



consulting



## CENOVÁ NABÍDKA

**PROJEKT** 3x Objekt  
České pošty

**PŘEDMĚT** Technical Due Diligence

**OBJEDNATEL** TRADE CENTRE PRAHA a.s.  
**LOKALITA** Moravská 1530/9, Praha 2  
Milady Horákové 383/79, Praha 7  
Sportovní 846/22, Praha 10

**ZPRACOVAL**

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Z

**REVIZE** 00

**DATUM** 13.06.2024

# OBSAH NABÍDKY

---

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI.....	2
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	2
POJIŠTĚNÍ SPOLEČNOSTI .....	3
STRUKTURA SPOLEČNOSTI .....	3
KONTAKTY VEDENÍ .....	3
PŘEDSTAVENÍ HLAVNÍCH SLUŽEB .....	4
PROJEKTOVÝ MANAGEMENT (PM).....	4
STAVEBNÍ MANAGEMENT (SM) .....	4
DESIGN A ARCHITEKTURA (DA).....	4
TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ BUDOV (TZB).....	4
TECHNICKÝ DOZOR INVESTORA (TDI) .....	4
KOORDINACE BEZPEČNOSTI PRÁCE (K BOZP).....	5
CENOVÝ MANAGEMENT (CM).....	5
TECHNICKÉ DUE DILIGENCE (TDD).....	5
BANKOVNÍ MONITORING (BM) .....	5
PROČ OM CONSULTING .....	6
DALŠÍ VÝHODY NAŠÍ SPOLUPRÁCE .....	6
Návrhy v rámci Value Engineeringu .....	6
Spolupráce na rámcových tendrech subdodavatelů.....	6
Příprava komplexního návrhu SoD .....	6
Manuál projektu .....	6
Systém ukládání informací o projektu.....	7
Systém řízení procesů stavby.....	7
CENOVÁ NABÍDKA.....	8
FAKTURAČNÍ PODMÍNKY .....	9
PRÁCE NAD RÁMEC CENY .....	9
TERMÍNY.....	9
Projektový tým.....	10
Vedení projektu a kontrola OM Consulting .....	10
PŘÍLOHY .....	11

# PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Společnost OM Consulting, s.r.o. je přední českou nezávislou poradenskou společností v oblasti stavebnictví a developmentu a nabízí komplexní řízení investičních projektů od fáze projektového návrhu až po realizaci interiéru a zahájení provozu.

Nabízíme **zpracování návrhu projektu** včetně počáteční analýzy, studie proveditelnosti a architektonické studie, **projektový management** pro komplexní koordinaci veškerých činností, zpracování všech stupňů projektové dokumentace včetně zajištění nutných povolení, **stavební management** v případě realizace projektu bez generálního dodavatele, **cenový management** zajišťující optimalizaci a sledování stavebních nákladů, **management kvality** jako garanci špičkové úrovně stavebních prací a **koordinaci bezpečnosti práce** během realizace projektů.

Investorům dále nabízíme zpracování nezávislé **technické due diligence** hodnotící aktuální stavební, právní a technický stav nemovitosti určené k prodeji či hledající nový potenciál využití. Pro **banky** zajišťujeme **monitoring** projektů ve výstavbě a sledování prostavěnosti s vazbou na bankovní úvěr.

Tým OM Consulting, s.r.o. tvoří odborníci s **dlouholetými zkušenostmi, vlastním know-how** a řadou velmi **významných referencí** z oblasti výstavby kancelářských a maloobchodních objektů, hotelů, průmyslových areálů, rezidenčních staveb, zdravotnických zařízení a dalších specializovaných projektů.

Společnost byla založena v roce 2013 a v současné chvíli má 96 kmenových členů a spolupracujících odborných konzultantů. V oblasti projektového řízení působíme zejména v České a Slovenské republice, v rámci zpracovávání Technických Due Diligence také v Maďarsku, Slovinsku, Polsku a dalších Evropských zemích.

Finanční situace společnosti je dlouhodobě stabilní.

# 140

millionů korun  
obrat v roce 2023

## Identifikační údaje

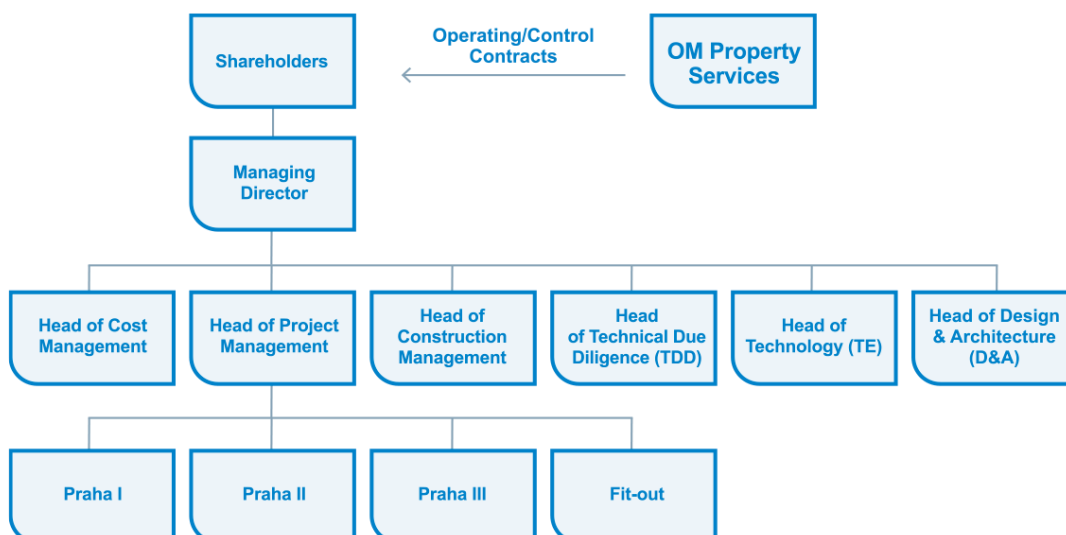
Sídlo:	Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00 Praha 8
Kanceláře:	Futurama Building D, Sokolovská 668/136d, Invalidovna, 186 00 Praha 8
Spisová značka:	C 216227 vedená u Městského soudu v Praze
Identifikační číslo:	021 544 39
DIČ:	CZ 021 544 39
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Jednatelé:	

Předmět podnikání:	Projektová činnost ve výstavbě, Provádění staveb a jejich změn Provádění staveb, jejich změn a odstraňování Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3
Bankovní spojení:	██████████
Plátcí DPH:	Ano

## Pojištění společnosti

Společnost OM Consulting potvrzuje, že má uzavřenou pojistnou smlouvu o obecné a profesní odpovědnosti ve výši 50.000.000,- Kč na služby Construction Managementu a odborného poradenství; respektive o odpovědnosti autorizovaných architektů, inženýrů a techniků činných ve výstavbě ve výši 10.000.000,- Kč.

## Struktura společnosti



## Kontakty vedení

██████████  
 ██████████  
 email: ██████████  
 tel: ██████████

██████████  
**Jednatel**  
 email: o ██████████  
 tel: + ██████████

██████████  
**Výkonný ředitel**  
 email: ██████████  
 tel: +4 ██████████

██████████  
**Vedoucí oddělení Technického Due Diligence**  
 email: ██████████ z  
 tel: + ██████████

# PŘEDSTAVENÍ HLAVNÍCH SLUŽEB

---

Investorům nabízíme komplexní balíček služeb počínající návrhem projektu a kompletní dokumentací, přes projektové řízení v různých podobách, po finančně-analytické poradenství budoucích záměrů i již existujících nemovitostí.

## Projektový management (PM)

V oblasti výstavbových projektů znamená komplexní službu pro klienta, která zahrnuje tvorbu kapacitních zastavovacích studií, zpracování studie proveditelnosti a architektonické studie, řízení, koordinaci, kontrolu a reporting všech účastníků projektu od fáze návrhu a přípravy, přes výstavbu až po realizaci interiéru na klíč a zahájení provozu. Jedná se zejména o koordinaci architekta, projektanta, dotčených orgánů státní správy a generálního dodavatele v souladu s přáním klienta a dále o interní koordinaci cenového manažera, technického dozoru investora a koordinátora bezpečnosti práce.

## Stavební management (SM)

Obdobně jako Projektový management znamená komplexní službu pro klienta, která zahrnuje řízení, koordinaci, kontrolu a reporting všech účastníků projektu od fáze návrhu a přípravy, realizace až po zahájení provozu. Oproti Projektovému managementu není realizace projektu zajišťována jen generálním dodavatelem, ale projekt je již v rámci přípravy rozdělen na několik obchodních balíčků, které jsou samostatně tendrovány a v průběhu realizace je stavebním manažerem řízeno více tzv. hlavních dodavatelů.

## Design a Architektura (DA)

Doplňuje nabídku projektového řízení o úvodní fázi samotného návrhu projektu, respektive analýzu projektu a jeho přípravu, studii proveditelnosti, architektonickou studii a veškeré inženýrské a povolovací služby. Významnou výhodou je spolupráce ze všech oblastí stavebního a projektového řízení pod jednou střešou a tím časová úspora a důraz na efektivitu a proveditelnost všech požadavků.

## Technická zařízení budov (TZB)

Vysoce specializovaná služba se zaměřuje na zajištění požadavků technického a elektrického vybavení budov od rozvodů po koncové přístroje a zařizovací předměty v souladu s architektonickými návrhy. Hospodaření s různými formami energie a optimalizace provozních nákladů. Návrhy na tvorbu datových sítí a rozšíření síťových technologií, integraci a vizualizace skrze datové rozhraní. Specifická zařízení a vybavení budov v podobě wellness nebo bazénové technologie apod. a návrhy speciálních řídicích a evidenčních programových souborů objektů (např. hotely a hotelové systémy). To vše dle aktuálních norem, s důrazem na efektivitu provozu a ekologii při uplatnění nejmodernějších trendů.

## Technický dozor investora (TDI)

se zaměřuje na dosažení kvalitního stavebního díla. Tato služba začíná v průběhu zpracování projektové dokumentace, kdy je projekt posuzován z pohledu vhodných použitých materiálů, technického řešení a navržených detailů. V průběhu realizace TDI zajišťuje průběžné řízení kvality a v souladu s manuálem TDI

upozorňuje na vady, kontroluje odstraňování vad a jejich administrativu a reportuje vše projektovému manažerovi a zástupci investora. TDI svou činností dotváří dílo vyprojektované architektem do podoby očekávané klientem. V našem pojetí je TDI velmi proaktivní činností v součinnosti s projektantem, dodavatelem a klientem.

## Koordinace bezpečnosti práce (K BOZP)

má jako prvořadý úkol prevenci, tedy realizaci celého projektu bez úrazů. K docílení tohoto stavu je však nutné důsledné řízení rizik na staveništi z hlediska BOZP, které zajišťuje osoba koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Činnost koordinátora BOZP začíná již v průběhu přípravy projektu zpracováním podrobného plánu BOZP se zohledněním všech obecných i specifických rizik projektu a v průběhu realizace projektu pak kontrolou, sledováním a vyhodnocováním průběhu prací generálního dodavatele či dodavatelů eventuálně subdodavatelů a případného následného vyžadování nápravných opatření pro eliminaci zjištěných porušení principů bezpečné stavby a existence rizik.

## Cenový management (CM)

je jednou z klíčových činností pro klienta. Již ve fázi přípravy projektu pomáhá cenový management při kalkulacích a odhadech tzv. cost-planech, při cenové optimalizaci, při zpracování projektové dokumentace a při organizaci výběrových řízení. V průběhu realizace stavby se jedná zejména o kontrolu fakturace, agendu změnových listů a finální vyúčtování stavby. Činnost cenového manažera je velmi úzce propojena s Projektovým managerem a společně jsou velmi silným nástrojem pro splnění hlavních cílů projektu.

## Technické due diligence (TDD)

projektu znamená podrobné posouzení nemovitosti nebo připravovaného záměru v jakékoli fázi. U projektů v přípravné fázi je možné provádět kontrolu rizik v oblasti povolení, kvality a efektivity designu, věcných břemen a dalších smluv, kapacity sítí, environmentálních a jiných rizik. U již realizovaných projektů se zaměřuje zejména na stav stavebních konstrukcí a technických instalací budovy. Posuzuje se nejen aktuální stav, ale i správnost provedení a návrhu jednotlivých částí a identifikuje potenciální rizika. TDD dále obsahuje posouzení energetické a provozní náročnosti budovy a kompletnosti projektové i provozní dokumentace.

více než

100

zpracovaných TDD a  
jiných analytických  
zpráv ročně

## Bankovní monitoring (BM)

představuje důležitou součást hodnocení projektu v případě, že se developer/klient rozhodne spolufinancovat svůj záměr pomocí bankovního úvěru. Rozsah Bankovního monitoringu je obvykle stanoven trojstrannou dohodou mezi klientem, financující bankou a nezávislou společností, která dohlíží na průběh výstavby financovaného záměru.

# PROČ OM CONSULTING

---

- ✓ Dokončení projektu v termínu, kvalitě, nákladech a bezpečně při zachování dobrých vztahů
- ✓ Využití zkušeností členů OM Consulting z úspěšně realizovaných projektů
- ✓ Uplatnění zkušeností členů OM Consulting z pozic generálního dodavatele, technického dozoru nebo investora
- ✓ Loajalita klientovi a oddanost cílům projektu
- ✓ Flexibilita týmu a zastupitelnost dalšími členy OM Consulting
- ✓ Samostatnost týmu při řešení projektu a efektivní komunikace s klientem
- ✓ Jsme mladá firma a chceme se ukázat!

- 
- ✓ **Synergie zkušeností a znalostí**
  - ✓ **Potenciál úspor**
  - ✓ **Pružné a férové jednání**
- 

## Další výhody naší spolupráce

### Návrhy v rámci Value Engineeringu

S ohledem na zkušenosti navrženého týmu a jeho firemní podpory je zde vysoký potenciál v úsporných opatřeních při zachování kvality, či zvýšení kvality při zachování cenové hladiny ve všech technických, technologických, časových a dalších kapitolách projektu.

### Spolupráce na rámcových tendrech subdodavatelů

V rámci interní podpory týmu OM Consulting jsme připraveni ke spolupráci i při tendování rámcových subdodavatelů, což s ohledem na rozjždění několika projektů v blízké době považujeme za cenově velmi přínosné. Disponujeme know-how nastavení rámcových smluv, cenových modelů, provázaností se smlouvou s generálním dodavatelem a procesního řízení v průběhu realizace.

### Příprava komplexního návrhu SoD

Disponujeme know-how nastavení smluvních vztahů s generálním dodavatelem v modelech GMP, Fixed price, Cost plus fee, ale také jejich kombinace. O tyto zkušenosti se s Vámi rádi podělíme.

### Manuál projektu

Společnost OM Consulting sestavuje na projektech Manuál projektu, který může mít podobu přílohy Smlouvy o dílo s generálním dodavatelem. Každopádně Manuál projektu se doplňuje během prvního měsíce od začátku působení GD na projektu tak, aby veškeré komunikační kanály, odpovědnosti a ostatní specifika projektu byly sepsány a bylo podle nich postupováno během celé stavby. Manuál projektu uvádíme v příloze nabídky jako vzor.

## **System ukládání informací o projektu**

Společnost OM Consulting disponuje propracovaným on-line řešením systematického ukládání dat pro celý projekt. Pracovníci týmu PM mají tak velmi praktický a rychlý nástroj k řízení projektu, který jim šetří čas a umožní jim se soustředit na důležité odborné úkoly stavby.

## **System řízení procesů stavby**

Společnost OM Consulting nabízí jako opci interaktivní on-line systém řízení projektu formou software ForProject. Software disponuje všemi atributy k řízení stavebního projektu s interaktivním přístupem pro všechny účastníky projektu (investor, projektový management, generální dodavatel, projektant, inženýring atd.). Cena implementace se určuje na délku jednoho projektu s neomezeným počtem přístupů pro jednotlivé účastníky.



# CENOVÁ NABÍDKA

Následující cenová nabídka se týká zpracování Technical Due Diligence (dále také jen TDD) nemovitosti s názvem **3x Objekt České Pošty** v rozsahu uvedeném v Příloze č. 1 této Nabídky.

Předmětem technického auditu budou následující budovy:

- **Moravská 1530/9, Praha 2**
- **Milady Horákové 383/79, Praha 7**
- **Sportovní 846/22, Praha 10**

Nabídková cena je stanovena s ohledem na rozsah projektu známý v době zpracování nabídky. Při stanovení ceny jsme vycházeli ze zadávacích podkladů a stanovení předpokládané pracnosti.

Výstupy budou vypracovány v českém jazyce.

<b>Fáze I – TDD Moravská 1530/9, Praha 2</b> detailně viz Příloha č. 1, včetně cestovních nákladů	229 400,- Kč bez DPH
<b>Fáze II – TDD Milady Horákové 383/79, Praha 7</b> detailně viz Příloha č. 1, včetně cestovních nákladů	229 400,- Kč bez DPH
<b>Fáze III – TDD Sportovní 846/22, Praha 10</b> detailně viz Příloha č. 1, včetně cestovních nákladů	229 400,- Kč bez DPH
<b>Další podpora v rámci transakce</b> např. při uzavírání SPA, přebírání díla a řešení vad a nedodělků s dodavatelem atd.*	1 450,- Kč/hod bez DPH

DPH bude přičteno dle platné legislativy

**V případě objednávky 2 Fází najednou bude uplatněna sleva ve výši 2,5 % z ceny daných Fází. Celková cena za 2 Fáze 447 330,- CZK.**

**V případě objednávky všech 3 Fází najednou bude uplatněna sleva ve výši 5,0 % z ceny Fází. Celková cena za 3 Fáze 653 790,- CZK.**

\* Poskytnutí poradenství ve formě účasti/podpory při akvizičním procesu v období od zpracování zpráv do okamžiku podepsání kupních smluv a následně rovněž do úplného vypořádání transakce nad rámec zpracování Red Flag a Final Reportu.

Platnost cenové nabídky je 10 dní ode dne podání nabídky.

## Fakturační podmínky

Odměna za Poradenství Fáze I - III bude účtována jako fixní částka.

U Odměn specifikovaných v Další podpory v rámci transakce bude finální odměna stanovena dle skutečně odpracovaných

a vykázaných hodin včetně zahrnutí času stráveného na cestě a vypočtena na základě následující hodinové sazby, přičemž odměna na čas strávený na cestě bude Poskytovatelem poskytnuta sleva ve výši 20 %.

Odměna bude splatná na základě fakturace Poskytovatele v českých korunách, a to vždy po dokončení jednotlivých fází do 14 dnů od doručení příslušné faktury Klientovi. Faktura musí mít náležitosti daňového dokladu.

## Práce nad rámec ceny

Poradenství nezahrnuje služby uvedené níže. Tyto, případně jakékoli jiné služby, však mohou být Klientem u Poskytovatele dodatečně poptány oproti úhradě předem vzájemně odsouhlasených nákladů.

- Zpracování technické části interního schvalovacího dokumentu (Investment memorandum)
- Ověření výpočtu pronajímatelných / užitných ploch dle zvolené metodiky
- Znalecké posudky (statické poruchy objektu, kontaminace apod.)
- Měření (akustické měření, měření intenzity umělého osvětlení, denní oslunění atd.)
- Projektovou dokumentaci odstranění závad zjištěných v rámci Fáze I – Fáze III
- Soubor dat o průběžných provozních nákladech
- Daňové, komerční, finanční a právní DD
- Cestovní náklady nad rámec Fází I, II a III
- Dvojazyčné zpracování výstupů
- Posouzení stavu movitých věcí a mobiliáře

## Termíny

**Zaslání objednávky / Otevření dataroomu /  
Provedení prohlídky nemovitosti**  
(podle toho, co nastane později)

DEN 0, ne dříve než 01. 07. 2024

**Zpracování požadavků na chybějící podklady**

do 5 pracovních dnů ode dne otevření dataroomu/předání všech podkladů

**Fáze I – Moravská 1530/9, Praha 2**

do 20 pracovních dnů ode DNE 0

**Fáze II – Milady Horákové 383/79, Praha 7**

do 20 pracovních dnů ode DNE 0

**Fáze III – Sportovní 846/22, Praha 10**

do 20 pracovních dnů ode DNE 0

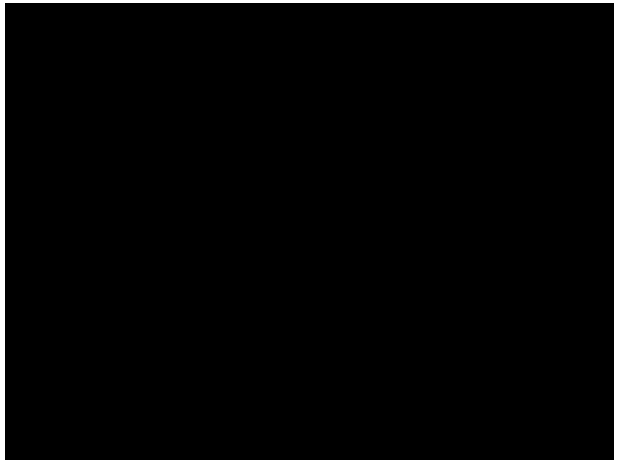
## Projektový tým

Pro zajištění nabízených služeb je navrženo následující složení projektového týmu

Projektový manažer/TDD koordinátor

TDD specialisti

Cenové odhady



## Vedení projektu a kontrola OM Consulting

Garant projektu



# PŘÍLOHY

---

Na následujících stranách předkládáme doklady a údaje prokazující splnění kvalifikačních předpokladů pro plnění předmětné zakázky.

- PŘÍLOHA Č. 1 ROZSAH PŘEDMĚTU TDD
- PŘÍLOHA Č. 2 SEZNAM POŽADOVANÝCH PODKLADŮ / PŘEDPOKLÁDANÝ ROZSAH FINÁLNÍHO VDR
- PŘÍLOHA Č. 3 KOPIE VÝPISU Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU
- PŘÍLOHA Č. 4 KOPIE ŽIVNOSTENSKÉHO LISTU
- PŘÍLOHA Č. 5 KOPIE CERTIFIKÁTU POJIŠTĚNÍ

**Příloha č. 1      Rozsah předmětu TDD**

## Specifikace rozsahu Technické Due Diligence

1 FÁZE I - Zpracování Red Flag Reportu, Full Technical Due Diligence		
<b>1.0 VÝSTUPY</b>		
1.0.1	<b>Red Flag Report (RFR)</b> - Specifikace hlavních problémových okruhů a doporučení řešení klientovi (oprava, sleva, doplnění dokumentů atd.)	ANO
1.0.2	<b>Final Report (FR)</b> - Kompletní podrobná zpráva.	ANO
1.0.3	<b>Interní schvalovací dokument</b> (Investment Proposal)	NE
<b>1.1 OBECNÉ, ORGANIZAČNÍ</b>		
1.1.1	Jazyk zpracování Reportů	CZ
1.1.2	Jazyk pro podporu v průběhu vyjednávání transakce	CZ
1.1.3	Zpracování kontakt listu zpracovatelů	NE
1.1.4	Pravidelné týdenní confcally za účelem koordinace s ostatními zpracovateli (Commercial, Financial, Legal DD atd.) a klientem a pořízení zápisů z průběhu.	NE
<b>1.2 POSKYTNUTÍ DOKUMENTACÍ A DOKLADŮ</b>		
1.2.1	<b>VDR Dataroom</b> - revize veškeré dostupné technické dokumentace v elektronické podobě předané v rámci virtuálního dataroomu. Orientační seznam rozsahu prověřovaných podkladů viz <b>Příloha č. 2 této Nabídky</b> . Tento seznam může být doplňován dle specifik objektu.	ANO
1.2.2	<b>IRL</b> - Zpracování Information request listu/ QA Listu na dodání chybějících podkladů a informací ve formátu dle požadavku klienta. Aktualizace a administrace IRL v průběhu TDD.	ANO
1.2.3	<b>Archiv budovy</b> - Kontrola dokumentace v papírové formě v archivech budovy, správy budovy atd.	ANO
1.2.4	<b>Podklady pro znalce</b> - Příprava kompletního balíčku podkladů z VDR pro možné zpracování znaleckého posudku ocenění. Znalecký posudek je zajištěn klientem.	NE
pozn.	<i>Předpokládá se, že dokumentace a podklady budou předány především v elektronické formě prostřednictvím dataroomu umožňujícího kompletní stažení</i>	
<b>1.3 INSPEKČNÍ PROHLÍDKA</b>		
1.3.1	<b>Inspekční prohlídka Base-Building</b> a identifikace věcných závad v oblasti architektonicko - stavební části, statiky, požárně bezpečnostního řešení a instalací pro ochranu před požárem a zdolávání požáru, technologií (vzduchotechnika, topení, chlazení, ZTI, silnoproudy, slaboproudy, MaR atd.), fasád, střech a veškerých venkovních ploch náležejících k nemovitosti. Inspekční prohlídka je určena pro společné části a technické části budovy.	ANO
1.3.2	<b>Inspekční prohlídka všech fit-outů</b> (kancelářské a výrobní prostory) a kontrola technického stavu.	ANO
1.3.4	<b>Soupis závad budovy</b> - Příprava soupisu zjištěných závad včetně fotodokumentace a popisu zjištění.	ANO

1.3.5	<b>Řešení závad</b> - Doporučení postupu u zjištěných závad (které závady mají být odstraněny (např. PO & BOZP), které jsou spíše určeny pro slevu z kupní ceny)	ANO
pozn.	<i>Zjištěné závady se v rámci TDD uvádějí jako namátkové nikoli vyčerpávající (pokud např. bude zjištěno poškození požárních ucpávek, je povinností prodávajícího zajistit komplexní nápravu)</i>	
<b>1.4 KONTROLA DOKUMENTACE BUDOVY</b>		
1.4.1	<b>Dokumentace Skutečného provedení stavby (DSPS)</b> - Kontrola kompletnosti dokumentace a souladu rozsahu dle platného Stavebního zákona SK a prováděcích předpisů, a kontrola dostatečnosti dokumentace pro potřeby provozu budovy. Kontrola souladu výkresové dokumentace se skutečným stavem.	ANO
1.4.2	<b>Dokladová část</b> - Dokumenty a doklady předané generálním dodavatelem v rámci předání stavby - provozní manuály, prohlášení o shodě, Návodů k obsluze atd.	NE
1.4.3	<b>Provozní dokumentace objektu</b> - Kontrola zákonných dokumentů např. pravidelných revizí systémů TZB a elektro, zkoušek požárních systémů, PO provozní dokumentace (např. evakuačních a provozních řádů, požárních směrnic, dokumentace zdolávání požáru, dokumentace prevence PO apod.), BOZP provozní dokumentace. Zhodnocení stavu preventivní údržby a plánu preventivní údržby objektů.	ANO
1.4.4	<b>Reklamační závady</b> - kontrola soupisu a stavu reklamačních závad a upozornění na důležité závady v rámci.	Nepředpokládá se
1.4.5	<b>Přehled záručních lhůt</b> - zpracování soupisu trvajících záručních lhůt na určité části budovy.	Nepředpokládá se
<b>1.5 STANDARDY A KOMERČNÍ DOPADY</b>		
1.5.1	<b>Flexibilita prostor</b> - Posouzení flexibility nájemních prostor např. počet možných pronajímatelných celků na jedno patro, flexibilita v rámci nájemní jednotky (např. velikost členícího modulu atd.)	ANO
1.5.2	<b>Standardy Budovy</b> - Posouzení standardů budovy s ohledem na referenční stavby obdobného stáří a klasifikace (např. posouzení standardu technologických zařízení, použitých materiálů, systémů pro řízení budovy atd.)	ANO
<b>1.6 POVOLENÍ, KOLAUDACE, VĚCNÁ BŘEMENA</b>		
1.6.1	<b>Územní řízení</b> - Posouzení kompletnosti dokladů a rozhodnutí v rámci územního řízení hlavní budovy. Identifikace podstatných podmínek povolení a posouzení jejich dodržování.	ANO
1.6.2	<b>Stavební povolení</b> - Posouzení kompletnosti dokladů a rozhodnutí v rámci stavebního řízení. Identifikace podstatných podmínek povolení a posouzení jejich dodržování.	ANO
1.6.3	<b>Kolaudační souhlas</b> - Kontrola kompletnosti vydaných kolaudačních rozhodnutí, resp. kolaudačních souhlasů. Identifikace podstatných podmínek povolení a posouzení jejich dodržování.	ANO
1.6.4	<b>SP nájemních jednotek</b> - Posouzení kompletnosti dokladů a rozhodnutí pro povolení dostaveb nájemních jednotek.	ANO
1.6.5	<b>Kolaudační souhlasy nájemních jednotek</b> - Posouzení kompletnosti dokladů a rozhodnutí pro povolení užívání dostaveb nájemních jednotek.	ANO

1.6.6	<b>Věcná břemena</b> - Posouzení kompletnosti podepsaných věcných břemen v souvislosti s technickou infrastrukturou či technologiemi budovy.	ANO
1.6.7	<b>Vlastnictví infrastruktury</b> - Posouzení vlastnických vztahů technické infrastruktury.	ANO
pozn.	<i>Prověření právních dokumentů (především smluv) je provedeno z technického pohledu, nikoli z pohledu textací jednotlivých smluv. Předmětem této nabídky není provedení právního DD.</i>	
<b>1.7 ENVIRONMENTÁLNÍ ANALÝZA</b>		
1.7.1	<b>Posouzení zpracování dokladů energetické náročnosti</b> - zpracované PENB, LEED, BREAM.	ANO
1.7.2	<b>Kontaminace</b> - Posouzení možné kontaminace objektu a lokality (např. výskyt azbestu atd.)	ANO
1.7.3	<b>Prověření provedených průzkumů a identifikace limitů a rizik pro provoz objektu (případně prodej)</b> - Korozní průzkum, radonový průzkum, hydrogeologie atd.	ANO
1.7.4	<b>Povodňová ochrana</b> - Posouzení lokality vs. zátopového území a posouzení protipovodňových opatření včetně	ANO
1.7.5	<b>Památková ochrana</b> - Posouzení z pohledu památkové ochrany (památková rezervace, registrovaná kulturní památky atd.)	ANO
1.7.6	<b>Ochranná pásma</b> - Identifikace dalších ochranných pásem (hluková OP, hygienická OP, ochrana přírody a krajiny, OP silnic/želenic/metra atd.) ve kterých se nemovitosti nachází a posouzení rizik pro užívání budovy, která z tohoto vyplývají	ANO
<b>1.8 SMLOUVY, PROTOKOLY, GARANCE</b>		
1.8.1	<b>SoD</b> - Posouzení kompletnosti smluvní dokumentace s generálním dodavatelem / dodavateli. Seznam běžících záruk a garancí.	ANO
1.8.2	<b>Vady a nedodělky z přejímky</b> - Posouzení odstranění vad a nedodělků z přejímacího řízení.	Nepředpokládá se
1.8.3	<b>Garance</b> - Přehled trvajících bankovních garancí a pozastávek	Nepředpokládá se
1.8.4	<b>Autorská práva</b> - Posouzení převodu autorských práv architekta na objednatele.	ANO
1.8.5	<b>Smlouvy na dodávky Fit-out</b> - Posouzení kompletnosti smluvních dokumentů na zajištění dostaveb Fit-out.	Nepředpokládá se
1.8.6	<b>Předávací protokoly</b> - Posouzení kompletnosti předávacích protokolů a vytvoření přehledu.	ANO
1.8.7	<b>Smlouvy správy budovy</b> - Posouzení smluv na zajištění správy budovy z pohledu rozsahu.	ANO
1.8.8	<b>Smlouvy na dodávky energií</b> - posouzení smluv na zajištění připojení a dodávky energií	ANO
pozn.	<i>Prověření právních dokumentů (především smluv) je provedeno z technického pohledu, nikoli z pohledu textací jednotlivých smluv. Předmětem této nabídky není provedení právního DD.</i>	
<b>1.9 PARAMETRY BUDOVY</b>		
1.9.1	<b>Pronajimatelné plochy</b> - Měření nájemních ploch autorizovaným geodetem v dané metodice měření ploch (GIF 2013, BOMA atd.). Výstupem je zjištění procentní odchylky reality vs. plochy v nájemních smlouvách. Součástí posouzení pronajimatelných ploch je také prověření počtu parkovacích stání.	NE



1.9.2	<b>Realita vs. DSPS</b> - Posouzení shody dokumentace skutečného provedení s reálným stavem z pohledu rozměrů budovy. Toto posouzení umožní na ostatní části budovy vycházet z DWG výkresů pro kontrolu pronajímatelných ploch.	NE
1.9.3	<b>Grafické výstupy pronajímatelných ploch</b> - Zaměření plochy dle dané metodiky převedeno do půdorysů v grafické podobě v členění dle dané metodiky.	NE
1.9.4	<b>Metodika měření</b> - Posouzení metodiky měření ploch oproti metodice zadané kupujícím a specifikace rozdílů v daných metodikách (bez výpočtu).	NE
1.9.5	<b>Výpočet add-on</b> - Dle změřených výstupů provedení kalkulace add-on faktoru.	NE
<b>1.10 ODHADY NÁKLADŮ A KOMERČNÍ DOPADY</b>		
1.10.1	<b>Odhad nákladů na odstranění závad</b> - Ocenění na odstranění zjištěných závad z prohlídky objektu. Výstupem je podklad pro obchodní vyjednávání v rámci transakce.	ANO
1.10.2	<b>Odhad CAPEX</b> - Zpracování odhadu CAPEX dle zvoleného času např. 1,3,5,10 let dopředu.	NE
1.10.3	<b>Odhad "Missing CAPEX"</b> - Zpracování odhadu zanedbaných CAPEX, které by s ohledem na dodržování proaktivního přístupu k výměnám určitých komponent budovy měli již být vyměněny. Výstupem je podklad pro obchodní vyjednávání v rámci transakce.	ANO
1.10.4	<b>Odhad nákladů nízkého standardu</b> - Odhad nákladů na uvedení do obvyklého standardu např. doplnění určitých technologií. Výstupem je podklad pro obchodní vyjednávání v rámci transakce.	ANO
1.10.5	Odhad nákladů na rekonstrukci	NE
<b>1.11 POSUDKY, ZKOUŠKY, MĚŘENÍ</b>		
1.11.1	<b>Intenzita osvětlení</b> - Měření intenzity umělého osvětlení v kancelářských prostorech, únikových cestách, garážích.	NE
1.11.2	<b>Statická posouzení</b> - V případě zjištění statických možných statických problému bude zpracováno posouzení statikem.	NE
1.11.3	<b>Měření akustiky</b> - Měření hladiny akustického tlaku ve vnitřním prostředí dle hygienických limitů.	NE

2 FÁZE II - Podpora v průběhu transakce		
2.1	<b>Jednání s prodávajícím</b> - Účast na jednáních s prodávajícím v rámci předaného Red Flag Reportu, obhajoba sporných bodů, resp. návrhů na úpravu kupní ceny.	ANO
2.2	<b>Sledování odstraňování závad</b> - Provádění kontrolních prohlídek za účelem posouzení odstranění závad ze strany prodávajícího.	NE
2.3	<b>Seznam CP a CS</b> - Zpracování seznamu "Condition Precedent" a "Condition Subsequent" jako příloha k SPA.	NE
2.4	<b>Pre-Closing inspekce</b> - provedení prohlídky objektu a zjištění aktuálního stavu v den před closingem a vyhotovení protokolu z prohlídky s informací způsobilosti k provedení transakce.	NE
2.5	<b>SPA</b> - Podpora při zpracování SPA a příprava technických podkladů jako přílohy ke smlouvě.	ANO

3 FÁZE III - Zpracování interního schvalovacího dokumentu transakce		
3.1	Zpracování technické části interního schvalovacího dokumentu transakce dle interních vzorů a předpisů klienta.	NE

4 FÁZE IV - Fáze předávání papírové dokumentace dle interního manuálu klienta		
4.1	<b>Příprava soupisky dokumentů</b> - Seznam jednotlivých dokumentů k předání. Seznam bude zpracován po jednotlivých dokumentech (např. po jednotlivých výkresech). Soupisku zpravidla zpracovává prodávající.	NE
4.2	<b>Kontrola kompletnosti</b> předávaných dokumentů dle zpracované soupisky.	NE
4.3	<b>Popisy šanonů</b> - zpracování nových popisů šanonů dle interního manuálu klienta včetně určení rozdělení dokumentace, která půjde do archivu a která bude zůstat na objektu.	NE
4.4	<b>Předávací protokoly</b> - Příprava předávacích protokolů technické dokumentace.	NE

#### Technická DD neobsahuje

- Právní Due Diligence
- Komerční Due Diligence
- Finanční Due Diligence

#### Vysvětlivky zkratk:

RFR	Red Flag Report
TDD	Full Technical Due Diligence Report
IP	Investment Proposal
DSPS	Dokumentace skutečného provedení
IRL	Information Request List
SPA	Sales and Purchase agreement
VDR	Virtual Data Room

**Příloha č. 2      Seznam požadovaných podkladů**

## PŘÍLOHA Č. 2 / ANNEX NO. 2

### Prověřovaná dokumentace

### Expected VDR Content

níže uvedené podklady se týkají všech budov a rovněž všech vnitřních vestaveb/fit-outů

the following list is to be applied for both all buildings and all fit-outs related to the property

1	MAJETKOPRÁVNÍ DOKUMENTACE	LEGAL AND TITLE DOCUMENTATION
<b>1.1</b>	<b>Povolení a vyjádření DOSS (pokud jsou k dispozici)</b>	<b>Permits and statutory approvals (if available)</b>
1.1.1	Územní rozhodnutí a veškerá související dokumentace (Žádost o UR, Stanovisko úřadu o zahájení/přerušeni územního řízení atd.)	Planning permits and all the related documentation (Planning permit application, Authorities statement about planning permit procedure commencement/ interruption/ cancellation etc.)
1.1.2	Stavební povolení (včetně dokladů případných změn)	Building permits and Change permits of building before completion
1.1.3	Stanoviska DOSS k UR a SP	Statutory statements/approval of relevant authorities to Planning and Building permit
1.1.4	EIA (Vyjádření OŽP k nutnosti posuzovat záměr dle zákona o EIA)	EIA (Statement about environmental assessment)
1.1.5	Povolení odstranění stávajících staveb	Demolition permits
1.1.6	Povolení připojení na komunikaci	Roads/Access connection permits
1.1.7	Povolení užívání (Kolaudace) všech částí budovy a technické infrastruktury	Use Permits of all building parts and all the related technical infrastructure
1.1.8	Environmentální povolení (Integrované povolení apod.)	Environmental permits (Integrated permits etc.)
1.1.9	Povolení uvedení do provozu zdrojů znečištění	Operation permit of pollution sources
<b>1.2</b>	<b>Katastr nemovitostí</b>	<b>Cadastral register data</b>
1.2.1	Výpis z Listu Vlastnictví	Cadastral register extract (Ownership sheet)
1.2.2	Nybývací tituly nemovitostí (pozemky a budovy)	Titles (plots and buildings)
1.2.3	Smlouvy o věcných břemenech (Budoucí smlouvy o VB), Geometrické plány	Easement agreements (Future easement agreements), Geometrical plans
1.2.4	Smlouvy o právu stavby, Plánovací smlouvy, Smlouvy o spolupráci s obcí/jinými developery	Building/Construction right agreements (on foreign plots), Planning agreements, Cooperation agreements with municipality/other developers
1.2.5	Nájemní smlouvy (pozemky)	Lease agreements (plots)
<b>1.3</b>	<b>Nájemní jednotky</b>	<b>Leases</b>
1.3.1	Přehled nájemců a nájemních jednotek	Rent roll / Tenancy schedule
1.3.2	Marketingové plány (Půdorysy s umístěním nájemních jednotek)	Marketing layouts (floor plans showing location of tenant units)
1.3.3	Nájemní smlouvy (nájemní jednotky), Předávací protokoly	Lease agreements (tenant units), Handover protocols (Landlord-Tenant)
1.3.4	Přeměření pronajimatelných ploch (GIF, BOMA)	Area measurements (GIF, BOMA)
<b>1.4</b>	<b>Smlouvy o dílo</b>	<b>Contracts for work</b>
1.4.1	Smlouva o dílo s GD, popř. s jednotlivými dodavateli	General contract for work, or contracts with more contractors
1.4.2	Předávací protokol díla mezi GD a Investorem, vč. seznamu vad a nedodělků a potvrzení jejich odstranění	Final handover protocol (GC-Investor), incl. Snag list and their remedy confirmation
1.4.3	Seznam záruk a záručních lhůt	List of warranty periods
1.4.4	Žádosti o uvolnění zádržného, Bankovní záruky GD	Retention release applications, Bank guarantees (defects liability)

1.4.5	Dokumentace záručních vad a reklamací (seznam, stav, prodloužení záruk atd.)	Warranty defects agenda (list of claims, claims' status, warranty periods extensions etc.)
<b>1.5</b>	<b>Smlouvy o dodávkách energií</b>	<b>Utilities supply and connection agreements</b>
1.5.1	Smlouvy o připojení a dodávkách energií (elektro, voda a kanalizace, plyn, teplo, data)	Utilities supply and connection agreements
1.5.2	Faktury za dodávky energií	Utilities supply invoices
<b>1.6</b>	<b>Servisní smlouvy</b>	<b>Service/ Maintenance agreements</b>
1.6.1	Manažerské smlouvy (PM a FM)	Management services agreements (PM and FM)
1.6.2	Servisní smlouvy (TZB a elektro, úklid, ostraha atd.)	Service/ Maintenance agreements (MEP, cleaning, security etc.)
<b>1.7</b>	<b>Odpadové hospodářství</b>	<b>Waste management</b>
1.7.1	Plán odpadového hospodářství	Waste management plan and documentation
1.7.2	Smlouvy na odvoz a likvidaci odpadu, vč. certifikace dodavatele	Waste disposal agreements, incl. contractor's certification
1.7.3	Roční zprávy o produkci odpadu	Annual reports in waste production
<b>1.8</b>	<b>Jiné</b>	<b>Others</b>
1.8.1	Pojistné smlouvy	Insurance agreements
1.8.2	Seznam právních sporů	List of litigations
1.8.3	Zprávy a dokumentace o poruchách, poškozeních a opravách	Defects and damages agenda, incl. repairs

## 2 PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE PROJECT DOCUMENTATION

<b>2.1</b>	<b>DSPS (dle Vyhlášky 499/2006 Sb.) - všechny st. objekty</b>	<b>As-built documentation (general)</b>
2.1.1	A. Průvodní zpráva	A. Initial technical report
2.1.2	B. Souhrnná technická zpráva	B. Summary technical report
2.1.3	C. Situační výkresy	C. Site plans
2.1.4	C.1 Katastrální situační výkres	C.1 Cadastral site plan
2.1.5	C.2 Koordinační situační výkres	C.2 Coordination site plan
2.1.6	D. Výkresová část	D. Drawings
2.1.7	D.1 Půdorysy	D.1 Floor plans
2.1.8	D.2 Řezy	D.2 Sections
2.1.9	D.3 Pohledy	D.3 Elevations
2.1.10	E. Geodetická část (TZ, Polohopis a Výškopis)	E. Geodesic Part (technical report, planimetry and altitudes)
<b>2.2.</b>	<b>RD (popř. DSPS) - všechny st. objekty</b>	<b>As-built doc.(ev. Execution documentation) - all building parts</b>
	<i>vždy TZ (popř. výpočet), výkresová část a dokladová část</i>	<i>always Technical report (ev. Calculation), Drawings and Documents</i>
2.2.1.	Architektonicko stavební řešení	Architectural part
2.2.1.1	Technická zpráva (TZ)	Technical report
2.2.1.2	Výkres stavební jámy a výkopů	Excavation pit and excavation drawings
2.2.1.3	Výkres základů	Foundation drawings
2.2.1.4	Půdorysy	Layouts
2.2.1.5	Výkres střechy / krovu	Roof and roof truss drawings
2.2.1.6	Řezy	Sections
2.2.1.7	Pohledy	Elevations
2.2.1.8	Sklady konstrukcí	Construction layers
2.2.1.9	Seznamy částí, výrobků a prací (Truhlářské, Klempířské, Zámečnické, Dveře, Okna atd.)	Lists of parts, elements and works (joinery works, plumbing works, locksmith's works, doors, windows, etc.)
2.2.1.10	Detaily	Details
2.2.1.11	Fasáda - výrobní dokumentace	Facade - production documentation
2.2.1.12	Záchytný systém na střeše	Fall protection system on roofs
2.2.1.13	Protipovodňová opatření	Anti-flooding measures
2.2.1.14	Komunikace, parkoviště, zpevněné plochy	Roads, parking and paved areas
2.2.1.15	Sadové úpravy (drobná architektura)	Landscaping (small architecture)

2.2.2.	Stavebně konstrukční řešení	Structural part
2.2.2.1	Technická zpráva (TZ)	Technical report
2.2.2.2	Podrobný statický výpočet	Detailed structure analysis
2.2.2.3	Výkresová část	Drawings
2.2.3.	Požárně bezpečnostní řešení	Fire safety design/documentation
2.2.3.1	Technická zpráva (TZ)	Technical report
2.2.3.2	Výkresová část	Drawings
	TZB a elektro	MEP
	vždy TZ (popř. výpočet) a výkresová část	always Technical report (ev. Calculation), Drawings and Documents
2.2.4.	Silnoproud	Electrical installations
2.2.4.1	Přípojka VN/NN	HV/LV connection
2.2.4.2	Trafo stanice	Substation (transformer station)
2.2.4.3	Silnoproud (vnitřní rozvody)	Electrical installations (internal)
2.2.4.4	Nouzové osvětlení	Emergency lighting
2.2.4.5	Hromosvod a uzemnění (ochrana proti bludným proudům)	Lightning and earthing (stray currents protection)
2.2.4.6	Diesel generátor (DG)	Diesel generator
2.2.4.7	Venkovní osvětlení (VO)	External lighting
2.2.4.8	Dopravní světla (křižovatka - SSZ)	Traffic lights
2.2.5.	Slaboproud	Weak current installations
2.2.5.1	Systém EPS	Fire alarm system
2.2.5.2	MaR	BMS
2.2.5.3	Strukturovaná kabeláž, LAN	Structural cabling, LAN
2.2.5.4	Systém EZS	Security systém
2.2.5.5	Kamerový systém (CCTV)	CCTV
2.2.5.6	Přístupové a docházkové systémy (ACS) (vč. Parkovacího systému)	Access control system (incl. Parking access system)
2.2.5.7	Společná televizní anténa (STA), intercom	Common STA, Intercom
2.2.5.8	Evakuační rozhlas	Voice alarm system (Evacuation broadcast)
2.2.5.9	Zařízení dálkového přenosu (PCO), PBZ	Remote alarm system (fire brigade)
2.2.5.10	Zařízení k detekci hořlavých plynů/par (CO)	CO gas detection
2.2.5.11	Datové přípojky (optický, metalický kabel, antény atd.)	Data connections (optic, metallic cables, antennas etc.)
2.2.6.	Stabilní hasicí zařízení	Sprinklers
2.2.6.1	Sprinklery - SHZ (vč. nádrže, strojovny apod.)	Sprinklers (incl. Separate tank, plant room etc.)
2.2.6.2	Plynové hašení (DHZ)	Gas extinguishing stable system
2.2.7.	HVAC	HVAC
2.2.7.1	Vzduchotechnika	Ventilation
2.2.7.2	Požární větrání (ZOTK)	Fire ventilation (heat and smoke exhaust system)
2.2.7.3	Topení	Heating
2.2.7.4	Chlazení	Cooling
2.2.7.5	Horkovodní přípojka a výměňková stanice	Hot water/steam connection and exchange station
2.2.7.6	Speciální (stlačený vzduch apod.)	Special technologies (Pressed air etc.)
2.2.8.	Zdvihací zařízení	Lifts and elevators
2.2.8.1	Výtahy a eskalátory	Lifts, ecalators
2.2.8.2	Jeřáby	Cranes
2.2.9.	Plyn	Gas
2.2.9.1	Plynová přípojka (venkovní rozvody)	Gas connection (and external distributions)
2.2.9.2	Vnitřní rozvody plynu	Gas internal distributions
2.2.10.	ZTI	Plumbing (water and sewer)
2.2.10.1	Vodovodní přípojka / Studna	Water connection / Wells
2.2.10.2	Kanalizační přípojky (dešťová, spašková) / Jímka / ČOV	Sewer connections (foul and rain water) / Sumps / Water plant
2.2.10.3	Kanalizace dešťová (venkovní plochy)	Rain water sewer (external paved areas)
2.2.10.4	Vodní díla (retenční nádrže, vsakovací rýhy, fontány, jezírka apod.)	Water structures (retention tanks, infiltration system, fountains, pools/lakes etc.)
2.2.10.5	Vodovod (vnitřní)	Water distributions (internal)
2.2.10.6	Požární vodovod (hydranty)	Fire water distributions and hydrants
2.2.10.7	Kanalizace splašková (vnitřní)	Foul water sewer (internal)
2.2.10.8	Kanalizace děťová (vnitřní)	Rain water sewer (internal)
2.2.11.	Výrobní zařízení	Production technologies
2.2.11.1	Regály	Racks

2.2.11.2	Gastroprovozy (restaurace, kantýny apod.)	Gastro services (restaurants, canteens etc.)
<b>2.3.</b>	<b>Projektová Dokumentace (ostatní stupně)</b>	<b>Project documentation (other stages) - PD</b>
	podrobný seznam viz. položky 2.1. a 2.2 výše	detailed lists as chapters 2.1 and 2.2 above
2.3.1.	Tendrová Dokumentace (TD)	Tender PD
2.3.2.	Dokumentace pro Stavební Povolení (DSP)/ Změny stavby před dokončením (DZSP)	Building Permit PD / PD for changes before completion
2.3.3.	Dokumentace pro Územní Rozhodnutí (DUR)	Planning Permit PD
2.3.4.	EIA (Posudek vlivu na životní prostředí)	EIA documentation
<b>2.4.</b>	<b>Průzkumy</b>	<b>Surveys</b>
2.4.1.	Geologický průzkum	Geological survey
2.4.2.	Hydrologický/ Hydrogeologický průzkum (popř. Průzkum agresivních účinků vody)	Hydrological / hydro-geological survey (ev. Water aggressiveness survey)
2.4.3.	Radonový průzkum	Radon gas survey
2.4.4.	Průzkum kontaminace území (vody a půdy)	Site contamination survey (water and soil)
2.4.5.	Stavebně technický průzkum	Technical status survey
2.4.6.	Stavebně historický průzkum	Historical building survey
2.4.7.	Seizmický průzkum	Seismic survey
2.4.8.	Korozní průzkum (bludné proudy)	Corrosive survey (stray currents)
2.4.9.	Měření vibrací	Vibration survey / measurement
2.4.10.	Hluková studie / Akustická měření	Noise study / Acoustic measurements
2.4.11.	Archeologický průzkum (závěrečná zpráva)	Archaeological survey (final report)
2.4.12.	Dendrologický průzkum	Dendrological survey
2.4.13.	Dopravní studie	Traffic and transport study
2.4.14.	Rozptylová studie	Evacuation study
2.4.15.	Analýza požárního rizika	Fire risk analysis
2.4.16.	Dopravní řešení (napojení a doprava v klidu)	Traffic solution (roads connection, parking areas calculation etc.)
<b>2.5.</b>	<b>Jiné</b>	<b>Others</b>
2.5.1.	Stavební deníky	Site diaries
2.5.2.	PENB / Energetický audit	Energy Performance Certificates / Energy audits
2.5.3.	BREEAM / LEED	BREEAM / LEED

**3. PROVOZNÍ DOKUMENTACE****OPERATION DOCUMENTATION**

<b>3.1.</b>	<b>TZB a elektro</b>	<b>MEP</b>
3.1.1	Všeobecné	General
3.1.1.1	Pravidelné PM zprávy (poslední 3 měsíce)	Regular PM reports (last 3 months)
3.1.1.2	Pravidelné FM zprávy (poslední 3 měsíce)	Regular FM reports (last 3 months)
3.1.1.3	Plán údržby (vč. Seznamu prováděných revizí a servisů)	Maintenance Plan (incl. List of revisions, functional tests and service/ maintenance activities)
3.1.2	Platné revize všech instalovaných systémů a zařízení	Valid revision reports/protocols of all installed systems and equipment
3.1.2.1	Elektro revize (vč. Trafostanice, DG, UPS, VO, rozvaděčů VN a NN atd.)	Electrical installations (incl. Substation, diesel generator, UPS, External lighting, switchboards HV and LV etc.)
3.1.2.2	Revize Hromosvod	Lightning system and conductors
3.1.2.3	Vyhrazená Požárně Bezpečnostní Zařízení (PBZ)	Fire safety installations and equipment
3.1.2.3.1	Stabilní hasicí zařízení (sprinklery, plyn)	Stable extinguishing systems (sprinklers, gas)
3.1.2.3.2	Elektrická Požární Signalizace (EPS)	Fire alarm system
3.1.2.3.3	DG a UPS	Diesel generator and UPS
3.1.2.3.4	Požární klapky	Fire dampers
3.1.2.3.5	Požární ucpávky	Fire stops
3.1.2.3.6	ZOTK, světlíky, žebříky	Fire ventilation, Skylights, Ladders
3.1.2.3.7	Požární dveře a uzávěry	Fire doors and covers
3.1.2.3.8	Nouzové osvětlení	Emergency lighting
3.1.2.3.9	Evakuační rozhlas	Voice alarm system (Evacuation broadcast)
3.1.2.3.10	Zařízení dálkového přenosu (PCO), PBZ	Remote fire alarm system (fire brigade alarm)
3.1.2.3.11	Zařízení k detekci hořlavých plynů/par (CO)	CO gas detection
3.1.2.3.12	Požární nátěry / obklady	Fire rated coats / cladding
3.1.2.3.13	Přenosné hasicí přístroje	Fire extinguishers

3.1.2.3.14	Hydranty	Hydrants (fire water system)
3.1.2.4	Slaboproudé systémy	Weak current
3.1.2.4.1	MaR	BMS
3.1.2.4.2	Systém EZS	Security systems
3.1.2.4.3	Kamerový systém (CCTV)	CCTV
3.1.2.4.4	Přístupové a docházkové systémy (ACS)	Access control and monitoring systems
3.1.2.4.5	Společná televizní anténa (STA), intercom	Common STA, Intercom
3.1.2.5	Plynová přípojka, plynová zařízení, spalinové cesty	Gas connection, gas installations, chimneys
3.1.2.6	Výtahy a eskalátory	Lifts and escalators
3.1.2.7	Jeřáby	Cranes
3.1.2.8	Dveře, vrata, nákladové můstky, turnikety	Doors, gates, loading bridges, turnstiles
3.1.2.9	HVAC	HVAC
3.1.2.10	ZTI (Lapoly, ORL, legionella)	Plumbing (grease interceptors, oil interceptors, legionella tests)
3.1.2.11	Regály	Rack systems
3.1.2.12	Gastro vybavení	Gastronomy technology (kitchens)
<b>3.2.</b>	<b>Dokumentace PO</b>	<b>Fire safety documentation</b>
3.2.1	Začlenění do kategorie podle požárního nebezpečí (objekt se zvýšeným požárním nebezpečím)	Integration into category according to fire risk (object with high fire risk)
3.2.2	Směrnice a organizace pro zabezpečení PO	Fire safety guidelines and organisation
3.2.3	Požární řády (budovy, parkoviště, areálu apod.)	Fire operation manuals (building, parking, areal, etc.)
3.2.4	Řád ohlašovny požáru	Fire office manual
3.2.5	Požární kniha objektu	Building Fire book
3.2.6	Požární poplachová směrnice	Fire alarm guideline
3.2.7	Evakuační plán (text a grafika)	Evacuation plan (text and graphical parts)
3.2.8	Dokumentace zdolávání požáru	Fire fighting documentation
3.2.9	Požárně technické charakteristiky použitých materiálů a látek (především v CHÚC - koberce, obklady, závěsy apod.)	Fire and technical characteristics of used materials and substances (protected escape routes - carpets, tiling, curtains, etc.)
3.2.10	Protokoly o předání dokumentace PO všem nájemcům	Fire safety documentation hand-over protocols - all tenants
	Zápisy z kontrolní činnosti PO	Fire prevention records and documentation
3.2.11	Požárně preventivní prohlídky PO (min. 1x za 6 měsíců)	Fire safety preventive inspections (once every 6 months at least)
3.2.12	Doklad o kvalifikaci osoby provádějící preventivní prohlídky a její jmenování	Responsible person capability certification and appointment
3.2.13	Kontroly a auditu PO	Fire safety controls and DD
3.2.14	Doklady o požárech vzniklých na budově a jejich ohlášení HZS	Fire incidents' records and reporting to fire brigade
3.2.15	Funkční zkoušky	Functional tests
3.2.16	Provádění cvičného požárního poplachu a evakuace	Fire alarm test and testing evacuations
3.2.17	Tematický plán pro školení PO zaměstnanců pronajímatele + realizace školení	Thematic plans for fire protection training of landlord's employees and training realization
3.2.18	Tematický plán pro školení PO pro vedoucí pracovníky nájemců + realizace školení	Thematic plans for fire protection training of tenants' managers and training realization
3.2.19	Prohlášení nájemníků, že jako zaměstnavatelé dodržují požadavky PO (min. 1x za 6 měsíců)	Tenants' declaration (once every 6 months at least) that they (as employers) follow the fire protection requirements
3.2.20	Určení osob (za pronajímatele i nájemce) zodpovědných za kooperaci PO	Appointment of persons (both on tenants' and landlord's side) responsible for fire safety cooperation/coordination
<b>3.3.</b>	<b>Dokumentace BOZP</b>	<b>H&amp;S documentation</b>
3.3.1	Provozní řád budovy, Instrukce pro nájemníky (Tenant Handbook), vč. Organizační směrnice pro podzemní parkoviště a pro parkování před objektem	Building operation manual, Tenants' Handbook/Instructions, incl. Manual for internal and external parking areas
3.3.2	Bezpečnostní řády	Safety guidelines
3.3.3	Informace a pokyny o BOZP	H&S instructions and information
3.3.4	Seznámení se s riziky na pracovišti	Information of working environment risks
3.3.5	Plány a výkresy BOZP	H&S plans and drawings
3.3.6	Zápisy a zprávy z kontrolní činnosti	Inspections/ controls records
3.3.7	Vyhodnocení nebezpečí a stanovení míry rizika – RIZIKA pro společné, ale i pronajímané prostory (před pronajmutím)	Danger and risks' assessment - RISKS in both common and rented (exclusive) areas (status before rent)



3.3.8	Pracovní postupy pro jednotlivé servisní činnosti (Plán údržby)	Workflows for individual service activities (Maintenance Plan)
3.3.9	Grafické zakreslení kotvicích bodů na střešním plášti (příloha k Plánu údržby)	Fall protection system on roofs (graphical layouts of anchoring points location)
3.3.10	Doklad o vzájemné informovanosti o rizicích BOZP mezi pronajímatelem a nájemníky	Document of mutual awareness of H&S risks between landlord and tenants
3.3.11	Určení osoby pronajímatele, která má kooperaci BOZP mezi pronajímatelem a nájemci ve své odpovědnosti	Appointment of a person on landlord's side responsible for H&S cooperation with tenants
3.3.12	Doklady o provedených preventivních prohlídkách na úseku BOZP, průběžně prováděných (min. 1x ročně)	Preventive H&S inspections records (annual)
3.3.13	Osnovy pro školení BOZP zaměstnanců pronajímatele + realizace školení	H&S training schedule of landlord's employees + training realization
3.3.14	Organizační směrnice BOZP pro pohyb osob s omezenou pohyblivostí po objektu	Organization H&S rules for disabled persons move within a building/property
3.3.15	Seznam osob zajišťujících servis pro vyhrazená zařízení (plyn, výtahy, tlakové nádoby, elektřina)	List of persons providing maintenance and service of fire relevant installations/equipment (gas, lifts, pressure vessels, electrical installations etc.)
3.3.16	Organizační směrnice pro poskytování první pomoci ve společných prostorech	Organization guidelines for first aid action in common areas
3.3.17	Organizační směrnice pro činnost pracovníků recepce při vstupu a odchodu osob a při mimořádných událostech (vč. hlášení závad, při úrazech ve společných prostorech apod.)	Organization guidelines for reception staff at the building entry/escape and in case of emergency (incl. defects reporting, injuries etc.)
3.3.18	Traumatologický plán pro prostory recepce	Traumatological plan for entrance lobbies/receptions
3.3.19	Stanovení obsahu a způsobu vedení provozní dokumentace a záznamů o vybavení pracoviště a určení osoby odpovědné za jejich vedení	Contents and the way of managing operational documentation agenda and records about the workplace's equipment and responsible person appointment
3.3.20	Organizační směrnice pro stanovení a kontroly lhůty pro provádění úklidu, čištění a údržby komunikací (stanoveno zaměstnavatelem ve vnitřním předpisu)	Organization guidelines for roads cleaning and maintenance (time schedule and controlling) - specified in Internal rules
3.3.21	Řád velínu (organizace dodržování Plánu údržby apod.)	Control room manual (Maintenance plan organization)
3.3.22	Doklady o pracovnělékařské péči pro zaměstnance pronajímatele	Labour medical care records (landlord's employees)
3.3.23	Rozpis kvalifikačních požadavků na pracovní profese pronajímatele	Qualification requirements for landlord's staff roles
3.3.24	Rozpis kvalifikačních požadavků na pracovní profese servisních služeb dodavatelů činností na úseku BOZP (outsourcing)	Qualification requirements for H&S maintenance staff roles (outsourced)
3.3.25	Doklad prokazující realizaci potřebné komunikace mezi pronajímatelem a nájemníkem (protokolární předávání informací)	Records about required communication between a landlord and tenants (protocols of information hand-/takeover)

**Příloha č. 3      Kopie výpisu z obchodního rejstříku**

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 216227

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	30. září 2013
<b>Spisová značka:</b>	C 216227 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	OM Consulting s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00 Praha 8
<b>Identifikační číslo:</b>	021 54 439
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět podnikání:</b>	Projektová činnost ve výstavbě Provádění staveb, jejich změn a odstraňování Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>jednatel:</b>	MICHAL MÜHLBAUER, dat. nar. 13. ledna 1972 Holubí 1240/4, Suchdol, 165 00 Praha 6 Den vzniku funkce: 30. září 2013
<b>jednatel:</b>	Ing. ONDŘEJ VALA, dat. nar. 18. června 1983 Karlova 711, 281 01 Velim Den vzniku funkce: 1. listopadu 2014
<b>Počet členů:</b>	2
<b>Způsob jednání:</b>	Jednatel zastupuje společnost samostatně.
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	OM Real Estate Fund SICAV, a.s., IČ: 106 60 844 Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00 Praha 8
<b>Podíl:</b>	Vklad: 200 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní podíl
<b>Základní kapitál:</b>	200 000,- Kč
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Dle projektu rozdělení odštěpením sloučením vyhotoveného dne 21. ledna 2021 zúčastněnými společnostmi - OM Consulting s.r.o., se sídlem Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 021 54 439, na straně jedné jako rozdělovanou společností, a Contima Construction s.r.o., se sídlem Thámova 183/11, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 044 69 810, na straně druhé jako nástupnickou společností, rozdělovaná společnost OM Consulting s.r.o. nezanikla, ale vyčleněná část jejího jmění uvedená v projektu přešla na nástupnickou společnost Contima Construction s.r.o.

**Příloha č. 4      Kopie živnostenského listu**

# Výpis z veřejné části živnostenského rejstříku

Platnost k 14.03.2024 12:08:33

Obchodní firma: **OM Consulting s.r.o.**  
Adresa sídla: **Sokolovská 668/136d, 186 00, Praha 8 - Karlín**  
Identifikační číslo osoby: **02154439**  
Datum doručení výpisu podle §10 odst.4 živnostenského zákona: **20.09.2013**

*Statutární orgán nebo jeho členové:*

Jméno a příjmení: **Ing. Michal Mühlbauer (1)**  
Vznik funkce: **30.09.2013**  
Jméno a příjmení: **Ing. Ondřej Vala (2)**  
Vznik funkce: **01.11.2014**

*Živnostenské oprávnění č.1*

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**  
Obory činnosti: **Zprostředkování obchodu a služeb  
Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků**  
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**  
Vznik oprávnění: **30.09.2013**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

*Živnostenské oprávnění č.2*

Předmět podnikání: **Provádění staveb, jejich změn a odstraňování**  
Druh živnosti: **Ohlašovací vázaná**  
Vznik oprávnění: **30.09.2013**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

*Odpovědný zástupce:*

Jméno a příjmení: **Ing. Michal Mühlbauer (1)**  
Ustanoven dne: **30.09.2013**

*Živnostenské oprávnění č.3*

Předmět podnikání: **Projektová činnost ve výstavbě**  
Druh živnosti: **Ohlašovací vázaná**  
Vznik oprávnění: **30.09.2013**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

*Odpovědný zástupce:*

Jméno a příjmení: **Ing. Michal Mühlbauer (1)**  
Ustanoven dne: **30.09.2013**

*Provozovny k předmětu podnikání číslo*

*1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*  
*Obor činnosti: Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků*

Adresa: **Sokolovská 668/136d, 186 00, Praha 8 - Karlín**  
Identifikační číslo provozovny: **1014188130**  
Zahájení provozování dne: **01.02.2021**

*Obor činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb*

Adresa: **Sokolovská 668/136d, 186 00, Praha 8 - Karlín**  
Identifikační číslo provozovny: **1014188130**  
Zahájení provozování dne: **01.02.2021**

2. *Provádění staveb, jejich změn a odstraňování*

Adresa: **Sokolovská 668/136d, 186 00, Praha 8 - Karlín**  
Identifikační číslo provozovny: **1014188130**  
Zahájení provozování dne: **01.02.2021**

---

3. *Projektová činnost ve výstavbě*

Adresa: **Sokolovská 668/136d, 186 00, Praha 8 - Karlín**  
Identifikační číslo provozovny: **1014188130**  
Zahájení provozování dne: **01.02.2021**

---

*Adresa místa, kde lze vypořádat případné závazky po ukončení činnosti v provozovně (§ 31 odst. 16 živnostenského zákona)*

*Místo pro vypořádání závazků: Sokolovská 668/136d, 186 00, Praha 8 - Karlín*

Název: **OM CONSULTING s.r.o.**  
Umístění: **3 NP**  
Adresa: **Thámova 183/11, 186 00, Praha 8 - Karlín**  
Identifikační číslo provozovny: **1011953684**  
Ukončení provozování dne: **01.02.2021**

---

**Seznam zúčastněných osob**

Jméno a příjmení: **Ing. Michal Mühlbauer (1)**  
Datum narození: **13.01.1972**  
Občanství: **Česká republika**

---

Jméno a příjmení: **Ing. Ondřej Vala (2)**  
Datum narození: **18.06.1983**  
Občanství: **Česká republika**

---

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 8**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

**Příloha č. 5      Kopie certifikátu pojištění**

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group  
regionální ředitelství Praha  
odbor korporátní klientely

Osvědčení o pojištění

<b>Pojistná smlouva č.:</b>	0025657607
<b>Pojistitel:</b>	Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group Pobřežní 665/23 186 00 Praha 8
<b>Pojištěný:</b>	OM Consulting s.r.o. Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00 Praha 8 IČ: 02154439
<b>Pojistné riziko:</b>	Pojištění obecné odpovědnosti, odpovědnosti a profesní odpovědnosti dle VPPOD 1/16, DPPOP P 1/16 a DSUPOS P 1/16 v rozsahu pojistné smlouvy č. 0025657607.
<b>Limit pojistného plnění:</b>	50.000.000,- Kč Roční limit plnění může dosáhnout dvojnásobku této částky.
<b>Spoluúčast:</b>	20.000,- Kč pro obecnou odp./100.000,- Kč pro profesní odp.
<b>Pojistná doba:</b>	10.04.2024 – 09.04.2025
<b>Územní rozsah:</b>	Evropa

Pojištění se prodlužuje vždy na další rok, pokud pojistník nebo pojistitel nesdělí písemně druhému účastníkovi smlouvy, nejméně 6 týdnů před uplynutím pojistného roku, že na dalším pojištění nemá zájem.

Tento certifikát slouží pouze jako osvědčení o pojištění a v žádném případě nemění ani žádným jiným způsobem nedoplňuje rozsah pojištění uvedený v pojistné smlouvě č. 0025657607.

V Praze, dne

Ing. Tereza  
Turková  
.....  
Česká podnikatelská pojišťovna a.s.,  
Vienna Insurance Group

Digitálně podepsal Ing.  
Tereza Turková  
Datum: 2024.04.12 15:24:27  
+02'00'