

ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

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

VEŘEJNÁ ZAKÁZKA

„Vědecko-technický park Černovické terasy v Brně“

koncese na stavební práce zadávaná v koncesním řízení podle § 180 a násl. ZZVZ

Statutární město Brno

Sídlo: Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno-město

IČO: 44992785

OBSAH:

1	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZADAVATELE A DALŠÍCH OSOB.....	3
2	KOMUNIKACE MEZI ZADAVATELEM A DODAVATELI	4
3	INFORMACE O KONCESI	5
4	MÍSTO PLNĚNÍ KONCESE.....	7
5	PRŮBĚH KONCESNÍHO ŘÍZENÍ.....	8
6	KVALIFIKAČNÍ FÁZE – PŘEDBĚŽNÉ NABÍDKY	8
7	POŽADAVKY ZADAVATELE NA KVALIFIKACI	10
8	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ KE KVALIFIKACI	16
9	JEDNACÍ FÁZE – PŘEDBĚŽNÉ NABÍDKY	19
10	ZPŮSOB A ZÁSADY JEDNÁNÍ S ÚČASTNÍKY O PŘEDBĚŽNÝCH NABÍDKÁCH.....	19
11	NABÍDKOVÁ FÁZE	21
12	POŽADAVKY NA ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ NABÍDKOVÉ CENY.....	21
13	HODNOCENÍ NABÍDEK	22
14	ZÁVAZNOST POŽADAVKŮ ZADAVATELE	24
15	VYSVĚTLENÍ, ZMĚNA NEBO DOPLNĚNÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE.....	24
16	PODMÍNKY PRO UZAVŘENÍ SMLOUVY S VYBRANÝM DODAVATELEM.....	24
17	ZADÁVACÍ LHŮTA A JISTOTA	25
18	VÝHRADY ZADAVATELE	27
19	INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ.....	28
20	SANKCE VŮČI RUSKU A BĚLORUSKU	28
21	SEZNAM PŘÍLOH	30

1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZADAVATELE A DALŠÍCH OSOB

1.1 Zadavatel

Název zadavatele	Statutární město Brno
Sídlo zadavatele	Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
IČO zadavatele	44992785
Profil zadavatele	https://ezak.brno.cz/

1.2 Zástupce zadavatele

Zástupcem zadavatele ve věcech souvisejících se zadáváním této koncese je MT Legal s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, IČO 28305043 e-mail: **vz_brno@mt-legal.com**. Zástupce zadavatele je v souladu s § 43 ZZVZ pověřen výkonem zadavatelských činností v tomto zadávacím (koncesním) řízení a je taktéž pověřen k přijímání případných námitek dodavatelů dle § 241 a násl. ZZVZ (tím není dotčeno oprávnění statutárního orgánu či jiné pověřené osoby zadavatele). Zástupce zadavatele zajišťuje na straně zadavatele též komunikaci dle čl. 2 zadávací dokumentace.

1.3 Předběžné tržní konzultace a osoby podílející se na přípravě zadávací dokumentace

Zadávací dokumentace obsahuje informace, které jsou výsledkem předběžné tržní konzultace:

Části zadávací dokumentace, které jsou výsledkem předběžné tržní konzultace	Označení osob, se kterými byly vedeny předběžné tržní konzultace, které se promítly do zadávací dokumentace
Základní podmínky koncese	CTP Invest, spol. s r.o., se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, IČO: 26166453
	DEMACO s.r.o., se sídlem Klokočí 657/1, Soběšice, 644 00 Brno, IČO: 07582528
	Kompan Czech Republic s.r.o., se sídlem Vlastimila Pecha 1267/6, Černovice, 627 00 Brno, IČO: 26950341

Podstatné informace, které byly obsahem předběžné tržní konzultace, tvoří přílohu č. 4 zadávací dokumentace.

Níže uvedené části zadávací dokumentace vypracovala osoba odlišná od zadavatele:

Části zadávací dokumentace vypracované odlišnou osobou	Označení osoby
Organizačně-právní části zadávací dokumentace	MT Legal s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, IČO: 28305043
Stanovení předpokládané hodnoty a doby trvání koncese (ekonomický model)	NEWTON Business Development, a.s., se sídlem Politických vězňů 912/10, PSČ 11000, Praha 1, IČO: 27455947

Zadavatel uvádí, že pokud obdrží žádost o vysvětlení zadávací dokumentace vztahující se k výše uvedeným částem zadávací dokumentace, bude se na zpracování vysvětlení zadávací dokumentace podílet shora uvedená osoba odlišná od zadavatele identifikovaná u příslušné části zadávací dokumentace. Totéž platí i pro případné změny nebo doplnění zadávací dokumentace, které zadavatel bude též konzultovat s výše uvedenou osobou odlišnou od zadavatele identifikovanou u příslušné části zadávací dokumentace.

2 KOMUNIKACE MEZI ZADAVATELEM A DODAVATELI

Veřejná zakázka je zadávána v plném rozsahu elektronicky prostřednictvím certifikovaného elektronického nástroje E-ZAK (dále jen „*elektronický nástroj*“), dostupného na adrese <https://ezak.brno.cz/>.

Nevyplývá-li z § 211 ZZVZ jinak, veškeré úkony v rámci tohoto zadávacího (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.

Zadavatel dodavatele upozorňuje, že pro plné využití všech možností elektronického nástroje je **nezbytné** provést a dokončit tzv. registraci dodavatele [pro získání možnosti přihlášení do systému E-ZAK je zapotřebí se registrovat do Centrální databáze dodavatelů (CDD) systému FEN.cz na adrese <https://fen.cz/#/registrace>, na které lze nalézt všechny podrobnosti a návody k registraci]. **Manuál pro registraci dodavatele** v elektronickém nástroji je uveden v uživatelské příručce s názvem „E-ZAK, verze 5 – elektronický nástroj pro veřejné zakázky a elektronická aukční síň – uživatelská příručka pro dodavatele systému E-ZAK.“ Zadavatel upozorňuje, že registrace neproběhne okamžitě a podléhá akceptaci administrátorem systému

v délce do 48 hodin v pracovní dny; v případě nedostatků v žádosti o registraci může dojít i k zamítnutí registrace.

Podmínky a informace týkající se elektronického nástroje včetně informací o používání elektronického podpisu jsou dostupné na adrese <https://ezak.cz/manualy>.

Za řádné a včasné seznamování se s písemnostmi zasílanými zadavatelem prostřednictvím elektronického nástroje, jakož i za správnost kontaktních údajů uvedených u dodavatele, odpovídá vždy dodavatel. **Zadavatel v souladu se ZZVZ požaduje, aby nabídky byly řádně zašifrovány, přičemž šifrování je realizováno prostřednictvím elektronického nástroje.**

Pro odpovědi na případné otázky týkající se uživatelského ovládání elektronického nástroje je možné využít uživatelskou podporu (tel.: +420 538 702 719, e-mail: podpora@ezak.cz, obvykle dostupné v pracovních dnech v rozmezí 8:00-17:00).

3 INFORMACE O KONCESI

3.1 Předmět plnění koncese a druh zadávacího řízení

Předmětem veřejné zakázky, která je koncesí, je **převod vlastnického práva** k pozemkům:

- parc. č. 2615/49, druhem orná půda, o výměře 10 m²,
- parc. č. 2615/54, druhem orná půda, o výměře 42 m²,
- parc. č. 2615/156, druhem ostatní plocha, způsob využití zeleň, o výměře 350 m²,
- parc. č. 2615/158, druhem orná půda, o výměře 153 m²,
- parc. č. 2825/12, druhem ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, o výměře 683 m²,
- parc. č. 2828/204, druhem ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, o výměře 5 605 m²,
- parc. č. 2828/389, druhem ostatní plocha, způsob využití zeleň, o výměře 55 944 m²,
- parc. č. 2828/391, druhem orná půda, o výměře 48 273 m²,
- parc. č. 2828/392, druhem ostatní plocha, způsob využití zeleň, o výměře 21 227 m²,
- parc. č. 2861/8, druhem orná půda, o výměře 251 m²,
- parc. č. 2861/9, druhem ostatní plocha, způsob využití zeleň, o výměře 17 073 m²,
- parc. č. 2861/10, druhem orná půda, o výměře 11 528 m²,
- parc. č. 2861/11, druhem ostatní plocha, způsob využití zeleň, o výměře 420 m².

vše v k.ú. Černovice, obec Brno, zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**dotčená plocha**“) a **zpracování projektu, realizace výstavby a následné umožnění užívání objektu či souboru objektů pro předem zadavatelem stanovený účel a v zadavatelem stanoveném rozsahu** (dále jako „**provozovaný objekt**“) **jinými osobami** (dále jen „**podnájemci**“) **či jeho jiný provoz** (společně též jen „**provoz**“) po dobu trvání koncese. Náklady na zpracování projektu, realizaci výstavby a následný provoz ponese vybraný dodavatel, který bude mít po dobu trvání koncese oprávnění objekt užívat či jeho prostory pronajímat třetím osobám, a to dle zadavatelem stanovených podmínek.

Cílem zadavatele je provázanost prodeje s povinností v dané lokalitě umožnit vznik provozů podniků s vysokou znalostní intenzitou, orientovaných na výzkum, vývoj, inovace, technologické programy s propojením na vysokoškolské vzdělání a zároveň v souladu s klíčovými obory Regionální inovační strategie JMK (<https://www.risjmk.cz/>) a aktuálně platným Územním plánem města Brna.

Zadavatel koncesi zadává v koncesním řízení, jehož jednotlivé fáze koncesního řízení jsou popsány v čl. 5 této zadávací dokumentace.

Podrobné vymezení předmětu koncese, včetně technických podmínek v podrobnostech nezbytných pro zpracování předběžné nabídky, je uvedeno v přílohách této zadávací dokumentace.

3.2 Minimální podmínky koncese

Níže jsou uvedeny zadávací podmínky, které jsou nezměnitelné a o kterých nebude možné v případné jednací fázi koncesního řízení jednat:

- Předmětem koncese je prodej dotčených pozemků a závazek budoucího koncesionáře vybudovat a po dobu trvání koncese provozovat objekt či jeho významnou část.

3.3 Klasifikace předmětu koncese (CPV)

- 70123000-9 | Prodej nemovitostí
- 70112000-9 | Výstavba nebytových nemovitostí
- 45213251-7 | Výstavba průmyslových budov
- 45214620-2 | Výstavba výzkumných a testovacích zařízení
- 70310000-7 | Pronájem nebo prodej budov

3.4 Předpokládaná hodnota koncese dle § 175 odst. 3 ZZVZ

Předpokládaná hodnota koncese činí 6,5 mld. Kč bez DPH a vychází ze součtu celkového očekávaného ročního příjmu vybraného dodavatele za předpokládaný pronájem jednotlivých nebytových prostor vědeckotechnického parku coby nejpravděpodobnějšího způsobu využití v době po dokončení výstavby vědeckotechnického parku tak, aby byla dodržena aktuálně uvažovaná délka trvání koncese (10 let od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí).

Výpočet předpokládané hodnoty koncese vychází z předpokládaného rozdělení plochy v prostorách vědeckotechnického parku dle účelu využití. Takto vymezený rozsah prostor je vynásoben obvyklým ročním nájemným v Brně v roce 2025 za m² plochy jednotlivých typů prostor. Pro účely kalkulace se jedná o vážený průměr obvyklého nájemného ve výši 3 300 Kč bez DPH/m²/rok – pronajímatelná plocha 200 000 m². V prvním roce po ukončení stavební etapizace a kompletním dokončení prací se předpokládá, že příjem koncesionáře bude zhruba ve výši 680 mil. Kč bez DPH/rok. Pro stanovení předpokládaného příjmu vybraného dodavatele je v jednotlivých letech nájemné postupně navyšováno o předpokládanou inflaci ve výši 2 %.

Výpočet předpokládané hodnoty rovněž počítá pouze s částečnou obsazeností nájemních prostor na úrovni 95 %.

3.5 Odůvodnění doby trvání koncese podle § 179 odst. 2 ZZVZ

Aktuálně předpokládaná doba trvání koncese (10 let od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí) je stanovena jako přiměřená k tomu, aby koncesionář mohl zajistit řádný provoz realizovaného technologického parku a naplnit cíle veřejného zadavatele, aniž by došlo k neodůvodněnému omezení hospodářské soutěže či flexibility města v delším časovém horizontu.

Koncesionář se zaváže k vybudování provozů podniků s vysokou znalostní intenzitou (technologického parku) na dotčené ploše, kterou současně nabývá do vlastnictví. Realizace výstavby bude probíhat dle aktuálního předpokladu ve dvou etapách a částečné zahájení provozu parku je počítáno od ukončení 1. etapy výstavby (zhruba po 2 letech od zahájení stavebních prací). Předpokládané investiční náklady na realizaci projektu ve výši cca 11,2 mld. Kč vyžadují dostatečně dlouhé období pro dosažení ekonomické stability projektu a zajištění návratnosti vložených prostředků. Hodnota koncese za dobu trvání smlouvy tvoří zhruba ½ předpokládané investice.

Desetileté období představuje vyvážený časový rámec, který umožňuje stabilní rozvoj parku a jeho uživatelské základny, vytvoření dlouhodobých smluvních vztahů s nájemci a efektivní plánování údržby, modernizací a doprovodných služeb.

4 MÍSTO PLNĚNÍ KONCESE

4.1 Místo plnění koncese

Zadavatel uvádí, že výstavba objektu se uskuteční v území vymezeném geometrickým plánem č. 2666-139/2025, zpracovaném Ing. Petrem Rovným, IČ: 46898964, se sídlem Podolí 184, 664 03 Podolí, a potvrzeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, dne 3. 7. 2025 pod číslem PGP-1199/2025-702, tj. konkrétně na pozemcích specifikovaných v odst. 3.1 zadávací dokumentace.

4.2 Prohlídka místa plnění

Vzhledem k tomu, že místo plnění je veřejně přístupné, nebude zadavatel organizovat prohlídku místa plnění.

5 PRŮBĚH KONCESNÍHO ŘÍZENÍ

Koncesní řízení je podle § 180 odst. 1 ZZVZ zahájeno odesláním oznámení o zahájení zadávacího řízení k uveřejnění (uvedený okamžik je rozhodující pro určení stáří kvalifikačních dokladů podle čl. 7 zadávací dokumentace). Koncesní řízení proběhne v těchto fázích¹:

- a) **fáze kvalifikační** (neboli fáze podávání žádostí o účast) je současně fází pro podání předběžných nabídek (viz čl. 6, 7 a 8 zadávací dokumentace) a je zahájena odesláním oznámení o zahájení zadávacího řízení k uveřejnění a končí uplynutím lhůty pro podání předběžných nabídek;
- b) **fáze jednací** (viz podrobněji čl. 9 a 10 zadávací 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. 3.2 zadávací dokumentace), kdy může dojít i k dílčím změnám či doplněním zadávacích 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 zadávací 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 (viz čl. 11, 12 a 13 a 17).

6 KVALIFIKAČNÍ FÁZE – PŘEDBĚŽNÉ NABÍDKY

- 6.1** Účastníci koncesního řízení podávají **předběžné nabídky (žádosti o účast s předběžnou nabídkou) v elektronické podobě, a to výhradně s využitím elektronického nástroje dle čl. 2 zadávací dokumentace**. Předběžné nabídky podávají dodavatelé ve lhůtě k tomu určené v oznámení o zahájení zadávacího řízení. Za včasné podání nese odpovědnost účastník. **Předběžná nabídka (žádost o účast)**

¹ Jedná se o fáze stanovené zadavatelem, což mu umožňuje § 180 odst. 3 ZZVZ *ad hoc* pro toto řízení. Pro snazší orientaci v řízení zadavatel zvolil označení jeho jednotlivých fází, které koresponduje s názvy institutů upravených v ZZVZ.

musí být šifrována v souladu s požadavky právních předpisů a elektronického nástroje.

- 6.2** Předběžná nabídka musí být zpracována **v českém či slovenském jazyce**. Výjimku tvoří odborné názvy, které mohou být kromě českého jazyka předloženy v anglickém jazyce; v anglickém jazyce pouze tehdy, pokud jsou v anglickém jazyce běžně používány i v českém prostředí nebo nemají vhodný český ekvivalent.
- 6.3** V případě, že jsou některé údaje v předběžné nabídce účastníka uvedeny v jiné měně než v Kč, aniž by to bylo v rozporu se zadávací dokumentací (např. článkem 12), použije se pro přepočet na Kč kurz devizového trhu vyhlášený Českou národní bankou ke dni zahájení koncesního řízení.
- 6.4** 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) obsah předběžné nabídky s uvedením čísel stran kapitol předběžné nabídky, včetně seznamu příloh,
 - c) doklady prokazující splnění kvalifikace,
 - d) informace a/nebo doklady ve smyslu odst. 20.3 zadávací dokumentace, je-li relevantní,
 - e) údaje/parametry, které mají být předmětem hodnocení ve smyslu čl. 13 zadávací dokumentace (**včetně nabídkové kupní ceny**),
 - f) případné připomínky účastníka k základním smluvním podmínkám podle přílohy č. 1 zadávací dokumentace; **zadavatel výslovně upozorňuje na to, že uvažovaný způsob využití dotčených ploch dle přílohy č. 1 zadávací dokumentace bude předmětem jednání s účastníky o podaných předběžných nabídkách. Účastníci jsou oprávněni ve své předběžné nabídce předložit i alternativní způsoby využití území; v takovém případě, necht' součástí předběžné nabídky učiní i informaci o případném dopadu na nabídkovou cenu; uvedeným zadavatel neumožňuje podání variant nabídek ve smyslu § 102 ZZVZ,**
 - g) předpokládaný **podrobný záměr využití dotčených ploch**, ve kterém dodavatel uvede jednotlivé aktuálně zamýšlené způsoby využití dotčených ploch, včetně územního rozsahu (v m²), a
 - h) jiné dokumenty, které dle této zadávací dokumentace mají být součástí předběžných nabídek, nebo jiné dokumenty, které mají dle účastníka tvořit obsah předběžné nabídky.

7 POŽADAVKY ZADAVATELE NA KVALIFIKACI

Zadavatel v souladu s § 180 odst. 3 ZZVZ stanoví požadavky na kvalifikaci. Kvalifikovaným pro plnění veřejné zakázky je v souladu s § 73 a násl. ZZVZ dodavatel, který prokáže splnění požadavků:

- a) [základní](#) způsobilosti podle § 74 a § 75 ZZVZ (odst. 7.1),
- b) [profesní](#) způsobilosti podle § 77 ZZVZ (odst. 7.2),
- c) [ekonomické](#) kvalifikace podle § 78 ZZVZ, je-li požadována (odst. 7.3) a
- d) [technické](#) kvalifikace podle § 79 ZZVZ, je-li požadována (odst. 7.4).

7.1 Základní způsobilost dle § 74 ZZVZ

Způsobilým je dodavatel, který		Způsob prokázání splnění základní způsobilosti (doklady)
a)	nebyl v zemi svého sídla v posledních 5 letech před zahájením zadávacího (koncesního) řízení pravomocně odsouzen pro trestný čin uvedený v příloze č. 3 ZZVZ nebo obdobný trestný čin podle právního řádu země sídla dodavatele; k zahlazeným odsouzením se nepřihlíží. Jde-li o právnickou osobu, musí tuto podmínku splňovat tato právnická osoba a zároveň každý člen statutárního orgánu. Je-li členem statutárního orgánu dodavatele právnická osoba, musí podmínku splňovat tato právnická osoba, každý člen statutárního orgánu této právnické osoby a osoba zastupující tuto právnickou osobu v statutárním orgánu dodavatele. Pro prokazování kvalifikace prostřednictvím pobočky závodu platí § 74 odst. 3 ZZVZ. Pobočka závodu, která má sídlo na území České republiky, se podle § 5 ZZVZ považuje za dodavatele se sídlem v České republice;	<i>Výpis z evidence Rejstříku trestů pro</i> - každou právnickou osobu a - každou fyzickou osobu, <i>pro niž je dle ZZVZ a zadávacích podmínek vyžadován.</i>
b)	nemá v České republice ani v zemi svého sídla v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek;	- <i>Potvrzení příslušného finančního úřadu</i> <i>a</i>

Způsobilým je dodavatel, který		Způsob prokázání splnění základní způsobilosti (doklady)
		- Čestné prohlášení dodavatele ve vztahu ke spotřební dani, z něhož jednoznačně vyplývá splnění tohoto kvalifikačního požadavku.
c)	nemá v České republice ani v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění;	Čestné prohlášení dodavatele, z něhož jednoznačně vyplývá splnění tohoto kvalifikačního požadavku.
d)	nemá v České republice ani v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti;	Potvrzení příslušné územní správy sociálního zabezpečení.
e)	není v likvidaci, nebylo proti němu vydáno rozhodnutí o úpadku, nebyla vůči němu nařízena nucená správa podle jiného právního předpisu nebo v obdobné situaci podle právního řádu země sídla dodavatele.	- Výpis z obchodního rejstříku, nebo - čestné prohlášení dodavatele ve vztahu k naplnění tohoto požadavku v případě, že dodavatel není v obchodním rejstříku zapsán.
Doklady prokazující základní způsobilost musí prokazovat splnění požadované základní způsobilosti nejpozději v době 3 měsíců přede dnem zahájení zadávacího (koncesního) řízení (tedy nesmí být k okamžiku zahájení zadávacího řízení starší 3 měsíců). Prokázání základní způsobilosti může dodavatel prokázat také předložením výpisu ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů v souladu s § 228 ZZVZ či certifikátu vydaného v rámci systému certifikovaných dodavatelů dle § 234 ZZVZ.		

7.2 Profesní způsobilost dle § 77 ZZVZ

Profesní způsobilost splňuje dodavatel, který předloží		Způsob prokázání splnění profesní způsobilosti (doklady)
a)	výpis z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence.	Výpis z obchodního rejstříku nebo výpis z jiné obdobné evidence, pokud jiný právní předpis zápis do takové evidence vyžaduje.
Splnění požadavku profesní způsobilosti může dodavatel prokázat také předložením výpisu ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů v souladu s § 228 ZZVZ či certifikátu vydaného v rámci systému certifikovaných dodavatelů dle § 234 ZZVZ v tom rozsahu, v jakém údaje		

Profesní způsobilost splňuje dodavatel, který předloží	Způsob prokázání splnění profesní způsobilosti (doklady)
ve výpisu ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů nebo certifikátu prokazují splnění požadavků na profesní způsobilost.	

7.3 Ekonomická kvalifikace dle § 78 ZZVZ

Ekonomickou kvalifikaci splňuje dodavatel, který předloží		Způsob prokázání splnění technické kvalifikace (doklady)
a)	výkaz zisku a ztráty, ze kterého bude vyplývat, že tržby z prodeje výrobků a služeb (řádek č. 1 výkazu zisku a ztráty) dosažené dodavatelem za 3 bezprostředně předcházející uzavřená účetní období, za která dodavatel má zpracovávánu či má povinnost mít zpracovávánu účetní závěrku, dosahovaly minimální výše 150 mil. Kč v každém z těchto účetních období.	Výkaz zisku a ztráty za poslední 3 účetní období, za která dodavatel má zpracovávánu či má povinnost mít zpracovávánu účetní závěrku, jejíž součástí je výkaz zisku a ztráty. Jestliže dodavatel vznikl později, postačí, předloží-li údaje o svém celkovém obratu v požadované výši za všechna účetní období od svého vzniku, za která má zpracovávánu či má povinnost mít zpracovávánu účetní závěrku. Zadavatel připouští prokázání uvedené podmínky více osobami (například v rámci korporátní/holdingové/koncernové skupiny). V takovém případě zadavatel požaduje, aby tyto osoby nesly společnou a nerozdílnou odpovědnost za plnění veřejné zakázky. O tom jsou povinny v nabídce doložit příslušný písemný závazek. Zahraniční dodavatel prokazuje splnění podmínky ekonomické kvalifikace obdobným dokladem dle právního řádu země svého sídla.

7.4 Technická kvalifikace dle § 79 ZZVZ

Technickou kvalifikaci splňuje dodavatel, který předloží	Způsob prokázání splnění technické kvalifikace (doklady)
a) seznam významných zakázek realizovaných v posledních 10 let před zahájením zadávacího (koncesního) řízení;	<i>Ze seznamu významných zakázek musí vyplývat alespoň následující údaje:</i> <i>a) název objednatele, je-li odlišný od účastníka,</i> <i>b) předmět významné zakázky,</i> <i>c) doba a místo realizace významné zakázky,</i> <i>d) finanční objem významné zakázky, je-li dále požadován,</i> <i>e) kontaktní osoba , u které bude možné realizaci významné zakázky ověřit, vč. kontaktního e-mailu a telefonu.</i> <i>Ze seznamu významných zakázek musí jednoznačně vyplývat, že dodavatel v uvedeném období realizoval alespoň</i> <i>1. 1 významnou zakázku, jejímž předmětem byla výstavba anebo zajištění výstavby administrativního komplexu nebo business parku a následný provoz² tohoto administrativního komplexu nebo business parku s celkovou pronajímatelnou plochou nejméně 30 000 m²</i>

² Pojem „provoz“ pro účely této zadávací dokumentace zahrnuje vedle zajištění údržby a správy daného komplexu anebo parku i jeho obchodní využití, tedy například i jeho pronájem jako celku či jeho dílčích částí; zadavatel uzná významnou zakázku, která bude věcně odpovídat takto vymezenému rozsahu, bez ohledu na to, jak bude konkrétní významná zakázka pojmenována. Dodavatelé jsou povinni v předběžné nabídce důkladně popsat obsahovou náplň doložených významných zakázek, aby mohl zadavatel řádně posoudit naplnění uvedené podmínky.

	Technickou kvalifikaci splňuje dodavatel, který předloží	Způsob prokázání splnění technické kvalifikace (doklady)
		<i>kontinuálně po dobu minimálně 1 roku,</i> <i>2. 1 další významnou zakázku, jejímž předmětem byla výstavba anebo zajištění výstavby průmyslového a / nebo logistického parku a následný provoz² tohoto parku s pronajímatelnou plochou nejméně 50 000 m² kontinuálně po dobu minimálně 1 roku.</i> <i>Tuto část kvalifikace rovněž splní dodavatel v případě, že se jedná o významnou zakázku zahájenou dříve než v posledních 10 letech před zahájením zadávacího (koncesního) řízení, pokud byla v posledních 10 letech dokončena, nebo pokud probíhala i po zahájení zadávacího (koncesního) řízení, nebo pokud stále probíhá, za předpokladu splnění výše uvedených parametrů ke dni konce lhůty pro prokázání kvalifikace (tj. řádné dokončení provozu po dobu nejméně 1 roku).</i> <i>Zadavatel uvádí, že za relevantní se považuje provoz administrativního komplexu, business parku, průmyslového parku anebo logistického parku až po dosažení minimální požadované pronajímatelné plochy dle výše uvedeného.</i>
b)	osvědčení o vzdělání (je-li požadováno) a odborné kvalifikaci fyzických osob, odpovědných za poskytování dodávek.	<i>Zadavatel požaduje u každé osoby předložit vždy:</i> <i>• profesní životopis, z něhož bude vyplývat splnění požadavků</i>

Technickou kvalifikaci splňuje dodavatel, který předloží	Způsob prokázání splnění technické kvalifikace (doklady)
	zadavatele (u referenční zkušenosti, je-li níže požadována, uvede dodavatel údaje, z nichž bude ověřitelné splnění požadavku, a to včetně kontaktních údajů na objednatele takové zakázky, tedy kontaktního e-mailu a telefonu), • údaj o tom, zda je osoba v pracovněprávním či jiném vztahu k dodavateli (v takovém případě uvede dodavatel v jakém), • doklady, z nichž bude vyplývat splnění požadavků zadavatele na vzdělání či odbornou způsobilost (příslušný doklad o vzdělání / osvědčení / oprávnění, je-li níže vyžadováno). Dodavatel předloží doklady o odborné kvalifikaci pro následující osoby: 1. <u>Projektový manažer (vedoucí týmu)</u> tato osoba musí mít: • praxi v pozici projektového manažera (anebo v pozici s obdobnou odpovědností a skladbou činností) při realizaci minimálně 2 významných zakázek, které naplňují požadavky zadavatele dle odst. 7.4 písm. a) zadávací dokumentace (bez ohledu na to, o který z dílčích bodů se jedná; nemusí se jednat o významné zakázky, kterými dodavatel prokazuje podmínky kvalifikace dle odst. 7.4 písm. a) zadávací

Technickou kvalifikaci splňuje dodavatel, který předloží	Způsob prokázání splnění technické kvalifikace (doklady)
	<i>dokumentace), avšak vyjma požadavku na provoz areálu, který nemusí být naplněn pro prokázání splnění podmínek kvalifikace u této osoby, a to v posledních 15 letech před zahájením zadávacího řízení.</i>

8 SPOLEČNÁ USTANOVENÍ KE KVALIFIKACI

8.1 Pravost a jazyk dokladů prokazujících splnění kvalifikace ve lhůtě pro prokázání splnění kvalifikace

Dodavatel prokáže splnění kvalifikace ve všech případech doklady předloženými v prostých kopiích (např. v naskenované podobě). Zadavatel může pro účely zajištění řádného průběhu zadávacího řízení postupem podle § 46 odst. 1 ZZVZ požadovat předložení originálu dokladu anebo úředně ověřené kopie dokladu v elektronické podobě. Zadavatel v souladu s § 86 odst. 2 ZZVZ nepřipouští, aby účastník nahradil předložení dokladů ke kvalifikaci čestným prohlášením, není-li tak výslovně u konkrétního požadavku připuštěno.

Povinnost předložit doklad může dodavatel splnit i odkazem na odpovídající informace vedené v informačním systému veřejné správy ve smyslu zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy, ve znění pozdějších předpisů, nebo v obdobném systému vedeném v jiném členském státu, který umožňuje neomezený dálkový přístup. Takový odkaz musí obsahovat internetovou adresu a údaje pro přihlášení a vyhledání požadované informace, jsou-li takové údaje nezbytné. V ČR jde zejména o

- výpis z obchodního rejstříku,
- výpis z veřejné části živnostenského rejstříku nebo
- výpis ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů.

Dodavatel také může nahradit požadované doklady jednotným evropským osvědčením pro veřejné zakázky ve smyslu § 87 ZZVZ, a to pouze v rozsahu informací/dokladů, které z jednotného evropského osvědčení jednoznačně vyplývají a prokazují splnění daných podmínek způsobilosti anebo kvalifikace.

V případě dokumentů **v jiném jazyce**, než jaký zadavatel připustil pro podání nabídek, připojí účastník k dokumentům (prostý) **překlad** do českého jazyka. Bude-li mít zadavatel pochybnosti

o správnosti překladu, je oprávněn si vyžádat předložení úředně ověřeného překladu dokladu do českého jazyka. Povinnost připojit k dokladům překlad do českého jazyka se nevztahuje na doklady ve slovenském jazyce. Doklady o vzdělání (např. vysokoškolské diplomy) lze předkládat rovněž v latinském jazyce.

8.2 Doklady předkládané vybraným dodavatelem

Zadavatel si může od dodavatele, kterého identifikoval jako **vybraného dodavatele**, vyžádat předložení originálů nebo ověřených kopií dokladů o kvalifikaci, pokud již nebyly v této podobě v koncesním řízení předloženy, a to v **elektronické podobě** (viz článek 2). Nahradi-li vybraný dodavatel v zadávacím řízení doklady prokazující splnění podmínek způsobilosti a kvalifikace jednotným evropským osvědčením, nemusí předkládat jednotlivé doklady tímto osvědčením nahrazené, za předpokladu, že zadavateli sdělí, v kterém jiném zadávacím řízení mu tyto doklady již předložil a tyto jsou nadále akceptovatelné (mj. z časového hlediska, což se uplatní u doložení splnění podmínek základní způsobilosti podle odst. 7.1 zadávací dokumentace).

Pro vyloučení pochybností zadavatel uvádí, že za originál v elektronické podobě se **nepovažuje sken** dokladu vydávaného orgánem státní správy (ani pokud by byl například následně elektronicky podepsán dodavatelem).

Zadavatel může ve výzvě stanovit, že vybraný dodavatel musí předložit doklady o základní způsobilosti podle § 74 ZZVZ prokazující splnění požadovaného kritéria způsobilosti **po doručení výzvy** nebo písemné čestné prohlášení o tom, že se nezměnily údaje rozhodné pro posouzení splnění kvalifikace obsažené v dokladech o kvalifikaci, které má zadavatel k dispozici, nebo nové doklady, pokud se rozhodné údaje v těchto dokladech změnily.

8.3 Prokázání kvalifikace získané v zahraničí

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 a ZZVZ.

Potvrzení pro zahraniční dodavatele o neexistenci nedoplatků v ČR vydává ve vztahu k

- daňovým nedoplatkům Finanční úřad pro Prahu, Územní pracoviště Praha 1,
- nedoplatkům na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti Územní správa sociálního zabezpečení pro hlavní město Prahu a Středočeský kraj (pracoviště Pražská správa sociálního zabezpečení).

8.4 Prokázání části kvalifikace prostřednictvím jiných osob

Pokud není účastník schopen prokázat splnění profesní způsobilosti, ekonomické kvalifikace nebo technické kvalifikace požadované zadavatelem v plném rozsahu a zadávací dokumentace nestanoví jinak, je oprávněn splnění kvalifikace v chybějícím rozsahu prokázat prostřednictvím

jiné osoby (to neplatí v případě profesní způsobilosti podle odst. 7.2 písm. a) zadávací dokumentace).

Za jinou osobu se považuje osoba s jiným IČO, a to i tehdy, je-li například součástí stejného koncernu jako účastník.

Účastník je v takovém případě povinen zadavateli předložit

- a) doklady prokazující splnění **základní** způsobilosti podle odst. 7.1 zadávací dokumentace (§ 74 a § 75 ZZVZ) jinou osobou,
- b) doklady prokazující splnění **profesní** způsobilosti podle odst. 7.2 písm. a) zadávací dokumentace (§ 77 odst. 1 ZZVZ) jinou osobou,
- c) doklady prokazující splnění **chybějící části způsobilosti anebo kvalifikace** prostřednictvím jiné osoby, a
- d) **smlouvu** nebo jinou osobou **podepsané potvrzení** o existenci smlouvy, přičemž obsahem smlouvy je písemný závazek jiné osoby k poskytnutí **konkrétního** plnění určeného k plnění veřejné zakázky nebo k poskytnutí věcí nebo práv, s nimiž bude dodavatel oprávněn disponovat v rámci plnění veřejné zakázky, a to alespoň v **rozsahu**, v jakém jiná osoba prokázala kvalifikaci za dodavatele; je-li jinou osobou prokázána kvalifikace podle odst. 7.4 písm. a) nebo b) zadávací dokumentace, musí ze smlouvy vyplývat závazek této jiné osoby realizovat stavební práce anebo služby, ke kterým se prokazované kritérium kvalifikace vztahuje. Dále viz § 83 odst. 2 a 3 ZZVZ.

8.5 Společné prokazování kvalifikace

V případě společné účasti více dodavatelů prokazuje základní způsobilost (odst. 7.1 zadávací dokumentace) a profesní způsobilost (odst. 7.2 písm. a) zadávací dokumentace) každý z těchto dodavatelů samostatně v plném rozsahu.

Společné prokazování kvalifikace musí dále splňovat následující předpoklady:

- a) Jeden z dodavatelů bude výslovně identifikován jako vedoucí účastník určený pro komunikaci se zadavatelem v rámci koncesního řízení;
- b) Součástí dokladů prokazujících splnění kvalifikace musí být i doklad (např. smlouva), z něhož bude zřejmý závazek všech dodavatelů nést společnou a nerozdílnou odpovědnost za plnění veřejné zakázky.

8.6 Důsledek nesplnění kvalifikace

Účastník, který doklady předloženými v předběžné nabídce neprokáže splnění kvalifikace v rozsahu požadovaném ZZVZ a zadávací dokumentací, může být zadavatelem z účasti

v zadávacím řízení vyloučen. Pokud se jedná o vybraného dodavatele, tento musí být ve smyslu § 48 odst. 8 ZZVZ z těchto důvodů ze zadávacího řízení vyloučen; možnost zadavatele postupovat podle § 46 odst. 1 ZZVZ tím není dotčena (a to ani ve vztahu k vybranému dodavateli).

8.7 Činnosti vyhrazené výlučně účastníkovi

Účastník je oprávněn zajišťovat plnění předmětu veřejné zakázky prostřednictvím poddodavatele.

9 JEDNACÍ FÁZE – PŘEDBĚŽNÉ NABÍDKY

- 9.1** Účastník, který prokáže splnění kvalifikace, bude vyzván k jednání o předběžné nabídce, která představuje podklad pro jednání v rámci jednací fáze.
- 9.2** Lhůta pro podání předběžných nabídek je zadavatelem stanovena v oznámení o zahájení zadávacího řízení.
- 9.3** V rámci jednací fáze bude probíhat jednání mezi zadavatelem a účastníky, kteří podali předběžnou nabídku a kteří prokázali splnění podmínek kvalifikace. Předmětem jednání mohou být jakékoli podmínky plnění s výjimkou minimálních podmínek koncese dle odst. 3.2 zadávací dokumentace.

10 ZPŮSOB A ZÁSADY JEDNÁNÍ S ÚČASTNÍKY O PŘEDBĚŽNÝCH NABÍDKÁCH

- 10.1** Zadavatel bude o předběžných nabídkách s účastníky jednat se záměrem upřesnění a doplnění jakýchkoli podmínek plnění koncese v souladu s potřebami a požadavky zadavatele (s výjimkou minimálních podmínek koncese, o kterých nelze jednat). Zadavatel si vyhrazuje právo požadovat po účastnících jakékoliv vysvětlení, doklady či informace potřebné k vedení jednání, přičemž tyto požadavky je oprávněn účastníkům sdělit přímo na jednání či písemně mimo jednání.
- 10.2** Zadavatel bude jednat se všemi účastníky koncesního řízení, a to za předpokladu, že tito účastníci splní podmínky účasti v koncesním řízení, přičemž zadavatel bude s účastníky koncesního řízení jednat v pořadí dle podaných předběžných nabídek, nerozhodne-li se zadavatel jinak.
- 10.3** Kromě prezenčního ústního jednání mohou jednotlivá jednání na základě rozhodnutí zadavatele probíhat také distančně, a to formou elektronické komunikace primárně

prostřednictvím elektronického nástroje. Zadavatel může vést jednání též v písemné formě.

- 10.4** Účastník bude na každé prezenční jednání řádně pozván nejméně 5 dnů předem, nebude-li termín dalšího jednání dohodnut v rámci předchozího prezenčního jednání. Na každé prezenční jednání bude účastník pozván formou výzvy (pozvánky), ve které musí být uvedeno alespoň datum a místo konání jednání a alespoň obecně vymezen předmět jednání. Pozvánka může obsahovat pozvání i na více jednání současně. Povinnost pozvání účastníka na jednání formou výzvy (pozvánky) se neuplatní, vzal-li účastník termín a místo dalšího jednání na vědomí při předchozím prezenčním jednání. Zadavatel si vyhrazuje právo změny termínu prezenčního jednání. Zadavatel neomezuje průběh jednání žádným minimálním počtem jednacích kol.
- 10.5** Za účastníka se mohou jednoho prezenčního jednání účastnit nejvýše tři osoby (zástupci účastníka), z nichž alespoň jedna musí být prokazatelně oprávněna zastupovat účastníka na jednání (např. na základě plné moci), nepřipustí-li zadavatel (zejména na základě žádosti účastníka) v konkrétním případě vyšší počet. Veškerá jednání s účastníky budou vedena pouze v českém jazyce, případně ve slovenském jazyce. V případě zahraničního dodavatele si tento musí na své náklady zajistit tlumočníka.
- 10.6** V případě prezenčního jednání bude zadavatel jednat s účastníky odděleně či společně dle svého uvážení.
- 10.7** O každém prezenčním jednání s účastníkem, tj. jednání za fyzické přítomnosti zástupců zadavatele a účastníka, zadavatel pořídí záznam či protokol, který bude obsahovat všechna ujednání učiněná v rámci jednání, datum jednání, předmět jednání a jeho výsledek. Protokol z jednání bude zadavatelem sepsán zpravidla na místě jednání, nejpozději vždy však do 5 pracovních dnů po uskutečnění jednání. Účastník je oprávněn nahlížet do protokolu z jednání a pořizovat z něj výpisy či opisy; účastník je oprávněn požadovat kopii protokolu o jednání.
- 10.8** Zadavatel si vyhrazuje právo dále nejednat s účastníkem, který se nejméně ve dvou případech na prezenční jednání nedostavil nebo nejméně ve dvou případech řádně nereaguje na stanovené požadavky na písemnou reakci, nebo na jednání není přítomná osoba oprávněná za účastníka jednat, případně se účastník na jednání

dostavil zjevně nepřipravený. V takovém případě má zadavatel právo takového účastníka z koncesního řízení vyloučit.

10.9 Zadavatel si vyhrazuje právo stanovit další podmínky pro jednání s účastníky či způsob vedení jednání.

11 NABÍDKOVÁ FÁZE

Nabídková fáze je zahájena odesláním výzvy k podání (konečných) nabídek. Konečnou nabídku může podat pouze účastník koncesního řízení, který byl vyzván k podání konečné nabídky. Pro podání konečné nabídky platí obdobně pravidla pro podání předběžných nabídek stanovená v odst. 6.2 a 6.3 a další podmínky vymezené ve výzvě k podání konečných nabídek. **Účastníci koncesního řízení nejsou oprávněni bez řádného odůvodnění nabídnout v konečné nabídce pro zadavatele méně výhodné podmínky, než jaké byly nabídnuty v předběžné nabídce anebo byly nabídnuty při jednání s účastníky.**

Zadavatel následně provede posouzení splnění podmínek účasti v koncesním řízení (vyjma těch, které již byly v řízení prokázány) a hodnocení nabídek podle článku 13 této zadávací dokumentace a rozhodne o výběru dodavatele, který podal ekonomicky nejvýhodnější nabídku. Zadavatel si vyhrazuje právo realizovat tzv. předřazené hodnocení nabídek podle § 39 odst. 4 ZZVZ.

Identifikuje-li zadavatel dílčí nejasnost či vadu v (konečné) nabídce, vyhrazuje si právo vyzvat účastníka k objasnění, doplnění či úpravě takové nejasnosti či vady, přičemž účastník je oprávněn provést i dílčí doplnění či změnu nabídky, pouze však tehdy, pokud takové doplnění či změna nemá přímý vliv na výběr ekonomicky nejvýhodnější nabídky (zejména nezasahuje do údajů, které jsou předmětem hodnocení nabídek).

12 POŽADAVKY NA ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ NABÍDKOVÉ CENY

V nabídce musí být uvedeny ceny následovně:

- cena celkem v Kč bez DPH,
- sazba DPH,
- cena celkem v Kč včetně DPH.

K ceně bez DPH připočte účastník DPH podle právních předpisů účinných ke dni podání nabídky. V případě, že se jedná o přenesenou daňovou povinnost dle § 92e zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, kód CZ-CPA kód 41-43, odvede následně daň zadavatel.

Nabídkovou cenou se rozumí výše kupní ceny pozemků specifikovaných v odst. 3.1 zadávací dokumentace, kterou dodavatel uhradí zadavateli na základě uzavřené smlouvy.

Zadavatel je oprávněn požadovat další údaje týkající se kupní ceny pozemků (např. její další rozpad atp.).

13 HODNOCENÍ NABÍDEK

Kritéria hodnocení:

Hodnocení nabídek bude provedeno v nabídkové fázi podle jejich ekonomické výhodnosti v návaznosti na pravidla hodnocení stanovená ve výzvě k podání (konečných) nabídek. Zadavatel činí výhradu, v návaznosti na výsledky jednací fáze upravit a upřesnit níže uvedená pravidla hodnocení.

Ekonomicky nejvýhodnější nabídkou je nabídka, která v souhrnu nejlépe naplní stanovená kritéria hodnocení:

	Kritéria hodnocení	Váha
A.	Nabídková cena – kupní cena pozemků	95 %
B.	Zkušenosti účastníka	5 %

Způsob hodnocení:

A. Nabídková cena – kupní cena pozemků

V rámci tohoto kritéria hodnocení bude zadavatel hodnotit nabídkovou cenu, tedy výši nabídnuté kupní ceny pozemků, které 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:

$$\frac{\text{hodnota hodnocené nabídky}}{\text{hodnota nejvýhodnější nabídky}} * 95$$

B. Zkušenosti účastníka

V rámci tohoto kritéria hodnocení bude zadavatel hodnotit zkušenosti účastníka zadávacího řízení ve smyslu odst. 7.4 písm. a) zadávací dokumentace. Za vhodnější nabídku se považuje nabídka s celkově vyššími (rozsáhlejšími) zkušenostmi. **Zadavatel bude hodnotit zkušenosti účastníka dle odst. 7.4 písm. a) zadávací dokumentace, a to na základě informací uvedených v nabídce za dobu posledních 10 let před zahájením zadávacího řízení do skončení lhůty pro podání konečných nabídek.**

Předmětem hodnocení bude počet realizovaných zkušeností účastníka, přičemž budou hodnoceny zkušenosti doložené **nad rámec referenčních zakázek uvedených pro účely prokázání splnění podmínek kvalifikace** (tj. zkušenosti, které účastník uvede pro účely prokázání splnění kvalifikace, nebudou zohledněny pro účely hodnocení nabídek).

Předmětem hodnocení v rámci tohoto dílčího kritéria hodnocení budou zkušenosti při splnění požadavků uvedených v odst. 7.4 písm. a) zadávací dokumentace. Pro významné zakázky doložené pro potřeby hodnocení nabídek se obdobně uplatní pravidle dle ZZVZ a zadávacích podmínek, která platí pro prokazování splnění podmínek kvalifikace, a to včetně rozsahu významných zakázek, které jsou pro potřeby hodnocení nabídek uznatelné. Pokud tedy například účastník realizoval významnou zakázku společně s jinými dodavateli, bude uznána v rozsahu, v jakém se na její realizaci podílel; totéž platí pro významné zakázky, na jejichž realizaci se účastník podílel jako poddodavatel.

U každého účastníka bude hodnoceno maximálně 10 zkušeností (nad rámec zkušeností, které byly použity pro prokázání splnění podmínek kvalifikace). Nabídne-li účastník zkušeností více, bude pro účely hodnocení jeho nabídky použito právě 10 zkušeností splňujících stanovené podmínky. Za každou zkušenost, která vyhovuje požadavkům:

- dle odst. 7.4 písm. a) bod 1 zadávací dokumentace obdrží účastník **2 body**;
- dle odst. 7.4 písm. a) bod 2 zadávací dokumentace obdrží účastník **1 bod**.

V případě, že by jedna zkušenost vyhovovala oběma požadavkům; obdrží účastník 2 body (zadavatel nepřípouští sčítání bodů dle výše uvedeného).

Zkušenosti uvedené účastníkem pro účely hodnocení dle tohoto odstavce zadávací dokumentace budou doplněny do přílohy č. 3 – Tabulka zkušeností³.

Seznam zkušeností pro účely hodnocení nemůže být dodatečně (po podání nabídky) doplňován či rozšiřován; v případě, že údaje v nabídce (v příloze č. 3 - Tabulka zkušeností) nebudou úplné či jednoznačné, příslušná zkušenost nemusí být uznána pro účely hodnocení nabídky.

Součet dosažených bodových hodnot za jednotlivé hodnoty hodnocení bude přepočten na bodové hodnocení dle daného kritéria dle následujícího vzorce:

$$\frac{\text{celkový počet bodů za zkušenosti účastníka hodnocené nabídky}}{\text{celkový počet bodů za zkušenosti účastníka nejvhodnější nabídky}} * 5$$

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.

³ Zadavatel preferuje, aby účastníci využili vzor tabulky zkušeností tvořící přílohu č. 3 zadávací dokumentace.

Pro výběr dodavatele se uplatní pravidla stanovená v § 122 a 123 ZZVZ.

14 ZÁVAZNOST POŽADAVKŮ ZADAVATELE

Informace a údaje uvedené v zadávací dokumentaci vymezují závazné požadavky zadavatele na plnění veřejné zakázky. Zadavatel však upozorňuje, že tyto mohou, kromě minimálních podmínek koncese podle odst. 3.2 zadávací dokumentace, doznat změn v rámci jednacích fází.

Požadavky vyplývající z výzvy k podání konečných nabídek je účastník povinen plně a bezvýhradně respektovat při zpracování své konečné nabídky. Neakceptování požadavků zadavatele bude považováno za nesplnění zadávacích podmínek.

V případě, že zadávací podmínky obsahují odkazy na obchodní firmy, názvy nebo jména a příjmení, specifická označení zboží a služeb, které platí pro určitou osobu, popřípadě její organizační složku za příznačné, patenty na vynálezy, užité vzory, průmyslové vzory, ochranné známky nebo označení původu, umožňuje zadavatel výslovně použití i jiných, kvalitativně a technicky obdobných řešení, které naplní zadavatelem požadovanou či odborníkovi zřejmou funkcionalitu (není-li v předmětném případě uvedeno jinak).

15 VYSVĚTLENÍ, ZMĚNA NEBO DOPLNĚNÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

Přestože tato zadávací dokumentace vymezuje předmět koncese v podrobnostech nezbytných pro zpracování předběžné nabídky, mohou dodavatelé požadovat vysvětlení zadávacích 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 zadávacího (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 zadávací dokumentace.

Zadavatel v zákonné lhůtě 3 pracovních dnů uveřejní vysvětlení zadávací dokumentace včetně přesného znění žádosti, na profilu zadavatele.

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

16 PODMÍNKY PRO UZAVŘENÍ SMLOUVY S VYBRANÝM DODAVATELEM

16.1 Zadavatel uvádí, že v koncesním řízení se uplatní pravidla stanovená v hlavě XII části čtvrté ZZVZ. Smlouvu je zadavatel povinen uzavřít v souladu s nabídkou (konečnou)

vybraného dodavatele, popřípadě upravenou postupem podle čl. 11 zadávací dokumentace.

16.2 Před uzavřením smlouvy si zadavatel může od vybraného dodavatele vyžádat předložení originálů nebo ověřených kopií dokladů o kvalifikaci, pokud již nebyly v koncesním řízení předloženy, a to v elektronické podobě.

16.3 Je-li vybraný dodavatel českou právnickou osobou, zjistí zadavatel údaje o jeho skutečném majiteli v evidenci skutečných majitelů vedené dle zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů. Nejedná-li se o osobu, na kterou se vztahuje zákonná výjimka, musí být údaje o skutečném majiteli v evidenci skutečných majitelů zapsány. Vybraný dodavatel, který je českou právnickou osobou, která má skutečného majitele, bude vyloučen z koncesního řízení, pokud nebude možné zjistit údaje o jeho skutečném majiteli z evidence skutečných majitelů; k zápisu zpřístupněnému v evidenci skutečných majitelů po odeslání oznámení o vyloučení dodavatele se nepřihlíží. Pro vybraného dodavatele, který je zahraniční právnickou osobou, platí ustanovení § 122 odst. 6 ZZVZ.

17 ZADÁVACÍ LHŮTA A JISTOTA

Zadavatel stanoví požadavek na zadávací lhůtu (§ 40 ZZVZ) a poskytnutí jistoty (§ 41 ZZVZ). Účastníci jsou povinni jistotu poskytnout ve lhůtě pro podání konečných nabídek, tj. účastník nesmí po skončení lhůty pro podání konečných nabídek z koncesního řízení odstoupit. Zadávací lhůta počíná běžet okamžikem konce lhůty pro podání konečných nabídek.

Doba, po kterou účastníci koncesního řízení nesmí z koncesního řízení odstoupit (zadávací lhůta): 9 měsíců od skončení lhůty pro podání konečných nabídek.

Výše požadované jistoty: **10 000 000 Kč**.

Forma poskytnutí jistoty:

- a) peněžní jistota – složení peněžní částky na účet zadavatele, nebo
- b) neodvolatelná a nepodmíněná bankovní záruka – záruční listina v elektronické podobě (dle § 2029 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), nebo
- c) pojištění záruky v elektronické podobě (dle § 2868 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Jistota bude poskytnuta v korunách českých.

a) Složení peněžní jistoty:

Dokladem prokazujícím složení peněžní jistoty na účet určený zadavatelem je též výpis z účtu účastníka u peněžního ústavu, z něhož je patrné, že dodavatel převedl částku ve výši odpovídající požadované jistotě na účet, nebo potvrzení peněžního ústavu o složení částky ve

výši odpovídající požadované jistotě na účet uvedený níže. Potřebné údaje pro složení peněžní jistoty jsou následující:

bankovní ústav:	Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu a kód banky:	111502222/0800
variabilní symbol:	IČO dodavatele (resp. jeho ekvivalent).

Peněžní jistota musí být na účet připsána ve lhůtě pro podání konečných nabídek. Nestanovili-li dodavatel jinak, bude v případě naplnění zákonných podmínek peněžní jistota vrácena na účet, ze kterého byla dodavatelem uhrazena.

b) Poskytnutí bankovní záruky:

Jistota formou bankovní záruky se poskytuje předložením dokladu banky prokazujícího povinnost banky vyplatit zadavateli jistotu na základě jeho sdělení o splnění podmínek podle § 41 odst. 7 ZZVZ jistotu.

Tento doklad nemusí být v nabídce doložen v originálu nebo úředně ověřené kopii.

Účastník zadávacího řízení je povinen zajistit platnost bankovní záruky po celou dobu trvání zadávací lhůty.

V případě naplnění zákonných podmínek pro vrácení jistoty poskytne zadavatel dodavateli či dodavatelem určené bance na jeho žádost informaci o splnění podmínek pro vrácení jistoty poskytnuté formou bankovní záruky.

c) Poskytnutí pojištění záruky:

Jistota formou pojištění záruky se poskytuje předložením dokladu pojišťovny prokazujícího povinnost pojišťovny vyplatit zadavateli jistotu na základě jeho sdělení o splnění podmínek podle § 41 odst. 7 ZZVZ jistotu.

Doklad o poskytnutí pojištění záruky nemusí být doložen v originálu nebo úředně ověřené kopii.

V případě naplnění zákonných podmínek pro vrácení jistoty poskytne zadavatel dodavateli či dodavatelem určené pojišťovně na jeho žádost informaci o splnění podmínek pro vrácení jistoty poskytnuté formou pojištění záruky.

18 VÝHRADY ZADAVATELE

- 18.1** Náklady spojené s účastí v koncesním řízení nese každý účastník sám.
- 18.2** Zadavatel si vyhrazuje právo změnit či doplnit zadávací podmínky.
- 18.3** Zadavatel si vyhrazuje právo zrušit koncesní řízení v souladu s příslušnými ustanoveními ZZVZ.
- 18.4** Zadavatel nepřipouští podání více předběžných nabídek či (konečných) nabídek u jednoho účastníka.
- 18.5** Zadavatel si vyhrazuje právo postupovat dle § 46 ZZVZ, pokud vznikne potřeba objasnění žádosti o účast či předběžné nabídky anebo její doplnění, přičemž účastník je oprávněn žádost o účast či předběžnou nabídku upravit tak, aby odpovídala požadavkům zadavatele.
- 18.6** Zadavatel si vyhrazuje právo vyloučit účastníka koncesního řízení, který nesplní zadávací podmínky nebo neposkytne součinnost k uzavření smlouvy.
- 18.7** Zadavatel může ověřovat věrohodnost poskytnutých údajů a dokladů a může si je opatřovat také sám, a to například u třetích osob či z veřejně dostupných zdrojů. Účastník je povinen mu v tomto ohledu poskytnout veškerou potřebnou součinnost.
- 18.8** Zadavatel si vyhrazuje právo vyloučit z koncesního řízení účastníka, který přímo nebo prostřednictvím poddodavatele, prostřednictvím kterého účastník prokazuje kvalifikaci, poruší ustanovení § 4b zákona č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů.
- 18.9** Zadavatel výslovně upozorňuje dodavatele, že vybraný účastník koncesního řízení je dle § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.

18.10 Možnost využití SPV

Realizace koncese může být zajištěna buď přímo účastníkem koncesního řízení (dodavatelem či dodavatelem sdruženými do společnosti), nebo prostřednictvím jiné osoby – obchodní společnosti založené pro účely plnění koncese účastníkem koncesního řízení a zároveň účastníkem přímo či nepřímo ovládané – tzv. „special purpose vehicle“ (dále jen „SPV“).

Zadavatel připouští jak variantu založení SPV již pro účely uzavření koncesní smlouvy, tj. v průběhu koncesního řízení, tak i variantu spočívající v možnosti cese koncesní smlouvy vybraným dodavatelem na SPV v průběhu jejího trvání (ve smyslu § 222 odst. 10 písm. a) ve spojení s § 100 odst. 2 ZZVZ), tj. po uzavření smlouvy. Zadavatel stanoví, že uvedené lze učinit za podmínky, že:

- SPV bude vlastněna výlučně účastníkem (případně alespoň jedním z dodavatelů, je-li účastník tvořen více dodavateli),
- SPV musí prokázat splnění základní a profesní způsobilosti v souladu s touto zadávací dokumentací,
- (v případě převodu po uzavření smlouvy) cese byla odsouhlasena zadavatelem (objednatelem),
- při plnění koncese bude SPV využívat kapacit účastníka (nebo jeho poddodavatele), prostřednictvím kterých účastník v koncesním řízení prokazoval splnění technické kvalifikace a/či využil jeho kapacit pro účely hodnocení, tj. bude prokazatelně oprávněn disponovat kapacitami kvalifikovaného účastníka či jeho poddodavatele (např. na základě smlouvy).

19 INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

- 19.1** Zadavatel v postavení správce osobních údajů tímto informuje ve smyslu čl. 13 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (dále jen „GDPR“) a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, účastníky koncesního řízení o zpracování osobních údajů za účelem realizace koncesního řízení dle ZZVZ.
- 19.2** Zadavatel může v rámci realizace koncesního řízení zpracovávat osobní údaje dodavatelů a jejich poddodavatelů (z řad fyzických osob podnikajících), členů statutárních orgánů a kontaktních osob dodavatelů a jejich poddodavatelů, osob, prostřednictvím kterých je dodavatelem prokazována kvalifikace, členů realizačního týmu dodavatele a skutečných majitelů dodavatele.
- 19.3** Zadavatel bude zpracovávat osobní údaje pouze v rozsahu nezbytném pro realizaci koncesního řízení a pouze po dobu stanovenou právními předpisy, zejména ZZVZ. Subjekty údajů jsou oprávněny uplatňovat jejich práva dle čl. 13 až 22 GDPR v písemné formě na adrese sídla zadavatele.
- 19.4** Zadavatel předává osobní údaje ke zpracování zástupci zadavatele jako zpracovateli osobních údajů, za účelem administrace zadávacího (koncesního) řízení dle § 43 ZZVZ.

20 SANKCE VŮČI RUSKU A BĚLORUSKU

- 20.1** Účastník podáním nabídky potvrzuje, že v případě uzavření smlouvy se zadavatelem platby poskytované zadavatelem v souvislosti s realizací veřejné zakázky neposkytne přímo nebo nepřímo ani jen zčásti osobám, vůči kterým platí tzv. individuální finanční

sankce ve smyslu čl. 2 odst. 2 Nařízení Rady (EU) č. 208/2014 ze dne 5. 3. 2014 o omezujících opatřeních vůči některým osobám, subjektům a orgánům vzhledem k situaci na Ukrajině, Nařízení Rady (EU) č. 269/2014 ze dne 17. 3. 2014 o omezujících opatřeních vzhledem k činnostem narušujícím nebo ohrožujícím územní celistvost, svrchovanost a nezávislost Ukrajiny a Nařízení Rady (ES) č. 765/2006 ze dne 18. 5. 2006 o omezujících opatřeních vůči prezidentu Lukašenkovi a některým představitelům Běloruska a které jsou uvedeny na tzv. sankčních seznamech (dle příloh č. 1 těchto nařízení)⁴.

20.2 Účastník podáním nabídky dále potvrzuje, že nejsou naplněny podmínky uvedené v nařízení Rady (EU) 2022/576 ze dne 8. dubna 2022, kterým se mění nařízení (EU) č. 833/2014 o omezujících opatřeních vzhledem k činnostem Ruska destabilizujícím situaci na Ukrajině, tedy zejména, že se nejedná o dodavatele:

- ruského státního příslušníka, fyzickou nebo právnickou osobu se sídlem v Rusku,
- právnickou osobu, která je z více než 50 % přímo či nepřímo vlastněna některou z osob dle předešlé odrážky, nebo
- fyzickou nebo právnickou osobu, která jedná jménem nebo na pokyn některé z osob uvedených v předešlých odrážkách.

Uvedené platí v případě podání společné nabídky pro každého ze sdružených dodavatelů, jakož i pro případ, kdy účastník hodlá využít poddodavatele (nebo jinou osobu prokazující kvalifikaci za účastníka) při realizaci plnění veřejné zakázky, pro kterého platí některá ze shora uvedených odrážek a který se bude na realizaci veřejné zakázky podílet z více jak 10 % hodnoty veřejné zakázky (dle výše nabídkové ceny v Kč bez DPH).

20.3 Má-li účastník pochybnost, zda nedochází k naplnění podmínek dle odst. 20.1 nebo 20.2 zadávací dokumentace, uvede rozhodné okolnosti a označí takovou osobu nebo osoby v nabídce ve smyslu odst. 6.4 zadávací dokumentace. Účastník může též dle jeho uvážení uvést informace a doklady věrohodným způsobem rozptýlující pochybnosti dle předchozí věty, případně doklady o přijatých opatřeních na straně účastníka.

⁴ Aktuální seznam lze nalézt např. zde <https://www.financnianalytickyrad.cz/blog/rusko-a-belorusko-seznam-sankcionovanych-subjektu>

20.4 Uplatní-li se na účastníka sankce uvedené v odst. 20.1 nebo 20.2 zadávací dokumentace, zadavatel bude postupovat v souladu s § 48a ZZVZ.

21 SEZNAM PŘÍLOH

Součástí zadávací dokumentace jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Základní smluvní body budoucí koncesní smlouvy

Příloha č. 2 – Geometrický plán č. 2666-139/2025, zpracovaný Ing. Petrem Rovným, IČ: 46898964, se sídlem Podolí 184, 664 03 Podolí, potvrzený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, dne 3. 7. 2025 pod číslem PGP-1199/2025-702

Příloha č. 3 – Tabulka zkušeností

Příloha č. 4 – Podstatné informace z předběžných tržních konzultací

Statutární město Brno

právně zastoupeno

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář