

0005/0/ZOBP/17



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

mezi

Městská část Praha 5

a

GAVLAS, spol. s r.o.

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

Název: Městská část Praha 5

Sídlo: náměstí 14. října 4, 150 00 Praha 5

IČ: 00063631

DIČ: CZ00063631

bankovní spojení: Česká spořitelna a. s., č. účtu [REDACTED]

za kterou jedná Ing. Pavel Richter, starosta

(dále jen „**Objednatel**“)

a

GAVLAS, spol. s r.o.

sídlo: Praha 1, Politických vězňů 1272/21 PSČ: 110 00

IČ: 60472049

DIČ: CZ60472049

bankovní spojení: ČSOB, a.s., bankovní účet [REDACTED]

zastoupená jednatelem Ing. Ivo Gavlasem

(dále jen „**Poskytovatel**“)

UZAVŘELY TUTO

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

VZHLÉDEM K TOMU, ŽE

- (A) Objednatel hodlá zpeněžit volné bytové jednotky v domech schválených rozhodnutím ZMČ Praha 5 k postupnému prodeji bytů, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích a společných částech domu (dále jen „**Bytové jednotky**“), a to formou výběrového řízení s využitím licitace elektronickou formou prostřednictvím elektronické aukce.

- (B) Objednatel za účelem zajištění výše popsaných služeb zahájil zadávací řízení s názvem „Rámcová dohoda na služby k zajištění zpeněžení nemovitého majetku MČ Praha 5 s využitím elektronických nástrojů“ (dále jen „Zadávací řízení“); na základě výsledků Zadávacího řízení Objednatel rozhodl o přidělení veřejné zakázky Poskytovateli;
- (C) Poskytovatel je připraven poskytovat Služby v souladu s podmínkami stanovenými v této rámcové dohodě a na základě prováděcích smluv uzavřených v souladu s touto rámcovou dohodou. Objednatel je připraven poskytnout Poskytovateli nezbytnou součinnost a platit mu za zajištění Služeb smluvní cenu.

SE STRANY DOHODLY NÁSLEDOVNĚ:

I.

Předmět rámcové dohody

1. Předmětem této rámcové dohody je stanovení podmínek, za kterých budou Poskytovateli zadávány a Poskyvatelem plněny dílčí veřejné zakázky spočívající v zajištění zpeněžení Bytových jednotek ve výběrových řízeních (dále jen „Výběrové řízení“ či „Výběrová řízení“) prováděných v souladu s obecně závaznými právními předpisy a interními předpisy Objednatele obsaženými v příloze č. 1 této rámcové dohody či případně předpisy, které tyto předpisy nahradí či novelizují (dále jen „Interní předpisy“) s využitím licitace elektronickou formou prostřednictvím elektronické aukce včetně zajištění souvisejících organizačních a obchodních (zejména marketingových) činností za účelem zajištění zpeněžení Bytových jednotek.
2. Zpeněžení Bytových jednotek bude probíhat v jednotlivých tranších. Každá tranše bude zahrnovat průměrně cca 10-15 Bytových jednotek. Zajištění zpeněžení Bytových jednotek formou Výběrového řízení v rámci každé jednotlivé tranše bude představovat dílčí veřejnou zakázku zadávanou na základě této rámcové dohody.
3. Veřejné zakázky na základě rámcové dohody budou zadávány tak, že Objednatel zašle Poskytovateli písemnou objednávku, ve které vymezí 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: protokol volného bytu, znalecký posudek na cenu obvyklou, Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek, Průkaz energetické náročnosti budovy, mapu a výpis z Katastru nemovitostí, údaje o případných omezeních vlastnických práv, atd. (dále jen „Předaná dokumentace“); společně s Předanou dokumentací Objednatel Poskytovateli předá také klíče od jednotlivých bytů a vstupů do domu. V rámci jedné veřejné zakázky bude takto do zpeněžení zařazeno vždy minimálně pět [5] a maximálně dvacet [20] Bytových jednotek.
4. Smlouva na realizaci dílčí veřejné zakázky bude uzavřena písemným potvrzením objednávky ze strany Poskyvatele.

II.

Předmět dílčí veřejné zakázky

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

- a) Zpracování podkladů pro uveřejnění Výběrového řízení, včetně zpracování návrhu podmínek Výběrového řízení v souladu s obecně závaznými předpisy a Interními předpisy a jejich předání Objednateli ke schválení a uveřejnění v souladu se zákonem.

- b) Zajištění dodatečné publicity (marketingu) Výběrového řízení (vedle uveřejnění v souladu se zákonem) s tím, že není přípustné informace o Výběrových řízeních uveřejňovat a Bytové jednotky nabízet na místech (např. portálech či internetových stránkách, na nichž jsou prováděny či uveřejňovány soudní či exekuční prodeje).
- c) Příjem písemných přihlášek do Výběrových řízení, jejich posouzení z pohledu naplnění podmínek Výběrového řízení, včetně případného vyřazení přihlášek nevyhovujících těmto podmínkám; posouzení a zdůvodnění vyřazení nabídek bude předán zástupci objednatele. Poskytovatel zajistí odeslání oznámení o vyřazení (dojde-li k vyřazení přihlášky či přihlášek).
- d) Příjem kaucí na úschovni účet zřízený Poskytovatelem.
- e) Zajištění prohlídek Bytových jednotek zařazených do zpeněžení v rámci dané veřejné zakázky, přičemž vždy musí být dodrženo, že každou jednotku si budou zájemci moci prohlédnout alespoň dvakrát ve dvou různých dnech.
- f) Zajištění využitím elektronické licitace mezi zájemci, jejichž přihlášky nebyly vyřazeny, a to formou elektronické aukce.
- g) Shromáždění kompletních podkladů k vyhodnocení Výběrového řízení Komisí.
- h) Zajištění podpisu kupní smlouvy kupujícím a zápisu do katastru nemovitostí.

III.

Závazky a Prohlášení Objednatele

1. Objednatel se zavazuje, že s Bytovými jednotkami, které určí ke zpeněžení ve Výběrovém řízení, bude oprávněn disponovat za podmínek vyplývajících z obecně závazných právních předpisů.
2. Objednatel se zavazuje, že na předmětných Bytových jednotkách nebudou váznout žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Předané dokumentaci nebo těch, které lze zjistit z veřejně dostupných zdrojů.
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 kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž jsou Bytové jednotky určeny.
4. Objednatel se rovněž zavazuje, že nebude v nakládání s Bytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby.
5. Bytové jednotky budou prázdné, tj. nepronažaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.
6. 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 kupujícím předmětné Bytové jednotky formou Výběrového 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 prostudovat dostupné stavebně technické podklady v sídle Objednatele. Stavebně technickými podklady se rozumí výkresová dokumentace, dokumentace a informace o inženýrských sítích, včetně stavebního archivu, a informace získané od správní firmy,
 - b) připravit a zadat na svoje náklady internetovou inzerci alespoň na dvou realitních serverech. Inzerce musí být zadána po dobu alespoň 60 dnů, přičemž v případě, že se bude aukce opakovat, bude postup analogický,
 - c) připravit případnou tištěnou inzerci a zajistit její zadání na svoje náklady,
 - d) připravit a vyrobit podrobné informační materiály týkající se zpeněžení předmětných Bytových jednotek, které budou zahrnovat zejména podmínky zpeněžení, a dále také případné právní dokumenty, základní charakteristiky a popis předmětných Bytových jednotek, plány, fotografie Bytových jednotek apod.,
 - e) zajistit distribuci informačních materiálů kupujícím,
 - f) připravit elektronickou prezentaci, která bude zveřejněna na webových stránkách Poskytovatele, popřípadě také na webových stránkách Objednatele,
 - g) zajistit příjem přihlášek do výběrového řízení,
 - h) i za nepřítomnosti Objednatele nebo správce předmětné Bytové jednotky organizovat a provádět prohlídky předmětných Bytových jednotek,
 - i) jednat se zájemcem o předmětnou Bytovou jednotku,
 - j) zajistit skládání a vracení aukčních kaucí, a to jak organizačně, tak technicky,
 - k) na základě schválení prodeje Zastupitelstvem zajistit podpis kupní smlouvy vítězného uchazeče.
 - l) pro podpis kupní smlouvy využít vzor kupní smlouvy dle článku V. písm. a) této rámcové dohody.
 - m) zajistit na pokyn objednatel vložení kupní smlouvy do Katastru nemovitostí
3. Postup v rámci výběrového řízení je podrobněji upraven v příloze č. 2 této rámcové dohody. Minimální požadavky na použitý elektronický aukční systém jsou uvedeny v příloze č. 4.
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 na realitních serverech v požadovaném rozsahu, zavazuje se zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 20 000 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 formulář, provádět skládání a vracení jistin (vracení ve lhůtě do 10 dnů od podpisu příkazu k převodu ze strany Objednatele) na zvláštním bankovním účtu (pro zpeněžení 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:
- Objednatel bude uveden jako osoba s dispozičním právem k Účtu,
 - veškeré převody nebo výplaty peněžních částek z Účtu budou možné pouze se souhlasem zástupců obou smluvních stran ve formě podpisu písemného příkazu k převodu,
 - 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 Objednatel obdrží z Katastrálního úřadu potvrzení o provedení zápisu vlastnického práva k poslední bytové jednotce, ke které byla uzavřena kupní smlouva.
8. Elektronické aukce budou probíhat v souladu s obchodními podmínkami Poskytovatele (dále jen „**Obchodní podmínky**“). Neuplatní se však obchodní podmínky, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy a rovněž Obchodní podmínky, které jsou v rozporu s touto rámcovou dohodou nebo podmínkami Výběrového řízení schválenými Objednatelem (její ustanovení mají v případě rozporu přednost).
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**“). Obchodní podmínky i Aukční vyhláška musí splňovat náležitosti v souladu s příslušnými ustanoveními článku 5. této Smlouvy. Aukční vyhláška nesmí být v rozporu s touto rámcovou dohodou ani podmínkami Výběrového řízení schválenými Objednatelem.
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 výběrového 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. 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.

V.

Povinnosti a činnosti Objednatele

Objednatel se zavazuje:

- a) Poskytnout v rámci Předané dokumentace Poskytovateli dokumenty, se kterými si přeje, aby byli seznámeni kupující, popř. které by mohly mít vliv na průběh zpeněžení či na cenu dosaženou při elektronické aukci, tj. zejména vzorový text kupní smlouvy včetně lhůty pro úhradu kupní ceny, lhůtu pro uzavření kupní smlouvy po schválení prodeje Zastupitelstvem MČ Praha 5,
- b) poskytnout Poskytovateli veškerou součinnost při činnostech vyplývajících z této Smlouvy, zejména 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).

VI.

Úplata Poskytovatele

1. Odměna Poskytovatele bude složena z dvou částí – fixní části ve výši 2,4079 % z nejnižšího podání (minimální kupní ceny) bytové jednotky a pohyblivé části ve výši 5,8927 % z rozdílu mezi kupní cenou dosaženou v rámci elektronické licitace (el. aukce) a nejnižším podáním.
2. V této odměně jsou zahrnuty veškeré náklady elektronické aukce, včetně inzerce a nákladů na případnou opakovanou elektronickou aukci. V odměně je již započtena DPH dle platných právních předpisů. Odměna bude uhrazena na základě faktury vystavené poskytovatelem. K úhradě odměny nemůže dojít dříve, než bude proveden vklad kupní smlouvy s vítězem elektronické aukce do katastru nemovitostí. V případě, že k vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí nedojde z důvodů ležících na straně Objednatele, má Poskytovatel právo na náhradu škody a to ve výši prokazatelně vzniklých nákladů. Jiné poplatky či odměny nebudou poskytovatelem ve vztahu k zadavateli ani nabyvatelům nárokovány.

3. V případě, že v elektronické aukci nedojde k reálnému navýšení minimální kupní ceny, nebude mít Poskytovatel nárok na úhradu požadované odměny ani nákladů spojených s provedením elektronické aukce.

VII.

Trvání rámcové dohody

1. Rámcová dohoda bude uzavřena na dobu 4 let od jejího podpisu.
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.

VIII.

Další ustanovení

1. V případě rozporu mezi zněním této rámcové smlouvy a Zásadami pro prodej bytů, platí Zásady pro prodej bytů.
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. Objednatel souhlasí s tím, aby ho Poskytovatel uvedl ve svých referencích. Smluvní strany dále potvrzují, že Smlouva ani její obsah nejsou považovány za obchodní tajemství.
6. Změna této rámcové dohody je možná pouze písemnou formou po vzájemné dohodě účastníků. Rámcová dohoda je uzavírána podle českého právního řádu.
7. 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.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato rámcová dohoda byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu této rámcové dohody poslední smluvní stranou nejpozději do tří (3) měsíců ode dne podpisu smlouvy. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů v této dohodě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené v této dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

9. 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. 36/1253/2017 ze dne 27. 09. 2017.
10. 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.
11. Nedílnou součástí této Rámcové dohody jsou přílohy:
- Příloha č. 1 – Zásady pro prodej bytů
 - Příloha č. 2 – Pravidla postupu ve Výběrovém řízení
 - Příloha č. 3 – Seznam poddodavatelů
 - Příloha č. 4 – Požadavky na aukční systém

V Praze dne~~1.3.2017~~...~~10.2017~~

V Praze dne*6.10.2017*.....