

**NABÍDKA**

**TECHNICKÉHO  
DUE DILIGENCE  
a  
ODBORNÉHO OCENĚNÍ  
NEMOVITOSTÍ**

**OBJEKTY ČESKÉ POŠTY**

Červen 2024



---

Obsah:

- 01 Představení společnosti
- 02 Činnost společnosti
- 03 Cenová nabídka
- 04 Referenční stavby
- 05 Závěr

## 01. PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Společnost CONTRACTIS, s.r.o. byla založena v roce 1999, a je specializovanou firmou mající znalosti a zkušenosti nezbytné ke kvalifikovanému zajištění široké škály služeb, které investor bezpodmínečně potřebuje k úspěšné realizaci svých investičních akcí.

## 02. ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Činnost CONTRACTIS, s.r.o. je zaměřená na efektivní vynakládání prostředků v průběhu celého procesu přípravy a realizace investičních akcí. Zbytečné náklady, jež jsou díky působení naší firmy ušetřeny, vysoce převyšují honorář, který firma za své služby účtuje. Komplex služeb řízení projektu nám umožňuje maximalizovat naše působení v zájmu klienta.

**Hlavní předmět podnikání:**

- inženýrská a investorská činnost
- poradenská činnost v oblasti obchodně – ekonomické a marketingu
- zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- projektová činnost ve výstavbě
- realitní činnost, velkoobchod

Naše podnikání se zaměřuje na zvyšování kvality životního a pracovního prostředí tak, abychom přispěli k zajištění udržitelného rozvoje a ekonomiky. Tím vytváříme hodnoty pro své klienty a zaměstnance. Při plnění našeho poslání jsme určili tři klíčové hodnoty: poctivost, podnikání, čínorodost.

### **Projekční činnost**

Společnost se v rámci projekční činnosti specializuje na projektování pozemních staveb administrativních, bytových, průmyslových, skladových a staveb občanské vybavenosti, jednak jako generální projektant, či projektant dílčích částí, zejména stavební části, inženýrských sítí a zařízení stavenišť. Součástí projektů v jednotlivých stupních jsou i projekty speciálních profesí, technologií a interiérů.

---

Projektová dokumentace je zpracovávána v rozsahu:

- studie
- dokumentace pro ÚR
- dokumentace pro stavební povolení (ohlášení) DSP
- dokumentace pro provedení stavby DPS
- dokumentace skutečného provedení stavby DSPS

### **Inženýrská činnost**

Dle přání klienta zajišťujeme veškerou inženýrskou činnost, projednání stavby v jednotlivých stupních projektu a služby technického a autorského dozoru nad jejím prováděním.

### **Projektové řízení, management ceny a kvality, TDI, koordinátor BOZP**

Podstatným cílem našich služeb je kromě zajištění všech nutných úkonů garantovat, že dílo bude provedené v odpovídající kvalitě za odpovídající cenu. Při propracovaném systému důsledné odběratelské kontroly prací a propracované smluvní agendě jsme na realizovaných stavbách docílili značných úspor proti požadavkům dodavatelů díla. Kvalita výkonu naší činnosti je zajištěna jednak skladbou našich pracovníků, kdy dochází k určité specializaci, jednak výhodami týmové práce např. při personální, odborné a metodické podpoře jednotlivých pracovníků plněním zadané úkoly a jednak dlouholetými zkušenostmi při zajišťování investiční výstavby.

Při zahájení prací na projektu vypracujeme Manuál projektu, který bude obsahovat informace o projektu, určení odpovědných osob adresář a telefonní seznam účastníků projektu, způsoby komunikace, podávání zpráv, závazné zásady při organizaci a řízení projektu, evidenci výkresové dokumentace a jejich změn, způsob ukládání a sledování projednávání dokumentace, práce s harmonogramem přípravy a realizace, vzory dokumentů a formulářů.

Dále je zpracován Řídící harmonogram výstavby. Harmonogram výstavby postihuje celý proces od zpracování projektové dokumentace až po dokončení stavby a uvedení do provozu.

V rámci provádění Project Managementu zajišťují členové týmu, aby jednotlivé činnosti byly správně časově, finančně i jinak naplánovány a aby celá výstavba probíhala v souladu s předpokládanými cíli. Project Manager zajišťuje integritu plánování a kontroly všech prací a dále co nejefektivnější využití všech materiálových a lidských zdrojů.

Funkce Project Managera sjednocuje veškeré nutné technické, finanční, plánovací, obstaravatelské a stavebně manažerské činnosti v jednom integrovaném procesu řízení výstavby. Tento přístup vytváří jednotu zájmů mezi zákazníkem a Project Managerem, který po celou dobu zastupuje zákazníka a v dohodnutém rozsahu jedná jeho jménem.

Pro řízení procesu projektové přípravy používáme závazné dokumenty, které jsou prověřeny dlouholetou praxí.

Z výše uvedeného vyplývá, že jak zkušenosti společnosti a jejich pracovníků, tak i propracovaný systém přípravy, kontroly a řízení jednotlivých kroků při zajištění investiční výstavby garantuje zákazníkovi přípravu a realizaci projektu s co nejmenšími riziky a co nejméně možnou administrativní zátěží pracovníků zákazníka.

---

## **Bankovní dohled**

Na základě trojstranné smlouvy mezi bankou, developerem a námi zajišťujeme bankovní dohled spočívající v kontrole efektivnosti vynakládání finančních prostředků, kvalitě prováděných prací a souladu s příslušnými doklady.

## **Technické Due Diligence**

Rozsah technického DD je závislý na účelu, pro který je tento dokument zpracováván a je specifikován při vstupním jednání s objednatelem

Cílem posouzení je zjištění technického stavu objektu v jednotlivých stavebních částech a jednotlivých profesích technického vybavení objektů.

V návaznosti na technický stav objektů je proveden návrh nutných oprav a úprav. Rozsah úprav je navržen tak, aby nedocházelo ke snižování hodnoty objektů a aby byly splněny předpokládané požadavky norem a zákonů na budovy v dalších letech. Dále jsou navrženy možné optimalizace objektů, kterými by došlo ke snížení energetických nároků budov.

Rozsah nutných oprav a úprav je oceněn a rozdělen na jednotlivá období s dohodnutým výhledem

### **Strategie společnosti:**

- stabilita a seriózní přístup
- zkušený tým lidí
- optimální řešení
- proaktivita

Nedílnou součástí všech našich činností je dodržování platných právních požadavků souvisejících zejména s kvalitou služeb, ochranou životního prostředí a dalších požadavků, které jsme se zavázali plnit. Naše společnost podporuje zásadu otevřeného dialogu a spolupráce se všemi zainteresovanými stranami.

Právní forma naší společnosti je Společnost s ručením omezeným a má základní kapitál ve výši: Kč 250 000,-Kč

CONTRACTIS, s.r.o., ručí za škody ze zaviněných porušení převzatých závazků až do výše dále uvedené pojistné částky. K zajištění případných nároků na náhradu je uzavřeno pojištění odpovědnosti v paušální výši

**30 000 000,- Kč pojištění odpovědnosti podnikatelů.**

Naše firma má uzavřeno uvedené pojistné krytí pro organizaci projektů v České republice. Tuto částku lze podle jednotlivých projektů na přání investora zvyšovat.

### 03. CENOVÁ NABÍDKA

Jedná se o nabídku identifikovaných činností technického due diligence spočívající v posouzení stávajících objektů ve vlastnictví České pošty s.p. dle zadání klienta.

Předmětem posouzení budou objekty:

- Sportovní 846/22, Vršovice, Praha
- Moravská 1530/9, Vinohrady, Praha
- Milady Horákové 383, Holešovice, Praha

Technické due diligence je uvažováno v plném rozsahu ve stupních „red flag report“ a „kompletní due diligence report“.

Dle požadavků objednatele bude výstup formulován dle níže uvedených bodů:

- Technické využití stavby
- Funkční využití stavby – současný stav nemovitosti, nezbytné budoucí investice, zhodnocení rekonstrukce, odhad nákladů na případné práce
- Aktuální povolení, inženýrské sítě, popis budovy, fotodokumentace současného stavu
- Zhodnocení závěrů z dostupných a získaných podkladů z hlediska rizik a jejich možných řešení pro kupujícího
- Cenové ohodnocení nemovitosti, jakožto zvláštní dokument (bude zajištěno ve spolupráci se stabilním partnerem)

Dále bude provedeno standardní posouzení z pohledu identifikace možné ekologické zátěže (pozemky, stavby). Posouzení bude provedeno na základě veřejně dostupných zdrojů a vizuální prohlídky.

V rámci TDD nebudou odebírány vzorky, nebudou prováděny destruktivní ani nedestruktivní zkoušky.

**TDD bude obecně obsahovat níže uvedené kapitoly:**

- popis
- úvodní část – identifikace budovy a pozemku, podklady
- posouzení stavebně právní – regulace a územní plán, KN, kolaudace, dostupná povolení a vyhodnocení souladu povolení a realizace stavby
- posouzení stavebně technické – jednotlivé části stavby s důrazem na požární řešení a jednotlivé technické zařízení (HVAC, ZTI, elektro) a posouzení řešení konstrukcí
- rešerše ekologické zátěže
- soupis rizikových faktorů a chybějících podkladů

**Nezbytným podkladem pro zpracování due-diligence bude prohlídka objektu a materiály poskytnuté majitelem objektu – revizní zprávy, dokumentace – skutečné provedení, zaměření, stavební povolení a prováděcí projekty i projekty případných realizovaných úprav. Dále pak kolaudace staveb umístěných v zájmovém území. Cena je kalkulována za předpokladu dostupnosti podkladů.**

---

<b>KALKULACE CENY</b>
<b>Realizace TDD dle zadaného rozsahu</b>

<b>Technické due diligence - red flag a final full TDD, Milady Horákové</b>	<b>185.000,- Kč</b>
<b>Technické due diligence - red flag a final full TDD, Moravská</b>	<b>185.000,- Kč</b>
<b>Technické due diligence - red flag a final full TDD, Sportovní</b>	<b>155.000,- Kč</b>
<b>Odborný znalecký posudek ocenění za každý objekt</b>	<b>95.000,- Kč</b>

**Za předpokladu realizace všech TDD a tedy v jednom časovém bloku, bude kalkulovaná cena ponížena o 10%.**

**Hodinová sazba pro činnosti nad rámec definovaného rozsahu je stanovena ve výši 1500,- Kč / hodinu.**

Cenová nabídka je zpracována na základě veřejně dostupných informací a informací zadání objednatele.

Ceny jsou prezentovány bez DPH

**Harmonogram:**

- Zpracování TDD každého objektu 3 týdny od předání podkladů a místního šetření
- Red flag report do jednoho týdne od předání podkladů a místního šetření
- V případě zadání všech TDD v jedné fázi bude harmonogram upraven dle dohody s klientem
- V průběhu TDD procesu budou organizována kontrolní jednání

#### 04. RELEVANTNÍ REFERENCE

- Grandhotel AMBASSADOR Národní Dům, KV – technické due diligence a analýzy
- Hotel EA Embassy Prague – technické due diligence
- Grand Pardubice – technické due diligence
- Hotel Albion, Praha – technické due diligence
- Administrativní budova, Václavské náměstí, Praha – technické due diligence
  
- 2020 / technical due diligence – administrativní objekty 60.000 sqm  
technical due diligence – bytové objekty 20.000 sqm
- 2021 / technical due diligence – administrativní objekty 40.000 sqm  
technical due diligence – občanská vybavenost 100.000 sqm
- 2022 / technical due diligence – administrativní objekty 10.000 sqm  
technical due diligence – občanská vybavenost 80.000 sqm

Společnost CONTRACTIS, s.r.o. zajistila v minulých 5ti letech vlastními silami služby technického due diligence v objemu více než 30 mil CZK.

#### 04. ZÁVĚR

Věříme, že naši nabídku shledáte jako seriózní.

Bylo by potěšující, kdybyste nás akceptovali jako Vašeho budoucího partnera a již nyní Vás můžeme ujistit o naší loajalitě a našem plném osobním nasazení.



CONTRACTIS, s.r.o.

V Praze, červen 2024

#### Přílohy:

(níže uvedené přílohy zašleme na vyžádání)

01. Živnostenské listy
02. Výpis z obchodního rejstříku
03. Osvědčení o autorizaci
04. Pojištění odpovědnosti