a) ZZVZ],
- b) potvrzení příslušného finančního úřadu ve vztahu k 6.2 písm. b) [§ 75 odst. 1 písm. b) ZZVZ],
- c) písemného čestného prohlášení ve vztahu ke spotřební dani [§ 75 odst. 1 písm. c) ZZVZ], **vzor čestného prohlášení tvoří Přílohu č. 3 této koncesní dokumentace**,
- d) písemného čestného prohlášení, ve vztahu k 6.2 písm. c) [§ 75 odst. 1 písm. d) ZZVZ]; **vzor čestného prohlášení tvoří Přílohu č. 3 této koncesní dokumentace**,
- e) potvrzení příslušné územní správy sociálního zabezpečení ve vztahu k 6.2 písm. d) [§ 75 odst. 1 písm. e) ZZVZ],
- f) výpisu z obchodního rejstříku, nebo předložením písemného čestného prohlášení v případě, že není v obchodním rejstříku zapsán ve vztahu k 6.2 písm. e) [§ 75 odst. 1 písm. f) ZZVZ].

6.3 Profesní způsobilost

Dodavatel ve smyslu ust. § 77 odst. 1 ZZVZ prokazuje splnění profesní způsobilosti ve vztahu k České republice **předložením výpisu z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence, pokud jiný**



právní předpis zápis do takové evidence vyžaduje (viz. ust. § 77 odst. 2 písm. a) ZZVZ, zejména pro obor činnosti:

❖ **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Doklady k prokázání splnění profesní způsobilosti dodavatel nemusí předložit, pokud právní předpisy v zemi jeho sídla obdobnou profesní způsobilost nevyžadují.

6.4 Technická kvalifikace

K prokázání kritérií technické kvalifikace Zadavatel požaduje, aby dodavatelé předložili následující doklady:

Seznam významných služeb:

Dodavatelé v souladu s ust. § 79 odst. 2 písm. b) ZZVZ předloží **seznam významných služeb** realizovaných dodavatelem v posledních **pěti (5) letech před zahájením koncesního řízení**.

Ze seznamu významných služeb musí jednoznačně vyplývat, že dodavatel v uvedeném období (5 let) realizoval alespoň 2 významné služby, **jejichž předmětem bylo provozování pobytového zařízení sociálních služeb pro seniory ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů. Každé takto provozované za muselo mít minimální kapacitu alespoň 100 lůžek a muselo být v období posledních 5 let před zahájením koncesního řízení provozováno po dobu alespoň 12 po sobě jdoucích měsíců, které alespoň zčásti musely spadat do referenčního období 5 let.**

Předložení seznamu významných služeb, v němž budou uvedeny alespoň následující údaje:

- název objednatele,
- předmět významné služby,
v případě významné služby spočívající v provozování pobytového zařízení sociálních služeb pro seniory místo realizace služby (název zařízení a identifikace jeho umístění),
- doba realizace významné služby od (m/r) – do (m/r),
předmět významné služby; v případě významné služby spočívající v provozování pobytového zařízení sociálních služeb pro seniory s uvedením počtu lůžek a druhu sociální služby,
- kontaktní osoba objednatele, u které bude možné realizaci významné služby ověřit, vč. Kontaktního e-mailu a telefonu, odkazu na webové stránky zařízení (v případě významné služby spočívající v provozování pobytového zařízení pro seniory).

Dodavatel prokáže splnění tohoto technického kvalifikačního kritéria, pokud předloží jmenný seznam členů realizačního týmu, kteří se budou podílet na plnění Veřejné zakázky, bez ohledu na to, zda jde o zaměstnance dodavatele nebo osoby v jiném vztahu k dodavateli. Vzor seznamu tvoří **Přílohu č. 3** této koncesní dokumentace.

6.5 Prokazování splnění způsobilosti a kvalifikace

Dodavatel může technickou kvalifikaci nebo profesní způsobilost s výjimkou kritéria podle § 77 odst. 1 zákona požadovanou zadavatelem prokázat prostřednictvím jiných osob. Dodavatel je v takovém případě povinen zadavateli předložit: doklady prokazující splnění profesní způsobilosti podle § 77 odst. 1 zákona jinou osobou,

- a) doklady prokazující splnění chybějící části kvalifikace prostřednictvím jiné osoby,
- b) doklady o splnění základní způsobilosti podle § 74 zákona jinou osobou, a
- c) smlouvu nebo jinou osobou podepsané potvrzení o její existenci, jejímž obsahem je závazek jiné osoby k poskytnutí plnění určeného k plnění veřejné zakázky nebo k poskytnutí věcí nebo



práv, s nimiž bude dodavatel oprávněn disponovat při plnění veřejné zakázky, a to alespoň v rozsahu, v jakém jiná osoba prokázala kvalifikaci za dodavatele.

Prokazuje-li dodavatel prostřednictvím jiné osoby kvalifikaci a předkládá doklady podle § 79 odst. 2 písm. a), b) nebo d) zákona vztahující se k takové osobě, musí ze smlouvy nebo potvrzení o její existenci podle § 83 odst. 1 písm. d) zákona vyplývat závazek, že jiná osoba bude vykonávat stavební práce či služby, ke kterým se prokazované kritérium kvalifikace vztahuje. Má se za to, že požadavek podle § 83 odst. 1 písm. d) zákona je splněn, pokud z obsahu smlouvy nebo potvrzení o její existenci vyplývá závazek jiné osoby plnit veřejnou zakázku společně a nerozdílně s dodavatelem; to neplatí, pokud smlouva nebo potvrzení o její existenci podle § 83 odst. 1 písm. d) zákona musí splňovat požadavky podle § 83 odst. 2 zákona.

V případě společné účasti dodavatelů v koncesním řízení prokazuje základní způsobilost podle § 74 zákona a profesní způsobilosti podle § 77 odst. 1 zákona každý dodavatel samostatně. V případě společné účasti dodavatelů v koncesním řízení prokazují profesní způsobilost podle § 77 odst. 2 zákona, nebo technickou kvalifikaci podle § 79 zákona společně nebo prokazují kvalifikaci prostřednictvím jiných osob. V případě, že byla kvalifikace získána v zahraničí, prokazuje se doklady vydanými podle právního řádu země, ve které byla získána, a to v rozsahu požadovaném zadavatelem.

Zadavatel nestanovuje požadavky na prokázání kvalifikace poddodavatele nad rámec daný zákonem.

Za účelem prokázání kvalifikace zadavatel přednostně vyžaduje doklady evidované v systému, který identifikuje doklady k prokázání splnění kvalifikace (systém e-Certis).

Dodavatel není oprávněn v nabídce nahradit předložení dokladů písemným čestným prohlášením.

V případě, kdy zákon nebo zadavatel v rámci prokázání kvalifikace však požaduje předložení písemného čestného prohlášení dodavatele o splnění kvalifikace, musí takové prohlášení obsahovat ze zákona a zadavatelem požadované údaje o splnění kvalifikačních předpokladů a musí být současně podepsáno osobou oprávněnou zastupovat dodavatele. Vzor čestného prohlášení tvoří **Přílohu č. 4** této koncesní dokumentace.

Doklady prokazující základní způsobilost podle § 74 zákona musí prokazovat splnění požadovaného kritéria způsobilosti nejpozději v době 3 měsíců přede dnem zahájení koncesního řízení.

7. PRAVIDLA PRO HODNOCENÍ NABÍDEK

V rámci hodnocení nabídek dle § 119 zákona budou použity informace a údaje (které jsou předmětem hodnocení), uvedené v nabídce účastníka koncesního řízení.

Základním kritériem hodnocení je ekonomická výhodnost nabídky.

Konečné nabídky podané do koncesního řízení budou hodnoceny dle jejich ekonomické výhodnosti – na základě nejvýhodnějšího poměru nabídkové ceny a kvality, a to na základě následujících kritérií hodnocení a jejich vah.

Jednotlivým dílčím hodnotícím kritériím jsou zadavatelem stanoveny váhy v procentech podle jejich důležitosti pro konkrétní koncesní řízení tak, že jejich součet je celkem 100.

Kritéria hodnocení:



	Kritérium hodnocení	Váha kritéria
A.	Nabídková cena – kupní cena pozemku	85 %
B.	Architektonická a urbanistická kvalita projektu	15 %

Kritérium hodnocení A) – Nabídková cena – kupní cena pozemku (85 %)

V rámci tohoto kritéria hodnocení bude zadavatel hodnotit nabídkovou cenu, tedy výši nabídnutou kupní cenu pozemku blíže specifikovaného v čl. 2 této koncesní dokumentace, kterou dodavatel uhradí zadavateli. Za výhodnější nabídku se považuje nabídka s vyšší nabídkovou cenou. Nabídky budou v rámci tohoto kritéria hodnocení hodnoceny bodovací metodou dle následujícího vzorce:

Způsob hodnocení:

Kritérium Cena realizace v Kč bez DPH bude hodnoceno dle následujícího obecného pravidla. Hodnocená nabídka získá v příslušném kritériu hodnocení bodovou hodnotu, která vznikne násobkem váhy daného kritéria (tj. 85 %) a poměru hodnoty takto:

$$\frac{\text{Počet bodů kritéria}}{\text{Hodnota hodnocené nabídky}} = \frac{\text{Hodnota nejvýhodnější nabídky} - \text{nejvyšší ceny}}{\text{Hodnota nejvýhodnější nabídky}} \cdot \text{váha podkritéria (85)}$$

Kritérium hodnocení B) – Architektonická a urbanistická kvalita projektu (15 %)

V rámci tohoto kritéria hodnotící komise bude hodnotit architektonickou a urbanistickou kvalitu projektu, zejména vizualizaci navrhovanou účastníkem, koncepci, vhodnost zvolených prvků a materiálů v rámci projektu.

Název kritéria:	
Architektonická a urbanistická kvalita projektu:	
100 bodů	Projekt vykazuje vysokou architektonickou úroveň, je esteticky hodnotný, originální a citlivě zapadá do okolního prostředí v rámci pozemku, je v souladu s venkovským a přírodním charakterem prostředí. Urbanistické řešení je promyšlené, respektuje charakter lokality a přispívá ke kvalitě veřejného prostoru. Budova nepůsobí jako jednolitý velkoobjemový blok, je vhodně rozčleněna podle kombinace vhodných architektonických prostředků, případně vertikálně či horizontálně. Jedná se o návrh, který je svým výrazem soudobý a adekvátní hledanému obrazu instituce domova. Návrh nabízí širokou škálu vnitřních i venkovních prostor různých měřítek a kvalit, rozmanitých, vždy navržených s citem pro proporci, světlo, volené materiály nebo architektonický detail a ztvárnění fasád či konstrukce. Barevné řešení fasád, výplní otvorů a dalších prvků stavby působí střídmě, kultivovaně a přiměřeně charakteru okolní zástavby.



	Projekt je vhodný pro účely výstavby zařízení pro poskytování sociálních služeb. Projekt nabízí použití prosklených ploch, resp. poměr mezi prosklenou a plnou částí fasády spočívá v prosvětleném interiéru. Návrh parkových úprav spočívá ve vhodném začlenění do obce a celkového prostředí pozemku, mnohost keřů, dostatek ploch pro posezení, návrhy vhodných vzrostlých stromů.
75 bodů	Projekt je vhodný pro účely výstavby zařízení pro poskytování sociálních služeb a Projekt obsahuje vhodné koncepční rozvržení budovy a Projekt je vhodně umístěn v rámci pozemku. Návrh nabízí méně vhodnou škálu rozmístění vnitřních prostor i venkovních prostor, nerozvíjí materialitu domu na tak vysoké úrovni, aby takovému návrhu bylo možné dát vyšší počet bodů; barevné řešení fasády, výplní otvorů a dalších prvků působí méně kultivovaně a střídmě, nicméně stále zapadá do charakteru okolní zástavby. Projekt nabízí méně prosklených ploch, než je žádoucí u tohoto druhu stavby. Návrh parkových úprav je uspokojivý – dostatek keřů, stromů a ploch pro sezení, nicméně méně logicky uspořádané, než by se očekávalo.
50 bodů	Projekt má dostatečnou architektonickou kvalitu, je vizuálně přijatelný, ale jen částečně zapadá do okolního prostředí. Urbanistické řešení je funkční, ale postrádá inovativnost a/nebo citlivější přístup k lokalitě. Projekt je částečně vhodný pro účely výstavby zařízení pro poskytování sociálních služeb a projekt obsahuje uspokojivé koncepční rozvržení budovy a Projekt je vhodně umístěn v rámci pozemku. Rozmístění vnitřních prostor je méně vhodné; projekt obsahuje málo prosklených ploch. Parkové úpravy jsou stále uspokojivé, nicméně obsahují málo keřových skupin, nedostatek ploch pro posezení.
25 bodů	Projekt nezapadá vizuálně do stávajícího prostředí, nepřesvědčivě řešené napojení budovy na okolní krajinu. Nedostatky jsou zejména v následujícím: - nově navržené vnitřní prostory nepřinášejí kvalitu pro obyvatele, nedostatečná velikost místnosti s ohledem na stávající kapacitu, venkovní prostory postrádající pestřejší hierarchii, nedostatek světla, rozmístění oken je téměř neuspokojivé. Parkové úpravy jsou neuspokojivé – v návrhu absentují vhodné keře, stromy, návrh obsahuje málo míst k posezení venku.



0 bodů	Projekt má nízkou architektonickou úroveň, je vizuálně nevhodný nebo se nehodí do daného prostředí. Urbanistické řešení je nedostatečné nebo nepromyšlené. Projekt není vhodný pro účely výstavby zařízení pro poskytování sociálních služeb, projekt neobsahuje uspokojivé koncepční rozvržení budovy a/nebo projekt není vhodně umístěn v rámci pozemku. Projekt je koncipován jako jednoditá budova s velkými a nevhodnými celoprosklenými fasádami, působí jako administrativní kancelářská budova, zcela absentují prvky zeleně nebo jsou výrazně nevhodné pro tento druh stavby, stavba s prvky zeleně nezapadá do okolního prostředí.
Váha kritéria	15 %

Kvalita návrhu projektu bude ohodnocena podle níže uvedeného dílčího kritéria:

$$\begin{array}{lcl} \text{Počet} & & \text{Celkový počet bodů za projekt} \\ \text{bodů} & = & \text{-----} \quad * \text{ váha podkritéria (15)} \\ \text{kritéria} & & \text{Celkový počet bodů za projekt nejvhodnější nabídky} \end{array}$$

Určení pořadí účastníků:

Pořadí účastníků bude určeno na základě dosaženého součtu bodových hodnocení dle jednotlivých kritérií hodnocení. Vyšší součtové bodové hodnocení znamená vyšší pořadí. Účastník s nejvyšším celkovým počtem bodů je první v pořadí. U bodového hodnocení bude vždy u každého kritéria hodnocení provedeno zaokrouhlení na dvě desetinná místa dle pravidel zaokrouhlování. Pro výběru dodavatele se uplatní pravidla dle ust. § 122 a § 123 ZZVZ.

8. ZADAVATEL SI VYHRAZUJE, ŽE V PŘÍPADĚ ROVNOSTI BODOVÝCH HODNOT DVOU ČI VÍCE NABÍDEK JE ROZHODUJÍCÍ PRO CELKOVÉ POŘADÍ VYŠŠÍ KUPNÍ CENA ZA POZEMEK. VYSVĚTLENÍ, ZMĚNA NEBO DOPLNĚNÍ KONCESNÍ DOKUMENTACE

Přestože tato koncesní dokumentace vymezuje předmět koncese v podrobnostech nezbytných pro zpracování předběžné nabídky, mohou dodavatelé požadovat vysvětlení koncesních podmínek. Žádost musí být zadavateli doručena ve lhůtě dle § 98 odst. 3 ZZVZ (8 pracovních dnů před koncem příslušné lhůty v předmětné dosud neukončené fázi koncesního řízení – např. lhůty pro podání předběžných nabídek či nabídek).

Zadavatel upozorňuje, že veškerá komunikace se zadavatelem v rámci koncesního řízení této veřejné zakázky musí být vedena pouze elektronicky, a to zejména prostřednictvím elektronického nástroje dle článku 2, případně i prostřednictvím datové schránky či na e mailovou adresu zástupce zadavatele dle odst. 1.2 koncesní dokumentace. Zadavatel v zákonné lhůtě 3 pracovních dní uveřejní vysvětlení koncesní dokumentace včetně přesného znění žádosti, na profilu zadavatele.

Zadavatel je oprávněn uveřejnit na profilu zadavatele za podmínek § 98 odst. 1 ZZVZ vysvětlení koncesní dokumentace i z vlastního podnětu. Dle § 99 ZZVZ může takto rovněž uveřejnit změnu nebo doplnění koncesní dokumentace.



9. VYUŽITÍ PODDODAVATELŮ

V případě plnění zakázky prostřednictvím poddodavatelů, zadavatel v souladu s ust. § 105 odst. 1 ZZVZ požaduje, aby dodavatel:

- a) určil část nebo části veřejné zakázky, které hodlá plnit prostřednictvím poddodavatelů, nebo
- b) předložil seznam poddodavatelů, pokud jsou dodavateli známi a uvedl, kterou část veřejné zakázky bude každý z poddodavatelů plnit.

Zadavatel je oprávněn využít vzor Seznamu poddodavatelů dle **Přílohy č. 3** této koncesní dokumentace.

Lhůta pro podání žádostí o účast v koncesním řízení:

Lhůta pro podání nabídek:

Datum:

3.8.2026

Hodina: 10:00

Odkaz na profil zadavatele: https://www.profilzadavatele.cz/profil-zadavatele/obec-tuklaty_2510/

Veškeré informace nutné pro podání nabídky v elektronické podobě jsou uvedeny v této koncesní dokumentaci.

10. ZPŮSOB PODÁNÍ

Zadavatel uvádí, že požaduje podání nabídek pouze v elektronické podobě.

Zadavatel uvádí podrobné informace k podání nabídek v elektronické podobě: https://www.profilzadavatele.cz/profil-zadavatele/obec-tuklaty_2510/

Nabídka v elektronické podobě nesmí přesáhnout velikost 200 MB, z čehož maximálně 100 MB dokumenty k prokázání kvalifikace a maximálně 100 MB ostatní dokumenty nabídky. Nabídka musí být zpracována prostřednictvím akceptovatelných formátů souborů, tj. Microsoft Office (Word, Excel), Open Office, PDF, JPEG, GIF, nebo PNG. Tyto soubory mohou být součástí komprimovaného souboru ve formátu ZIP, RAR, či 7Z, přičemž takovýto komprimovaný soubor nesmí být opatřen heslem.

Zadavatel uvádí podrobné informace k podání nabídek v elektronické podobě:

- a) Pro podání nabídky v elektronické podobě bude použit certifikovaný elektronický nástroj dostupný podrobný návod na jeho použití (odkaz „návod“ v zápatí) a kontakty na uživatelskou podporu.
- b) Účastník koncesního řízení musí pro podání nabídky disponovat osobním počítačem, s minimálně následujícím výkonem: frekvence CPU 1 GHz, operační paměť 1024 MB, pevný disk 20 GB, osobní počítač musí být připojen k síti Internet, a to s minimální rychlostí připojení 2 Mbps (DOWNLOAD) / 512 Kbps (UPLOAD), účastník koncesního řízení musí mít v počítači nainstalovaný internetový prohlížeč (Microsoft Internet Explorer verze 9.0 nebo vyšší, Mozilla Firefox verze 30.0 a vyšší), který má nainstalovaný SW Java verze 1.8 a vyšší.
- c) Účastník koncesního řízení musí být pro možnost podání nabídky registrován jako dodavatel v elektronickém nástroji e-zakázky- viz. profil zadavatele.
- d) Pakliže je v této koncesní dokumentaci uveden požadavek na podepsání konkrétních dokumentů při současném nepřípuštění nahrazení tohoto dokumentu jeho prostou kopií či scanem, musejí být jednotlivé dokumenty tvořící obsah nabídky, u nichž je podepsání osobou oprávněnou zastupovat účastníka koncesního řízení vyžadováno, opatřeny elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.



- e) Zadavatel nenese odpovědnost za technické podmínky na straně účastníka koncesního řízení. Zadavatel doporučuje účastníkům koncesního řízení zohlednit zejména rychlost jejich připojení k internetu při podávání nabídky tak, aby tato byla podána ve lhůtě pro podání nabídek (podáním nabídky se rozumí finální odeslání nabídky do nástroje po nahrání veškerých příloh).

11. DALŠÍ INFORMACE A ZMĚNA DODAVATELE

- (i) Zadavatel upozorňuje na skutečnost, že tato koncesní dokumentace je souhrnem jeho zvláštních požadavků, přičemž **práva a povinnosti zadavatele a dodavatele v souvislosti s koncesním řízením jsou dále upravena v příslušných ustanoveních ZZVZ.**
- (ii) Dodavatel nemá právo požadovat po zadavateli náhradu nákladů spojených s jeho účastí v koncesním řízení.
- (iii) Zadavatel si v souladu s ust. § 100 odst. 1 ZZVZ vyhrazuje změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku spočívající v prodloužení doby plnění vybraného dodavatele o dobu, po kterou trvá překážka, bránící vybranému dodavateli v řádném plnění smlouvy.

Tato překážka může spočívat zejména:

- na straně třetích osob, kdy je plnění dodavatele na jednání těchto osob závislé a je jimi podmíněno, přičemž dodavatel jednající s náležitou péčí nemohl vzniku překážky na straně třetích osob zabránit;
- ve vzniku mimořádných nepředvídatelných a neodvratitelných okolností, ohledně kterých nebylo možno rozumně očekávat, že by s nimi strany počítaly v době uzavření smlouvy, a kterými jsou zejména živelné pohromy, epidemie či závažné společenské události (vis maior);
- v okolnosti/okolnostech, které zadavatel ani dodavatel nemohli rozumně předpokládat a které nezávisí na jejich vůli.

12. SEZNAM PŘÍLOH

Zadávací dokumentace obsahuje následující přílohy:

Příloha č. 1 – Architektonická objemová studie

Příloha č. 2 – Závazný návrh koncesní smlouvy

Příloha č. 3 – Čestné prohlášení ke kvalifikaci

Příloha č. 3A – Čestné prohlášení k mezinárodním sankcím

Příloha č. 4 – Zásady a pravidla jednání o předběžných nabídkách

Příloha č. 5 – Geologický průzkum + Doklady k VAK Beroun

V Tuklatech

Monika
Petrisková

Digitálně podepsal
Monika Petrisková
Datum: 2026.07.08
09:10:21 +02'00'

Monika Petrisková
starostka obce