

# Písemná zpráva zadavatele

vyhotovená podle § 85 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve spojení se zákonem č. 139/2016 Sb., koncesní zákon

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O KONCESNÍM ŘÍZENÍ

### Identifikační údaje zadavatele

Název zadavatele: **Kraj Vysočina**  
Sídlo zadavatele: Žižkova 1882/57, 587 33 Jihlava  
IČO: 708 90 749  
Právní forma: 804 - kraj

### Identifikační údaje zástupce zadavatele

Název zástupce: **NEWTON Business Development, a.s.**  
Sídlo zástupce: Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 11000  
IČO: 274 55 947

Pověřená osoba: **PPS advokáti s.r.o.**  
Sídlo: Velké náměstí 135/19, 500 03 Hradec Králové  
IČO: 275 32 640

**Název koncesního řízení:** „Projektování, výstavba, provozování a poskytování sociálních služeb domova pro seniory a domova se zvláštním režimem Humpolec“

**Druh zadávacího řízení:** koncesní řízení zadávané dle zákona č. 139/2006 Sb., koncesní zákon, ve spojení se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

Uveřejnění v IS VZ: evidenční číslo zakázky 518889  
Uveřejněno na profilu: [https://ezak.kr-vysocina.cz/contract\\_display\\_2157.html](https://ezak.kr-vysocina.cz/contract_display_2157.html)  
systémové číslo VZ **P15V00000661**

## 2. PŘEDMĚT KONCESNÍHO ŘÍZENÍ

Předmětem koncesního řízení byl výběr koncesionáře k uzavření koncesní smlouvy, jejímž předmětem je optimální způsob zajištění projektování, inženýringu, výstavby, financování, provozu a poskytování sociálních služeb v novém domově pro seniory a domově se zvláštním režimem v Humpolci. Předmět plnění přitom zahrnuje fázi přípravnou (projektování a inženýring), fázi výstavby, a to jak přístavby nové části, tak i rekonstrukci stávající budovy v lokalitě Lužická (dále jen jako **objekt Lužická**), a fázi provozní zahrnující provoz areálu včetně poskytování sociálních služeb. V objektu Lužická bude provozován domov pro seniory (dle § 49 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, tj. ZSS) a domov se zvláštním režimem (dle § 50 ZSS). Domov pro seniory je dále jen jako **DS** a domov se zvláštním režimem dále jen **DZR**.

V průběhu trvání koncesní smlouvy musí koncesionář zajistit stavební povolení pro výstavbu nové části objektu Lužická, tj. musí provést všechny úkony a zajistit všechny podklady tak, aby obdržel stavební povolení jak pro výstavbu nové části objektu Lužická, tak pro provedení rekonstrukce stávajícího objektu Lužická.

Ve fázi inženýringu bude koncesionář zajišťovat zejména tvorbu studie, dokumentace pro územní řízení, posouzení vlivu provedení záměru na životní prostředí, získání územního rozhodnutí, dokumentaci pro stavební řízení a získání stavebního povolení. Následně

bude připravena realizační dokumentace. Každý ze stupňů dokumentace bude odsouhlasen zadavatelem. Na základě realizační dokumentace bude provedena výstavba nové části domova pro seniory navazující na stávající objekt Lužická, do které budou následně přesunuti klienti stávajícího domova pro seniory ze stávajícího objektu Lužická, aby mohla být následně provedena rekonstrukce stávajícího objektu Lužická.

Výstavbu nové části a rekonstrukci stávajícího objektu Lužická provede koncesionář vlastním nákladem do vlastnictví zadavatele, přičemž celý objekt Lužická bude následně propachtován koncesionáři, aby v nich mohl poskytovat sociální služby a jiné služby dle koncesní smlouvy. Součástí plnění bude také návrh a dodání kompletního mobiliáře, a to jak pro novou část, tak pro zrekonstruovaný stávající objekt Lužická. Po dokončení výstavby nové části objektu Lužická převezme koncesionář provoz DS, tj. převezme poskytování sociálních služeb dle ZSS, a současně rovněž provoz DS v lokalitě Máchova. Po dokončení rekonstrukce stávajícího objektu Lužická budou do nového a zrekonstruovaného objektu Lužická přesunuti uživatelé sociálních služeb jak ze stávajícího objektu Lužická tak rovněž z lokality Máchova. Koncesionář ponese rizika spojená jak s přípravou, tak i s výstavbou a rekonstrukcí objektu Lužická.

V novém a zrekonstruovaném objektu Lužická budou poskytovány pobytové sociální služby, a to zejména služby Domova pro seniory (DS) a Domova se zvláštním režimem (DZR) dle ustanovení § 49 a § 50 ZSS. Předmětem plnění bude komplexní zajištění všech potřeb uživatelů sociálních služeb dle platných právních předpisů. Po dobu provozu bude koncesionář na vlastní účet zajišťovat dostupnost lůžek a služeb v požadovaném rozsahu a dále zajišťovat provoz, údržbu, obnovu i rekonstrukce objektu Lužická. Koncesionář ponese riziko provozu objektu Lužická a poptávky po poskytovaných službách.

Kapacita stávajícího objektu Lužická je 75 lůžek a kapacita objektu Máchova je 128 lůžek. Požadovaná celková kapacita nového a zrekonstruovaného objektu Lužická po dokončení stavebních prací činí 203 až 220 lůžek, z toho nejméně 60 lůžek v režimu DZR, nejvýše však 50 % celkového počtu.

Předmět plnění v podrobnostech stanoví uzavřená koncesní smlouva.

### **3. CENA SJEDNANÁ VE SMLouvĚ**

Výše služebného: **2.499.167,- Kč bez DPH/měsíc**

Koncesionář na své náklady zajistí provoz domova pro seniory a domova se zvláštním režimem. Služebné jakožto pravidelná platba zadavatele koncesionáři za každý kalendářní měsíc ode Dne Částečného Otevření je jedinou platbou zadavatele koncesionáři. Podrobnosti stanoví koncesní smlouva.

Koncesionář na své náklady zajistí financování výstavby a rekonstrukce stávajících objektů za účelem jejich využívání pro poskytování sociálních služeb, a to do vlastnictví zadavatele. Nově postavený objekt a zrekonstruovaný stávající objekt bude koncesionáři propachtován za pachtovné v místě a čase obvyklé.

### **4. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE VYBRANÉHO KONCESIONÁŘE**

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| Obchodní firma/název: | <b>RS development s.r.o.</b>                  |
| Sídlo:                | Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5 |
| IČO:                  | 267 75 468                                    |
| Právní forma:         | společnost s ručením omezeným                 |

V souladu s ustanovením § 13 zákona č. 139/2006 Sb., koncesní zákon, byla koncesní smlouva uzavřena místo s vybraným koncesionářem s právnickou osobou (projektovou společností, tzv. SPV). Vybraný koncesionář možnost uzavření koncesní smlouvy s SPV společností výslovně deklaroval v rámci své nabídky do koncesního řízení, a to včetně právní formy, minimálního základního kapitálu, navrhované vlastnické struktury a návrhu obsazení orgánů této osoby. Vybraným koncesionářem určená SPV společnost přitom splnila veškeré další požadavky uvedené v § 13 koncesního zákona, přičemž s touto společností tak zadavatel mohl uzavřít koncesní smlouvu. Koncesní smlouva tak byla uzavřena s následujícím subjektem:

Obchodní firma/název: **Rezidence Humpolec s.r.o.**  
Sídlo: Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5  
IČO: 053 33 059  
Právní forma: společnost s ručením omezeným

Koncesní smlouva byla uzavřena ke dni 1.11.2016.

## **5. ODŮVODNĚNÝ VÝBĚRU NEJVHODNĚJŠÍ NABÍDKY**

Jako nejvhodnější byla vybrána nabídka, která získala nejlepší hodnocení podle předem stanovených hodnotících kritérií. Tato nabídka byla na základě stanovených dílčích hodnotících kritérií (nabídnutá výše služebného za zajištění dostupnosti sociálních služeb s vahou 80 %; kvalita zpracování metodiky: Soubor základních zásad a pravidel při poskytování sociální služby s vahou 10 %; zkrácení maximálního termínu plánovaného otevření s vahou 10 %) vyhodnocena jako ekonomicky nejvhodnější, jak ostatně toto vyplývá z článku 7 této zprávy zadavatele.

## **6. PLNĚNÍ KONCESNÍ SMLOUVY PROSTŘEDNICTVÍM SUBDODAVATELŮ**

V souladu s nabídkou vybraného koncesionáře by se na plnění koncesní smlouvy měli podílet následující subdodavatelé ve stanoveném rozsahu:

### **a) K2 invest s.r.o.**

Chrudim - Chrudim IV, Palackého třída 314, PSČ 53701

IČO: 260 08 921

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. C 19855

Subdodávka (popis plnění): veškerá plnění a stavební práce související s výstavbou nové části domova pro seniory navazující na stávající objekt Lužická v souladu s plněním předmětu Smlouvy

### **b) Senior holding s.r.o.**

Rytířská 399/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 246 77 035

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 165354

Subdodávka (popis plnění): veškerá plnění týkající se ekonomického řízení provozu, dotačního managementu a personálním zajištěním poskytování sociálních služeb „domov pro seniory“ a „domov se zvláštním režimem“, jež souvisí s plněním předmětu Smlouvy

### **c) SeneCura Kliniken – und Heimebetriebsgesellschaft m. b. H.**

Capistrangasse 5/54, 1060 Wien

Subdodávka (popis plnění): poskytnutí know-how z oblasti poskytování sociálních služeb včetně provozování pobytových zařízení sociálních služeb, jež souvisejí s plněním předmětu Smlouvy

**d) CEDE Studio s.r.o.**

Senovážná 996/6, 110 00 Praha 1

IČO: 267 64 822

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 92182

Subdodávka (popis plnění): projektová a inženýrská činnost ve výstavbě související s plnění předmětu Smlouvy

**e) AED project a.s.**

Pod Radnicí 2a/1235, 150 00 Praha 5

IČO: 615 08 594

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 8239

Subdodávka (popis plnění): projektová a inženýrská činnost ve výstavbě související s plnění předmětu Smlouvy

**f) RS stavební s.r.o.**

Jeremiášova 2722/2a, 155 00 Praha 5 – Stodůlky

IČO: 261 56 211

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 75267

Subdodávka (popis plnění): provádění staveb, jejich změn a odstraňování v souvislosti s plnění předmětu Smlouvy

**g) EUCON spol. s r.o.**

Štítného 202/35, 130 00 Praha 3

IČO: 407 64 354

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 2393

Subdodávka (popis plnění): provádění bytových a občanských staveb a provádění inženýrských staveb, jež souvisí s plnění předmětu Smlouvy

**7. Identifikační údaje všech uchazečů a jejich nabídkové ceny**

a) Identifikační údaje všech uchazečů:

| Pořadí nabídky | Uchazeč                                                                                       | Nabízená výše služebného (bez DPH/měsíc) |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1.             | <b>DS Modřice s.r.o.</b> , IČO: 038 68 435, Na poříčí 1067/25, Nové Město, 110 00 Praha 1     | <b>2.883.000,- Kč</b>                    |
| 2.             | <b>RS development s.r.o.</b> , IČO: 267 75 468, Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5 | <b>2.499.167,- Kč</b>                    |

b) Výsledky hodnocení nabídek, z něhož je zřejmé pořadí nabídek

| Hodnocení nabídek      | Váha | DS Modřice s.r.o.     |        |              |
|------------------------|------|-----------------------|--------|--------------|
|                        |      | Nabídka               | Body   | Vážené       |
| Služebné (Kč)          | 80%  | 2.883.000,00          | 86,68  | 69,35        |
| Metodika               | 10%  | 1,00                  | 100,00 | 10,00        |
| Zkrácení termínu (dny) | 10%  | 320,00                | 85,80  | 8,58         |
| <b>Celkem</b>          |      |                       |        | <b>87,93</b> |
| Hodnocení nabídek      | Váha | RS development s.r.o. |        |              |
|                        |      | Nabídka               | Body   | Vážené       |
| Služebné (Kč)          | 80%  | 2.499.167,00          | 100,00 | 80,00        |
| Metodika               | 10%  | 1,50                  | 66,67  | 6,67         |
| Zkrácení termínu (dny) | 10%  | 373,00                | 100,00 | 10,00        |
| <b>Celkem</b>          |      |                       |        | <b>96,67</b> |

#### 8. Identifikační údaje zájemců či uchazečů, jež byli vyloučeni

Ze zadávacího řízení nebyl vyloučen žádný zájemce či uchazeč, přičemž nabídky všech uchazečů splňovaly v plném rozsahu požadavky zadavatele stanovené v zadávacích podmínkách.

Žádná nabídka neobsahovala mimořádně nízkou nabídkovou cenu ve smyslu § 77 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

V Jihlavě, dne 16. 11. 2016

MUDr. Jiří Běhounek  
hejtman Kraje Vysočina