Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

ZÁPIS Z PŘEDBĚŽNÉ TRŽNÍ KONZULTACE K VEŘEJNÉ ZAKÁZCE

Analýza užívání bytů podle právních titulů k bytu, včetně nákladů na bydlení v roce 2016 a 2017

konané dne **04. 10. 2017 od 10:00** v sídle zadavatele Ministerstva práce a sociálních věcí, Na Poříčním právu 1/376, 128 01 Praha 2, v zasedací místnosti č. 402.

Za zadavatele se konzultace zúčastnili:

Mgr. Kateřina Jirková – ředitelka Odboru nepojistných sociálních a rodinných dávek
JUDr. Michaela Kepková – vedoucí Oddělení koncepce nepojistných sociálních a rodinných dávek
RNDr. Lucie Benešová –Oddělení koncepce nepojistných sociálních a rodinných dávek
Ing. Hana Zelenková, CSc. –Oddělení koncepce nepojistných sociálních a rodinných dávek
Petra Ingerová – referentka oddělení oddělení veřejných zakázek
Adam Gromnica – referent oddělení veřejných zakázek

Předběžné tržní konzultace se zúčastnila zástupkyně 1 společnosti (další zástupce téže společnosti se nemohl dostavit a byl omluven).

V den konání předběžné tržní konzultace v 9:54 obdržel zadavatel e-mailem omluvu jiné obchodní společnosti z účasti na předběžné tržní konzultaci.

Všichni účastníci jsou zapsáni v prezenční listině, která tvoří nedílnou přílohu tohoto zápisu.

Předběžná tržní konzultace (dále jen „PTK“) sestává z těchto součástí:
1. Informace o průběhu předběžné tržní konzultace
2. Představení předmětu plnění veřejné zakázky ze strany zadavatele – dotazy zástupců dodavatele
3. Dotazy na dodavatele - diskuse
4. Písemné vyjádření dodavatelů nebylo požadováno.

Body 2 a 3 byly ze strany zadavatele představeny v souladu s Informací k poptávanému plnění, která byla uveřejněna na profilu zadavatele MPSV, a která také tvoří nedílnou součást tohoto zápisu.

1. Informace o průběhu předběžné tržní konzultace

Účelem PTK bylo jednak seznámení potenciálních dodavatelů se záměrem a požadavky zadavatele uvedené veřejné zakázky, jednak i získání informací potřebných pro řádné nastavení zadávacích podmínek a specifikaci předmětu plnění veřejné zakázky. Ze strany zadavatele spočíval hlavní smysl realizace PTK především v možnosti detailněji seznámit účastníky PTK s cíli veřejné zakázky a získat od nich zpětnou vazbu. S ohledem na specifickou povahu požadovaného plnění navíc zadavatel považoval za vhodné identifikovat, zda je jím požadované plnění vůbec v silách dodavatelů poskytovat.

Zpětná vazba od účastníků PTK bude tedy předně sloužit jako podpůrný prostředek při rozhodování zadavatele, zda k zadávání předmětné veřejné zakázky přistoupí, a případně bude následně využita při tvorbě zadávací dokumentace k veřejné zakázce. Umožní zadavateli co nejsrozumitelněji specifikovat předmět plnění.

PTK byla zamýšlena jako jednofázová (s eventuální možností využití druhé fáze):

- první fází bylo společné jednání zástupců dodavatelů a zástupců zadavatele, které se uskutečnilo dne 04. 10. 2017 v 10:00 v sídle zadavatele. Během první fáze byla účastníkům PTK představena základní představa zadavatele o předmětu plnění a ze strany účastníků se očekávalo poskytnutí prvních informací a odpovědí na předem zaslané dotazy (uvedené v Příloze č. 1 Pozvánky – Informace k poptávanému plnění a uveřejněné na profilu zadavatele)
- eventuální druhou fází PTK mohlo být zaslání dodatečných informací vyžádaných zadavatelem. K této fázi zadavatel nepřistoupil.

Informace z PTK, které zadavatel získal, jsou zaznamenány v této zprávě nebo jejích přílohách. Z jednání dne 04.10.2017 byl současně pořízen audiozáznam.

Přílohou této zprávy je:

1) prezenční listina - seznam účastníků jednání dne 04.10. 2017
2) informace k poptávanému plnění

Veškeré dokumenty k PTK (tj. zápis z PTK, seznam účastníků jednání, informace o poprávaném plnění, případně doplněné po PTK, písemné dotazy na dodavatele) či omluvy dodavatelů jsou a budou k dispozici na profilu zadavatele.

Zadavatel vždy postupuje v souladu s § 6 zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

2. Představení předmětu veřejné zakázky ze strany zadavatele a dotazy zástupců dodavatele

Předběžná tržní konzultace byla zahájena v 10:00.

Přítomní byli vyrozuměni o povaze předběžné tržní konzultace, o právní regulaci (zejména o zásadách podle § 6 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů) a konečně o tom, že z tohoto jednání bude pořizován zvukový a písemný záznam a že výsledky tohoto jednání budou uveřejněny.

Zástupci zadavatele představili předmět plnění zamýšlené veřejné zakázky, a to plně v souladu s dokumentem „*Informace k poptávanému plnění*“, (který byl dne 18. 09. 2017 uveřejněn na profilu zadavatele MPSV, a to jako Příloha č. 1 pozvánky).

K představenému předmětu plnění nebyly vzneseny dotazy ani připomínky s výhradou, že mohou být uplatněnypři probírání jednotlivých otázek zadavatelem předestřených v dokumentu s názvem „*Informace o poptávaném plnění*“.

3. Dotazy na dodavatele a diskuse

Následně pokračovala diskuse o otázkách, které zadavatel specifikoval v dokumentu s názvem „*Informace o poptávaném plnění*".

Dotazy na dodavatele:

Dotaz č. 1: Existují zdroje sekundárních statistických dat ke zjištění podrobné struktury právních titulů užívání bytů ve struktuře:

- **vlastnictví bytu**
- **užívání družstevního bytu členem bytového družstva**
- **nájem bytu**
- **podnájem bytu**
- **služebnost bytu (věcné břemeno)**
- **pacht bytu, příp. podpacht bytu**
- **výpůjčka nebo výprosa bytu**
- **jiný právní vztah k užívání bytu,**

a to v členění podle jednotlivých krajů ČR:

Odpověď 1: Z vyjádření zúčastněných vyplývá, že potřebná data neexistují, nejsou známá, resp. dostupná (zejména data o četnosti výskytu jiných titulů). Toto je považováno za kruciální problém a jsou tím do značné míry předjímány závěry k dalším otázkám.

Dotaz č. 2: Pokud ano, jsou tato data obecně dostupná, adekvátní a aktuální?

Odpověď č. 2: Účastníci se shodují na tom, že potřebná data patrně nejsou vůbec shromažďována a tedy dostupná.

Dotaz č. 3: Pokud ne, v jakém členění a jaká data lze získat?

Odpověď č. 3: Zúčastnění vyjádřili vážné pochybnosti o možnosti využití jiných dat (a jejich zdrojů) pro účely veřejné zakázky. Na oficiální úrovni (Český statistický úřad) nejsou údaje vůbec sbírány, jiné a zejména nepřímé zdroje údajů neexistují, nebo se jeví neúplné a nespolehlivé. Není dána povinnost informovat kterýkoli státní úřad o vzniku titulu k užívání bytové jednotky, o změně nebo skončení tohoto titulu.

Dotaz č. 4 : Existují prokazatelné regionální odlišnosti v právních titulech užívání bytů?

Odpověď č. 4: Ačkoli lze regionální odlišnosti přepokládat, bez podkladových dat se jedná výlučně o dohady. Vyslovena domněnka významu frekventovanosti trhu s bydlením (regionů s aktivnějším realitním trhem) pro dostupnost některých informací.

Dotaz č. 5: Je potřebné a lze (ne)zjištěná sekundární data struktury právních titulů užívání bytů doplnit o sběr primárních dat? Pokud ano, jaké metody užít k jejich zjištění (např. jaká by měla být velikost, struktura souboru, výběr lokalit v případě provedení šetření)?

Dotaz byl v důsledku odpovědi na první dotaz modifikován: Bylo by možné provést sběr primárních dat, na jejichž základě by bylo možné provést analýzu, modelaci či odhad nákladů na bydlení? Jaký by pak měl být případný rozsah takového sběru dat?

Odpověď č. 5: Získání dat by pravděpodobně měla zjistit státní statistická služba a prováděný průzkum by měl být detailní a pokrývat celé území České republiky. S tím, nicméně, souvisí otázka periodicity sběru dat, jejich přesnosti a spolehlivosti, značných peněžních nákladů, limitů a

legitimity sběru dat (z hlediska ochrany údajů apod.). Z předběžné tržní konzultace nevyplynula možnost sběru dat na neúplném/dílčím vzorku.

Dotaz č. 6: Jak lze získat informace o celkových nákladech na bydlení v bytech užívaných na základě jiného právního titulu než nájem a vlastnictví bytu, a to v členění podle počtu osob v domácnosti, velikosti bytu a jeho lokaci v obcích dle velikostních skupin[1] a podle členění nákladů ve struktuře:

- **nájem, resp. podnájem, příp. pacht, resp. podpacht**
- **platby do fondu oprav u družstevních bytů a bytů vlastníků v rámci SVJ**
- **náklady na služby spojené s užíváním bytu, tj. náklady za**
  - **ústřední (dálkové) vytápění,**
  - **dodávku teplé vody,**
  - **úklid společných prostor v domě,**
  - **užívání výtahu,**
  - **dodávku vody z vodovodů a vodáren,**
  - **odvádění odpadních vod kanalizacemi,**
  - **osvětlení společných prostor v domě,**
  - **odvoz tuhého komunálního odpadu,**
  - **vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou,**
  - **popřípadě další nezbytné služby související s bydlením,**
- **náklady za energie a paliva, tj. náklady za**
  - **elektrickou energii,**
  - **plyn,**
  - **další druhy paliv (příp. podle jejich druhu)**

a to v dělení, k čemu je daná energie, resp. palivo v rámci domácnosti užívána (zejména vytápění, ohřev vody, vaření, svícení)

Návrh metod zjištění těchto dat a jejich analyzování?

Odpověď č. 6: Významné je pouze stanovení ceny za vlastní užívání prostoru, nikoli ceny souvisejících služeb (pro něž by právní titul pro užívání neměl zakládat jakýkoli rozdíl). Takové údaje lze přitom získat jedině již uvedeným důkladným průzkumem na celostátní úrovni.

Dotaz č. 7: Jaké metody lze navrhnout k porovnání celkových nákladů na bydlení v bytech užívaných na základě jiného právního titulu než nájem a vlastnictví bytu a celkovými náklady v bytech užívaných na základě nájemního vztahu a vlastnictví bytu?

Dotaz byl v důsledku odpovědi na první dotaz modifikován: Lze nějakým způsobem odhadovat či modelovat náklady na bydlení na základě „jiných právních titulů" prostřednictvím údajů o nákladech na bydlení ve vlastním či v nájmu? Je možné předpokládat, že cena užívání v nájmu bude obdobná ceně užívání na základě jiných titulů?

Odpověď č. 7: Možnost stanovení ceny jiných právních titulů bydlení formou odvození či modelace od ceny nájmu by vyžadovala hlubší analýzu. Jednoznačná odpověď, která by potvrdila možnost odvození dostatečně průkazných podkladů z dat pro bydlení nájemní a bydlení „ve vlastním", nezazněla.

Dotaz č. 8: Realizoval někdo z Vás v minulosti obdobnou zakázku nebo víte o nějakém subjektu, který ji realizoval?

Odpověď č. 8: I s ohledem na závěry k výše uvedeným otázkám lze konstatovat, že zkušenosti s požadovaným předmětem veřejné zakázky (jedná-li se o „jiné právní tituly") neexistují.

Dotaz č. 9: Jaký postup a metodiku lze navrhnout k opakování získání požadovaných dat a případného šetření v dalších letech?
Odpověď č. 9: Vzhledem k aktuální absenci dat a toho, že předmětem plnění veřejné zakázky je analýza dat a nikoli jejich sběr, nebylo možné poskytnout návrh k možnostem opakování sběru potřebných dat jiný, nežli který by odpovídal odpovědi č. 5. V rámci konzultace pouze zaznělo, že desetiletá periodicita sběru dat v rámci SLDB ze strany ČSÚ není dostatečná.

Dotaz č. 10: Lze predikovat vývoj podrobné struktury právních titulů užívání bytů v následujících letech, jaké činnosti a metody jsou vhodné pro predikci.
Odpověď č. 10: Dle vyjádření zúčastněných se jedná o problematiku periodicity zjišťování potřebných dat, neboť jsou tato v čase značně proměnlivá a například z hlediska periodicity SLDB málo vypovídající. Z vyjádření zúčastněných plyne, že sběr potřebných dat v adekvátní šíři a periodicitě by byl s vysokou pravděpodobností značně nákladný. Jednoznačná predikce nebyla sdělena.

Dotaz č. 11: Jakou součinnost MPSV lze požadovat při získání požadovaných dat a výstupů?
Odpověď č. 11: Otázka se jeví v kontextu odpovědí bezpředmětná. Přesto lze opatrně uzavřít, že z předběžné tržní konzultace nevyplynulo, že by zadavatel mohl svou součinností získávání požadovaných dat a výstupů jakkoli napomoci.

Dotaz č. 12: Považujete předpokládanou cenu za realizaci zjištění a analýzy podrobné struktury právních titulů užívání bytů a příslušných nákladů na bydlení ve výši cca 600 tis Kč za relevantní? Pokud ne, jaká cena by podle Vás odpovídala uvažované zakázce. Uveďte rozpad Vámi odhadované ceny na jednotlivé základní části zjištění dat a analytického zpracování?
Odpověď č. 12: Proti uvedenému orientačnímu předpokladu ceny nebyly uplatněny námitky. Je nicméně namístě konstatovat, že předmětem předběžného oznámení bylo zpracování a zhodnocení dat, která by eventuálně existovala a byla k dispozici, nikoli jejich sběr. Náklady sběru dat by se naopak mohly od uveřejněné předpokládané ceny v zásadní míře lišit. Dále zmíněna problematika DPH a soutěžení s výlučným kriteriem „nejnižší cenová nabídka“.

Předběžná tržní konzultace byla ukončena v 10:30.

4. Vyhodnocení výsledků druhé (písemné) části PTK

Písemné reakce nebyly požadovány.

Digitálně podepsáno
Jméno: Petra Ingrová
Datum: 20.10.2017 10:26:07