

# DOKUMENTACE VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ



## Dlouhodobý nájem lázeňských domů

**Vyhlašovatel:** Lázeňské léčebné ústavy Ministerstva vnitra

se sídlem: Nám. Hrdinů 1635/4, Praha 4, PSČ 140 00  
zástupce: MUDr. Mečislav Lukosz

# OBSAH

<b>1. INFORMACE O VYHLAŠOVATELI .....</b>	<b>4</b>
1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....	4
1.2. KONTAKTNÍ OSOBA VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ .....	4
<b>2. DOKUMENTACE VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ .....</b>	<b>4</b>
2.1. ÚČEL A OBSAH DOKUMENTACE VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ .....	4
2.2. PŘÍLOHY DOKUMENTACE VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ .....	5
<b>3. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝBĚROVÉM ŘÍZENÍ .....</b>	<b>5</b>
3.1. ÚČEL A PŘEDMĚT VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ .....	5
3.2. PŘEDMĚT NÁJMU .....	5
3.2.1. Vymezení Předmětu nájmu .....	5
3.2.2. Zatížení Předmětu nájmu smluvními vztahy .....	6
3.3. PŘEDPOKLÁDANÝ ČASOVÝ PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ .....	6
3.4. ORGANIZACE VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ .....	7
3.5. ZPŘÍSTUPNĚNÍ INFORMACÍ .....	7
<b>4. ZÁKLADNÍ PODMÍNKY NÁJEMNÍHO VZTAHU .....</b>	<b>8</b>
4.1. NÁVRH NÁJEMNÍ SMLOUVY A KOMENTOVANÝ NÁVRH NÁJEMNÍ SMLOUVY .....	8
4.2. DOTČENÍ ZAMĚSTNANCI VYHLAŠOVATELE .....	8
4.3. OBCHODNÍ A PLATEBNÍ PODMÍNKY .....	9
4.4. JISTOTA NA NÁJEMNĚM (BANKOVNÍ ZÁRUKA) .....	9
4.5. POJIŠTĚNÍ .....	9
4.6. OPRAVY A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU .....	9
4.6.1. Fond Nájemce na opravy .....	9
4.7. ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU .....	9
4.7.1. Fond Vyhlašovatele na reprodukci majetku .....	9
<b>5. KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY .....</b>	<b>10</b>
5.1. OBECNÁ PRAVIDLA .....	10
5.2. ZÁKLADNÍ KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY .....	11
5.3. PROFESNÍ KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY .....	12
5.4. EKONOMICKÉ A FINANČNÍ KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY .....	12
5.5. TECHNICKÉ KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY .....	12
<b>6. NABÍDKA .....</b>	<b>13</b>
6.1. KONTAKTNÍ OSOBA ZÁJEMCE .....	13
6.2. JISTOTA .....	13
6.3. LHŮTA VÁZANOSTI NABÍDKAMI A PROHLÁŠENÍ ZÁJEMCE .....	14
6.4. FORMÁLNÍ ÚPRAVA, STRUKTURA A OBSAH NABÍDKY .....	14
<b>7. PODÁNÍ NABÍDEK .....</b>	<b>15</b>
7.1. OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK .....	15
7.2. POSOUZENÍ KVALIFIKACE A OSTATNÍCH PODMÍNEK VYHLAŠOVATELE .....	16
7.3. VYSVĚTLENÍ NABÍDKY .....	16
<b>8. HODNOCENÍ NABÍDEK .....</b>	<b>16</b>
8.1. HODNOTÍCÍ KOMISE .....	16
8.2. HODNOTÍCÍ KRITÉRIA .....	16
8.2.1. Výše nájemného v prvním roce .....	17
8.2.2. Kvalita podnikatelského plánu .....	17
8.2.3. Zkušenosti s realizací ozdravných pobytů rehabilitačního typu .....	18
8.2.4. Kapacita zařízení provozovaných Zájemcem .....	18
8.3. ZPŮSOB PŘIDĚLOVÁNÍ BODŮ .....	18
8.3.1. Výše nájemného v prvním roce .....	18
8.3.2. Kvalita podnikatelského plánu .....	18
8.3.3. Zkušenosti s realizací ozdravných pobytů rehabilitačního typu .....	19
8.3.4. Kapacita zařízení provozovaných Zájemcem .....	19
8.4. VÝBĚR VÍTĚZNÉ NABÍDKY .....	19
<b>9. JEDNÁNÍ O SMLOUVĚ .....</b>	<b>19</b>
<b>10. DOTAZY ZÁJEMCŮ A PROHLÍDKA PŘEDMĚTU NÁJMU .....</b>	<b>20</b>

---

10.1. DODATEČNÉ INFORMACE K PODMÍNKÁM VYHLAŠOVATELE (DOTAZY) .....	20
10.2. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU NÁJMU .....	20
<b>11. NÁMITKY .....</b>	<b>20</b>
<b>12. PRÁVA A VÝHRADY VYHLAŠOVATELE.....</b>	<b>21</b>
<b>13. OSTATNÍ.....</b>	<b>22</b>
<b>14. PŘEHLED DEFINIC.....</b>	<b>22</b>

## 1. INFORMACE O VYHLAŠOVATELI

### 1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název Vyhlášovatele: **Lázeňské léčebné ústavy Ministerstva vnitra**

zástupce: MUDr. Mečislav Lukosz

Sídlo: Nám. Hrdinů 1635/4, Praha 4, PSČ 140 00

IČ: 481 35 755

DIČ: CZ 481 35 755

### 1.2. KONTAKTNÍ OSOBA VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Kontaktní osobou ve věci výběrového řízení, na kterou je možné zejména směřovat veškeré žádosti o dodatečné informace týkající se podmínek Vyhlášovatele nebo ji kontaktovat v jiných záležitostech je:

**Richard Doležal**

Tel: +420 246 042 927

Mobil: +420 604 297 921

Fax: +420 246 042 555

E-mail: LLU@havelholasek.cz

Doručovací adresa:

**Deloitte Advisory s.r.o.**

**k rukám Richarda Doležala**

Karolinská 654/2

186 00 Praha 8

Česká republika

## 2. DOKUMENTACE VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

### 2.1. ÚČEL A OBSAH DOKUMENTACE VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Dokumentace výběrového řízení (dále jen „**Dokumentace**“), kdy tento pojem zahrnuje rovněž všechny další informace (ať již písemné nebo poskytnuté v jakékoliv jiné formě) zpřístupněné Zájemcům během výběrového řízení, je určena pouze subjektům, které mají zájem účastnit se výběrového řízení a které zamýšlejí podat nabídku.

Účelem Dokumentace je stanovit závazná pravidla výběrového řízení, seznámit Zájemce s předmětem výběrového řízení v rozsahu potřebném pro účast ve výběrovém řízení, zejména pak stanovit požadavky na obsah nabídky včetně kvalifikace Zájemců a na způsob jejího předložení, dále pak stanovit způsob Jednání o smlouvě, v neposlední řadě pak poskytnout informace o závazných podmínkách nájemního vztahu. Kromě pravidel stanovených touto Dokumentací jsou pro Zájemce závazné rovněž jimi podané Nabídky a ujednání obsažená v závazných protokolech z Jednání o smlouvě (viz **Error! Reference source not found.**).

Zájemce je v nabídce povinen prohlásit, že podáním nabídky bezvýhradně akceptuje veškerá pravidla a podmínky stanovené Vyhlášovatelem v Dokumentaci.

Pojmy uvedené velkými počátečními písmeny mají v této Dokumentaci takový význam, jaký je definován přímo v textu Dokumentace, v bodě obsahujícím přehled definic (viz bod 14) nebo v Nájemní smlouvě. Odkazy na body s uvedením čísla nebo písmena odkazují na jednotlivá ustanovení této Dokumentace.

## **2.2. PŘÍLOHY DOKUMENTACE VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ**

- Příloha 1 Nabídka – úvodní list
- Příloha 2 Nabídka – obsah nabídky
- Příloha 3 Nabídka – krycí list
- Příloha 4 Dohoda o peněžní jistotě
- Příloha 5 Formuláře k prokázání kvalifikačních předpokladů:
  - Příloha 5.1 Formulář – Čestné prohlášení k prokázání základních kvalifikačních předpokladů
  - Příloha 5.2 Formulář – Čestné prohlášení o obratu
  - Příloha 5.3 Formulář – Strukturovaný životopis
  - Příloha 5.4 Formulář – Čestné prohlášení o prokázání zkušeností
- Příloha 6 Formulář k žádosti o dodatečné informace
- Příloha 7 Dohoda o zpřístupnění informací
- Příloha 8 Formuláře pro účely hodnocení
  - Příloha 8.1 Čestné prohlášení o výši nájemného
  - Příloha 8.2 Čestné prohlášení o počtu ozdravných pobytů
  - Příloha 8.3 Seznam provozovaných lázeňských zařízení
- Příloha 9 Nájemní smlouva
  - Příloha A Soupis Nemovitostí
  - Příloha B Soupis Inventáře

## **3. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝBĚROVÉM ŘÍZENÍ**

### **3.1. ÚČEL A PŘEDMĚT VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ**

Lázeňské léčebné ústavy Ministerstva vnitra (Vyhlášovatel) jsou příspěvkovou organizací zřízenou Českou republikou – Ministerstvem vnitra, která je příslušná hospodařit s nemovitým a movitým státním majetkem umístěným v lokalitách obcí Karlovy Vary, Mariánské Lázně, Františkovy Lázně a Luhačovice - Pozlovice. Z důvodu dočasné nepotřebnosti vybraného majetku bylo rozhodnuto o jeho dlouhodobém nájmu, a to na 20 let.

Účelem výběrového řízení je nalézt nejvhodnější subjekt, se kterým bude uzavřena Nájemní smlouva na vymezený majetek, a to na dobu 20 let. Předmět nájmu je blíže vymezen v Nájemní smlouvě, která obsahuje rovněž další závazné podmínky nájemního vztahu (viz Příloha 9).

### **3.2. PŘEDMĚT NÁJMU**

#### **3.2.1. Vymezení Předmětu nájmu**

Předmět nájmu je podrobně vymezen v Nájemní smlouvě (viz Příloha 9). Předmět nájmu se skládá z Nemovitostí, jejichž soupis je uveden v čl. 1 Nájemní smlouvy a z Inventáře, jehož soupis je uveden v Příloze A k Nájemní smlouvě.

Níže jsou uvedeny názvy a adresy čtyř lázeňských domů, které jsou součástí Předmětu nájmu:

- a) Lázeňský ústav TOSCA, Moravská 8, Karlovy Vary
- b) Lázeňský ústav MERCUR, Masarykova 25, Mariánské Lázně
- c) Lázeňský ústav LUNA, Národní 14, Františkovy Lázně
- d) Lázeňský ústav HUBERT, A. Václavíka, Luhačovice – Pozlovice

### 3.2.2. Zatížení Předmětu nájmu smluvními vztahy

Vyhlašovatel upozorňuje, že část Předmětu nájmu je v současné době zatížena smluvními vztahy se třetími osobami. Veškeré smlouvy týkající se Předmětu nájmu budou Zájemcům zpřístupněny v rámci Informačního CD (viz bod 3.5).

Vyhlašovatel tímto sděluje, že vyvine veškeré úsilí k tomu, aby co nejvíce smluv váznoucích na Předmětu nájmu bylo do uzavření Nájemní smlouvy ukončeno. V případě, že však nebude možné smlouvy ukončit, budou strany jednat o převedení smluv na budoucího Nájemce. V případě, že by ani toto nebylo možné, byla by část Předmětu nájmu, na které smluvní vztah vážne, vyjmuta z Předmětu nájmu.

Vyhlašovatel bude všechny Zájemce v průběhu výběrového řízení informovat o jakýchkoliv změnách týkajících se výše popsaných smluvních vztahů.

Vzhledem k tomu, že výsledek jednání o změně výše uvedených smluvních vztahů nebude pravděpodobně do podání nabídek znám, stanovuje tímto Vyhlašovatel, že výše nájmu v prvním roce (viz bod 8.2.1) bude Zájemci nabídnuta jako nájem za celý Předmět nájmu, tj. bez ohledu na výše uvedené smluvní vztahy.

V případě, že některý smluvní vztah bude po uzavření Nájemní smlouvy převeden na budoucího Nájemce, výše nabídnutého nájemného se nezmění. V případě, že však bude některá část z Předmětu nájmu vyjmuta, bude výše nabídnutého nájemného snížena o částku, která je dle příslušné smlouvy příjmem Vyhlašovatele ze smluvního vztahu.

### 3.3. PŘEDPOKLÁDANÝ ČASOVÝ PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

- a) Výběrové řízení bylo zahájeno dne **30.9.2008**, kdy bylo uveřejněno oznámení o záměru Vyhlašovatele uzavřít Nájemní smlouvu a za tímto účelem realizovat výběrové řízení.
- b) Prohlídka Předmětu nájmu se uskuteční ve více dnech, které jsou blíže specifikovány v bodu 10.2.
- c) Žádosti o poskytnutí dodatečných informací k podmínkám stanoveným v Dokumentaci je možné doručit nejpozději do **24.10.2008**.
- d) Termín pro podání nabídek je stanoven na **3.11.2008 do 12 hodin**, viz bod 7.
- e) Otevírání obálek s nabídkami se uskuteční dne **3.11.2008 ve 14 hodin**, viz bod 7.1.
- f) Vyhlašovatel předpokládá, že posouzení kvalifikace a ostatních náležitostí nabídek a jejich vyhodnocení proběhne do **poloviny listopadu 2008**.
- g) Vyhlašovatel předpokládá, že Nájemní smlouva s vítězným Zájemcem bude uzavřena do **poloviny prosince 2008**.

V této souvislosti si Vyhlášovatel vyhrazuje právo výše uvedený časový harmonogram jakkoliv pozměnit či doplnit, a to zejména s ohledem na nepředvídatelný průběh výběrového řízení.

### 3.4. ORGANIZACE VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

- a) Každý Zájemce připraví v souladu s požadavky Vyhlášovatele a ve lhůtě stanovené dle bodu 7 nabídku. Požadované náležitosti nabídky a způsob kontroly a posouzení nabídek jsou popsány v bodu 6.4.
- b) Pro účely nabídky bude Zájemcům zpřístupněno rovněž Informační CD a v rámci prohlídky Předmětu nájmu také další dokumenty, které nebylo možné na Informační CD zahrnout, viz bod 3.5.
- c) Vyhlášovatel posoudí nabídky způsobem stanoveným v bodu 7.2 a následně je vyhodnotí v souladu s ustanovením bodu 8.
- d) Na základě výsledků hodnocení bude vybrána vítězná nabídka.
- e) Zájemce, který podal vítěznou nabídku, bude následně vyzván k Jednání o smlouvě, které bude probíhat v souladu s pravidly stanovenými v bodu 9.
- f) Na základě výsledků Jednání o smlouvě bude se Zájemcem uzavřena Nájemní smlouva.
- g) Výběrové řízení bude skončeno nabytím platnosti a účinnosti Nájemní smlouvy, tj. jejím schválením Ministerstvem financí v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

### 3.5. ZPŘÍSTUPNĚNÍ INFORMACÍ

Zájemci se mohou seznámit s dokumenty, které mají význam ve vztahu k uzavření Nájemní smlouvy, prostřednictvím Informačního CD, které bude poskytnuto každému Zájemci po podpisu dvou (2) vyhotovení Dohody o zpřístupnění informací (viz Příloha 7). Zájemce pro vyhotovení dohody použije elektronickou verzi dokumentu obsaženého v příloze Dokumentace, přičemž je oprávněn učinit pouze takové změny, které jsou v dokumentu vyznačeny k doplnění, zejména kontaktní údaje apod. Zájemci mohou požádat o poskytnutí Informačního CD e-mailem či telefonicky u kontaktní osoby uvedené pod bodem 1.2.

Na Informačním CD budou k dispozici dokumenty týkající se zejména následujících oblastí, přičemž úplný seznam dokumentů bude Zájemcům poskytnut spolu s předáním Informačního CD:

- a) Informace/Dokumenty vztahující se k jednotlivým nemovitostem (budovám a pozemkům) a ostatnímu pronajímanému majetku
- b) Informace/Dokumenty o hospodaření Vyhlášovatele
- c) Informace o zaměstnancích Vyhlášovatele

Vzhledem k tomu, že některé dokumenty z důvodu jejich velikosti nebylo možné převést do elektronické podoby, budou tyto dokumenty zpřístupněny Zájemcům v rámci prohlídky Předmětu nájmu (viz bod 10.2) a to vždy příslušné dokumenty vztahující se ke konkrétní části Předmětu nájmu, která bude předmětem prohlídky (jedná se zejména o stavebně-technickou dokumentaci týkající se budov, které jsou Předmětem nájmu).

## **4. ZÁKLADNÍ PODMÍNKY NÁJEMNÍHO VZTAHU**

### **4.1. NÁVRH NÁJEMNÍ SMLOUVY A KOMENTOVANÝ NÁVRH NÁJEMNÍ SMLOUVY**

Zájemce musí předložit podepsaný návrh Nájemní smlouvy ve znění, které je přílohou této Dokumentace (viz Příloha 9) s doplněnými údaji, které jsou v Nájemní smlouvě označeny k doplnění Zájemcem (Nájemcem), a to včetně příloh. Tímto Návrhem smlouvy je Zájemce vázán.

V rámci Nabídky může Zájemce dále předložit Komentovaný návrh Nájemní smlouvy. Navržené změny budou dále předmětem Jednání o smlouvě s vítězným Zájemcem v souladu s pravidly stanovenými v bodu 9.

Zájemce předloží Komentovaný návrh Nájemní smlouvy formou přehledné tabulky následující struktury, a to v tištěné i elektronické podobě:

- i) označení měněného ustanovení Nájemní smlouvy;
- ii) text ustanovení, dle něhož bude patrné, jaká změna je navrhována (označení slov určených ke vložení či odstranění);
- iii) u každé věcné změny bude doplněn vysvětlující komentář k navrhované změně.

Vyhlašovatel dává Zájemcům na zvážení, zda i k dalším než změněným ustanovením Návrhu smlouvy poskytnou stručný komentář, kterým Zájemce upřesní své chápání takových ustanovení Nájemní smlouvy. Komentář Zájemci poskytnou v maximálním rozsahu 10 stran A4.

Pro vyloučení veškerých pochybností Vyhlašovatel stanoví, že je zcela na jeho uvážení, zda a v jakém rozsahu v průběhu Jednání o smlouvě změny navržené Zájemcem akceptuje, či nikoliv.

Na základě výzvy Vyhlašovatele je vítězný Zájemce povinen uzavřít Nájemní smlouvu ve znění, které je součástí této Dokumentace (viz Příloha 9).

V této souvislosti Vyhlašovatel Zájemcům dává možnost prostřednictvím dotazu dle bodu 10.1 vznést závažné připomínky k Nájemní smlouvě ještě před podáním nabídky, přičemž Vyhlašovatel se k těmto připomínkám vždy vyjádří.

### **4.2. DOTČENÍ ZAMĚSTNANCI VYHLAŠOVATELE**

Dle § 338 a násl. zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, bude budoucí Nájemce v případě uzavření Nájemní smlouvy povinen zajistit zachování práv a povinností dotčených zaměstnanců Vyhlašovatele a splnit další zákonné povinnosti.

V této souvislosti bude budoucí Nájemce zejména povinen těmto zaměstnancům garantovat zachování jejich práv a povinností vyplývajících z individuálních pracovněprávních vztahů (např. práva a povinnosti vyplývající z pracovní smlouvy), ale i práv a povinností vyplývajících z pracovněprávních vztahů kolektivních (např. závazky z platné kolektivní smlouvy), které uzavřením Nájemní smlouvy přejdou na Nájemce jako na nového zaměstnavatele.

Některé další vztahy týkající se dotčených zaměstnanců Vyhlašovatele, které nevyplývají výslovně z platných právních předpisů jsou upraveny v Nájemní smlouvě (viz Příloha 9).

Dále Vyhlášovatel upozorňuje, že budoucí Nájemce je zároveň povinen vést zaměstnanecký fond, a to v obdobném rozsahu, jako je veden Vyhlášovatelem nyní.

Veškeré dosavadní závazky zaměstnanců vůči Vyhlášovateli budou vypořádány tak, že budou na Zájemce převedeny oddělenými smlouvami, které budou dojednány po uzavření Nájemní smlouvy.

#### **4.3. OBCHODNÍ A PLATEBNÍ PODMÍNKY**

Podrobné obchodní a platební podmínky jsou uvedeny v Nájemní smlouvě (viz Příloha 9).

#### **4.4. JISTOTA NA NÁJEMNÉM (BANKOVNÍ ZÁRUKA)**

Vyhlášovatel bude pro účely smlouvy k zajištění veškerých finančních povinností budoucího Nájemce požadovat jistotu na nájemném (bankovní záruku), a to po celou dobu nájemního vztahu a ve výši 3 měsíčních nájmů.

Jistota na nájemném bude složena ve formě bankovní záruky, a to nejpozději do 15 dnů od nabytí platnosti a účinnosti Nájemní smlouvy.

Podrobné vymezení bankovní záruky je obsaženo v Nájemní smlouvě (viz článek 14 Nájemní smlouvy).

#### **4.5. POJIŠTĚNÍ**

Budoucí Nájemce bude po dobu trvání nájemního vztahu povinen udržovat pojištění odpovídající podmínkám stanoveným v Nájemní smlouvě (viz článek 13 Nájemní smlouvy).

#### **4.6. OPRAVY A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU**

Vyhlášovatel nebude v průběhu trvání nájemního vztahu odpovědný za jakékoliv opravy a údržbu Předmětu nájmu. Podrobné podmínky jsou vymezeny v Nájemní smlouvě (viz článek 8 Nájemní smlouvy).

##### **4.6.1. Fond Nájemce na opravy**

Nájemce bude za účelem provádění oprav Předmětu nájmu povinen vytvořit fond, do kterého bude po dobu trvání nájemního vztahu povinen každoročně přispívat nejméně 10 mil. Kč. Podrobně je tento Fond Nájemce na opravy vymezen v Nájemní smlouvě (viz článek 8.3 Nájemní smlouvy).

#### **4.7. ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU**

Budoucí Nájemce nebude oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy Nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Vyhlášovatele s provedením takových úprav. Podrobné podmínky jsou vymezeny v Nájemní smlouvě (viz článek 9 Nájemní smlouvy).

##### **4.7.1. Fond Vyhlášovatele na reprodukci majetku**

Vyhlášovatel bude v průběhu trvání nájemního vztahu přispívat na reprodukci pronajímaného majetku. Za tímto účelem bude Vyhlášovatel tvořit fond a přispívat do něj prostředky ve výši účetních odpisů pronajatého Předmětu nájmu. Podrobné podmínky jsou uvedeny v Nájemní smlouvě (viz Příloha 9, čl. 10.1). Vyhlášovatel pro informaci uvádí, že za rok 2008 roční příspěvek do fondu dosáhne cca 10 mil. Kč.

## 5. KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY

### 5.1. OBECNÁ PRAVIDLA

Prokázání splnění kvalifikace dle níže stanovených požadavků je předpokladem posouzení a hodnocení nabídky Závemce ve výběrovém řízení. Závemce, který nesplní kvalifikační předpoklady v požadovaném rozsahu, bude Vyhlašovatelem vyloučen z účasti ve výběrovém řízení. Při prokazování kvalifikace je Závemce povinen se řídit následujícími pravidly:

- (a) V případě, že níže není stanoveno jinak, je Závemce povinen všechny uvedené kvalifikační předpoklady prokázat sám jako tentýž subjekt, který podává nabídku. K prokázání nelze použít jiného subjektu (subdodavatele) či jiný způsob společného prokázání kvalifikace. Nájemní smlouva bude uzavřena pouze s jedním subjektem, proto je vyloučeno, aby nabídku podalo sdružení více osob. Nabídka bude podána pouze jedním subjektem.
- (b) Doklady požadované k prokázání splnění kvalifikace musí být předloženy Závemcem v originále nebo úředně ověřené kopii jako součást originálu nabídky. Tam, kde Vyhlašovatel požaduje čestné prohlášení, musí být čestné prohlášení podepsáno statutárním orgánem Závemce nebo osobou k tomu výslovně zmocněnou statutárním orgánem. Pro tyto účely Vyhlašovatel stanoví, že podpis takové osoby nemusí být úředně ověřen. V případě podpisu zmocněnou osobou musí být originál nebo úředně ověřená kopie plné moci součástí dokladů, kterými je splnění kvalifikace prokazováno.
- (c) Pokud není Závemce z objektivních důvodů schopen prokázat splnění ekonomických a finančních a technických kvalifikačních předpokladů způsobem stanovenými v jednotlivých bodech, je oprávněn je prokázat i jinými rovnocennými doklady, pokud je Vyhlašovatel z objektivních důvodů neodmítne.
- (d) Nevyplývá-li ze zvláštního právního předpisu jinak, prokazuje zahraniční Závemce splnění kvalifikace způsobem podle právního řádu platného v zemi jeho sídla, místa podnikání nebo bydliště. Pokud se podle tohoto právního řádu určitý doklad nevydává, je zahraniční Závemce povinen prokázat splnění takové části kvalifikace čestným prohlášením. Není-li povinnost, jejíž splnění má být v rámci kvalifikace prokázáno, v zemi sídla, místa podnikání nebo bydliště zahraničního Závemce stanovena, učiní o této skutečnosti čestné prohlášení. Doklady prokazující splnění kvalifikace předkládá zahraniční Závemce v původním jazyce s připojením jejich úředně ověřeného překladu do českého jazyka, pokud v této Dokumentaci není výslovně stanoveno jinak.
- (e) Dojde-li do doby rozhodnutí o vítězné nabídce k jakémoliv změně v kvalifikaci Závemce, která by znamenala nesplnění kvalifikace dle této Dokumentace, je Závemce povinen nejpozději do 7 dnů tuto skutečnost Vyhlašovateli písemně oznámit a zároveň předložit potřebné dokumenty prokazující splnění kvalifikace v plném rozsahu. V případě, že tak Závemce neučiní, bude vyloučen z výběrového řízení. Ve vztahu k vítěznému Závemci tato podmínka trvá do doby uzavření Nájemní smlouvy.
- (f) Vyhlašovatel může požadovat po Závemci, aby písemně objasnil předložené informace či doklady nebo předložil další dodatečné informace ve vztahu k prokazovaným kvalifikačním předpokladům. Závemce je povinen tuto povinnost splnit v přiměřené lhůtě stanovené Vyhlašovatelem a uvést na jednotlivé požadavky Vyhlašovatele jednoznačné odpovědi.

- (g) Vyhlášovatel v Dokumentaci vymezuje některé parametry v české měně CZK (Kč). V případě, že Závězece uvádí údaje v jiných měnách než v CZK, použije pro přepočet na CZK poslední čtvrtletní průměrný kurz devizového trhu příslušné měny k CZK stanovený a zveřejněný ČNB<sup>1</sup> ke Dni zahájení výběrového řízení.

## 5.2. ZÁKLADNÍ KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY

Základní kvalifikační předpoklady splňuje Závězece,

- (a) který nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný ve prospěch zločinného spolčení, trestný čin účasti na zločinném spolčení, legalizace výnosů z trestné činnosti, podílnictví, přijímání úplatku, podplácení, nepřímého úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchaní takového trestného činu; [Závězece prokazuje **výpisem z evidence Rejstříků trestů** ne starším jak 90 kalendářních dnů];
- (b) který nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání Závězece podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchaní takového trestného činu [Závězece prokazuje **výpisem z evidence Rejstříků trestů** ne starším jak 90 kalendářních dnů];

U předpokladů stanovených v tomto bodu pod písm. a) a b) platí, že jde-li o právnickou osobu, musí tyto předpoklady splňovat statutární orgán nebo každý člen statutárního orgánu, a je-li statutárním orgánem Závězece či členem statutárního orgánu Závězece právnická osoba, musí tento předpoklad splňovat statutární orgán nebo každý člen statutárního orgánu této právnické osoby; podává-li nabídku zahraniční právnická osoba prostřednictvím své organizační složky, musí předpoklad podle tohoto písmene splňovat vedle uvedených osob rovněž vedoucí této organizační složky; tento základní kvalifikační předpoklad musí Závězece splňovat jak ve vztahu k území České republiky, tak k zemi svého sídla, místa podnikání či bydliště.

- (c) který nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle § 49 obchodního zákoníku [Závězece prokazuje **čestným prohlášením**];
- (d) vůči jehož majetku neprobíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů [Závězece prokazuje **čestným prohlášením**];
- (e) který není v likvidaci [Závězece prokazuje **čestným prohlášením**];
- (f) který nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště Závězece [Závězece prokazuje **potvrzením** příslušného finančního úřadu ne starším jak 90 kalendářních dnů a ve vztahu ke spotřební dani **čestným prohlášením**];
- (g) který nemá nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště Závězece [Závězece prokazuje **čestným prohlášením**];

<sup>1</sup> Informace je dostupná na [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz); ke Dni zahájení výběrového řízení platí např. kurz EUR k CZK 24,826.

- (h) který nemá nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště Zájemce [Zájemce prokazuje **potvrzením** příslušného orgánu či instituce, zejm. České správy sociálního zabezpečení, ne starším jak 90 kalendářních dnů].

Vzor čestného prohlášení k prokázání splnění základních kvalifikačních předpokladů uvedených v bodech (c), (d), (e), (f) a (g) je uveden v příloze Dokumentace (viz Příloha 5.1).

V případě, že Zájemce disponuje výpisem ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, je oprávněn prokázat všechny výše uvedené základní kvalifikační předpoklady jeho předložením.

### 5.3. PROFESNÍ KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY

K prokázání splnění profesních kvalifikačních předpokladů předloží Zájemce následující doklady:

- (a) **výpis z obchodního rejstříku**, pokud je v něm Zájemce zapsán, či výpis z jiné obdobné evidence, pokud je v ní zapsán, ne starším jak 90 kalendářních dnů;
- (b) doklady o oprávnění k podnikání, které jsou nezbytné pro zajištění účelu nájmu stanoveném v Nájemní smlouvě, zejména doklady prokazující příslušná **živnostenská oprávnění**.

V případě, že Zájemce disponuje výpisem ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů (viz rovněž výše), je oprávněn prokázat kvalifikační předpoklad dle bodu 5.3(a) jeho předložením.

### 5.4. EKONOMICKÉ A FINANČNÍ KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY

K prokázání splnění ekonomických a finančních kvalifikačních předpokladů předloží Zájemce následující doklady:

- (a) údaj o celkovém **obratu** Zájemce za poslední tři uzavřená účetní období, přičemž roční obrat za každé takové účetní období musí dosahovat minimálně 200 mil. Kč.

Výši obratu Zájemce prokazuje **čestným prohlášením**, jehož vzor je uveden v příloze Dokumentace (viz Příloha 5.2.). Přílohou tohoto prohlášení budou účetní závěrky za všechna dokladovaná účetní období včetně příloh.

V této souvislosti Vyhlášovatel stanoví, že výše obratu může být prokázána rovněž součtem obrátů ve skupině propojených osob dle § 66a zákona č. 513/1991, obchodní zákoník.

### 5.5. TECHNICKÉ KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY

Technické kvalifikační předpoklady prokáže Zájemce, který doloží, že:

- (a) má k dispozici **odborníka** na lázeňství. Tento odborník musí splňovat následující požadavky: odborná praxe v oboru lázeňství na manažerské pozici po dobu minimálně 5 let. K prokázání tohoto kvalifikačního předpokladu Zájemce předloží strukturovaný životopis odborníka v souladu se vzorem uvedeným v příloze (viz Příloha 5.3), z něhož bude vyplývat splnění stanovených požadavků. V případě, že odborník nebude zaměstnancem Zájemce, je nutné zároveň doložit smlouvu

Zájemce s tímto odborníkem, ze které bude vyplývat, že bude odborník zodpovídat za činnost spočívající v poskytování lázeňské péče v budovách Předmětu nájmu.

- (b) má zkušenost s **provozem lázeňských zařízení a poskytováním lázeňské péče** na území Evropské unie. K prokázání tohoto kvalifikačního předpokladu Zájemce předloží čestné prohlášení v souladu se vzorem uvedeným v příloze (viz Příloha 5.4), ze kterého bude vyplývat, že lázeňská zařízení provozovaná Zájemcem mají v součtu minimální kapacitu 1 000 lůžek, z nichž nejméně 30 % má minimální standard \*\*\*, lázeňská zařízení jsou provozována a služby lázeňské péče jsou poskytovány minimálně po dobu 5 let, a to dodnes.

V této souvislosti Vyhlášovatel stanoví, že tato zkušenost může být prokázána všemi osobami, které náležejí do skupiny propojených osob se Zájemcem dle § 66a zákona č. 513/1991, obchodní zákoník.

## 6. NABÍDKA

### 6.1. KONTAKTNÍ OSOBA ZÁJEMCE

Zájemce jmenuje v souvislosti s jeho účastí ve výběrovém řízení v nabídce kontaktní osobu včetně adresy pro doručování dokumentů v listinné či elektronické podobě, která bude odpovídat za veškerou komunikaci v rámci výběrového řízení a jíž mohou být adresována zejména jakákoliv sdělení, žádosti, výzvy či odpovědi na dotazy (viz **Error! Reference source not found.** – krycí list nabídky).

### 6.2. JISTOTA

Zájemce je povinen poskytnout Vyhlášovateli nejpozději s podáním nabídky jistotu ve výši 3 000 000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých) k zajištění plnění svých povinností vyplývajících z účasti ve výběrovém řízení a doložit její poskytnutí v nabídce.

Pro účely poskytnutí jistoty je Zájemce povinen v nabídce předložit dvě podepsaná vyhotovení Dohody o peněžní jistotě (viz Příloha 4), kde jsou rovněž stanovena podrobně pravidla jejího poskytnutí i vrácení.

Zájemce poskytne jistotu ve formě bezpodmínečné a neodvolatelné bankovní záruky vystavené ve prospěch Vyhlášovatele s platností minimálně do 1.5.2009, ze které musí jednoznačně vyplývat, že banka poskytne Vyhlášovateli plnění na základě první výzvy Vyhlášovatele obsahující sdělení, že Zájemce porušil níže popsané povinnosti související s jeho účastí ve výběrovém řízení.

a) Jistota připadne Vyhlášovateli v případě, že:

- (i) Zájemcova nabídka bude vybrána jako vítězná a Zájemce odmítne s Vyhlášovatelem uzavřít Nájemní smlouvu, v podobě, která byla výsledkem Jednání o smlouvě,
- (ii) Zájemcova nabídka bude vybrána jako vítězná a Zájemce odmítne s Vyhlášovatelem uzavřít Nájemní smlouvu ve znění, které vyplývá z podmínek stanovených v této Dokumentaci,
- (iii) Zájemcova nabídka bude vybrána jako vítězná a Zájemce neposkytne řádnou součinnost k uzavření Nájemní smlouvy.

Výše uvedené se obdobně použije i na případy, kdy Závěmce opětovně složil jistotu, protože byl Vyhlašovatelem vyzván k Jednání o smlouvě z důvodu, že se Závěmce, který se umístil jako předchozí v pořadí, nebyla uzavřena Nájemní smlouva.

Jistota bude vrácena všem Závěmcům, kteří byli z výběrového řízení vyloučeni, a to do 7 dnů po doručení oznámení o jejich vyloučení či jejichž nabídka nebyla vybrána jako vítězná, a to do 7 po doručení oznámení o výběru vítězné nabídky.

Závěmci, jehož nabídka byla vybrána jako vítězná, bude jistota vrácena až po uzavření Nájemní smlouvy, a to proti předložení bankovní záruky na jistotu na nájemném dle bodu 4.1.

V případě, že bude Závěmce druhý nebo další v pořadí vyzván k Jednání o smlouvě, protože s vítězným Závěmce nebyla uzavřena Nájemní smlouva, je povinen jistotu opětovně složit nejpozději do 10 dnů od doručení této výzvy. V případě, že jistotu opětovně nesloží, může být vyzván Závěmce, který se umístil jako další v pořadí.

### 6.3. LHŮTA VÁZANOSTI NABÍDKAMI A PROHLÁŠENÍ ZÁJEMCE

V souvislosti s výběrovým řízením Vyhlašovatel stanovuje Lhůtu vázanosti nabídkou do 1.5.2009. Tato lhůta začíná běžet okamžikem skončení Lhůty pro podání nabídek.

Závěmci jsou povinni v nabídce učinit prohlášení o tom, že jsou nabídkou po dobu této lhůty vázáni; toto prohlášení je součástí vzoru krycího listu (viz **Error! Reference source not found.**). Toto prohlášení bude obsahovat rovněž prohlášení Závěmce o akceptaci všech podmínek vymezených v rámci této Dokumentace a dalších skutečností uvedených v příloze (viz **Error! Reference source not found.**).

### 6.4. FORMÁLNÍ ÚPRAVA, STRUKTURA A OBSAH NABÍDKY

Vyhlašovatel doporučuje akceptovat níže stanovené požadavky na formální úpravu, strukturu a obsah nabídky, které mají zajistit přehlednost nabídek, a tím usnadnit jejich posouzení a minimalizovat pravděpodobnost chybného vyloučení Závěmce.

- a) Nabídka bude zpracována ve 3 tištěných výtiscích v písemné formě v českém jazyce, přičemž jeden výtisk bude tvořit tzv. „Originál“ nabídky a zbývající výtisky pak „Kopie č. 1“ až „Kopie č. 2“. Doklady předkládané v nabídce musí být ve výtisku Originál doloženy v originálu nebo úředně ověřené kopii. Všechny výtisky musí být zcela shodné, tj. výtisky Kopie č. 1 a Kopie č. 2 musí být úplnou a věrnou kopií Originálu. Výjimku samozřejmě tvoří úvodní list každého výtisku nebo případné ruční číslování listů, které může být na Kopiích originálně.
- b) Vyhlašovatel požaduje, aby jednotlivé části nabídky resp. její přílohy (v každém výtisku) byly odděleny samostatnými listy (tzv. oddělovači), které umožní jednoduchou orientaci mezi jednotlivými částmi výtisků. Oddělovače budou po pravé straně částečně přesahovat listy a budou označeny čísly dle bodů obsahu nabídky přizpůsobené dle potřeb Závěmce.
- c) Všechny listy Originálu nabídky budou ve spodním pravém okraji očíslovány nepřerušenu v zestupnou číselnou řadou počínající číslem 1 na straně tzv. „OBSAHU“ (např. ručně psané). Pro účely tohoto číslování se nepočítá úvodní list nabídky ani listy oddělovačů. Vkládá-li Závěmce do nabídky jako její součást některý samostatný celek (listinu), který má již listy očíslovány vlastní číselnou řadou, Závěmce zřetelně odlišně očíslovuje i tyto všechny strany znovu, v rámci nepřerušené číselné řady.
- d) **Úvodní list** každého výtisku bude zpracován v souladu se vzorem, který je přílohou Dokumentace (viz **Error! Reference source not found.**).

- e) Prvním číslovaným listem bude **obsah nabídky**, který bude zpracován v souladu se vzorem, který je uveden v příloze k Dokumentaci (viz **Error! Reference source not found.**). Ostatní listy a pořadí kapitol vyplývají z formuláře obsahu nabídky.
- f) Pokud některé vyžadované dokumenty, či dokumenty předkládané nad rámec požadavků Vyhlášovatele není možné zahrnout pod žádnou z kategorií uvedenou v obsahu nabídky (viz **Error! Reference source not found.**), budou předloženy v části označené jako **další dokumenty**.
- g) Jednotlivé výtisky nabídky (a každý svazek, je-li výtisk tvořen více svazky) musí být dostatečným způsobem **zajištěny proti manipulaci** s jednotlivými listy takovými bezpečnostními a jedinečnými prvky, které vyloučí možnost neoprávněného nahrazení listů. Vyhlášovatel doporučuje jako jeden z možných bezpečnostních prvků provázání šňůrkou, jejíž konec po převázání bude přelepen nálepkou, opatřen razítkem Zájemce a podpisem statutárního orgánu. Mimo svazek nabídky bude pouze doklad o složení jistoty a 2 podepsaná vyhotovení Dohody o peněžní jistotě.
- h) Zájemce spolu s tištěnými doklady předloží úplnou **elektronickou verzi** na fyzickém nosiči dat neumožňujícím přepsání (např. CD-R, DVD-R), a to elektronickou verzi úplného výtisku Originálu ve formátu PDF (pro tyto účely Vyhlášovatel požaduje, aby byla elektronická verze nabídky v PDF rozdělena do několika samostatných a zřetelně označených souborů dle jednotlivých kapitol nabídky, které plynou z jejího obsahu), Dále bude nosič obsahovat návrh Nájemní smlouvy a Komentovaný návrh Nájemní smlouvy v souladu s požadavky stanovenými v bodu 4.1. Nosič bude označen identifikačními údaji Zájemce a názvem výběrového řízení.
- i) Výtisky nabídky spolu s nosičem dat dle předchozího bodu budou podány v jedné, neprůhledné, uzavřené a zcela neporušené obálce, či jiném obalu označeném na přední straně následovně: v levém horním rohu obálky (obalu) bude poštovní adresa Zájemce, na kterou je možné v případě opožděného podání nabídky zaslat oznámení o tom, že nabídka nebyla přijata z důvodu opožděného podání, uprostřed bude nápis „**NABÍDKA – Dlouhodobý nájem lázeňských domů**“ a „**NEOTEVÍRAT**“. Obálka (obal) bude opatřena na uzavření razítkem Zájemce, případně podpisem statutárního orgánu Zájemce.

## 7. PODÁNÍ NABÍDEK

Obálky s nabídkami budou přijímány ve Lhůtě pro podání nabídek, tj. do **3.11.2008 do 12 hodin** v místě pro podání nabídek. V této souvislosti Vyhlášovatel upozorňuje, že ve Lhůtě pro podání nabídek musí být nabídky doručeny do místa pro podání nabídek, nestačí tedy podat nabídku na poštu.

Místo pro podávání nabídek je následující: **Deloitte Advisory s.r.o., Karolinská 654/2, Praha 8, PSČ: 186 00.**

Zájemci mohou nabídku na výše uvedenou adresu zaslat nebo ji podat osobně na recepci ve všední dny od 9 do 18 hodin a poslední den Lhůty pro podání nabídek od 9 do 15 hodin.

### 7.1. OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK

Otevírání obálek s podanými nabídkami proběhne **dne 3.11.2008 ve 14 hodin**, na adrese **Deloitte Advisory s.r.o., Karolinská 654/2, Praha 8.**

Otevírání obálek se mohou zúčastnit Zájemci, jejichž nabídky byly doručeny ve Lhůtě pro podání nabídek, a to za každého Zájemce maximálně dvě osoby k tomu oprávněné nebo pověřené na základě plné moci.

Obálky budou otevřeny podle pořadového čísla doručení a zkontrolovány, zda je nabídka zpracována v požadovaném jazyku, návrh Nájemní smlouvy a prohlášení o vázanosti

nabídkou jsou podepsány osobou oprávněnou jednat jménem či za Závěmce a obsahuje všechny součásti požadované Vyhlašovatelem v této Dokumentaci.

Přítomným Závěmcům budou po provedení této kontroly sděleny identifikační údaje Závěmce (tj. obchodní firma, IČ a sídlo) a informace o tom, zda nabídka splňuje požadavky dle předchozího odstavce.

## **7.2. POSOUZENÍ KVALIFIKACE A OSTATNÍCH PODMÍNEK VYHLAŠOVATELE**

Včas a řádně doručené nabídky budou posouzeny, zda splňují kvalifikaci a ostatní požadavky stanovené touto Dokumentací.

Nabídka, která nespĺňuje požadavky stanovené Vyhlašovatelem v této Dokumentaci bude vyloučena z výběrového řízení a Závěmci, který takovou nabídku podal bude zasláno oznámení shrnující nedostatky nabídky, pro které byla vyloučena.

V případě, že nedostatky nebudou tak závažného charakteru, pro který je nutné nabídku ihned vyloučit, bude Závěmce vyzván k vysvětlení nejasných informací uvedených v nabídce, či k jejímu upřesnění či doplnění.

Nabídky, které nebyly vyřazeny a vyloučeny v průběhu tohoto posouzení, budou dále hodnoceny, a to v souladu se způsobem stanoveným níže v bodě 8.

## **7.3. VYSVĚTLENÍ NABÍDKY**

Aniž by tím byla jakkoli dotčena práva Vyhlašovatele uvedená v jiných ustanoveních této Dokumentace, Závěmce je povinen na výzvu vysvětlit jakoukoliv záležitost uvedenou nebo obsaženou v nabídce. Zejména je povinen na vyžádání doložit dodatečné informace nebo dokumenty, jejichž cílem je podanou nabídku objasnit, upřesnit, vysvětlit či doplnit. Za tímto účelem je povinen se na výzvu rovněž dostavit na ústní jednání.

Závěmce je povinen odpovědět nebo se dostavit na jednání ve stanoveném termínu, přičemž odpověď musí být ve stanoveném termínu doručena, nestačí ji pouze podat na poštu.

Závěmce je rovněž povinen se na výzvu dostavit k osobní prezentaci svojí nabídky. Závěmci bude v takovém případě zaslána pozvánka k prezentaci nabídky, a to alespoň tři dny před konáním této prezentace.

## **8. HODNOCENÍ NABÍDEK**

Tento oddíl vysvětluje metodiku, která bude použita při hodnocení předložených nabídek Závěmců, kteří splnili kvalifikaci a jejichž nabídky splnily další požadavky Vyhlašovatele stanovené v této Dokumentaci (posouzení nabídek). Všechny nabídky, které plně splňují podmínky, budou následně vyhodnoceny a bude určeno jejich pořadí podle hodnotících kritérií stanovených v bodu 8.2.

### **8.1. HODNOTÍCÍ KOMISE**

Pro účely hodnocení nabídek Vyhlašovatel ustanoví hodnotící komisi.

### **8.2. HODNOTÍCÍ KRITÉRIA**

Vyhlašovatel všechny nabídky posoudí a vyhodnotí podle následujících dílčích hodnotících kritérií:

Č.	Název dílčího kritéria	Váha dílčího kritéria
1	Výše nájemného v prvním roce	55 %
2	Kvalita podnikatelského plánu	25 %
3	Zkušenosti s realizací ozdravných pobytů rehabilitačního typu	15 %
4	Kapacita zařízení provozovaných Zájemcem	5 %

### 8.2.1. Výše nájemného v prvním roce

Zájemce je v nabídce povinen předložit prohlášení o výši nájemného v prvním roce, a to v souladu se vzorem uvedeným v příloze k této Dokumentaci (viz Příloha 8.1).

Výše nájemného uvedená v prohlášení přísluší za celý Předmět nájmu (Nemovitosti i Inventář) specifikovaný v Nájemní smlouvě (viz Příloha 9).

Nájemné je blíže vymezeno v Nájemní smlouvě (viz čl. 5 Nájemní smlouvy).

### 8.2.2. Kvalita podnikatelského plánu

Zájemce v rámci nabídky předloží podnikatelský plán (krátkodobý i dlouhodobý) týkající se naložení s Předmětem nájmu. Podnikatelský plán by měl demonstrovat zkušenost Zájemce v daném oboru, dostatečnou míru propracovanosti strategie a měl by napomoci posoudit reálnost předpokladů podnikatelského plánu v průběhu doby nájmu. Rozsah předloženého podnikatelského plánu by neměl překročit 10 stran A4.

Níže je uveden indikativní seznam oblastí, které by měly být v podnikatelském plánu zohledněny:

- a) cílový segment zákazníků, charakteristiky a cílení obchodních aktivit danému segmentu (včetně rozpočtu na marketingové aktivity);
- b) předpokládané druhy léčby a využívané postupy a technologie k léčení;
- c) způsob cenotvorby včetně indikace ceny produktů a služeb;
- d) způsob akvizice nových a způsob retence stávajících zákazníků;
- e) odhadované výnosy a jejich základní rozdělení dle poskytovaných služeb;
- f) předpokládané provozní náklady a jejich základní členění;
- g) plán investic včetně rozdělení investic na udržovací a rozšiřovací;
- h) způsob financování investic;
- i) další relevantní údaje.

Podnikatelský plán bude následně hodnocen zejména z následujících pohledů:

- přiměřenost investic (výše a použití)
- klientela a marketingový přístup

- struktura a výše provozních nákladů
- druh a způsob poskytované léčby
- realizovatelnost podnikatelského záměru

### 8.2.3. Zkušenosti s realizací ozdravných pobytů rehabilitačního typu

Zájemce pro účely hodnocení tohoto kritéria předloží čestné prohlášení o počtu realizovaných ozdravných pobytů rehabilitačního typu za poslední 3 roky v souladu se vzorem uvedeným v příloze (viz Příloha 8.2).

Ozdravným pobytem rehabilitačního typu je v této souvislosti rozuměna lázeňská léčebná péče, která zahrnuje rovněž škálu fyzioterapeutických metod a postupů jako je například rehabilitační tělovýchova, bazén, sauna, posilovna, fitness, terénní léčba pěší, relaxační a rekreační sport.

V této souvislosti Vyhlášovatel stanoví, že v čestném prohlášení mohou být zahrnuty ozdravné pobyty realizované všemi lázeňskými zařízeními provozovanými ve skupině propojených osob se Zájemcem dle § 66a zákona č. 513/1991, obchodní zákoník.

### 8.2.4. Kapacita zařízení provozovaných Zájemcem

Zájemce pro účely hodnocení tohoto kritéria předloží seznam lázeňských zařízení, která provozuje, a to v souladu se vzorem uvedeným v příloze (viz Příloha 8.3). U každého takového zařízení Zájemce uvede rovněž jeho kapacitu (počet lůžek). Předmětem hodnocení bude výše sečtené kapacity provozovaných zařízení, přičemž v hodnocení bude zohledněno maximálním počtem bodů 1500 lůžek v součtu.

V této souvislosti Vyhlášovatel stanoví, že v seznamu mohou být zahrnuta všechny lázeňská zařízení provozovaná ve skupině propojených osob dle § 66a zákona č. 513/1991, obchodní zákoník.

## 8.3. ZPŮSOB PŘIDĚLOVÁNÍ BODŮ

Bodové hodnocení v rámci dílčích kritérií se stanoví v rámci bodovací stupnice v rozsahu 0 až 100 bodů, a to tak, že Zájemce s nejlepším naplněním předpokladů pro hodnocení získá 100 bodů. Bodové hodnocení ostatních Zájemců se stanoví níže popsányými způsoby.

### 8.3.1. Výše nájemného v prvním roce

U kritéria výše nájemného v prvním roce, což je číselně vyjádřitelné kritérium, získá Zájemce bodovou hodnotu, která vznikne násobkem 100 a poměru výše nabízeného nájemného v prvním roce k hodnotě výše nájemného nejvyššího, a to dle následujícího vzorce:

$$\text{počet bodů} = \text{hodnocené nájemné} / \text{nejvyšší nájemné} \times 100$$

### 8.3.2. Kvalita podnikatelského plánu

U kritéria kvalita podnikatelského plánu, které není možné vyjádřit číselně, se počet bodů od 0 do 100 přidělí vzájemným posouzením hodnocených informací u všech Zájemců. Nejprve se určí, který Zájemce v daném kritériu nejlépe splňuje požadavky Vyhlášovatele a jeho preference. Takovému Zájemci bude za hodnocený údaj přiřazeno v rámci předmětného kritéria 100 bodů, přičemž tato volba bude zdůvodněna. Bodové hodnocení ostatních

Zájemců bude provedeno vzhledem k nejlépe hodnocenému Zájemci. Rovněž bodové hodnocení ostatních Zájemců bude zdůvodněno.

Počet bodů získaný v rámci jednotlivých kritérií pak bude vynásoben vahou příslušného kritéria. Celkový počet bodů se stanoví součtem bodů za jednotlivá dílčí kritéria.

### 8.3.3. Zkušenosti s realizací ozdravných pobytů rehabilitačního typu

U kritéria zkušenosti s realizací ozdravných pobytů rehabilitačního typu, které je rovněž číselným kritériem získá Zájemce bodovou hodnotu, která vznikne násobkem 100 a poměru hodnoceného počtu realizovaných pobytů k nejvyššímu realizovanému počtu. Pro výpočet bude použit následující vzorec:

$$\text{počet bodů} = \text{hodnocený počet} / \text{nejvyšší počet} \times 100$$

### 8.3.4. Kapacita zařízení provozovaných Zájemcem

U kritéria kapacita zařízení provozovaných Zájemcem, které je číselným kritériem získá Zájemce bodovou hodnotu, která vznikne násobkem 100 a poměru hodnocené kapacity zařízení ke kapacitě nejvyšší, přičemž zohledněno bude maximálně 1500 lůžek. Pro výpočet bude použit následující vzorec:

$$\text{počet bodů} = \text{hodnocená kapacita} / \text{nejvyšší kapacita (max. 1500)} \times 100$$

## 8.4. VÝBĚR VÍTĚZNÉ NABÍDKY

Na základě výsledků provedeného hodnocení Vyhlášovatel rozhodne o vítězné nabídce. Vyhlášovatel vyrozumí všechny Zájemce, jejichž nabídka byla hodnocena, o pořadí hodnocených nabídek a zároveň vyzve Zájemce, který podal vítěznou nabídku, k Jednání o smlouvě.

## 9. JEDNÁNÍ O SMLOUVĚ

Cílem Jednání o smlouvě je projednat změny Nájemní smlouvy navržené Zájemcem v Komentovaném návrhu Nájemní smlouvy.

Z Jednání o smlouvě bude pořízen závazný protokol zohledňující výsledek jednání. Na základě tohoto protokolu/těchto protokolů bude Nájemní smlouva upravena. Po ukončení Jednání o smlouvě bude Zájemce vyzván k uzavření Nájemní smlouvy ve znění dle závazných protokolů.

V této souvislosti Vyhlášovatel upozorňuje, že není povinen přistoupit na žádnou změnu navrženou Zájemcem a Zájemce je na základě výzvy Vyhlášovatele k uzavření Nájemní smlouvy povinen uzavřít Nájemní smlouvu ve znění, které vyplývá z podmínek stanovených v této Dokumentaci (zejména viz Příloha 9).

V případě, že vítězný Zájemce odmítne uzavřít Nájemní smlouvu v požadovaném či dojednaném znění nebo k jejímu uzavření neposkytne dostatečnou součinnost, je Vyhlášovatel oprávněn vyzvat k Jednání o smlouvě Zájemce, který se umístil jako další v pořadí.

## 10. DOTAZY ZÁJEMCŮ A PROHLÍDKA PŘEDMĚTU NÁJMU

### 10.1. DODATEČNÉ INFORMACE K PODMÍNKÁM VYHLAŠOVATELE (DOTAZY)

Za účelem zajištění transparentnosti výběrového řízení stanoví Vyhlášovatel následující pravidla pro podávání dotazů týkajících se výběrového řízení a odpovídání na tyto dotazy.

Zájemce je oprávněn žádat o dodatečné informace k Dokumentaci v průběhu Lhůty pro podání nabídek, **nejpozději však do 24.10.2008** včetně. Pro účely podání žádosti o dodatečné informace byl vytvořen zvláštní formulář (viz Příloha 6).

Dotazy mohou být zasílány elektronickou poštou, a to na následující e-mailovou adresu: [LLU@havelholasek.cz](mailto:LLU@havelholasek.cz). Dodatečné informace budou poskytnuty vždy všem subjektům, které si vyzvedly Dokumentaci, a to e-mailem na adresu, kterou při vyzvednutí této Dokumentace uvedli jako kontaktní.

Vyhlášovatel na tomto místě opět upozorňuje, že Zájemci mají možnost se již v této fázi výběrového řízení vyjadřovat k nejasnostem či úskalím Nájemní smlouvy obsažené jako součást této Dokumentace, přičemž Vyhlášovatel se k těmto připomínkám vždy vyjádří a zároveň zváží úpravu Nájemní smlouvy ještě před podáním nabídek.

### 10.2. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU NÁJMU

Prohlídka Předmětu nájmu se uskuteční v následujících dnech – **6.10., 7.10., 13.10., 14.10., 20.10., 21.10. 2008** vždy mezi **8 až 15 hod.**

Zájemci, kteří mají zájem se účastnit prohlídky Předmětu nájmu jsou povinni vždy minimálně v pátek předcházejícího týdne zaslat e-mail na adresu [info@lazne-mv.cz](mailto:info@lazne-mv.cz), ve kterém bude uveden lázeňský dům (viz seznam níže), ve kterém se hodlají prohlídky zúčastnit a navržený den a hodina prohlídky. Zájemci bude vždy obratem sděleno, zda je navržený den a hodina ještě volná, případně mu bude navržen náhradní termín prohlídky.

Adresy prohlídek Předmětu nájmu jsou následující:

- a) Lázeňský ústav TOSCA, Moravská 8, Karlovy Vary
- b) Lázeňský ústav MERCUR, Masarykova 25, Mariánské Lázně
- c) Lázeňský ústav LUNA, Národní 14, Františkovy Lázně
- d) Lázeňský ústav HUBERT, A. Václavíka, Luhačovice – Pozlovice

Na místě prohlídky Předmětu nájmu budou Zájemcům rovněž zpřístupněny některé dokumenty, které nebylo možné z důvodu jejich velikosti zahrnout na Informační CD. Dokumenty budou zpřístupněny pouze takovému Zájemci, který podepsal Dohodu o zpřístupnění informací dle bodu 3.5.

Osoby účastnící se prohlídky Předmětu nájmu budou povinny prokázat, že jsou oprávněny jednat jménem či za Zájemce (předložením výpisu z obchodního rejstříku, plné moci apod.) a zároveň podepsat čestné prohlášení o tom, že Zájemce, za kterého se účastní, má zájem se účastnit výběrového řízení a podat nabídku.

## 11. NÁMITKY

V případě, že se Zájemce domnívá, že Vyhlášovatel svým úkonem porušil pravidla stanovená v této Dokumentaci, je oprávněn proti takovému úkonu podat námitky. Zájemce musí námitky doručit do 15 dnů ode dne, kdy se o takovém úkonu dozvěděl, přičemž v této

lhůtě musí být námitky písemně doručeny na adresu uvedenou pod bodem 1.2, nestačí je tedy podat na poštu. V případě, že se Zájemce o úkonu dozvěděl písemným úkonem Vyhlašovatele (např. rozhodnutí či oznámení), který mu byl doručen, má se za to, že se o úkonu dozvěděl jeho doručením.

Vyhlašovatel o námitkách rozhodne do 10 dnů od jejich doručení. Rozhodnutí bude následně zasláno Zájemci, který námitky podal. Zároveň bude všem ostatním Zájemcům, kteří nebyli dosud z výběrového řízení vyloučeni, zasláno oznámení o tom, že byly podány námitky a o tom, jak byly vyřízeny.

Proti rozhodnutí o námitkách není opravný prostředek a rozhodnutí Vyhlašovatele je tudíž konečné.

## 12. PRÁVA A VÝHRADY VYHLAŠOVATELE

Vyhlašovatel si tímto vyhrazuje níže uvedená práva vztahující se k průběhu celého výběrového řízení a stanoví následující výhrady:

- a) právo podanou nabídku Zájemci nevracet;
- b) právo nevybrat žádnou nabídku a právo výběrové řízení kdykoliv zrušit, a to bez udání důvodu a až do doby uzavření smlouvy s vítězným Zájemcem;
- c) právo opravit zjevné chyby nebo opomenutí v této Dokumentaci či některá ustanovení či podmínky Dokumentace pozměnit (o takové změně budou vždy informováni všichni Zájemci, kteří si vyzvedli Dokumentaci);
- d) jakékoliv výdaje, práce či úsilí vynaložené před konečným uzavřením Nájemní smlouvy, jsou výlučně záležitostí obchodního úsudku Zájemců. Zájemci nemají nárok na jakékoliv náhrady nákladů spojených s jejich účastí v tomto výběrovém řízení, včetně přípravy a podání nabídky a dalších žádostí, návrhů apod. Vyhlašovatel ani nebude v souvislosti s výběrovým řízením poskytovat žádné jiné platby Zájemcům spojené s jejich účastí ve výběrovém řízení;
- e) tato Dokumentace nesmí být považována za investiční doporučení učiněné Vyhlašovatelem pro jakéhokoli Zájemce či jinou osobu, která má zájem uzavřít Nájemní smlouvu. Každý Zájemce či jiná osoba, jíž byla Dokumentace zpřístupněna, si musí provést své vlastní nezávislé zhodnocení;
- f) tato Dokumentace je zpřístupněna Zájemcům s výhradou, že bude použita pouze v souvislosti s přípravou, předložením, posouzením a hodnocením nabídek;
- g) V případě, že Nájemní smlouva nebude uzavřena se Zájemcem, jehož nabídka byla vyhodnocena jako vítězná, vyhrazuje si Vyhlašovatel právo uzavřít smlouvu se Zájemcem, jehož nabídka byla vyhodnocena jako druhá v pořadí; podobně může Vyhlašovatel postupovat v případě, že Nájemní smlouva nebyla uzavřena ani s tímto Zájemcem;
- h) Vyhlašovatel nepřipouští podání nabídky několika Zájemci společně, či několika Zájemci společně na různé části Předmětu nájmu ani nepřipouští podání nabídky jedním subjektem na část Předmětu nájmu;
- i) Vyhlašovatel nepřipouští varianty nabídek - jestliže Zájemce předloží více variant nabídky, bude to mít za následek vyloučení nabídky z účasti v výběrovém řízení;
- j) V případě, že Nájemní smlouva bude uzavřena, ale nenabude platnosti a účinnosti, vyhrazuje si Vyhlašovatel právo výběrové řízení zrušit, a to bez ohledu na ustanovení bodu b) výše.

**13. OSTATNÍ**

Český jazyk bude oficiálním jazykem pro veškerou komunikaci mezi Zájemcem a Vyhlášovatelem týkající se záležitostí souvisejících s tímto výběrovým řízením. Vyhlášovatel nebude zajišťovat ve prospěch Zájemců žádné překladatelské služby.

Vyhlašovatel tímto připouští, aby Zájemci, kteří mají sídlo ve Slovenské republice, používali pro účely podání nabídky jako jazyk slovenštinu.

**14. PŘEHLED DEFINIC**

<b>POJEM</b>	<b>DEFINICE</b>
<b>Den zahájení výběrového řízení</b>	den uveřejnění oznámení Vyhlášovatele o záměru uzavřít Nájemní smlouvu a za tímto účelem realizovat výběrové řízení, tj. 30.9.2008
<b>Dokumentace výběrového řízení/Dokumentace</b>	soubor dokumentů, údajů, požadavků a podmínek Vyhlášovatele vymezující podrobně předmět výběrového řízení v podrobnostech nezbytných pro zpracování nabídky.
<b>Informační CD</b>	CD obsahující informace nezbytné pro účast ve výběrovém řízení a uzavření Nájemní smlouvy, Zájemcům bude poskytnuto po Dohodě o zpřístupnění informací
<b>Jednání o smlouvě</b>	jednání o Komentovaném návrhu Nájemní smlouvy předloženém Zájemcem v nabídce, jehož cílem je projednat změny navržené Zájemcem
<b>Komentovaný návrh Nájemní smlouvy</b>	Přehledná tabulka předložená Zájemcem v rámci nabídky, která obsahuje navržené změny Zájemce oproti Nájemní smlouvě, která tvoří Přílohu 9 Dokumentace, o kterých Zájemce zamýšlí vést Jednání o smlouvě.
<b>kvalifikační předpoklady</b>	požadavky Vyhlášovatele na kvalifikaci Zájemců, jejichž splnění je předpokladem pro posouzení a hodnocení nabídek.
<b>Lhůta pro podání nabídek</b>	lhůta ode dne zahájení výběrového řízení do 3.11.2008 do 12 hodin (viz bod 7)
<b>Lhůta vázanosti nabídkou</b>	Lhůta, po kterou je Zájemce vázán nabídkou, kterou podal a je na výzvu Vyhlášovatele povinen uzavřít Nájemní smlouvu, je stanovena do 1.5.2009
<b>nabídka</b>	dokument vypracovaný Zájemcem v souladu s touto Dokumentací, který Zájemce předkládá Vyhlášovatelovi za účelem získání možnosti uzavřít Nájemní smlouvu
<b>Nájemce</b>	vítězný Zájemce, se kterým Vyhlášovatel uzavře Nájemní smlouvu
<b>Nájemní smlouva</b>	smlouva na nájem Předmětu nájmu, jejíž závazný vzor je součástí Dokumentace (viz Příloha 9)

<b>POJEM</b>	<b>DEFINICE</b>
<b>obrat</b>	viz definice § 6 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
<b>podmínky Vyhlášovatele</b>	veškeré požadavky Vyhlášovatele uvedené v oznámení o zahájení výběrového řízení v Dokumentaci či jiných dokumentech obsahujících vymezení předmětu Nájemní smlouvy.
<b>Předmět nájmu</b>	má stejný význam, který je specifikován v Příloze 9 – Nájemní smlouvě
<b>standard ***</b>	standard dle „oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky“ vydané profesní svazy HO.RE.KA ČR NFHR ČR a UNIHOST, Ministerstvem pro místní rozvoj ČR a CzechTourism pro období let 2006-2009 (dostupné na stránkách <a href="http://www.ahrcr.cz">www.ahrcr.cz</a> ).
<b>Vyhlášovatel</b>	Lázeňské léčebné ústavy Ministerstva vnitra
<b>Zájemce</b>	subjekt, který má zájem se účastnit výběrového řízení za účelem podání nabídky a následným uzavřením Nájemní smlouvy a zároveň subjekt, který podal nabídku