
1. února 2012

Radě Městské části Prahy 12

Prezentace řešení projektu nové radnice MČ Prahy 12

Vážená paní radní / vážený pane radní,

GARRIS LEGAL, advokátní kancelář, s.r.o. si Vám dovoluje prezentovat návrh řešení projektu nové radnice Vaší Městské části Prahy 12.

V návrhu naleznete tři způsoby zadání veřejné zakázky na realizaci projektu nové radnice, včetně doporučení konkrétního modelu řešení.

Pro účely Vašeho výběru rádi zodpovíme veškeré dotazy a poskytneme Vám plnou právní podporu, včetně následného zpracování zadávací dokumentace.

V případě Vašich dotazů a připomínek jsme připraveni na další osobní jednání kdykoliv. Neváhejte nás, prosím, kontaktovat na uvedených kontaktních číslech.

S úctou

JUDr. Veronika Ordnungová
řídící partner

Mgr. et Bc. Jiřina Mečkovská
advokát

VARIANTY ŘEŠENÍ PROJEKTU

■ VARIANTA I

Výstavba nové radnice vyhlášená formou veřejné zakázky na stavební práce

■ VARIANTA II

Výběr poskytovatele nájmu nebytových prostor formou jednacího řízení s uveřejněním

■ VARIANTA III

Výběr poskytovatele nájmu nebytových prostor formou soutěžního dialogu



■ VARIANTA I

Výstavba nové radnice vyhlášená formou veřejné zakázky na stavební práce

1. Předmět veřejné zakázky

- výstavba nové budovy na pozemku MČ Praha 12 nebo na pozemku uchazeče

2. Schvalovací proces

- otevřené řízení
- smlouva o výstavbě
- podléhá schválení nabytí vlastnictví nemovitosti zastupitelstvem HMP

3. Další informace

Pouze kolaudovatelné minimum - jen zařizovací předměty požadované k tomu, aby bylo možné budovu užívat jako administrativní prostory.

Změnové požadavky na výstavbu budovy:

- změny / úpravy realizované stavby: do výše 20 % z ceny veřejné zakázky v rámci jednacního řízení bez uveřejnění
- na vnitřní vybavení nad rámec kolaudovatelného minima: nová veřejná zakázka na dodávky

4. Výhody / nevýhody

Výhody

- nabytí vlastnictví k nemovitosti v okamžiku předání díla
- možnost zadání víceprací témuž dodavateli do výše 20 % ceny původní veřejné zakázky

Nevýhody

- finanční náročnost – velká počáteční investice
- nemožnost měnit zadání v průběhu výstavby
- vypracování kompletní zadávací dokumentace včetně projektů a technické dokumentace již při zahájení
- časová náročnost - nejprve výběrové řízení na projektanta, TDI, atd.
- nutnost návaznosti dalších veřejných zakázek - úvěr na vnitřní vybavení, IT, úklid, ostraha
- velké množství uchazečů - velká rizika podání námitek a následného řízení před ÚOHS
- nad 500 000 000 Kč schvaluje Ministerstvo financí
- v případě bankovního financování - další veřejná zakázka na finanční služby
- nemožnost vyjednávání o možnosti podání lepší nabídky
- povinnost zadavatele zaplatit DPH 20 % ze všech veřejných zakázek.

■ VARIANTA II

Výběr poskytovatele nájmu nebytových prostor formou jednacího řízení s uveřejněním

1. Předmět veřejné zakázky

- „nová radnice MČ Praha 12“
- cílem je uzavření nájemní smlouvy na budovu ve vlastnictví uchazeče
- právo budoucího zakoupení / získání majetkové účasti v uchazeči

2. Schvalovací proces

- jednací řízení s uveřejněním
- důvodem pro použití jednacího řízení s uveřejněním je důvodný předpoklad obdržení nesrovnatelných nabídek

3. Další informace

- jednací řízení s uveřejněním má tři fáze:
 - a) podání žádostí o účast
 - b) podání nabídek a jejich předběžné hodnocení
 - c) jednání o nabídkách a výběr nejvhodnější nabídky
- po provedeném posouzení a tzv. předběžném hodnocení nabídek nerozhoduje zadavatel o výběru nejvhodnější nabídky, ale výsledek hodnocení nabídek je tzv. předběžným výsledkem hodnocení
- vznikne platforma zadavatele pro další jednání s uchazeči o podaných nabídkách
- možnost ve výzvě omezit počet uchazečů k dalšímu jednání (nejméně 3)
- zadavatel jedná s uchazeči dle pravidel, která vymezil ve výzvě k podání nabídky
- zadavatel zpravidla s uchazeči jedná ve více fázích

4. Výhody / nevýhody

Výhody

- finančně méně náročná varianta
- možnost následného odkupu budovy
- cílem je uzavření nájemní smlouvy, zadavatel nebude hradit cenu stavby
- nevzniká povinnost hradit DPH za výstavbu budovy
- není třeba zadávat jiné veřejné zakázky
- veškeré náklady na výstavbu a správu budovy nese uchazeč
- zadavatel bude hradit pouze cenu nájmu, zůstanou mu prostředky pro chod instituce
- k následujícímu odkupu nemovitosti lze využít výjimku z působnosti zákona
- v rámci fáze jednání s uchazeči má zadavatel:
 - možnost podílet se na řešení dispozice budovy bez dalších výdajů

- možnost vyjednání výhodnějších podmínek týkajících se hodnotících kritérií (např. výše nájmu za m², podmínky odkupu budovy, technické parametry budovy)
- možnost jednat s jednotlivými uchazeči samostatně nebo současně se všemi
- na konci nemohou být nabídky horší než na počátku

Nevýhody

- o zadavatel musí alespoň rámcově vědět, co konkrétně hodlá poptávat (rádius umístění pozemku, velikost pozemku, počet pater, struktura budovy, počet míst na parkovišti)
- o je třeba zvolit vhodná a podrobná hodnotící kritéria
- o je třeba zvolit přísné kvalifikační předpoklady
- o ohrožení funkce poskytování služeb radnice, pokud se pronajímatel rozhodne smlouvu vypovědět (lze eliminovat například stanovením dlouhé výpovědní doby)



■ Varianta III

Výběr poskytovatele nájmu nebytových prostor formou soutěžního dialogu

1. Předmět veřejné zakázky

- předmět je shodný jako u varianty II

2. Schvalovací proces

- soutěžní dialog
- lze použít pouze u veřejných zakázek se zvláště složitým předmětem plnění: zakázky, u nichž není zadavatel schopen vymezit technické podmínky nebo právní a finanční rámec

3. Další informace

Soutěžní dialog má několik fází s následným procesem:

- oznámení neomezenému počtu dodavatelů úmysl zadat veřejnou zakázku soutěžním dialogem
- zájemci podávají písemnou žádost o účast a prokazují splnění kvalifikace
- zadavatel vyzve zájemce, kteří prokázali splnění kvalifikace (lze stanovit maximální počet zájemců)
- cílem je nalézt jedno nebo více vhodných řešení způsobilých splnit potřeby zadavatele
- dokumentace soutěžního dialogu neobsahuje podrobné údaje nezbytné pro zpracování nabídky
- jednání s uchazeči je obdobné jako u varianty II
- zadavatel může projednat veškeré aspekty (předmět veřejné zakázky, resp. právní a finanční podmínky)
- dialog je ukončen, když je zadavatel schopen vybrat řešení a formulovat zadávací dokumentaci

4. Výhody / nevýhody

Výhody

- výhody jsou shodné jako u varianty II
- MČ Praha 4 dělala radnici formou soutěžního dialogu

Nevýhody

- časová náročnost - nedá se předem specifikovat doba trvání „dialogu“
- na základě konaných jednání a předložených návrhů se musí zadavatel odborně rozhodnout pro nejvhodnější technické řešení
- v České republice málo prověřené praxí
- velmi složité zadávací řízení
- náročná a složitá administrativa

PROFIL SPOLEČNOSTI

GARRIS LEGAL, advokátní kancelář, s.r.o.

GARRIS LEGAL, advokátní kancelář, s.r.o. poskytuje právní služby na nejvyšší úrovni pro českou i mezinárodní klientelu. S využitím veškerých výhod, které umožňují moderní informační technologie, poskytuje GARRIS LEGAL rychlý a efektivní právní servis pro klienty po celém světě. Klientela v GARRIS LEGAL zahrnuje širokou řadu subjektů od začínajících podnikatelů až po zavedené velké nadnárodní korporace, banky, vládní agentury a municipalitu. Sídlem advokátní kanceláře GARRIS LEGAL je Praha.

Poskytované služby

Tým se skládá z 16 dynamických profesionálů, kteří mají rozsáhlé právní vzdělání a také bohaté tuzemské i zahraniční zkušenosti s aplikací práva. Advokátní kancelář poskytuje právní servis v plném rozsahu od počátečních konzultací po kompletní právní zastupování v souladu s konkrétními potřebami klienta. Advokáti v GARRIS LEGAL prodiskutují možnosti klienta a pomohou vybrat efektivní a ekonomicky přijatelné řešení v souladu s obchodní strategií klienta.

Právníci z GARRIS LEGAL poskytují právní servis v češtině i v cizích jazycích (anglicky, německy).

GARRIS LEGAL poskytuje právní služby a klienty zastupuje v následujících oblastech

- bankovníctví a finanční právo
- fúze a akvizice, restrukturalizace
- investorsko-developerská činnost
- obecné otázky obchodního práva
- obchodní závazkové vztahy
- právo duševního vlastnictví, informační technologie
- právo nemovitostí
- právo obchodních společností
- právo životního prostředí včetně odstraňování ekologických zátěží
- řízení před soudy a státními orgány, rozhodčí řízení
- veřejné zakázky a výběrová řízení, privatizace

Partneři advokátní kanceláře GARRIS LEGAL

JUDr. Veronika Ordnungová, řídící partner
JUDr. Ondřej Čech, Ph.D., partner
JUDr. Bohuslav Malěj, partner
Mgr. Lenka Popovičová, partner

