Níže uvedené smluvní strany (dále společně jako „***smluvní strany***“ a jednotlivě jako „***smluvní strana***“)

**Státní fond podpory investic**

se sídlem 120 00 Praha 2, Vinohradská 1896/46;

zastoupen: XXXXX, ředitelem Fondu

IČO 70856788

bankovní spojení: ČNB Praha 1, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1

číslo účtu: XXXXX

(dále jen „**Objednatel**“)

a

**České vysoké učení technické v Praze – veřejná škola univerzitního typu,**

**Univerzitní centrum energeticky efektivních budov**

se sídlem: Jugoslávských partyzánů 1580/3, 160 00 Praha 6

zastoupená: XXXXX, ředitel

IČO: 68407700

DIČ: CZ68407700

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: XXXXX

(dále jen **„Zhotovitel“**)

uzavřely po provedeném výběrovém řízení a za podmínek dále uvedených tuto smíšenou smlouvu o poskytování služeb, jejichž výsledkem bude vypracované dílo - metodika (dále jen „***Smlouva***“)

# Článek I

# Účel a předmět Smlouvy

1. Předmětem Smlouvy je poskytování služeb, jejichž výsledkem bude vypracování metodiky v podobě Návrhu procesu hodnocení a hodnotících kritérií ke komponentě 2.10 – Dostupné bydlení (dále také jako „***dílo***" nebo „***metodika***“). Podrobná specifikace díla včetně požadavků Objednatele na dílo je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy.
2. Účelem díla je umožnit Objednateli hodnotit kvalitu jednotlivých projektů podaných konečnými příjemci podpory v rámci výzvy k předkládání žádostí o podporu z programu Dostupné bydlení, a to z pohledu designu, environmentální udržitelnosti, sociální udržitelnosti, ekonomické udržitelnosti a kvality procesu realizace projektu.
3. Předmětem Smlouvy je závazek Zhotovitele na svůj náklad a nebezpečí podle této Smlouvy vyhotovit pro Objednatele dílo a závazek Objednatele řádné a bezvadné dílo převzít a zaplatit cenu dle článku II Smlouvy.
4. Veškeré odchylky od specifikace předmětu díla mohou být prováděny Zhotovitelem pouze tehdy, budou-li písemně odsouhlaseny oprávněnou osobou Objednatele uvedenou článku VII odst. 1) Smlouvy.

# Článek II

# Cena díla a platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že cena díla činí celkem 325.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty (dále jen jako „***DPH***“), DPH činí 68.250,- Kč, celková cena včetně DPH tak činí 393.250,- Kč.
2. Cena za dílo dohodnutá v odst. 1) tohoto článku je cenou pevnou, úplnou a konečnou. Smluvená cena zahrnuje veškeré náklady Zhotovitele nutné ke zhotovení díla, jakož i veškeré náklady související.
3. Cena díla sjednaná v odst. 1) tohoto článku bude Zhotoviteli uhrazena po odevzdání a akceptaci díla bez výhrad Objednatelem dle článku IV Smlouvy. Objednatel nebude poskytovat Zhotoviteli zálohovou platbu.
4. Cenu díla uhradí Objednatel na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Zhotovitelem bankovním převodem na účet Zhotovitele uvedený v záhlaví Smlouvy. Faktura musí splňovat všechny náležitosti daňového dokladu, v záhlaví faktury bude uvedeno číslo Smlouvy. Splatnost faktury je minimálně 21 dnů od jejího prokazatelného doručení Objednateli. Přílohou faktury musí být předávací protokol a akceptační protokol, podepsané oběma smluvními stranami.
5. V případě, že faktura nebude obsahovat zákonem a Smlouvou stanovené náležitosti, je Objednatel oprávněn ji do data splatnosti vrátit s tím, že Zhotovitel je poté povinen vystavit novou fakturu s novým termínem splatnosti. V takovém případě není Objednatel v prodlení s úhradou faktury.
6. Daňový doklad (faktura) bude doručen poštou v listinné podobě na adresu sídla Objednatele, nebo zaslán v elektronické podobě do datové schránky: wikaiz5 nebo na e-mail:XXXXX. Objednatel preferuje elektronické doručení daňového dokladu. Objednatel přijímá a zpracovává elektronické faktury.
7. Pokud splatnost uvedená na faktuře nebude odpovídat sjednané splatnosti, Poskytovatel souhlasí s úhradou faktury v řádném termínu dle této Smlouvy a data doručení faktury. V tomto případě není Objednatel v prodlení s úhradou faktury.
8. Platba se považuje za splněnou dnem odepsání z účtu Objednatele ve prospěch účtu Zhotovitele.
9. Zhotovitel prohlašuje, že správce daně před uzavřením Smlouvy nerozhodl, že je nespolehlivým plátcem ve smyslu zákona o DPH. V případě, že správce daně rozhodne po uzavření Smlouvy, že Zhotovitel je nespolehlivým plátcem ve smyslu zákona o DPH, zavazuje se Zhotovitel informovat o této skutečnosti prokazatelně písemně Objednatele do 24 hodin poté, kdy mu bylo doručeno příslušné rozhodnutí správce daně, a to bez ohledu na vykonatelnost takového rozhodnutí a způsob jeho doručení. Pro případ nepravdivosti prohlášení ve větě prvé tohoto odstavce nebo porušení povinnosti dle věty druhé tohoto odstavce, je Zhotovitel povinen na výzvu Objednatele zaplatit smluvní pokutu ve výši odpovídající DPH z celkového finančního závazku Objednatele dle čl. II odst. 1) Smlouvy.
10. V případě, že v době, kdy bude dílo dokončeno, bude uvedená sazba DPH zákonem o dani z přidané hodnoty zvýšena nebo snížena, bude Zhotovitel účtovat k ceně plnění daň podle aktuálního znění zákona. Tato změna nebude považována za změnu Smlouvy.
11. Pokud není faktura doručena Objednateli nejpozději do 15. prosince daného kalendářního roku nebo je doručena později po tomto datu podle odst. 8), pak platí, že splatnost veškerých faktur podle této Smlouvy doručených Objednateli po tomto datu začne běžet 1. února následujícího kalendářního roku. V případě nedostupnosti rozpočtových prostředků Objednatele začne splatnost veškerých faktur běžet dnem opětovné dostupnosti příslušných rozpočtových prostředků Objednatele. Poskytovatel bere na vědomí a výslovně souhlasí, že v takových případech není Objednatel v prodlení s úhradou faktury podle ostatních ustanovení tohoto článku.
12. Zhotovitel je povinen archivovat veškerou dokumentaci spojenou s předmětem Smlouvy nejméně po dobu deseti (10) let od účinnosti Smlouvy, včetně umožnění přístupu k ní. Dále je Zhotovitel v souladu s § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole, ve znění pozdějších předpisů povinen poskytnout kontrolním orgánům a Objednateli veškerou potřebnou součinnost při výkonu finanční kontroly a obdobně zavázat i své případné poddodavatele.

# Článek III

# Licence

1. Zhotovitel díla prohlašuje, že je oprávněn vykonávat svým jménem a na svůj účet majetková práva autorů k dílu a že má souhlas autorů k uzavření následujících licenčních ujednání; toto prohlášení zahrnuje i taková práva autorů, která by vytvořením díla teprve vznikla.
2. Zhotovitel díla poskytuje Objednateli díla (nabyvateli licence) oprávnění ke všem v úvahu přicházejícím způsobům užití díla a bez jakéhokoliv omezení, a to zejména pokud jde o územní, časový nebo množstevní rozsah užití.
3. Zhotovitel díla poskytuje licenci Objednateli díla (nabyvateli licence) jako výhradní, kdy se Zhotovitel zavazuje neposkytnout licenci třetí osobě a dílo sám neužít. Nabyvatel není povinen licenci využít.
4. Objednatel díla (nabyvatel licence) je oprávněn upravit či jinak měnit dílo, jeho název, stejně jako spojit dílo s jiným dílem nebo zařadit dílo do díla souborného, a to přímo nebo prostřednictvím třetích osob.
5. Cena výše specifikované licence díla byla dohodou smluvních stran sjednána ve výši 5% z ceny díla sjednané v článku II odst. 1) Smlouvy, přičemž Zhotovitel výslovně prohlašuje, že tato cena je již zahrnuta v ceně díla sjednané v článku II odst. 1) Smlouvy.

# Článek IV

# Termíny plnění, forma zhotoveného díla, kontrolní dny, akceptační řízení

1. Zhotovitel se zavazuje poskytovat služby a provést dílo ve lhůtách specifikovaných v Příloze č. 1 Smlouvy. Zhotovitel je povinen práce na díle rozvrhnout tak, aby bylo možné v této lhůtě provést akceptační řízení dle odst. 5) tohoto článku, na jehož konci Objednatel převezme pouze řádně zhotovené dílo bez jakýchkoliv výhrad. V této lhůtě tak nestačí pouze předat dílo Objednateli k akceptačnímu řízení, ale toto řízení rovněž ukončit, a to akceptací díla bez výhrad.
2. Zhotovitel se zavazuje předat dílo ve formě, struktuře a rozsahu, jak je specifikováno v Příloze č. 1 Smlouvy.
3. Zhotovitel se zavazuje, že průběh plnění díla bude průběžně předkládat k odsouhlasení Objednateli a veškeré výstupy musí být Objednatelem odsouhlaseny. Objednatel předpokládá konání cca 3 kontrolních dnů v rámci zpracování díla. Z kontrolních dnů budou Objednatelem pořizovány písemné záznamy, na jejichž základě může Objednatel předat Zhotoviteli upřesňující pokyny ke zpracování nebo úpravě díla. Kontrolní dny Objednatele se Zhotovitelem a případně dalšími zainteresovanými subjekty se budou konat na pracovišti Objednatele. V případě oboustranné dohody mohou být kontrolní dny uskutečněny formou on‑line setkání. Objednatel oznámí den a místo konání kontrolního dne Zhotoviteli a případně dalším zainteresovaným subjektům vždy v dostatečném časovém předstihu, a to nejméně 5 pracovních dnů předem.
4. Plnění díla dle Smlouvy podléhá akceptačnímu řízení. Objednatel se zavazuje vyjádřit do 10 kalendářních dnů od předání díla Zhotovitelem k výsledku plnění. Výsledkem akceptačního řízení bude jeden z následujících závěrů:
5. Plnění je akceptováno bez výhrad – v akceptačním řízení bylo zjištěno, že zhotovená metodika zcela odpovídá požadavkům Objednatele.
6. Plnění je akceptováno s výhradami – v akceptačním řízení bylo zjištěno, že zhotovená metodika neodpovídá zcela požadavkům Objednatele stanoveným zejména v Příloze č. Smlouvy. Zjištěné vady budou uvedeny v akceptačním protokolu.
7. Plnění je neakceptováno – v akceptačním řízení bylo zjištěno, že i přes povinnost Zhotovitele průběh plnění díla předkládat k odsouhlasení Objednateli, neodpovídá metodika požadavkům Objednatele. Zjištěné vady budou uvedeny v akceptačním protokolu.
8. V případě, že výsledkem akceptačního řízení byla akceptace bez výhrad, je plnění považováno za řádně a bezvadně poskytnuté.
9. V případě, že výsledkem akceptačního řízení je akceptace s výhradami, není plnění považováno za řádně a bezvadně poskytnuté a Zhotovitel se zavazuje, že odstraní vady plnění uvedené v akceptačním protokolu nejpozději do 15 dnů od obdržení výsledku akceptačního řízení. Zhotoviteli v tomto případě nevzniká právo fakturovat cenu díla.
10. V případě, že výsledkem akceptačního řízení je neakceptace, není plnění považováno za řádně a bezvadně poskytnuté a Zhotovitel se zavazuje odstranit vady plnění uvedené v akceptačním protokolu nejpozději do 30 dnů od obdržení výsledku akceptačního řízení. Nedodržení tohoto termínu pro odstranění vad bude považováno za podstatné porušení Smlouvy.
11. O převzetí díla pořídí Objednatel se Zhotovitelem předávací protokol o předání a převzetí díla podepsaný zástupci obou stran, a to ve dvou stejnopisech. Zápis bude obsahovat zejména: identifikační údaje o díle i jeho částech, prohlášení Objednatele, že dílo nebo jeho část přejímá a soupis příloh.
12. Pokud Zhotovitel během plnění zjistí okolnosti, které brání včasnému zhotovení díla, musí bez zbytečného odkladu písemně uvědomit Objednatele o předpokládaném zpoždění, jeho pravděpodobném trvání a příčině.

# Článek V

# Práva a povinnosti smluvních stran

1. Při plnění díla se smluvní strany zavazují poskytnout si maximální možnou součinnost.
2. Objednatel je oprávněn dílo v průběhu jeho provádění kontrolovat prostřednictvím osob specifikovaných v článku VII Smlouvy, nebo jiných osob k tomu statutárním orgánem Objednatele zmocněných. Zjistí-li Objednatel, že Zhotovitel porušuje svou povinnost, je oprávněn požadovat, aby Zhotovitel zajistil nápravu a prováděl dílo řádným způsobem. Neučiní-li tak Zhotovitel ani v přiměřené době, může Objednatel od Smlouvy odstoupit, vedl-li by postup Zhotovitele nepochybně k podstatnému porušení Smlouvy.
3. Zhotovitel je povinen využívat pro provádění díla dle Smlouvy pouze osoby, prostřednictvím kterých prokazoval technickou kvalifikaci ve výběrovém řízení, které předcházelo uzavření Smlouvy. Zhotovitel je oprávněn s předchozím písemným souhlasem oprávněné osoby Objednatele měnit konkrétní osoby na uvedených pozicích, nicméně nová osoba musí uvedenou technickou kvalifikaci rovněž splňovat. Oprávněná osoba Objednatele může požadovat po Zhotoviteli doložení splnění těchto požadavků, a to prostřednictvím dokladů, které byl Zhotovitel povinen předložit ve výběrovém řízení.
4. Smluvní strany se dohodly, že Zhotovitel je povinen utajit veškeré neveřejné informace, které se dověděl v rámci uzavírání a plnění ze Smlouvy, bez ohledu na formu této informace či způsobu jejího získání. Smluvní strany se zavazují, že pokud v rámci vzájemné spolupráce přijdou do styku s osobními/citlivými údaji ve smyslu nařízení EU o ochraně osobních údajů, učiní veškerá opatření k tomu, aby nedošlo k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k těmto údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jinému neoprávněnému zpracování, jakož i k jejich jinému zneužití. Závazek mlčenlivosti plynoucí ze Smlouvy není časově omezen. Povinnost zachovávat mlčenlivost o neveřejných informacích získaných v rámci spolupráce s druhou smluvní stranou trvá i po ukončení spolupráce na základě Smlouvy. Povinnost mlčenlivosti se obdobně vztahuje i na zaměstnance Zhotovitele.
5. Každá smluvní strana je oprávněna od Smlouvy odstoupit, pokud druhá smluvní strana poruší Smlouvu podstatným způsobem. Odstoupení se činí písemným oznámením o odstoupení doručeným druhé smluvní straně. Za podstatné porušení Smlouvy se považuje ze strany Zhotovitele případ, kdy (i) Zhotovitel nesplnil lhůtu pro předání bezvadného díla dle článku IV odst. 1) Smlouvy a (ii) Zhotovitel neodstranil vady neakceptovaného díla ve lhůtě sjednané v článku IV odst. 7) Smlouvy.
6. Odstoupením od Smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti obou smluvních stran ze Smlouvy. Smlouva se tím od počátku ruší a smluvní strany jsou povinny vrátit si vzájemně veškerá již poskytnutá plnění a vzájemně se vypořádat podle zásad o bezdůvodném obohacení.
7. Odstoupení od Smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od Smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že odstoupení Objednatele od Smlouvy je účinné dnem jeho doručení Zhotoviteli, nejpozději však uplynutím desátého kalendářního dne po jeho odeslání na adresu sídla Zhotovitele uvedenou v záhlaví Smlouvy.
9. Tato Smlouva může být kdykoli ukončena písemnou dohodou Smluvních stran.

# Článek VI

# Smluvní pokuty

1. V případě, že Zhotovitel bude v prodlení s termínem dokončení díla sjednaným v článku IV odst. 1) Smlouvy, je Objednatel oprávněn nárokovat úhradu smluvní pokuty ve výši 0,5 % z celkové ceny díla bez DPH sjednané v článku II odst. 1) Smlouvy, a to za každý i jen započatý den prodlení.
2. V případě, že Objednatel bude v prodlení se zaplacením faktury Zhotovitele, je Zhotovitel oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení.
3. Za porušení povinnosti mlčenlivosti specifikované v této Smlouvě je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 25 000 Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
4. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo smluvní strany na náhradu škody vzniklé porušením smluvní povinnosti, které se smluvní pokuta týká.
5. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů poté, co bude písemná výzva jedné strany v tomto směru druhé straně doručena.
6. Objednatel je oprávněn smluvní pokutu, na níž mu vznikne nárok, započíst vůči ceně díla.

# Článek VII

# Oprávněné osoby

1. Na základě Smlouvy jsou oprávněny za Objednatele udělovat závazné pokyny Zhotoviteli a podepisovat akceptační i předávací protokol tyto osoby:
2. XXXXX, e-mail: XXXXX, tel.: XXXXX;
3. XXXXX, e-mail: XXXXX, tel.: XXXXX.
4. Jménem Zhotovitele jsou oprávněny podepisovat akceptační a předávací protokol tyto osoby:
5. XXXXX, e-mail: XXXXX, tel.: XXXXX
6. Změna výše uvedených osob musí být provedena na základě písemného oznámení druhé smluvní straně učiněné statutárním orgánem smluvní strany, a to bez nutnosti uzavírat dodatek Smlouvy.
7. Výše uvedenými ujednáními není dotčeno právo statutárního orgánu smluvní strany nebo jiného orgánu jednat za právnickou osobu.

# Článek VIII

# Závěrečné ujednání

1. Veškeré změny Smlouvy lze provést pouze formou písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami, pokud Smlouva nestanoví jinak.
2. Smlouva se uzavírá v listinné podobě a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Objednatel a jeden Zhotovitel.
3. Zhotovitel je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o finanční kontrole), osobou povinou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů.
4. Smluvní strany se dohodly, že se Smlouva, a vztahy z ní vyplývající, řídí ustanoveními občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
5. Pokud jakákoliv část závazku podle Smlouvy je nebo se stane neplatnou, nevymahatelnou, zdánlivou (nicotnou), posoudí se vliv takového ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
6. Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, uveřejní Smlouvu v registru smluv Objednatel.
7. Zhotovitel není oprávněn postoupit pohledávky vyplývající ze Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
8. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám celý obsah Smlouvy a že Smlouvu uzavřely na základě své svobodné a vážné vůle. Na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.
9. Nedílnou součástí Smlouvy jsou:

Příloha č. 1 Podrobná specifikace díla včetně požadavků objednatele na dílo

Příloha č. 2 Seznam osob odpovědných za realizaci díla

Zhotovitel: Objednatel:

V Buštěhradu dne 6.6.2026 V Praze dne 13.6.2024

…………………………………… ………………………………………………

**Podrobná specifikace díla včetně požadavku objednatele na dílo**

Dodavatel na vlastní náklady a nebezpečí poskytovat Zadavateli řádně a včas a za sjednanou cenu služby jejichž výsledkem bude:

Návrh procesu hodnocení a hodnotících kritérií ke komponentě 2.10 – Dostupné bydlení pro potřeby hodnocení kvality projektů výstavby nebo koupě dostupných nájemních bytů v následujícím rozsahu:

Poskytovatel poskytne zadavateli poradenské služby v následujícím rozsahu:

1. Návrh procesu hodnocení. Včetně návrhu vah jednotlivých kritérií / kategorií kritérií a zdrojů pro hodnocení (př. externí databáze, formuláře a přílohy v žádosti) a vč. návrhu formátu hodnocení, charakteru hodnotící komise/hodnotitelů atd.
   1. Hodnocení bude navrženo ve dvou typech – 1. objektivní kritéria, 2. komisionálně hodnocená kritéria (subjektivní)
   2. Hodnocení bude upraveno pro tři způsoby vzniku dostupných bytů – novostavba bytového domu s dostupnými nájemními byty, změna dokončené stavby se vznikem dostupných nájemních bytů, koupě dostupných nájemních bytů
   3. Hodnocení bude zohledňovat velikost posuzovaných projektů alespoň ve dvou velikostních kategoriích

projekty do 25 mil. Kč stavebních nákladů (včetně) a projekty nad 25 mil. Kč nákladů

1. Návrh hodnotících kritérií (evaluace kvality výstupu) ke komponentě 2.10 – Dostupné bydlení, a to mj. ve vazbě na plnění kritérií DNSH a v rozsahu 5ti kategorií (možné příklady za každou kategorii viz níže):
   1. Kvalita návrhu – bude obsahovat vyhodnocení návrhu z pohledu:
      1. urbanistické řešení,
      2. architektonické řešení,
      3. zohlednění otázky péče o památkový fond, pokud se byt bude nacházet v památkové
   2. Environmentální udržitelnost – bude obsahovat vyhodnocení návrhu z pohledu:
      1. zohlednění nákladů celého životního cyklu, preferující zachování šedé energie a preferující tudíž využití staršího stavebního fondu před novými konstrukcemi.
      2. zvýšení dostupnosti energeticky účinného nájemního bydlení; opatření typu pasivní/aktivní standard domu, zpětné získávání tepla, využití šedé vody, či např. zeleň na budově a pozemku, nad rámec požadovaný legislativou, budou v rámci hodnocení zvýhodněna,
      3. opatření na snižování energetické náročnosti budov (provozní i zabudované/šedé) a zvyšování výroby energie z obnovitelných zdrojů, energetické bezpečnosti
      4. minimalizace nároků na spotřebu energií a zdrojů při provozu stavby,
      5. zohlednění zodpovědného společenského přístupu stavebníka k udržitelnému rozvoji a udržitelné výstavbě.
   3. Sociální udržitelnost
      1. Upřesnění stavebního programu (tedy i mixu bytů) by mělo být připraveno formou participace s veřejností, resp. s cílovou skupinou obyvatel. Výhodou komunikace s veřejností při zadání konkrétního projektu stavby pro bydlení je možné definování různých forem společných a sdílených prostor, které mohou obyvatelům domu přinášet společenské i ekonomické benefity, podporující kvalitu bydlení i celkovou sociální kohezi.
      2. posouzení místní potřeby vzniku projektu dostupného bydlení, a to formou sledování indexu dostupnosti.
      3. zohlednění umístění projektu v hospodářsky a sociálně ohroženém území či strukturálně postiženém regionu.
   4. Ekonomická udržitelnost:
      1. posouzení nákladů na realizaci stavby a budoucích očekávaných nákladů spojených s provozem, dále na ekonomické zdraví subjektu žadatele o finanční prostředky (investora) a na vyhodnocení finanční a ekonomické analýzy, a to včetně NPV a IRR, včetně doložení pokrytí vlastní equity, případného rozdílu mezi způsobilými a nezpůsobilými položkami, vč. případného rozdílu mezi zvažovaným a zkalkulovaným nákladovým nájmem.
      2. Při posuzování očekávaných nákladů spojených s provozem bytového objektu bude pozornost zaměřena na reálnost a úplnost nákladů a zda odpovídají nákladům na provoz pro potřeby nákladového nájemného budou stanoveného MMR. Přičemž předpokládané budoucí provozní náklady mohou být posuzovány jak z pohledu nákladů vlastníka projektu (provozovatele objektu bydlení), tak z pohledu uživatelů (nájemníků), kteří vedle úhrady dostupného nájemného ještě musí hradit náklady spojené s užíváním bytu (např. náklady na energie, vodné apod.). Právě kvalita a technické řešení návrhu projektu tyto, v budoucnu vynakládané prostředky, může ovlivnit. Toto posouzení umožní ověření, zda je navrhovaný projekt v souladu s 3E principy.
   5. Proces (management) projektu – zaměří se primárně na hodnocení:
      1. plánovaného způsobu organizace projektu v jeho předinvestinční, investiční i provozní fázi, rozdělení projektu do etap a aktivit, včetně náplně aktivit. Budou posouzeny zkušenosti žadatele s investičními projekty a zajištěním výběrových řízení a reálnost navrženého harmonogramu a lhůt.
      2. předinvestiční fáze (analýza potřeb, event. průzkum trhu, participace záměru s občanskou veřejností a jeho vyhodnocení ve vztahu ke klíčovým strategickým dokumentům stavebníka – především, jedná-li se o subjekt veřejné správy) jsou zásadní pro posouzení smysluplnosti projektu a stanovení jeho základních cílů a parametrů.
      3. připravenost na rizika (stavební, právní, organizační a dalších), která se mohou v průběhu realizace projektu vyskytnout. Jedná se identifikaci hlavních rizik projektu, ohodnocení jejich závažnosti a navržená opatření.
      4. zhodnocení schopnosti žadatele zajistit budoucí správu (včetně obsazování bytů nájemci) a provoz objektu.
2. Návrh „manuálu“ pro hodnotitele, kdy zadavatel počítá s minimálně 3 týmy hodnotitelů, kteří budou průběžně hodnotit došlé žádosti, vč. návrhu kvalifikačních požadavků na složení jednotlivých týmů; součástí plnění je zaškolení hodnotitelů
3. Zpracování příloh žádosti o podporu = požadovaný způsob doložení naplnění jednotlivých kritérií – například tabulková příloha pro doložení environmentální udržitelnosti atd.

Zadavatel požaduje, aby poskytovatel zohlednil při poskytování svých služeb i níže uvedené principy a předpoklady:

1. Kritéria je nutné nastavit tak, aby vyhověla parametrům podmínek dotačně úvěrového programu Dostupné bydlení, jehož znění Zadavatel poskytne Dodavateli před započetím realizace služby
2. Hodnocení projektů podle kritérií nebude časově náročné, z důvodu krátké lhůty na posouzená a hodnocení projektů (hodnocení musí být dokončeno do dubna 2026).
3. Zohlednění faktu, že většina projektů již bude ve fází územního rozhodnutí nebo stavebního povolení, tudíž nebude snadné případně projekty upravit.
4. Zohlednění různých typů projektů podle způsobu vzniku dostupných bytů – koupě hotových bytů, novostavba bytového domu, stavební úprava nebytových prostor na byty, stavební úprava existujících bytů.
5. Průměrná velikost projektu v peněžním vyjádření je odhadována na 35 mil. Kč.
6. Maximální velikost projektů bude 300 mil. Kč.
7. Důraz na stabilitu a dlouhodobé vlastnictví budovaného projektu.
8. Reflektovat podmínky různé velikostní kategorie žadatelů s ohledem na reálné možnosti menších žadatelů uspět v konkurenci velkých projektů
9. Poskytovatel provede konzultace navržených hodnotících kritérií se zástupci jednotlivých typů možných žadatelů – obce do 10 tisíc obyvatel, obce od 10 tisíc do 200 tis. obyvatel, velká města nad 200 tis. obyvatel, profesionální developeři, ostatní subjekty[[1]](#footnote-2) (formou doložených konzultací).
10. Hodnotící kritéria poskytovatel pilotně ověří na 3-5 existujících projektech, aby bylo ověřeno, že kvalitní objekty projdou. K ověření budou zvoleny reálné připravované projekty nebo existující projekty odpovídající kvality, které budou poskytnuty zadavatelem při podpisu smlouvy o dílo.
11. Zohlednění podnětu na automatické přijetí / zvýhodnění v rámci hodnocení projektů prošlých výzvou NPO 4.1.3 do 2.10 (průchodnost pro projekty v 2.10; i s ohledem na druhou výzvu v 4.1.3, bude mít stejné podmínky jako první výzva).
12. Kritéria budou uvádět do praxe cíle z hlavních koncepčních materiálů (zjm. Politika architektury a stavební kultury, novela stavebního zákona atd.)
13. Součástí provedení zakázky bude rovněž její projektový management a řízení.
14. Kritéria i způsob hodnocení by měly být nastaveny tak, aby je bylo možné postupně doplňovat, event. upravovat s ohledem na získávané zkušenosti s prováděním výběru i snahu žadatele a přihlášené projekty postupně zlepšovat.

Termíny plnění

1. návrh sady kritérií T[[2]](#footnote-3) +30 dní
2. návrh způsobu hodnocení podle navržených kritérii T +60 dní
3. zpracování příloh žádosti o podporu potřebných pro hodnocení podle stanovených kritérií T +90 dní
4. ověření navrženého způsobu hodnocení na 3-5 stavbách T +90 dní
5. návrh 6letého vývoje hodnocení (zpřísňování bodové hranice)[[3]](#footnote-4) T +90 dní
6. doporučení pro kritéria pro zvl. skupinu „malých žadatelů“ T +90 dní
7. manuál pro hodnotitele 30.9. 2024
8. školení hodnotitelů 30.9. 2024

Vzorové dokumenty dodá zadavatel při podpisu smlouvy s poskytovatelem.

Dokumenty ke komponentě 2.10: Popis komponenty 2.10, Návrh Výzvy, Notifikace programu

Seznam osob zodpovědných za realizaci díla

|  |  |
| --- | --- |
| Osoba č. 1 – Architekt A.0: | XXXXX |
| Osoba č. 2 – Odborník v oblasti financování/investice/údržby/provozu objektu bydlení: | XXXXX |
| Osoba č. 3 – Odborník na stavební technologie a udržitelnost projektů: | XXXXX |
| Osoba č. 4 – Odborník na energetiku a udržitelnost | XXXXX |

1. Kontakty na jednotlivé typy možných žadatelů poskytne zadavatel při podpisu smlouvy o dílo s vybraným dodavatelem. [↑](#footnote-ref-2)
2. T je datum zveřejnění smlouvy o dílo v rejstříku smluv (předpoklad květen 2024) [↑](#footnote-ref-3)
3. v souladu s principem č. 16 zadávacích tohoto Podrobného popisu předmětu plnění [↑](#footnote-ref-4)