

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.: MMB/0518333/2025

SPIS. ZN.:

VYŘIZUJE: Ing. Lukáš Nehyba

TELEFON: 542 173 723

FAX:

E-MAIL: nehyba.lukas@brno.cz

DATUM: 22.10.2025

POČET LISTŮ:

ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

Veřejná zakázka malého rozsahu na služby

„Zajištění expertních služeb pro projekt Domov pro seniory Brno, Nopova – oblast ekonomicko-právní“

1. Účel a předmět zakázky

Statutární město Brno realizuje projekt partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP) s názvem „**Domov pro seniory Brno, Nopova**“, (dále jen „projekt“) jehož předmětem je komplexní rekonstrukce a nová výstavba domova pro seniory na ulici Nopova v městské části Brno-Židenice.

Vybraný koncesionář DS Nopova s.r.o. zajistil zpracování projektové dokumentace a vydání stavebního povolení. V současnosti probíhá demolice stávajícího objektu a od roku 2026 bude zahájena výstavba nového domova pro seniory s kapacitou 300 lůžek. Zahájení provozu se předpokládá na jaře roku 2028, přičemž provoz zařízení po dobu 30 let bude rovněž zajišťován tímto koncesionářem.

Tato veřejná zakázka malého rozsahu na služby je vyhlášována statutárním městem Brnem, Odborem sociální péče Magistrátu města Brna, **za účelem výběru nezávislého odborníka** (dále jen „Expert“) dle článků 41 a 42 Koncesní smlouvy, uzavřené mezi Statutárním městem Brnem a společností DS Nopova s.r.o. Text koncesní smlouvy je dostupný v registru smluv:

<https://smlouvy.gov.cz/smlouva/27135679?backlink=7bw9h>.

Expert bude působit jako nestranná autorita při řešení případných sporů nebo nejasností mezi městem a koncesionářem v rámci projektu.

Účelem zakázky je uzavření trojstranné rámcové smlouvy mezi zadavatelem, koncesionářem a vybraným dodavatelem, která upraví podmínky výkonu činnosti Experta v právní a ekonomické oblasti, a to na období výstavby i provozu nového domova pro seniory.

Klasifikace předmětu koncese (CPV):

79110000-8 – Právní poradenství a právní zastupování

79411000-8 – Obecné poradenství v oblasti podnikání a řízení

79412000-5 – Poradenské služby v oblasti finančního řízení

2. Identifikace zadavatele

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno
IČO: 44992785

Kontaktní adresa: Magistrát města Brna – Odbor sociální péče
Koliště 19, 602 00 Brno
e-mail: osp@brno.cz
Kontaktní osoba: Ing. Lukáš Nehyba, vedoucí oddělení ekonomiky a kontroly
tel.: 542 173 723, email: nehyba.lukas@brno.cz

3. Předmět a rozsah plnění

Předmětem plnění je poskytování ekonomicko-právních expertních služeb dle článků 41 a 42 Koncesní smlouvy. Expert bude podle potřeby posuzovat právní a ekonomické otázky, např. případné výkladové nejasnosti koncesní smlouvy, dopady změn právních předpisů, verifikovat výpočty dle vzorců uvedených s koncesní smlouvě, kompenzační mechanismy apod. Jeho činnost bude spočívat i v předkládání odborných stanovisek, která mají napomoci oběma smluvním stranám předejít soudním nebo rozhodčím řízením.

Činnost Experta se aktivuje pouze v případě vzniku potřeby, na základě písemné dílčí objednávky podepsané oběma smluvními stranami, která vymezí rozsah požadovaného plnění a termín odevzdání stanoviska.

4. Doba plnění

Předpokládané období plnění: 12/2025–12/2030, s možností prodloužení (opcí) po dobu trvání kontraktu vždy na další pětileté období.

V případě využití opce může dodavatel navrhnout úpravu hodinové sazby maximálně o výši kumulované inflace od data uzavření smlouvy do data uplatnění opce, dle indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem.

O prodloužení smlouvy rozhodne zadavatel a koncesionář společným písemným prohlášením, nejpozději 60 dnů před uplynutím doby trvání smlouvy.

5. Způsob odměny a fakturace

Odměna bude stanovena hodinovou sazbou nabízenou uchazečem. Fakturace bude probíhat dle skutečně odpracovaných hodin, které budou předem odsouhlaseny oběma smluvními stranami (město a koncesionář). Náklady na činnost Experta budou hrazeny rovným dílem oběma stranami. Před zahájením posouzení konkrétního případu předloží Expert písemný odhad náročnosti (v hodinách a částce), který musí být oběma stranami schválen.

Celková cena za veškeré plnění poskytované na základě této smlouvy nesmí překročit částku **2 000 000 Kč bez DPH**.

6. Požadavky na kvalifikaci

Dodavatel musí prokázat způsobilost pro poskytování právních a ekonomických služeb, zejména:

- a) základní způsobilosti,

Čestným prohlášením dle § 74 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ), **nebo** předložením **výpisu ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů** v souladu s § 228 ZZVZ.

- b) profesní způsobilosti,

Výpisem z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence či výpisem ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů.

Předložené doklady mohou být předloženy v prosté kopii. K okamžiku podání nabídky nesmí být doklady starší než 3 měsíce.

7. Hodnocení nabídek

Nabídky budou hodnoceny podle ekonomické výhodnosti dle následujících kritérií:

- a) Nabídková hodinová sazba – váha 70 %
b) Odborná úroveň a zkušenosti – váha 30 %

Ad a) **Hodinová sazba** – hodnocena metodou bodového přepočtu. Nejnižší nabídková hodinová sazba získá 100 bodů. Nabídky s vyšší cenou získají poměrný počet bodů podle vzorce:

$$(\text{nejnižší nabídková cena} / \text{hodnocená nabídková cena}) \times 100 \text{ bodů}$$

Ad b) **Odborná úroveň** – hodnocena na základě:

- počtu a významu doložených referencí,
- kvalifikace klíčových osob (vedoucí právník, ekonomický expert),
- zkušeností s obdobnými smluvními modely (PPP, koncese, provozní smlouvy).

Hodnocený aspekt	Max. bodů	Kritéria hodnocení
1. Počet a význam doložených referencí	40 b	0 b žádná relevantní reference; 10 b jeden relevantní projekt; 25 b 2–3 projekty obdobného charakteru; 40 b více než 3 projekty obdobného charakteru
2. Kvalifikace klíčových osob	30 b	0 b základní kvalifikace bez relevantní praxe; 15 b praxe 5–10 let; 25 b praxe 10–15 let; 30 b praxe nad 15 let v oblasti veřejných zakázek, PPP nebo koncesí.
3. Zkušenosti s obdobnými smluvními modely	30 b	0 b bez doložené zkušenosti; 15 b účast v podpůrných týmech; 25 b přímá účast na tvorbě či správě smluv PPP/koncesí; 30 b vedení projektu nebo výkon expertní či rozhodčí role.

Celkové hodnocení za kritérium **b)** se stanoví jako vážený průměr bodů dosažených v jednotlivých aspektech. Nabídka s nejvyšším součtem bodů získá 100 bodů, ostatní nabídky obdrží poměrný počet bodů podle vzorce:

$$(\text{počet bodů hodnocené nabídky} / \text{počet bodů nejlépe hodnocené nabídky}) \times 100 \text{ bodů}$$

8. Podmínky a postup zadání

Zakázka bude zadána v režimu veřejné zakázky malého rozsahu dle § 27 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Nabídky musí být doručeny v elektronické podobě nejpozději **do 7. 11. 2025, 12:00 hod.** prostřednictvím certifikovaného elektronického nástroje E-ZAK, dostupného na adrese <https://ezak.brno.cz/>.

PaedDr. Jan Polák, CSc.
vedoucí Odboru sociální péče
Magistrátu města Brna

PŘÍLOHY

Příloha 1 – Základní body smlouvy o poskytování expertních služeb
Příloha 2 – Vzor rámcového postupu při řešení sporu (workflow experta)

PŘÍLOHA 1 – Základní body smlouvy o poskytování expertních služeb

Tento dokument představuje návrh textu budoucí trojstranné smlouvy mezi statutárním městem Brnem, koncesionářem DS Nopova s.r.o. a vybraným dodavatelem („Expertem“) dle čl. 41 a 42 Koncesní smlouvy.

Článek I. Preambule

Statutární město Brno, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, IČO: 44992785, zastoupené Odborem sociální péče MMB (dále jen „Zadavatel“), a společnost DS Nopova s.r.o., se sídlem Jakutská 1205/21, 100 00 Praha 10, IČO: 17396115 (dále jen „Koncesionář“), uzavírají tuto smlouvu společně s vybraným dodavatelem (dále jen „Expert“) v souladu s články 41 a 42 Koncesní smlouvy uzavřené dne 15.12.2023 mezi Zadavatelem a Koncesionářem.

Smluvní strany si jsou vědomy, že účelem této smlouvy je vytvořit rámec pro činnost nezávislého Experta, který bude působit nestranně při posuzování sporných nebo nejasných otázek vzniklých z plnění Koncesní smlouvy, a to v oblasti právní a ekonomické.

Článek II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran při zajištění činnosti Experta, který bude dle potřeby provádět odborná posouzení, konzultace a vydávat stanoviska podle článků 41 a 42 Koncesní smlouvy.
2. Expert vykonává svou činnost nestranně, nezávisle a v souladu s principy odborné péče, hospodárnosti a transparentnosti. Je oprávněn požadovat od Zadavatele a Koncesionáře potřebnou součinnost, podklady a vysvětlení.
3. Činnost Experta se aktivuje na základě písemné výzvy jedné ze smluvních stran, doručené všem ostatním smluvním stranám. V takovém případě Expert před zahájením posouzení předloží písemný odhad náročnosti úkolu v hodinách a předpokládané částce. Tento odhad podléhá schválení Zadavatelem a Koncesionářem, kteří jsou povinni své rozhodnutí o schválení či neschválení odhadu vydat bez zbytečného odkladu. Činnost Experta bude zahájena pouze po schválení odhadu oběma stranami.
4. Expert se zavazuje provést odborné posouzení řádně a včas, nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne schválení odhadu, a to v souladu s přílohou č. 2 k této smlouvě, která upravuje mj. bližší specifikaci způsobu zahájení činnosti Experta, stanovení odhadu náročnosti, zpracování a předání odborného stanoviska, fakturace.

Článek III. Povinnosti smluvních stran

1. Zadavatel a Koncesionář se zavazují poskytovat Expertovi veškerou nezbytnou součinnost a podklady, které jsou potřebné pro jeho činnost.
2. Expert je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které se dozví v souvislosti s výkonem své činnosti, a tyto informace nesmí využít pro jiný účel než pro plnění této smlouvy.
3. Expert je povinen informovat obě smluvní strany o všech okolnostech, které by mohly ohrozit jeho nezávislost nebo objektivitu, a to bez zbytečného odkladu.

Článek IV. Důvěrnost a nezávislost

1. Expert se zavazuje k zachování důvěrnosti všech informací poskytnutých mu v souvislosti s výkonem činnosti. Za důvěrné informace se považují veškeré údaje, které nejsou veřejně známé a které se týkají předmětu Koncesní smlouvy nebo smluvních stran.

2. Expert se zavazuje vykonávat svou činnost nezávisle, bez jakéhokoliv střetu zájmů. V případě, že by mohl nastat střet zájmů, je povinen o tom neprodleně informovat obě smluvní strany a činnost pozastavit do vyjasnění situace.

Článek V. Odměna a fakturace

1. Expert má nárok na odměnu dle hodinové sazby ve výšiKč bez DPH. Odměna se vztahuje pouze na skutečně odpracované hodiny potvrzené smluvními stranami (Zadavatel a Koncesionář).
2. Faktura bude vystavena po předání plnění, které bude odsouhlaseno všemi smluvními stranami zápisem o převzetí.
3. Náklady na činnost Experta hradí Zadavatel a Koncesionář rovným dílem, pokud se nedohodnou jinak.
4. Celková cena za veškeré plnění poskytované na základě této smlouvy nesmí překročit částku 2 000 000 Kč bez DPH.

Článek VI. Doba trvání a ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od data podpisu do 31. 12. 2030, s možností jejího prodloužení (opce) o dalších 5 let.
2. O prodloužení smlouvy rozhodne zadavatel a koncesionář společným písemným prohlášením, nejpozději 60 dnů před uplynutím doby trvání smlouvy.
3. V případě využití opce může dodavatel navrhnout úpravu hodinové sazby maximálně o výši kumulované inflace od data uzavření smlouvy do data uplatnění opce, dle indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem.
4. Každá ze smluvních stran může smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíců. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne měsíce následující po doručení výpovědi poslední smluvní straně.

Článek VII. Odpovědnost a sankce

1. Expert odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením povinností vyplývajících z této smlouvy, zejména v případě, že nepostupoval s odbornou péčí, kterou lze na základě povahy sjednaného plnění rozumně požadovat. Odpovědnost Experta se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Náhrada škody je omezena na výši skutečně prokázané škody, nejvýše však do výše dvojnásobku odměny za plnění, v jehož rámci ke škodě došlo.
2. Poruší-li Expert povinnost mlčenlivosti, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každé jednotlivé porušení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené smluvní strany na náhradu škody v plném rozsahu.
3. V případě, že Expert závažně nebo opakovaně poruší své povinnosti podle této smlouvy, může kterákoli smluvní strana smlouvu vypovědět s okamžitou účinností. Za závažné porušení se považuje zejména:
 - neposkytnutí požadovaného stanoviska ve stanovené lhůtě bez řádného odůvodnění,
 - porušení povinnosti mlčenlivosti, nezávislosti nebo nestrannosti,
 - vypracování stanoviska v rozporu s evidentními skutečnostmi nebo bez náležitého vyhodnocení dostupných podkladů.

4. Expert je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem odborné činnosti s minimálním limitem pojistného plnění 10 000 000 Kč. Na vyžádání kterékoliv smluvní strany předloží doklad o platném pojištění do 10 dnů od doručení žádosti.
5. Expert odpovídá za činnost všech svých subdodavatelů, které využije při plnění této smlouvy, jako by ji prováděl sám. Za veškeré závazky a škody způsobené subdodavatelem odpovídá Expert v plném rozsahu.
6. Zjistí-li se, že Expert nebo osoba podílející se na jeho činnosti je ve vztahu ke kterékoliv smluvní straně ve střetu zájmů, považuje se to za závažné porušení smlouvy opravňující k jejímu okamžitému ukončení.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany potvrzují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním.
4. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Brna č. Rxx/xxx dne2025.

PŘÍLOHA 2 – Vzor rámcového postupu při řešení sporu (workflow experta)

1. Vyvolání činnosti experta

- Činnost experta se aktivuje na základě **písemné žádosti** jedné ze smluvních stran (Zadavatel nebo Koncesionář).
- Žádost musí být zaslána všem třem stranám smlouvy (včetně experta) a musí obsahovat:
 - stručný popis sporné nebo nejasné otázky,
 - příp. odkaz na příslušné ustanovení koncesní smlouvy,
 - návrh rozsahu požadovaného posouzení a očekávaný výstup (stanovisko, posudek, doporučení).

2. Předběžné posouzení a odhad náročnosti

- Po doručení žádosti expert provede předběžné posouzení problému a do **10 pracovních dnů** předloží:
 - návrh rozsahu práce,
 - odhad časové náročnosti v hodinách,
 - odhad celkové ceny dle své platné hodinové sazby.
- Odhad musí být písemně **schválen oběma stranami** (Zadavatelem i Koncesionářem).
- Teprve po schválení odhadu je možné činnost zahájit.

3. Shromažďování podkladů

- Expert je oprávněn vyžadovat od obou smluvních stran (Zadavatele i Koncesionáře) součinnost, vysvětlení a podklady potřebné pro vypracování stanoviska.
- Všechny podklady se předkládají v elektronické formě, pokud se strany nedohodnou jinak.
- Expert může požádat o doplnění informací nebo konzultaci se zástupci obou stran současně.

4. Zpracování odborného stanoviska

- Expert zpracuje stanovisko nestranně a nezávisle, v rozsahu odpovídajícím schválenému odhadu.
- Lhůta pro vypracování stanoviska činí 30 kalendářních dnů ode dne schválení odhadu, není-li dohodnuto jinak.
- Pokud je nutné lhůtu prodloužit (např. kvůli doplnění podkladů), oznámí to expert oběma stranám a uvede důvod i nový termín.
- Stanovisko by mělo obsahovat:
 - shrnutí zadání a podkladů,
 - popis metodického postupu,
 - věcné hodnocení argumentů stran,
 - závěr a doporučení.

5. Předání a projednání stanoviska

- Expert zašle vyhotovené stanovisko oběma smluvním stranám současně, v elektronické podobě.
- Do 10 pracovních dnů od doručení mohou obě strany požádat o společné projednání závěrů.
- Po projednání může expert vydat doplňující stanovisko nebo shrnutí jednání, pokud se na tom obě strany shodnou.

6. Schválení a fakturace

- Po ukončení činnosti expert předloží zápis o převzetí plnění, který musí být odsouhlasen (podepsán) všemi třemi stranami.
- Na základě tohoto zápisu vystaví expert fakturu podle skutečně odpracovaných hodin, nejvýše však do schváleného odhadu.
- Náklady na činnost experta hradí Zadavatel a Koncesionář rovným dílem, pokud se nedohodnou jinak. Expert tedy odešle každé smluvní straně fakturu ve výši poloviny částky.

7. Archivace a mlčenlivost

- Expert je povinen uchovávat dokumentaci k řešenému případu po dobu nejméně 10 let.
- Veškeré informace získané při výkonu činnosti podléhají povinnosti mlčenlivosti dle smlouvy o poskytování expertních služeb.