

Objednávka č. 210500331

Odběratel: Sociologický ústav, v. v. i.
Jilská 1
110 00 PRAHA 1
IČ: 68378025
DIČ: CZ68378025

PID:
Smlouva:
Číslo účtu: 68823011/0710
Peněžní ústav: Česká národní banka

Konečný příjemce:

Mikeszová Martina Mgr. Ph.D. E-mail: martina.mikeszova@soc.cas.cz Tel.: 210 310 214 Mobil:

Dodavatel:

IČ: 28990218

DIČ: CZ28990218

Anawe s.r.o. Ruská 886 436 01 LITVÍNOV

Platnost objednávky do:

31.12.2021

Termín dodání:

31.12.2021

Forma úhrady:

Příkazem

Termín úhrady:

Místo dodání:

Způsob dopravy:

Dodací podmínky:

Zpráva pro dodavatele:

DODEJTE:

Položkový rozpis:

Položka	Množství	MJ	Cena/MJ s DPH	Celkem s DPH
Softwarové služby pro vytvoření internetové platformy Kvalitní nájem	1,00	ks	68 600,00	68 600,00 CZK
Celkem:				68 600,00 CZK

Předpokládaná cena celkem (s DPH):

68 600,00 CZK
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
Jilská 1, 110 00 Praha 1
IČO: 68378025
Razítko, podpis

Datum vystavení: 14.10.2021

Vystavil: Kubelíková Lenka

Zdroje			
NS: 620100 SOÚ -Praha	Objednávka: 210500331		
TA: 100 - HČ INSTITUCIONÁLNÍ	Akce: 910029	KP: 0500	
	Částka: 68 600,00 CZK		
Příkazce operace: Martin Lux	Správce rozpočtu: Petra Broskevičová		
Schválil dne: 19.10.2021	Schválil dne: 19.10.2021		

V případě, že tato objednávka podléhá zveřejnění prostřednictvím veřejného registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., obě smluvní strany souhlasí s jejím uveřejněním.



Dodavatel:

Anawe s.r.o.
Ruská 886
43601 Litvínov
IČ: 28990218
DIČ: CZ28990218

Předmět plnění

Softwarové služby pro vytvoření internetové platformy "Kvalitní nájem", procesy dle Fáze I.
(podle studie proveditelnosti).

Cena plnění

Celková cena nepřesáhne 68 600 Kč (včetně DPH).

Zdroj financování/Projekt číslo: 910029

V Praze dne 14. 10. 2021

Vyřizuje: Martina Mikeszová

SPECIFIKACE ZADÁNÍ K VYTVOŘENÍ INTERNETOVÉ PLATFORMY S NÁZVEM „NÁJEM PLUS“

Základní požadavky:

- vytvoření webového portálu, kde budou:
 - prezentování pronajímatelů (souhlasící s etickým kodexem pronajímatele),
 - včetně jejich nabídky bytů k pronájmu,
 - nájemci budou moci hodnotit konkrétní byt a pronajímatele,
- a dále je třeba zaručit, aby nedocházelo k podvodným hodnocením.

V první fázi (E1), tj. do 31. 12. 2021, požadujeme vytvoření webového portálu v základním funkčním rozsahu pro spuštění webu a odzkoušení pilotní verze, která ještě nebude obsahovat skutečná data pronajímatelů.

Objednáváme tyto softwarové služby:

- Programování jádra systému
 - Správa textových stránek, přístup administrátora systému
 - Předpoklad již v jádru CMS
 - Evidence pronajímatelů
 - Registrace, schvalování, správa přístupů
 - Evidence nemovitostí
 - Vložení a úpravy
 - Vyhledávání a zobrazení seznam i detail
 - Zobrazení na mapě + našeptávání adres
 - Evidence hodnocení
 - Vkládání + proces ověření
 - Zobrazení
 - Možná reakce a případné skrytí
 - RUIAN
 - Jednorázový import dat
 - programování automatické aktualizace
- Celkem 68 600 Kč (včetně DPH)

Přehled všech dat, která by měla být v rámci webového portálu evidována a procesy jejich pořízení:

1. Evidence pronajímatelů

- a. Předpokládá se, že při spuštění projektu bude databáze pronajímatelů naplněná nejvýznamnějšími pronajímateli.
 - i. Je tedy třeba dodat data ve strojově čitelné podobě v rozsahu viz. b.i a b.ii
- b. U pronajímatele evidujeme pro E1 (první fáze)
 - i. Veřejně viditelné - Adresa sídla, IČO, DIČ, WWW, Telefon, E-mail, Logo (pro právnickou osobu); Jméno, Příjmení, Telefon, E-mail (pro fyzickou osobu)
 - ii. Neveřejné pro potřeby komunikace s pronajímatelem
 1. Jméno a telefon odpovědné osoby za komunikaci s provozovatelem platformy
 2. Tato osoba zároveň slouží jako správce nemovitostí za daného pronajímatele, proto evidujeme:
 - a. E-mail - slouží jako přihlašovací jméno
 - b. Heslo - dostatečně složité (alespoň 6 znaků malé/velké + číslo) a bezpečně šifrované (kombinace soli a ID uživatele)

- c. Platforma nabízí možnost resetu hesla zaslání odkazu na změnu hesla na e-mail kontaktní osoby
 - iii. Pro každého pronajímatele bude při založení vygenerován i jeden přístup
- c. Pro velké pronajímatele by zřejmě bylo vhodné evidovat pobočky (E2), kde každá pobočka se stará o nemovitosti v konkrétní oblasti
 - i. Každá pobočka má vlastní adresu, email, telefon – v případě absence zobrazujeme údaje od pronajímatele
 - ii. Každá pobočka má jednu osobu, která má přístup pro správu nemovitostí (jméno, email, telefon, heslo)
- d. Všichni pronajímatelé mají možnost se samostatně registrovat vyplněním údajů viz b.i a b.ii
 - i. Při registraci musí souhlasit s třemi dokumenty:
 - 1. Etický kodex pronajímatele
 - 2. Práva pronajímatele
 - 3. Zásady ochrany osobních údajů (shodné s nájemníky)
 - ii. Registraci a přístup ke správě nemovitostí schvaluje provozovatel platformy
 - iii. Nepředpokládá se povolení přístupu pro realitní kanceláře
- e. Provozovatel platformy má možnost spravovat pronajímatele
 - i. Změna všech údajů pronajímatele včetně interní (neveřejné poznámky k pronajímateli)
 - ii. Skrýt/smazat celého pronajímatele včetně jeho nemovitostí
 - iii. Upravit údaje za kontaktní osobu
 - iv. Evidence poboček a kontaktních osob - E2
- f. Odpovědná osoba pronajímatele má možnost
 - i. Zadávat, měnit a mazat nabídku nemovitostí k pronájmu
 - ii. Reagovat na hodnocení nájemci
 - iii. Požádat provozovatele platformy o výmaz hodnocení

2. Evidence nemovitostí

- a. Platforma se zaměřuje na dlouhodobý i krátkodobý pronájem celých bytových jednotek (včetně RD); nejsou povoleny pronájmy pokojů
- b. Při spuštění platformy se předpokládá naplnění databáze nemovitostmi od nejvýznamnějších pronajímatelů – ty musí dodat ve strojově čitelné podobě a musí zahrnovat alespoň povinné údaje
- c. U nemovitosti evidujeme následující povinné údaje:
 - i. Typ nemovitosti - dům / byt
 - 1. Pro dům navíc podkategorie – chata, chalupa, rodinný, vila, zemědělská usedlost, Jiné
 - ii. Plná adresa včetně č.p./č.o. + podlaží + číslo bytu
 - 1. Při vložení je adresa dohledána a našeptána oproti databázi adres – bez toho ji není možné vložit
 - 2. Při importu je třeba provést zpětný geocoding
 - iii. Dispozice
 - 1. byt: 1+kk,1+1,2+kk, 2+1,3+kk,3+1,4+kk,4+1,5+kk,5+1, 6 a více pokojů, atypický
 - 2. dům: 1 pokoj, ...5 a více pokojů, atypický
 - iv. Doba nájmu: byt určený ke krátkodobému pronájmu, byt určený k dlouhodobému pronájmu
 - v. Stav nemovitosti: volná, pronajatá
 - vi. Zařízení nemovitosti: plně zařízená, částečně zařízená, nezařízená (ve všech případech se objeví možnost zadat popis nemovitosti ve zvláštním poli, ale nebude povinné)

- vii. Fotografie: minimální rozlišení 480x360, do velikosti 5 MB, min. počet 3, max. počet 5
 - 1. Po nahrání možnost změny pořadí a smazání (druhá fáze – E2)
 - viii. Měsíční pronájem v Kč, výše kauce v Kč, výše poplatků za služby v Kč, poznámka k výše uvedeným
 - ix. Materiál budovy: *zděná* [cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou], *betonová* [železobetonový monolit, systém ztraceného bednění], *montovaná* [zejména panelová], *kovová*, *dřevěná* [srub, montovaná na bázi dřeva a lehkých hmot], *jiná*
 - x. Stav bytu: *novostavba* [do 5 let od kolaudace], *výborně udržovaný* [do 5 let od celkové rekonstrukce nebo do 10 let od kolaudace], *dobře udržovaný* [běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, dobrá kvalita], *neudržovaný k částečné rekonstrukci* [mírné snížení bezpečnosti i zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení], *neudržovaný k celkové rekonstrukci* [podstatnější snížení bezpečnosti i kvality, existence poruch a závažných vad/závad]
 - xi. Vlastnictví bytu: osobní, družstevní
 - xii. Datum možného nastěhování
 - xiii. Plochy
 - 1. Pro byt
 - a. Užitná plocha bytu v m²
 - b. Balkon v m² (0-ne)
 - 2. Pro dům
 - a. Užitná plocha domu v m²
 - b. Plocha pozemku v m²
 - c. Plocha zahrady v m²
 - 3. Lodžie v m² (0-ne)
 - 4. Terasa v m² (0-ne)
 - 5. Sklep v m² (0-ne)
 - 6. Parkovací stání – počet
 - 7. Garáž – počet
- d. Budeme evidovat i další údaje; některé budou rovněž povinné, některé nepovinné (na základě pozdější dohody s pronajímateli):
- i. Počet nadzemních podlaží budovy
 - ii. Výtah: ano/ne
 - iii. Bezbariérový přístup: ano/ne
 - iv. Okolní zástavba: Obytná, Obchodní a obytná, Obchodní, Komerční, Průmyslová, Venkovská, Rekreační
 - v. Umístění: Úzké centrum, širší centrum, okrajová část, samota
 - vi. Rok výstavby
 - vii. Rok poslední zásadní rekonstrukce (rekonstrukce je definována jako technické zhodnocení bytu, které má bezprostřední vliv na cenu nemovitosti stejně jako na funkci či vlastnosti nemovitosti)
 - viii. Třída energetické náročnosti: A-G
 - 1. + Ukazatel energetické náročnosti kWh/m² za rok
 - 2. + Jpg/pdf průkazu energetické náročnosti
 - 3. Podle vyhlášky 148/2007 sb., 78/2013 sb., 264/2020 sb.
 - ix. Zdroj vody: místní zdroj, dálkový vodovod (možné i obě možnosti)
 - x. Typ vytápění: dálkové/zdroj mimo budovu, ústřední/etážové-plyn (vlastní kotel), ústřední/etážové-elektřina (vlastní kotel, včetně tepelných čerpadel), ústřední/etážové-tuhá paliva (vlastní kotel), lokální-plyn, lokální-elektřina, lokální-tuhá paliva (možno i více)

- xi. Vaření: plynové, elektrické, jiné (možno i více)
 - xii. Odpady: veřejná kanalizace, Septik, ČOV pro celý objekt, Jímka (možno i více)
 - xiii. Příjezdová komunikace – Betonová, Dlážděná, Asfaltová, Neupravená (možno i více)
 - xiv. Telekomunikace – telefon, satelit, internet, kabelové rozvody, kabelová televize, ostatní (možno i více)
 - xv. Elektřina: 120V, 230V, 400V (možno i více)
 - xvi. Dostupnost MHD do 10 minut pěšky: ano, ne
 - xvii. Odkaz na detail nemovitosti na webu pronajímatele
 - xviii. Hromadná správa nemovitostí
 - 1. V E1 se předpokládá správa nemovitostí po jedné pomocí webového rozhraní
 - 2. Pro E2 zřejmě hromadné importy/expoty pomocí xls/csv
- e. Nemovitosti platforma nabízí k prohlížení a to formou vyhledávání:
- i. Dům / byt
 - ii. Dispozice (možno více)
 - iii. Krátkodobý nájem / dlouhodobý nájem
 - iv. Zařízené / nezařízené / částečně zařízené (možno více)
 - v. Lokalita
 - 1. Kraj/okres – možno zvolit více (z adresy je třeba odvodit kraj i okres)
 - 2. V okolí adresy – dohledáním adresy + hledat v okolí XX km
 - vi. Nájemné od - do
 - vii. Stav nemovitosti - Volný/Pronajatý/Nezáleží
- f. Pro E2 je možné doplnit podrobnější hledání
- i. Patro od - do
 - ii. Užitná plocha od – do
 - iii. Něco navíc (Balkon, Terasa, Lodžie, Sklep, Parkování, Garáž, Bezbariérový, Výtah) – možno více
- g. Výsledky hledání
- i. Zobrazí nemovitosti jako seznam a na mapě (mapa vlevo, seznam napravo)
 - ii. Seznam obsahuje
 - 1. 3x fotografie
 - 2. Dispozice + Užitná plocha + průměrné hodnocení nemovitosti i pronajímatele (aritmetický průměr i ve hvězdičkách)
 - 3. Adresa + výše nájemného + výše poplatků za služby v závorce
 - 4. Klik na detail
 - 5. Možnost změny kritérii hledání (zpět)
 - 6. Při nalezení většího počtu stránkování
 - iii. Mapa
 - 1. Zobrazuje body na mapě
 - a. v případě většího množství poblíž, tak seskupené (info o počtu)
 - b. V případě detailu jedné nemovitosti kliká ikona rovnou na detail.
- h. Detail nemovitosti
- i. Zobrazení veškerých vyplněných údajů nemovitosti
 - ii. Možnost sdílet na sociální sítě, tisknout (pomocí tiskové css), poslat e-mailem
 - iii. Kontakty na pronajímatele (v rozsahu viz E1 a E2)

- iv. Všechna dřívější hodnocení nemovitosti i pronajímatele (aritmetický průměr i ve hvězdičkách) nájemců a data provedení hodnocení (strukturovaně: nejdříve hodnocení nemovitosti, poté hodnocení pronajímatele) a případné reakce pronajímatele na daná hodnocení včetně data reakce – hvězdičky budou nahoře, detailní hodnocení dole na stránce
- v. Možnost vložit nové hodnocení
- vi. Možnost kontaktovat pronajímatele (E2)
 1. Vyplněním emailů, jména, telefonu a text dotazu
 2. Vhodně doplnit captcha kontrolou

3. Evidence Adres - RUAIN

- a. Pro možnost dohledání adres, zobrazení nemovitostí a vyhledávání je třeba evidovat databázi adres v rozsahu nezbytném pro dohledání adres a určení prostorových souřadnic na mapě <https://www.cuzk.cz/Uvod/Produkty-a-sluzby/RUIAN/RUIAN.aspx>
- b. Data je vhodné automatizovaně aktualizovat (1 měsíčně)

4. Evidence nájemníků/hodnocení

- a. Nájemníci mají možnost hodnotit konkrétní nemovitost a pronajímatele.
- b. Pro odeslání hodnocení musí souhlasit s:
 - i. Etický kodex nájemce
 - ii. Čestné prohlášení
 1. Čestné prohlášení nájemce se generuje dynamicky dle vyplněných údajů (viz Čestné prohlášení.docx) a po odeslání se zarchivuje jako pdf dokument.
 - iii. Zásady ochrany osobních údajů (shodné s pronajímateli)
- c. Pro vložení hodnocení je třeba vyplnit
 - i. Jméno a příjmení
 - ii. Datum narození
 - iii. Období, kdy měl být pronajatý (datum od do nebo jen od)
 - iv. Telefon a email
 1. Nejdříve je ověřena existence telefonního čísla zasláním kódu na toto telefonní číslo po vyplnění následuje
 2. Ověření existence emailu, které uživatel potvrdí klikem na odkaz, který je na vyplněnou adresu odeslán (textaci je třeba definovat)
 3. Hodnocení se zobrazí až po ověření
 - a. Omezíme čas na ověření na 1den
 - v. Celkové hodnocení nemovitosti: 1-5 hvězdiček
 - vi. Textové hodnocení nemovitosti
 - vii. Celkové hodnocení pronajímatele: 1-5 hvězdiček
 - viii. Textové hodnocení pronajímatele
 - ix. Dodržení Etického kodexu pronajímatele: ano – ne; pokud ne, tak se otevře okno s Etickým kodexem pronajímatele a nájemce může vyznačit, který bod z kodexu nebyl splněn (může být více bodů) – následně se pro všechny označené body otevře textové pole k poznámce
 - x. Je třeba doplnit přísnou captcha kontrolu aby nedocházelo ke „spamování“
- d. Kompletní hodnocení se zobrazují vždy v detailu nemovitosti
- e. Souhrnné údaje se ukazují
 - i. v seznamu/detailu pronajímatele
 - ii. V seznamu nemovitostí

- f. **Reakce pronajímatele**
 - i. Pronajímatel po přihlášení nevidí kontaktní údaje osoby, ale má možnost reagovat na textové hodnocení nájemců + požádat provozovatele platformy o skrytí hodnocení

5. Ukládané údaje

- a. V případě ukládání hodnocení nebo nemovitosti evidujeme automatizovaně IP adresu a UserAgent prohlížeče který vložení provedl.