

0003/0/ZOSM/25



**RÁMCOVÁ DOHODA
NA SLUŽBY K ZAJIŠTĚNÍ PRONÁJMU NEMOVITÉHO
MAJETKU MČ PRAHA 5 S VYUŽITÍM ELEKTRONICKÝCH
NÁSTROJŮ**

mezi

Městská část Praha 5

a

NAXOS a.s.

uzavřená dne 29 -01- 2025

NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU SPOLU NÁSLEDUJÍCÍ SMLUVNÍ
STRANY:

Objednatel: **Městská část Praha 5**
se sídlem: náměstí 14. října 4, 150 00 Praha 5
zastoupený: JUDr. Petrem Lachnitem, místostarostou
IČO: 00063631
DIČ: CZ00063631
bankovní spojení: Česká spořitelna a. s.
č. účtu: 27-2000857329/0800
(dále jen „**Objednatel**“ na straně jedné)

a

Poskytovatel: **NAXOS a.s.**
se sídlem: Strakonická 3367, Smíchov, 150 00 Praha 5
zastoupený: Ing. Janem Sachrem, členem správní rady
IČO: 264 45 867
DIČ: CZ26445867
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
č. účtu: 502319089/2700
(dále jen „**Poskytovatel**“)
(dále společně také jako „**smluvní strany**“)

UZAVŘELY TUTO

**RÁMCOVOU DOHODU NA SLUŽBY K ZAJIŠTĚNÍ PRONÁJMU NEMOVITÉHO
MAJETKU MČ PRAHA 5 S VYUŽITÍM ELEKTRONICKÝCH NÁSTROJŮ**

I.

Předmět rámcové dohody

1. Tato smlouva se uzavírá na základě výsledků výběrového řízení veřejné zakázky malého rozsahu na služby vyhlášeného v souladu se zásadami stanovenými v § 6, § 27 a § 31 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, mimo režim tohoto zákona s názvem „Služby k zajištění pronájmu bytových jednotek MČ Praha 5 s využitím elektronických nástrojů“.
2. Předmětem této rámcové dohody je stanovení podmínek, za kterých budou Poskytovateli zadávány a Poskytovatelem plněny dílčí zadání spočívající v zajištění pronájmu bytových jednotek v nabídkových řízeních (dále jen „**Nabídkové řízení**“) prováděných v souladu s obecně závaznými právními předpisy a s přílohou č. 1 a 2 této rámcové dohody, s využitím licitace elektronickou formou prostřednictvím elektronické aukce včetně zajištění souvisejících organizačních a obchodních (zejména marketingových) činností za účelem zajištění pronájmu bytových jednotek. Samotné uzavření této rámcové dohody nezakládá ani jedné ze stran práva a povinnosti ve vztahu k poskytování konkrétního plnění. Plnění budou poskytována na základě veřejných zakázek zadáných podle této rámcové dohody, kdy Objednatel vyzve Poskytovatele formou objednávky k poskytnutí plnění dle článku I. odst. 5 této rámcové dohody a Poskytovatel Objednávku potvrdí dle článku I. odst. 6 této rámcové dohody, přičemž tímto potvrzením dojde k uzavření prováděcí smlouvy. Poskytovatel je vždy povinen akceptovat objednávku učiněnou v souladu s touto rámcovou dohodou.
3. Pronájem bytových jednotek bude probíhat v jednotlivých tranších. Každá tranše bude zahrnovat průměrně cca 1 -10 bytových jednotek. Zajištění pronájmu bytových jednotek formou Nabídkového řízení v rámci každé jednotlivé tranše bude představovat dílčí veřejnou zakázku zadávanou na základě této rámcové dohody.
4. Během trvání smluvního vztahu se bude jednat přibližně o pronájem 30 vhodných bytových jednotek formou Nabídkových řízení prostřednictvím elektronických aukcí (dále jen „**Bytové jednotky**“).
5. Veřejné zakázky na základě rámcové dohody budou zadávány tak, že Objednatel zašle Poskytovateli písemnou objednávku, ve které vymezení Bytové jednotky zařazené do dané tranše (tedy dané veřejné zakázky). Vymezení bude obsahovat podrobnou specifikaci těchto Bytových jednotek a bude též přiložena dokumentace v následujícím rozsahu: evidenční list, Průkaz energetické náročnosti budovy (dále jen „**Předaná dokumentace**“); společně s předanou dokumentací objednatel poskytovateli předá také klíče od jednotlivých bytů a vstupů do domu. Společně s vymezením Bytových jednotek a Předanou dokumentací Objednatel v písemné objednávce vymezení rovněž veškeré podmínky daného Nabídkového řízení, tj. zejména, nikoliv však výlučně, vymezení okruhu způsobilých účastníků jednotlivých Nabídkových řízení, výši nejnižšího možného nájemného, povinný obsah přihlášky do výběrového řízení, lhůtu a podmínky pro složení jistoty v Nabídkovém řízení a její výši atp.
6. Smlouva na realizaci dílčí veřejné zakázky bude uzavřena písemným potvrzením objednávky ze strany Poskytovatele.

II.

Předmět dílčí veřejné zakázky

Předmětem veřejných zakázek zadávaných na základě rámcové dohody bude komplexní zajištění průběhu Nabídkových řízení, a to zejména:

- a) Zpracování podkladů pro uveřejnění Nabídkového řízení, včetně spolupráce na zpracování návrhu podmínek jednotlivých Nabídkových řízení v souladu s pokyny Objednatele obsaženými v písemné objednávce dle čl. I odst. 5 této rámcové dohody a obecně závaznými předpisy a jejich předání Objednateli ke schválení a uveřejnění v souladu se zákonem.
- b) Příjem písemných přihlášek do Nabídkových řízení, jejich posouzení z pohledu naplnění podmínek Nabídkového řízení, včetně případného vyřazení přihlášek nevyhovujících těmto podmínkám; posouzení a zdůvodnění vyřazení nabídek bude předáno zástupci objednatel. Poskytovatel zajistí odeslání oznámení o vyřazení (dojde-li k vyřazení přihlášky či přihlášek).
- c) Příjem kaucí na úschovni účet zřízený Poskytovatelem.
- d) Zajištění prohlídek Bytových jednotek zařazených do pronájmu v rámci dané veřejné zakázky, přičemž vždy musí být dodrženo, že každou jednotku si budou zájemci moci prohlédnout alespoň dvakrát ve dvou různých dnech.
- e) Zajištění využitím elektronické licitace mezi zájemci, jejichž přihlášky nebyly vyřazeny, a to formou elektronické aukce.
- f) Shromáždění kompletních podkladů k vyhodnocení Nabídkového řízení Komisí.

III.

Závazky a Prohlášení Objednatele

- 1. Objednatel se zavazuje, že s Bytovými jednotkami, které určí k pronájmu v Nabídkovém řízení, bude oprávněn disponovat za podmínek vyplývajících z obecně závazných právních předpisů.
- 2. Objednatel se zavazuje, že na předmětných Bytových jednotkách nebudou ke dni vyhlášení Nabídkového řízení váznout žádné dluhy, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob s výjimkou těch případně uvedených v Předávací dokumentaci či uvedených v katastru nemovitostí.
- 3. Dále se Objednatel zavazuje, že na Bytových jednotkách nebudou váznout jiné právní závady neuvedené výslovně v této rámcové dohodě nebo v Předané dokumentaci a žádná třetí osoba nebude oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl nájemce omezen ve výkonu svého nájemního práva.
- 4. Bytové jednotky budou prázdné, tj. neprónajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.
- 5. Objednatel prohlašuje, že mu není známa jakákoliv skutečnost, která by bránila uzavření této rámcové dohody.

IV. Povinnosti a činnosti Poskytovatele

1. Poskytovatel se zavazuje nabízet zájemcům o pronájem předmětné Bytové jednotky formou Nabídkového řízení zakončeného elektronickou aukcí na internetu v souladu s touto rámcovou dohodou a s příslušnými právními předpisy. Poskytovatel se dále zavazuje zajistit související organizační činnosti a právní podporu.
2. Poskytovatel se v rámci realizace elektronické aukce zavazuje provést následující činnosti:
 - a) připravit technické informace o předmětných Bytových jednotkách a informace získané od správní firmy, které zjistí vlastními prostředky,
 - b) připravit a zadat na svoje náklady inzerci dle závazného rozsahu inzerce, který je přílohou č. 3 smlouvy a byl součástí nabídky poskytovatele ze dne 18.12.2024, aby byla dosažena dostatečná publicita jednotlivých Nabídkových řízení. Inzerce musí být zadána po dobu alespoň dle zadání objednatele 30 dnů,
 - c) v případě neúspěchu některé z aukcí, se tato aukce bude následně opakovat, přičemž postup při opakované aukci bude totožný,
 - d) připravit a vyrobiť podrobné informační materiály týkající se pronájmu předmětných Bytových jednotek, které budou zahrnovat zejména podmínky pronájmu, a dále také případné právní dokumenty, základní charakteristiky a popis předmětných Bytových jednotek, plány bytů, fotografie Bytových jednotek apod.,
 - e) zajistit distribuci informačních materiálů kupujícím,
 - f) zajistit příjem přihlášek do nabídkového řízení,
 - g) i za nepřítomnosti Objednatele nebo správce předmětné Bytové jednotky organizovat a provádět prohlídky předmětných Bytových jednotek,
 - h) jednat se zájemcem o pronájem o předmětnou Bytovou jednotku,
 - i) zajistit skládání a vracení aukčních kaucí, a to jak organizačně, tak technicky.
3. Postup v rámci Nabídkového řízení je podrobněji upraven v příloze č. 1 této rámcové dohody. Minimální požadavky na použitý elektronický aukční systém jsou uvedeny v příloze č. 2.
4. Nebude-li příprava a provedení elektronické aukce některé z činností uvedených v odst. 2 nebo 3 tohoto článku rámcové dohody vyžadovat (se souhlasem Objednatele), popř. Objednatel o ně nebude mít zájem nebo si je zajistí vlastními silami, nemá tato skutečnost vliv na výši odměny Poskytovatele.
5. Provedení internetové inzerce dle tohoto článku je Poskytovatel povinen zdokumentovat a zaslat v elektronické podobě (pdf) Objednateli. V případě, že Poskytovatel neprovede inzerci v souladu s čl. 4 odst. 2 písm. b) této rámcové dohody, zavazuje se zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. Smluvní pokuta bude splatná do 7 dnů ode dne doručení písemné výzvy Objednatele Poskytovateli. V této souvislosti smluvní strany výslovně prohlašují, že výše sjednaných smluvních pokut považují za zcela přiměřené a odpovídající významu sjednaných smluvních povinností, jejichž porušení je smluvními pokutami sankcionováno. Uplatněním ani zaplacením smluvních pokut není dotčen nárok Objednatele na náhradu škody v plné výši.
6. Poskytovatel se zavazuje předat Objednateli do 3 dnů od ukončení aukce aukční protokol, provádět skládání a vracení kauce (vrácení ve lhůtě do 10 dnů od podpisu příkazu k převodu ze strany Objednatele) na zvláštním bankovním účtu (pro pronájem všech bytů) výhradně určeném pro tyto účely a odděleném od hospodaření poskytovatele (dále jen „Účet“). Za

tímto účelem se Poskytovatel zavazuje neprodleně po uzavření této Smlouvy zřídit Účet splňující tyto podmínky:

- a) Objednatel bude uveden jako osoba s dispozičním právem k Účtu,
 - b) veškeré převody nebo výplaty peněžních částek z Účtu budou možné pouze se souhlasem zástupců obou smluvních stran ve formě podpisu písemného příkazu k převodu,
 - c) budou-li aukční jistiny ke všem bytovým jednotkám skládány na jeden Účet, je Poskytovatel povinen zajistit, aby bylo možno jednoznačně a transparentně rozlišit (např. variabilními či specifickými symboly plateb) skládané aukční jistiny k jednotlivým bytovým jednotkám a následné vracení a vypořádání těchto aukčních jistin.
7. Poskytovatel se zavazuje nezrušit Účet či měnit jeho podmínky dříve než 45 dní ode dne, kdy dojde k ukončení této rámcové dohody.
 8. Elektronické aukce budou probíhat v souladu s obchodními podmínkami Poskytovatele (dále jen „**Obchodní podmínky**“). Obchodní podmínky ale musí být v souladu s touto rámcovou dohodou.
 9. Obchodní podmínky je Poskytovatel povinen zveřejnit na webových stránkách svého aukčního systému a před zahájením elektronické aukce je elektronicky zaslat Objednateli. Dále je Poskytovatel povinen před zahájením elektronické aukce zveřejnit na webových stránkách svého aukčního systému aukční vyhlášku (dále jen „**Aukční vyhláška**“).
 10. Poskytovatel je povinen vlastními silami zajistit prohlídky Bytových jednotek. Při organizaci prohlídek je Poskytovatel povinen zajistit, aby tyto probíhaly způsobem nenarušujícím práva obyvatel domů, ve kterých se předmětné Bytové jednotky nacházejí, a to zejména:
 - a) organizovat prohlídky,
 - b) zajistit, aby se účastníci prohlídek svévolně nepohybovali po domě mimo Bytové jednotky a přístupy k nim,
 - c) po skončení prohlídky řádně uzavřít všechna okna a vstupní dveře do Bytové jednotky,
 - d) zkontrolovat, zda jsou uzavřeny uzávěry vody a je vypnutá elektřina (je-li zapojena),
 - e) uzavřít vstupní dveře do domu, kde se předmětná Bytová jednotka nachází.
 11. V případě zjištění závady v Bytové jednotce, např. protékající voda, vytopení ze sousedních bytů, poškození vstupních dveří nebo oken, bude Poskytovatel neprodleně informovat Objednatele, aby mohl zajistit nápravu v nezbytně nutném rozsahu.
 12. Poskytovatel je oprávněn bezplatně vyvěšovat propagační prostředky jako informační plachty apod. o zpeněžení bytové jednotky pouze na okna bytové jednotky, vstupní dveře k bytové jednotce nebo na její balkon. Na jiná místa v domě nebo na domě je tak oprávněn učinit pouze se souhlasem správce domu nebo zástupce SVJ. Tento souhlas je povinen si zajistit sám. Po skončení Nabídkového řízení je povinen tyto propagační prostředky do 10 dní odstranit.
 13. Poskytovatel je povinen plnit veřejné zakázky prostřednictvím osob, kterými prokazoval kvalifikaci v zadávacím řízení, realizační tým tvoří přílohu č. 4 této rámcové dohody. Výměna či nahrazení kterékoli z těchto osob jinou osobou je podmíněna předchozím souhlasem objednatel. Souhlas nebude odepřen v případě, kdy bude u osob navržených

poskytovatelem jako náhrada za původního člena týmu prokázána shodná úroveň kvalifikace, jaká byla prokázána nahrazovanou osobou v zadávacím řízení.

IV.

Povinnosti a činnosti Objednatele

Objednatel se zavazuje:

- a) poskytnout v rámci Předané dokumentace Poskytovateli dokumenty, se kterými si přeje, aby byli seznámeni zájemci, popř. které by mohly mít vliv na průběh pronájmu či na cenu dosaženou při elektronické aukci, tj. zejména vzorový text nájemní smlouvy,
- b) poskytnout Poskytovateli veškerou součinnost při činnostech vyplývajících z této Smlouvy, zejména zveřejnění jednotlivých plánovaných aukcí na své úřední desce a předat Poskytovateli klíče (popřípadě čipy nebo čipové karty) od bytových jednotek a vstupních dveří do domu za účelem organizace prohlídek předmětu elektronické aukce,
- c) udělit Poskytovateli na jeho žádost písemnou plnou moc, bude-li nutná k plnění povinností dle této rámcové dohody nebo realizaci veřejných zakázek zadáných na jejím základě (pro vyhledávání dokumentace v archivu stavebního úřadu, jednání se zástupci správní firmy, zástupci SVJ, ke vstupu do předmětných bytových jednotek aj).

V.

Odměna Poskytovatele

1. Odměna Poskytovatele bude složena z výše 97 % z nejvyššího podání dosaženého v elektronické aukci (tj. první nájemné).
2. V této odměně jsou zahrnuty veškeré náklady elektronické aukce, včetně inzerce a nákladů na případnou opakovanou elektronickou aukci. Odměna bude uhrazena na základě faktury vystavené poskytovatelem. K úhradě odměny nemůže dojít dříve, než bude uzavřena nájemní smlouva s vítězem elektronické aukce. V případě, že k uzavření nájemní smlouvy nedojde z důvodů ležících na straně Objednatele, má Poskytovatel právo na smluvní pokutu, a to ve výši nejvyššího podání dosaženého v elektronické aukci (tj. první nájemné), přičemž smluvní strany pro vyloučení všech pochybností uvádějí, že Poskytovatel nemá nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke které se smluvní pokuta vztahuje. Jiné poplatky či odměny nebudou poskytovatelem ve vztahu objednateli ani nabyvatelům nárokovány.

VI.

Trvání rámcové dohody

1. Rámcová dohoda bude uzavřena na dobu určitou do 10. 5. 2026 a/nebo do vyčerpání maximální hodnoty veřejné zakázky, tj. 1.500.000,- Kč bez DPH.
2. V případě zahájení insolvenčního řízení na Poskytovatele je Objednatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
3. V případě rozhodnutí insolvenčního soudu o úpadku Poskytovatele tato rámcová dohoda zaniká dnem vydání rozhodnutí insolvenčního soudu o úpadku Poskytovatele.

VII. Další ustanovení

1. Po dobu platnosti této rámcové dohody má Poskytovatel povinnost mít uzavřenou pojistnou smlouvu na odpovědnost za škodu způsobenou činností Poskytovatele třetím osobám, která je uzavřena na minimální výši pojistné částky 0,5 mil. Kč.
2. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vzniklé z této rámcové dohody budou řešeny výhradně před obecnými soudy České republiky.
3. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti dle této rámcové dohody se považují za doručené, pokud byly osobně předány s potvrzením převzetí nebo odeslány doporučeným dopisem na adresy stran uvedené v záhlaví této rámcové dohody. V případě, že by písemnost nebyla některou ze smluvních stran na doručovací poště z jakéhokoli důvodu vyzvednuta, mají smluvní strany za to, že tato písemnost byla doručena, a to 15. dnem po jejím odeslání.
4. V případě nesplnění kterékoliv ze smluvních povinností Poskytovatele má Objednatel právo od této rámcové dohody odstoupit, pokud taková povinnost nebude Poskytovatelem splněna ani na základě písemné výzvy Objednatele k jejímu splnění ve lhůtě v ní určené. Odstoupení musí být učiněno v písemné formě a je účinné dnem jeho doručení Poskytovateli.
5. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto rámcovou dohodu vypovědět bez udání důvodů, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet dnem doručení písemného vyhotovení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Objednatel souhlasí s tím, aby ho Poskytovatel uvedl ve svých referencích. Smluvní strany dále potvrzují, že tato rámcová dohoda ani její obsah nejsou považovány za obchodní tajemství.
7. Změna této rámcové dohody je možná pouze písemnou formou po vzájemné dohodě účastníků. Rámcová dohoda je uzavírána podle českého právního řádu.
8. Rámcová dohoda byla vyhotovena ve čtyřech výtiscích, byla účastníky přečtena, schválena a na znamení souhlasu účastníky vlastnoručně podepsána. Tři výtisky obdrží Objednatel, jeden výtisk obdrží Poskytovatel.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této rámcové dohody je nezbytné její uveřejnění v registru smluv podle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to bezodkladně, nejpozději však do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění osobních údajů v této rámcové dohodě uveřejněné v registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené v této rámcové dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
10. Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání Městské části Praha 5, a to usnesením Rady městské části Praha 5 č. 2/34/2025 ze dne 13. 01. 2025.

11. Rámcová dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění.

12. Poskytovatel bere na vědomí, že při všech činnostech dle této rámcové dohody je povinen v souvislosti se zpracováním osobních údajů dbát jejich ochrany a postupovat v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES. Poskytovatel rovněž bere na vědomí, že při plnění dle této smlouvy je vůči účastníkům Nabídkových řízení, popřípadě jakýmkoliv jiným subjektům osobních údajů, v postavení správce těchto údajů a nese odpovědnost z toho plynoucí.

13. Osoby oprávněné jednat:

a) ve věcech podpisu této rámcové dohody:

a. za objednatele: JUDr. Petr Lachnit

b. za poskytovatele: člen správní rady NAXOS a.s., Ing. Jan Sachr, MBA

b) ve věcech plnění ustanovení této rámcové dohody:

a. za objednatele: Ing. Tomáš Beneš, vedoucí OSM,
tel.: 257 000 404, e-mail: tomas.benes@praha5.cz

Bc. Petr Nahodil, OSM,
tel.: 257 000 269, e-mail: petr.nahodil@praha5.cz

b. za poskytovatele: Ing. Jan Sachr, MBA, člen správní rady NAXOS a.s.,
tel.: 724 504 347, e-mail: jansachr@naxos.cz

Ing. Čestmír Kříž, manažer NAXOS a.s.

tel.: 720 620 718, e-mail: cestmirkriz@naxos.cz

14. Nedílnou součástí této rámcové dohody jsou přílohy:

Příloha č. 1 – Pravidla postupu v Nabídkovém řízení

Příloha č. 2 – Požadavky na aukční systém

Příloha č. 3 – Rozsah inzerce

Příloha č. 4 – Realizační tým

Příloha č. 5 – Platný doklad o pojištění zhotovitele na odpovědnost za škodu způsobenou jeho činností v souvislosti s plněním této rámcové dohody

29-01-2025

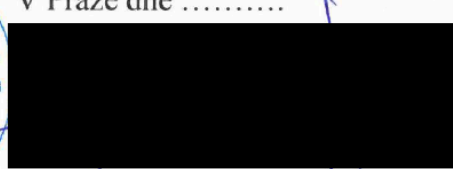
V Praze dne



JUDr. Petr Lachnit
Místostarosta MČ Praha 5

21-01-2025

V Praze dne



Ing. Jan Sachr, MBA
člen správní rady NAXOS a.s.

