

Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Karmelitská 7, 118 12, Praha 1
IČ: 00022985

Dodatečné informace k poptávkovému řízení "Pronájem kancelářských prostor pro potřeby OP" na základě dotazů uchazečů

Dotaz uchazeče č. 1, zaslán dne 21.4.2015:

V návaznosti na Výzvu MŠMT na vašich webových stránkách uveřejněnou dne 10. března 2015 (se jako stávající pronajímatel nebytových prostor v budově CORSO IIA, Křižíkova 34, Praha 8 bych vás rád požádal o vyjádření k několika parametrům uvedeným ve Výzvě pro přípravu naší nabídky:

- 1) MŠMT požaduje, aby pronajímatel upravil prostory tak (vlastním nákladem), aby MŠMT mohlo pouze dodat mobiliář a aktivní prvky. V případě setrvání v budově CORSO IIA, bude MŠMT požadovat nějaké úpravy nad rámec stávajícího řešení tak, aby pronajímatel mohl takové práce a požadavky zkreslit, ocenit (pro potřeby zakomponování do ceny nájmu) a pro následnou realizaci (prosím i o informaci, kdy by MŠMT takové práce požadovalo provést). V případě požadavku na dokoupení nábytku, bude MŠMT požadovat formu dodatečného nájemného?
- 2) MŠMT požaduje, aby pronajímatel upravil prostory tak (vlastním nákladem), aby splňovaly požadavky MŠMT dle Výzvy (UTP kabely, cat. Min 5e, optické kabely apod.). V případě setrvání v budově CORSO IIA, vyhovují stávající technické parametry požadavku MŠMT, nebo bude potřeba provést nějaké úpravy (prosím o případné definování tak, aby pronajímatel mohl takové práce a požadavky zkreslit, ocenit (pro potřeby zakomponování do ceny nájmu) a pro následnou realizaci.
- 3) MŠMT požaduje, aby pronajímatel dle č. 1.2. zajistil standard a vybavení prostor budovy/ prostor; mimo jiné záložní zdroj s vlastní alokací, zastínění oken apod. V případě setrvání v budově CORSO IIA, vyhovují stávající technické parametry požadavku MŠMT, nebo bude potřeba provést nějaké úpravy (prosím o případné definování tak, aby pronajímatel mohl takové práce a požadavky zkreslit, ocenit (pro potřeby zakomponování do ceny nájmu) a pro následnou realizaci.
- 4) MŠMT požaduje, aby pronajímatel dle č. 1.1. poskytl cca 6180 m2 ploch. V současné době si MŠMT najímá cca 5902 m2 ploch. V případě setrvání v budově CORSO IIA, vyhovují kapacitně stávající kancelářské prostory, nebo MŠMT požaduje zajistit expanzní prostor (o ploše ca 6180-5902 m2=278 m2)? V jakém časovém horizontu by takové prostory měly být poskytnuty? A v jakém dodatečném standardu; respektive

keré provozy/čísti by v takové ploše byly alokovány ? Zasedací místnosti ? samostatné kanceláře? Prostor pro referenty?; apod.

- 5) MŠMT požaduje, aby pronajímatel dle č. 1.1. poskytl minimálně 130m² skladových ploch. V současné době si MŠMT najímá cca 104 m² ploch. V případě setrvání v budově CORSO IIA, vyhovují kapacitně stávající skladové prostory, nebo MŠMT požaduje zajistit expanzní prostor o ploše ca 130-104m²=26m²? V jakém časovém horizontu by takové prostory měly být poskytnuty?
- 6) MŠMT požaduje, aby pronajímatel dle č. 1.1. poskytl celkem 40 parkovacích míst. V současné době si MŠMT najímá 41 míst. V případě setrvání v budově CORSO IIA, má pronajímatel kalkulovat s požadavkem 40 míst nebo se stávající kapacitou 41 míst? Pokud MŠMT požaduje 40 míst, má zájem v případě prodloužení vrátit již dříve 1 ks parkovacího místa?
- 7) MŠMT požaduje, aby pronajímatel dle č. 1.1.1. poskytl rozmístnění prostor dle jednotlivých kanceláří/celků. V případě setrvání v budově CORSO IIA, má pronajímatel kalkulovat s požadavkem na změnu stávajících prostor nebo je stávající rozložení vyhovující? Prosím o případné definování změny tak, aby pronajímatel mohl takové práce a požadavky zakreslit, ocenit (pro potřeby zakomponování do ceny nájmu) a pro následnou realizaci.
- 8) MŠMT požaduje, aby pronajímatel dle č. 1.1.2. poskytl počet jednotlivých zasedacích místností s definovanou kapacitou. V případě setrvání v budově CORSO IIA, má pronajímatel kalkulovat s požadavkem na změnu stávajících zasedacích místností nebo je stávající rozložení a počet vyhovující? Prosím o případné definování změny tak, aby pronajímatel mohl takové práce a požadavky zakreslit, ocenit (pro potřeby zakomponování do ceny nájmu) a pro následnou realizaci.
- 9) MŠMT požaduje, aby pronajímatel dle č. 1.1.4. poskytl určitý typ a počet ostatních prostor (spisovny, copycentra, úklidové místnosti, servrovny). V případě setrvání v budově CORSO IIA, má pronajímatel kalkulovat s požadavkem na změnu stávajících ostatních prostor nebo je stávající rozložení a počet vyhovující? Prosím o případné definování změny tak, aby pronajímatel mohl takové práce a požadavky zakreslit, ocenit (pro potřeby zakomponování do ceny nájmu) a pro následnou realizaci.
- 10) MŠMT požaduje, aby pronajímatel definoval poplatky za služby jako položku s maximální částkou, přesto aby se jednalo o zálohové platby. Je stávající režim platby a vyúčtování služeb v CORSO IIA pro MŠMT nevyhovující? V případě setrvání

v budově CORSO IIA, může stávající struktura platby poplatků a jejich zúčtování zůstat ve stejném režimu? Pokud by MŠMT požadovalo účtování služeb s omezeným nákladem, bude pro MŠMT akceptovatelná varianta fixní platby (bez zúčtování?). Nicméně k jakékoliv platbě poplatků bude pronajímatel účtovat navíc DPH (dle zákona), neb služby nejsou osvobozeny od platby DPH. Má pronajímatel do sazby účtovat dopad 21% sazby DPH, nebo řešit vážený průměr (některé služby podléhají rozdílným sazbám DPH), nebo MŠMT bude samo při vyhodnocení dopočítávat dopad DPH na služby? MŠMT akceptuje možnost navyšování služeb na základě indexace (neb není stanovena, pronajímatel navrhne případně sám příslušný index). Sazba DPH se může ze strany státu v čase změnit. Má MŠMT předpoklady se v budoucnu stát plátcem DPH? (tak jako bylo v období 8/11/2011 -29/2/2012, prosím?

- 11) MŠMT požaduje, aby pronajímatel definoval platby nájemného bez účtování DPH (neb MŠMT není plátce DPH). Pronajímatel však nemá možnost dle příslušného zákona osvobodit platbu nájemného na parkovací místa. Má pronajímatel v tabulce MŠMT započíst tedy dopad 21% sazby DPH, nebo MŠMT bude samo při vyhodnocení dopočítávat dopad DPH na parkovací místa? Sazba DPH se může ze strany státu v čase změnit. Má MŠMT předpoklady se v budoucnu stát plátcem DPH ? (tak jako bylo v období 8/11/2011 -29/2/2012, prosím?
- 12) MŠMT požaduje, aby pronajímatel připravil a dodal space plany dle požadavků Výzvy. V případě, že MŠMT požaduje (i viz výše) jakékoliv změny ve stávajícím rozložení, prosíme o takovou zprávu pro přípravu/úpravu space planningu (i v případě požadavku jakýchkoliv expanzních prostor – viz čl. 4 výše). V případě, že stávající rozložení je vyhovující pronajímatel předloží k nabídce plánek stávajících prostor (respektive plánek/přílohy ze stávající nájemní smlouvy – prosím o potvrzení).
- 13) MŠMT požaduje, aby pronajímatel poskytl aktuální fotografickou dokumentaci nabízených prostor. V případě požadavku MŠMT o poskytnutí fotografií nabízených prostor Vás tedy žádáme o zpřístupnění všech nyní nájmaných prostor a poskytnutím souhlasu s pořízením fotodokumentace a to v termínu do 20. dubna 2015. V opačném případě nebudeme schopni s Výzvou předložit fotodokumentaci nabízených prostor.
- 14) MŠMT požaduje, aby pronajímatel poskytl plány reflektující typ, velikost a počet nábytku dle přílohy 3 Výzvy. Prosím o informaci, zda se jedná o stávající nábytek, nebo má pronajímatel přizpůsobit plány a prostory podle přílohy 3 Výzvy (je-li nábytek rozdílný).

Odpověď na dotaz uchazeče č. 1

- 1) Uchazeč musí svojí nabídku koncipovat tak, aby vyhovovala parametrům daným ve výzvě „Výzva k podání nabídky v poptávkovém řízení Pronájem kancelářských prostor pro potřeby OP“ (dále jen „Výzva“). Poptávané prostory musí být k dispozici v termínu dle odst. 1.3 Výzvy. Výzva nepočítá se zajištěním nábytku ze strany pronajímatele.
- 2) Uchazeč musí svojí nabídku koncipovat tak, aby vyhovovala parametrům daným ve Výzvě – viz čl. 1.
- 3) Uchazeč musí zajistit takový standard a vybavení prostor, které bude v souladu s požadavky a parametry uvedenými ve Výzvě – viz odst. 1.2.
- 4) Uchazeč musí zajistit rozsah prostor, které budou v souladu s požadavky a parametry uvedenými ve Výzvě – viz čl. 1, odst. 1.1. Návrh časového harmonogramu realizace požadavků uvedených ve Výzvě je ponechán čistě na uvážení uchazeče, musí však být dodržen požadavek stanovený v odst. 1.3 Výzvy, tj. zpřístupnění požadovaných prostor od 1. 12. 2015 a počátek účtování nájemného a souvisejících plateb od 1. 1. 2016. Návrh uspořádání vnitřního prostoru je na samotném uchazeči, musí však splňovat podmínky a parametry uvedené ve Výzvě.
- 5) Uchazeč musí zajistit rozsah skladových ploch, které budou v souladu s požadavky a parametry uvedenými ve Výzvě - viz čl. 1, odst. 1.1.5. Návrh časového harmonogramu realizace požadavků uvedených ve Výzvě je ponechán čistě na uvážení uchazeče, musí však být dodržen požadavek stanovený v odst. 1.3 Výzvy, tj. zpřístupnění požadovaných prostor od 1. 12. 2015 a počátek účtování nájemného a souvisejících plateb od 1. 1. 2016.
- 6) Uchazeč musí zajistit takový rozsah parkovacích míst, který bude v souladu s požadavky uvedenými ve Výzvě – viz čl. 1, odst. 1.1.6, tzn. od 1.1.2016 se jedná o 40 parkovacích míst.
- 7) Uchazeč musí zajistit takové dispoziční řešení vnitřního prostoru, resp. kanceláří, které bude v souladu s požadavky a parametry uvedenými ve Výzvě – viz čl. 1, odst. 1.1.1. Návrh uspořádání vnitřního prostoru je na samotném uchazeči, musí však splňovat zadané podmínky a parametry.
- 8) Uchazeč musí zajistit takové dispoziční řešení vnitřního prostoru, resp. zasedacích místností, které bude v souladu s požadavky a parametry uvedenými ve Výzvě – viz čl. 1, odst. 1.1.2. Návrh uspořádání vnitřního prostoru je na samotném uchazeči, musí však splňovat zadané podmínky a parametry.
- 9) Uchazeč musí zajistit takové dispoziční řešení vnitřního prostoru, resp. ostatních prostor, které bude v souladu s požadavky a parametry uvedenými ve Výzvě – viz čl. 1, odst. 1.1.4. Návrh uspořádání vnitřního prostoru je na samotném uchazeči, musí však splňovat zadané podmínky a parametry.

10) Struktura, způsob úhrady a vyúčtování servisního poplatku bude předmětem smluvních podmínek. V odst. 3.2 Výzvy je stanovena podmínka maximální výše servisního poplatku (tzv. strop), nikoliv fixace. MŠMT požaduje, aby uchazeč do přílohy č. 2 Výzvy (výpočtová tabulka) uvedl k položce „servisní poplatek“ celkovou částku se započtenou sazbou DPH, která odpovídá aktuální zákonné výši u jednotlivých služeb, nikoliv vážený průměr či souhrnnou sazbu 21 %. Způsob stanovení celkové maximální výše servisního poplatku je na každém uchazeči. Případná zákonná změna výše DPH bude předmětem smluvních podmínek.

11) V čl. 3, odst. 3.2 Výzvy je uvedeno, že veškeré položky v sobě zahrnují všechny náležitě daně (DPH) a poplatky, tzn. uchazeč do tabulky započte případný aktuální dopad DPH. Zákonná změna výše DPH bude předmětem smluvních podmínek. MŠMT není plátcem DPH.

12) Uchazeč musí zajistit a zakreslit takové dispoziční řešení požadovaného prostoru, které bude v souladu s požadavky a parametry uvedenými ve Výzvě – viz čl. 1. Návrh uspořádání vnitřního prostoru je na samotném uchazeči, musí však splňovat podmínky a parametry zadané ve Výzvě.

13) Žádost o dodatečné informace byla odeslána na e-mail (pronajem@msmt.cz) dne 21. 4. 2015 v čase 19:18, tj. po termínu požadovaném k zpřístupnění nyní najímaných prostor. Zpřístupnění prostor pro účely fotodokumentace jsme schopni zajistit obratem, a to po zaslání návrhů náhradních termínů na e-mail uvedený ve Výzvě.

14) Příloha č. 3 Výzvy byla poskytnuta z důvodu přizpůsobení plánů vnitřního uspořádání prostoru požadovaným rozměrům a počtům jednotlivých druhů uvedeného nábytku pro typové pozice zaměstnanců MŠMT.

MŠMT k předloženému dotazu obecně sděluje, že Výzva je vyhlášena za účelem vyhledání a následného pronájmu vhodných kancelářských prostor. Uchazeč musí nabídnout prostory v takovém stavu, který bude odpovídat připravenosti předání pro nového nájemce. Výsledkem celého procesu dislokace bude uzavření nového nájemního vztahu v rozsahu a k datu uvedeného ve Výzvě.