



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

**Objednací list číslo
535/2023**

Telefon: [REDACTED]

Vyřizuje: [REDACTED]

Bankovní spojení:

ČNB Praha 1, účet č. [REDACTED]

Zaokrouhluje na celé Kč

Rozpočtová položka: 3661/5166/23/18

Dodavatel: MEDIAN, s.r.o.
Národních hrdinů 73, 190 12 Praha 9
zastoupená [REDACTED] jednatelem společnosti
IČO: 48587001

Tímto objednááme **provedení výzkumného šetření jako podkladu pro diskuzi o změnách legislativy související s nájmem bytu**

Předmětem objednávky je realizace 3x focus groups a dotazníkového šetření se zástupci cílových skupin, vyhodnocení získaných dat (kvantitativních i kvalitativních) a zpracování výsledné výzkumné zprávy zaměřené na pronajímání bytů za účelem bydlení v kontextu současné regulace nájmu bytu v občanském zákoníku a souvisejících předpisech a různé varianty jejich změn, možné reakce pronajímatelů na jednotlivé varianty a zastoupení těchto reakcí.

Bližší specifikace plnění:

Realizace 3 focus groups se zástupci cílových skupin, na jejich základě vypracování dotazníku pro provedení dotazníkového šetření, provedení dotazníkového šetření, zpracování technické zprávy o výsledcích dotazníkového šetření a focus groups a zpracování souhrnné výzkumné zprávy.

Z dat získaných v rámci dotazníkového šetření dodavatel vytvoří datový soubor. Z kvalitativních dat získaných v rámci focus groups vytvoří dodavatel přehledové schéma – záznam a zápis hlavních výstupů z focus groups. Hlavní zjištění a doporučení budou zpracována v PowerPoint prezentaci.

Data získaná z plnění této zakázky poslouží jako vstup do ex-ante hodnocení dopadů regulace (RIA) novely občanského zákoníku a případných dalších právních předpisů, které souvisejí s nájmem bytu a vymahatelností povinností smluvních stran.

1.1 Focus groups

1.1.1 Zaměření focus groups

Dodavatel realizuje minimálně 3 focus groups se zástupci cílové skupiny fyzických osob, které na území České republiky vlastní a pronajímají byty nebo rodinné domy za účelem trvalého bydlení, nebo majitelů či jednatelů právnických osob, které na území České republiky vlastní

1 / 6



a pronajímají nejvýše 10 bytových jednotek. Dodavatel zajistí oslovení zástupců a jejich účast na focus groups. Tematické okruhy pro realizaci focus groups budou dodány objednatelem; zaměří se především na motivaci k pronajímání, vnímané pozitivní a negativní stránky současné právní úpravy nájmu bytu, způsoby hledání nájemců a udržování vztahu s nimi, délku nájemních smluv, sporů s nájemci a využívání mimosoudních a soudních nástrojů pro jejich řešení.

Dodavatel je povinen spolupracovat při realizaci focus groups s objednatelem, zapracovat připomínky od objednatele a připravit konečné zadání tematických okruhů.

Dodavatel bude povinen vypracovat návrh tematického zaměření focus groups do 5 pracovních dnů ode dne obdržení podkladů od objednatele a předat návrh ve výše stanovené lhůtě objednateli. Případné připomínky objednatele k navrženým tematickým okruhům dodavatel zapracuje do 3 pracovních dnů ode dne obdržení připomínek od objednatele. Konečná verze znění tematických okruhů musí být schválena objednatelem.

1.1.2 Realizace focus groups

Cílem focus groups je získat podrobné informace o postojích pronajímatelů k prioritním tématům zvažovaných legislativních změn v oblasti nájmu bytu, zmapovat jejich motivace, způsoby pronajímání a rozhodování o výběru nájemců, prodlužování a ukončování smluv, řešení sporů a reakce na konkrétní zvažované legislativní změny v této oblasti. Od výsledků focus groups se očekává získání širokého spektra názorů a postojů k různým připravovaným návrhům změn právní úpravy nájmu bytu a zachycení možných problematických bodů nebo reakcí pronajímatelů (např. motivací k obcházení zákona apod.). Výstupy z focus groups rovněž přispějí k vytvoření typologie pronajímatelů a následné ověření jejich zastoupení v kvantitativním dotazníkovém šetření.

Respondenty focus groups budou fyzické osoby, které na území České republiky vlastní a pronajímají byty nebo rodinné domy za účelem trvalého bydlení, nebo majitelé a jednatelé právnických osob, které na území České republiky vlastní a pronajímají nejvýše 10 bytových jednotek, a to v obcích různé velikosti a různých krajích. Vybrání budou zástupci s různým počtem pronajímaných bytů.

Minimální počet respondentů ve výsledném souboru bude 30 (N=30).

Dodavatel navrhne metodu výběru respondentů a zajistí dodržení požadavků na výsledný soubor dle bodu 1.1.3 objednávky.

Focus groups budou provedeny prezenční formou.

Účastníci focus groups budou nedefinováni ve shodě s objednatelem. Finální výběr zástupců cílových skupin pro realizaci focus groups musí být schválen objednatelem. Oslovení konkrétních účastníků focus groups a zajištění jejich účasti je povinností dodavatele.

Focus groups musí probíhat v souladu se standardními etickými a technickými požadavky v oblasti sociálně vědního výzkumu. Současně dodavatel musí dodržet kvalitativní standardy ICC/ESOMAR International Code on Market and Social Research,

1.1.3 Výsledný soubor

Dodavatel zajistí z realizovaných focus groups zápis a záznam (přehledové schéma), ve kterém budou zpracovány zjištěné informace.

Získané informace budou dodavatelem zkontrolovány, dále kódovány a transformovány do záznamového archu. Bude provedena kontrola dat. V souboru nesmí být žádné chyby.

1.1.4 Technická zpráva

Po skončení realizace focus groups dodavatel vypracuje technickou zprávu, v níž popíše způsob výběru respondentů, scénář focus groups a průběh focus groups. Ke zprávě budou připojeny



záznamové archy a souhrnný záznam – přehledové schéma. Součástí technické zprávy bude i PowerPoint prezentace hlavních výsledků a doporučení.

1.2 Dotazníkové šetření

1.2.1 Dotazník

Dotazník pro realizaci dotazníkového šetření dodavatel vypracuje na základě hypotéz a dalších zjištění, které vzejdou z realizace focus groups a z dalších podkladů předaných objednatelem. **Předpokládaná délka dotazníku je cca 25-30 otázek, odhadovaná doba dotazování je cca 15-20 minut.**

Dodavatel je povinen spolupracovat při tvorbě dotazníku s objednatelem, zapracovat připomínky od objednatele a připravit konečnou verzi dotazníku.

Dodavatel dotazník naprogramuje.

Dodavatel bude povinen vypracovat návrh dotazníku do 10 pracovních dnů ode dne schválení závěrečné zprávy z focus groups a předat návrh ve výše stanovené lhůtě objednateli. Případné připomínky objednatele k navrženým otázkám a designu dotazníku dodavatel zapracuje do 3 pracovních dnů ode dne obdržení připomínek od objednatele. Konečná verze dotazníku musí být schválena objednatelem.

1.2.2 Realizace šetření

Cílem dotazníkového šetření je zmapovat zastoupení různých postojů, motivací, obav a předpokládaných reakcí pronajímatelů na různé varianty legislativních změn v oblasti nájmu bytu. Výsledky dotazníkového šetření budou využity při hodnocení dopadů regulace (RIA) novely občanského zákoníku.

Respondenty dotazníkového šetření budou fyzické osoby, které na území ČR vlastní a pronajímají nemovitosti (byty nebo rodinné domy) za účelem trvalého bydlení.

Minimální počet respondentů ve výsledném datovém souboru bude 1000 (N=1000).

Dodavatel navrhne metodu výběru respondentů a zajistí dodržení požadavků na výsledný datový soubor dle bodu 1.2.3 objednávky.

Dotazníkové šetření bude provedeno on-line formou (metoda CAWI).

Dotazníkové šetření bude realizováno na panelu respondentů, který má dodavatel k dispozici, anebo díky propojení s panelem partnerské agentury.

Sledované charakteristiky budou zejména: věk, vzdělání, počet pronajímaných bytů, kraj, kde pronajímá byty, velikost sídla, kde pronajímá byty, politické preference (volební preference politických stran), materiální zajištění domácnosti (příjem), ekonomický status dotazovaného (studující, pracující, nezaměstnaný, v důchodu, na mateřské/rodičovské dovolené), splácení úvěrů na nemovitostech.

Plnění kvót bude průběžně kontrolováno, v případě neplnění některé z kvót bude realizován okamžitý cílený dosběr pro doplnění respondentů v dané skupině. Případné dovážení souboru musí být schváleno objednatelem.

Dotazníkové šetření a sběr dat musí probíhat v souladu se standardními etickými a technickými požadavky v oblasti sociálně vědního výzkumu. Současně dodavatel musí dodržet kvalitativní standardy ICC/ESOMAR International Code on Market and Social Research,



1.2.3 Výsledný datový soubor

Dotazníky vyplněné respondenty budou dodavatelem zkontrolovány, kódovány a transformovány do datového souboru (ve formátu Excel a SPSS). Bude provedena formální i logická kontrola dat. V datovém souboru nesmí být žádné chyby (vyčištěná datová forma).

Výsledný soubor bude tvořen odpověďmi od minimálně 1000 respondentů, kteří odpověděli ve 100 % relevantních otázek.

1.2.4 Technická zpráva

Po skončení dotazníkového šetření dodavatel vypracuje technickou zprávu, v níž popíše způsob výběru respondentů a průběh dotazníkového šetření. Ke zprávě budou připojeny tabulky s četnostmi minimálně 1. stupně třídění a 2. stupně třídění dle zadaných kvót a požadovaných doplňkových charakteristik (viz bod 1.2.2 objednávky) ve formátu Excel (.xls nebo .xlsx). Součástí technické zprávy bude i PowerPoint prezentace hlavních výsledků a doporučení.

1.3 Souhrnná výzkumná zpráva

Dodavatel zpracuje souhrnnou výzkumnou zprávu, ve které shrne a vyhodnotí získaná data jak z dotazníkového šetření, tak z focus groups (kvantitativní i kvalitativní data). Ve zprávě vyhodnotí získaná data na základě osnovy vzájemně odsouhlasené s objednatelem, především z pohledu postojů, názorů a předpokládaných reakcí k jednotlivým variantám legislativních změn dle zadaných kvót a doplňkových charakteristik. Dále na základě získaných dat typologii pronajímatelů z hlediska sledovaných témat a postojů. Souhrnná výzkumná zpráva bude zpracována v rozsahu min. 20 a maximálně 40 normostran. Součástí souhrnné výzkumné zprávy bude i PowerPoint prezentace hlavních výsledků a doporučení.

Souhrnná výzkumná zpráva musí být schválena objednatelem.

Termín plnění:

Plnění dle bodu 1.1.1 objednávky musí být objednateli předáno **do 10 pracovních dnů ode dne obdržení podkladů** pro jeho vypracování.

Plnění dle bodů 1.1.2, 1.1.3 a 1.1.4 objednávky musí být provedeno **do 6 týdnů od nabytí účinnosti smluvního vztahu**, tj. od uveřejnění objednávky v registru smluv.

Plnění dle bodu 1.2 musí být provedeno **do 10 týdnů od nabytí účinnosti smluvního vztahu**, tj. od uveřejnění objednávky v registru smluv.

Plnění dle bodu 1.3 objednávky musí být objednateli předáno nejpozději **do 10 týdnů od nabytí účinnosti smluvního vztahu**, tj. od uveřejnění objednávky v registru smluv.

Cena zakázky: 393 000 Kč bez DPH, tj. 475 530 Kč včetně 21 % DPH.

Cena zakázky zahrnuje veškeré náklady související s předmětem zakázky, včetně případné odměny za poskytnutí licence.



Další podmínky plnění:

Nejpozději do 5 pracovních dnů po nabytí účinnosti smluvního vztahu poskytne objednatel dodavateli veškeré informace a podklady, které jsou nezbytné pro realizaci předmětu zakázky.

V průběhu plnění zakázky se bude konat jedno úvodní jednání za účelem bližší specifikace a vyjasnění předmětu plnění zakázky a nejméně jedno další jednání za účelem zhodnocení a posouzení dosavadního stavu plnění a projednání dalšího postupu či obsahu plnění, případně poskytnutí dalších informací či podkladů nezbytných pro řádné plnění předmětu zakázky.

Při plnění objednávky musí dodavatel zohlednit veškeré podklady a materiály, které od objednatele obdrží v průběhu plnění objednávky.

Objednatel požaduje, aby výstupy objednávky dle bodu 1.1.1, 1.1.3, 1.1.4, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4 a 1.3 objednávky byly objednateli předány v elektronické podobě prostřednictvím e-mailu, a to v následujícím formátu:

- a) dotazník dle bodu 1.2.1 objednávky – .doc nebo .docx;
- b) výsledný datový soubor dle bodu 1.2.3 objednávky - .xls nebo .xlsx a sav;
- c) technická zpráva dle bodu 1.2.4 objednávky - .doc nebo .docx, tabulková část technické zprávy .xls (nebo .xlsx), PowerPoint prezentace ve formátu .ppt nebo pptx;
- d) tematické okruhy focus groups dle bodu 1.1.1 objednávky – .doc nebo .docx;
- e) výsledný datový soubor dle bodu 1.1.3 objednávky - .xls nebo .xlsx a sav;
- f) technická zpráva dle bodu 1.1.4 objednávky - .doc nebo .docx, tabulková část technické zprávy .xls (nebo .xlsx), PowerPoint prezentace ve formátu .ppt nebo pptx;
- g) souhrnná výzkumná zpráva dle bodu 1.3 objednávky – .doc nebo .docx (tabulková příloha je možná ve formátu .xls nebo .xlsx);
- h) PowerPoint prezentace hlavních výsledků a doporučení ve formátu .ppt nebo pptx;

V případě vzniku autorského díla vznikne objednateli časově a místně neomezené výhradní oprávnění dílo užívat ke všem způsobům užití (dále též „licence“) a k jakémukoliv účelu.

Dodavatel se zavazuje k mlčenlivosti o případných důvěrných informacích, s nimiž by mohl přijít do styku. Dodavatel nesmí poskytnout informace a dokumenty poskytnuté objednatelem a výstupy předmětu plnění třetí straně bez předchozího písemného souhlasu objednatele.

Budou-li údaje, ke kterým dodavatel získá přístup v souvislosti s plněním objednávky, mít povahu osobních údajů ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), je dodavatel povinen přijmout veškerá opatření k tomu, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k těmto osobním údajům, jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům či jinému zneužití, a zajistit nakládání s osobními údaji v souladu s výše uvedeným nařízením a příslušnými právními předpisy na ochranu osobních údajů.



Podmínky fakturace:

Právo vystavit fakturu vzniká až po akceptaci plnění objednatelem. Splatnost faktury je 30 dní.

Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu stanovené v ustanovení § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Dále faktura musí obsahovat číslo objednávky (objednacího listu) a předmět plnění zakázky, tj. **Výzkumné šetření jako podklad pro diskuzi o změnách legislativy související s nájmem bytu**

Faktura bude zaslána prostřednictvím e-mailu na adresu [redacted] v kopii [redacted]

Tato objednávka nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Objednávku v registru smluv uveřejní objednatel.

V Praze dne 21. 8. 2023

Digitálně
podepsal

Datum:
2023.08.28
19:09:52 +02'00'

Digitálně podepsal:

24.08.2023 14:14

ředitel odboru strategií a analýz
regionální politiky a politiky bydlení
p.z.

Akceptace objednávky dodavatelem:

V Praze dne

společnost MEDIAN, s.r.o.
zastoupená [redacted]
jednatelem společnosti