

# Smlouva o zpracování analýzy nákladů na bydlení za rok 2011 až 2013

uzavřená dle ust. § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
(dále jen „Smlouva“)

mezi smluvními stranami:

## **Česká republika – Ministerstvo práce a sociálních věcí**

se sídlem Na Poříčním právu 1/376, 128 01 Praha 2

zastoupena: Mgr. Kateřinou Jirkovou, ředitelkou odboru sociální a rodinné politiky

IČ: 00551023

bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1

číslo účtu: 2229001/0710

ID datové schránky: sc9aavg

(dále jen „Objednatel“)

na straně jedné

a

## **společnost STÚ – E s.r.o.**

se sídlem Podolská 401/50, 147 01 Praha 4

zastoupena: Ing. Alenou Horákovou, jednatelkou

IČ: 63080460

DIČ: CZ63080460

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 137031

bankovní spojení: ČSOB, a.s., Na Příkopě 14, Praha 1, PSČ 115 20

číslo účtu: 1800008603/0300

ID datové schránky: 72t46yd

(dále jen „Zhotovitel“)

na straně druhé

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Na základě zadávacího řízení na veřejnou malého rozsahu pod názvem „Analýza nákladů na bydlení za rok 2011 až 2013“ Zhotovitel předložil, v souladu se zadávacími podmínkami veřejné zakázky, nabídku ze dne 8. 7. 2014 (dále jen „nabídka“) a tato byla pro plnění veřejné zakázky v souladu se základním hodnotícím kritériem ekonomická výhodnost nabídky vybrána jako nejvhodnější. V návaznosti na tuto skutečnost se smluvní strany dohodly na uzavření této Smlouvy.
- 1.2. Při výkladu obsahu této Smlouvy budou smluvní strany přihlížet k zadávacím podmínkám vztahujícím se k zadávacímu řízení dle předchozího odstavce této Smlouvy, k účelu tohoto zadávacího řízení a dalším úkonům smluvních stran učiněným v průběhu zadávacího řízení, jako k relevantnímu jednání smluvních stran o obsahu této Smlouvy před jejím uzavřením. Ustanovení platných a účinných právních předpisů o výkladu právních úkonů tím nejsou nijak dotčena.

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je závazek Zpracovatele vypracovat analýzu nákladů na bydlení za rok 2011 až 2013 (dále jen „analýza“) a závazek Objednatele zaplatit Zhotoviteli cenu za zpracování analýzy ve výši a za podmínek stanovených v článku 8 této Smlouvy.
- 2.2. Analýza musí obsahovat šetření, které zmapuje výši nákladů spojených s bydlením v letech 2011, 2012 a 2013, a to v závislosti na velikosti domácností podle počtu osob, na typu domácností podle druhu používaných energií a rovněž v závislosti na lokalitě<sup>1</sup>, ve které se domácnosti nacházejí.
- 2.3. Konkrétně musí analýza obsahovat minimálně následující:
  - a. výše čistého nájmu nebo jiných plateb srovnatelných s nájmem,
  - b. výše nákladů na služby spojené s bydlením v jejich podrobném druhovém členění a podle velikosti domácnosti (počtu členů domácnosti),
  - c. spotřeby energií podle velikosti domácnosti (počtu členů domácnosti),
  - d. výše nákladů na spotřebované energie podle typu domácností (druhu používaných energií),
  - e. výše nákladů na pevná paliva,
  - f. průměrné výše celkových nákladů spojených s bydlením, a tov každém sledovaném roce (2011, 2012, 2013) a rovněž v 1. pololetí roku 2014 (předběžné hodnoty).
- 2.4. Zhotovitel se zavazuje zpracovat a předat Objednateli v termínech dle článku 3 této Smlouvy analýzu v minimálním rozsahu 60 normovaných stran (bez příloh).

---

<sup>1</sup> Lokality musí být členěny v souladu s kategoriemi velikostí obcí, které jsou použity pro normativní náklady na bydlení v zákoně č. 117/1995 Sb. o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.

- 2.5. Zhotovitel se zavazuje zpracovat analýzu v souladu s touto Smlouvou, požadavky Objednatele vymezenými v této Smlouvě a v souladu s Přílohou této Smlouvy, která je její nedílnou součástí.

### 3. MÍSTO PLNĚNÍ

- 3.1. Místo plnění této Smlouvy není nijak omezeno. Zhotovitel je oprávněn provádět vyhodnocování informací, formulování závěrů a navrhování doporučení i v rámci svého sídla.
- 3.2. Analýza musí být Objednateli předána v sídle Objednatele na adrese Na Poříčním právu 1/376, 128 01 Praha 2.

### 4. TERMÍNY PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PLNĚNÍ, AKCEPTAČNÍ ŘÍZENÍ

- 4.1. Zhotovitel se zavazuje zpracovat a předat analýzu Objednateli do 6 kalendářních měsíců ode dne podpisu této Smlouvy, nejpozději do **30. 11. 2014**.
- 4.2. Předáním analýzy se rozumí předání 2 vyhotovení v tištěné podobě a 1 vyhotovení v elektronické podobě (CD či jiný obdobný elektronický nosič) ze strany oprávněné osoby Zhotovitele a jejich převzetí oprávněnou osobou Objednatele. Kontaktní údaje oprávněných osob smluvních stran jsou uvedeny v článku 6 této Smlouvy.
- 4.3. Zhotovitel se zavazuje předložit Objednateli do **31. 10. 2014** pracovní verzi požadovaného výstupu, která bude obsahovat zjištěné výše nákladů za jednotlivé komodity v oblasti bydlení a celkové náklady podle velikosti domácností.
- 4.4. O předání a převzetí analýzy se smluvní strany zavazují sepsat na základě výsledků akceptačního řízení akceptační protokol.
- 4.5. Objednatel se zavazuje provést akceptační řízení převzaté analýzy a pracovní verze analýzy (dále jen „analýza“) a sdělit Zhotoviteli případné výhrady k předané analýze s vyznačením jejich závažnosti. V akceptačním řízení budou projednány výhrady Objednatele a stanovena výsledná závažnost připomínek. Při stanovení výsledné závažnosti připomínek se Objednatel zavazuje vzít do úvahy stanovisko Zhotovitele. Výsledky akceptačního řízení musí být uvedeny v akceptačním protokolu.
- 4.6. Výsledkem akceptačního řízení mohou být 3 stavy:
- a. „Akceptováno bez výhrad“.** V případě, že Objednatel v průběhu akceptačního řízení nenalezne v předané analýze žádné vady ani nedodělky, k předané analýze nemá výhrady, uvede Objednatel do akceptačního protokolu, že předaná analýza byla akceptována bez výhrad a akceptační protokol potvrdí svým podpisem.
- b. „Akceptováno s výhradami“.** V případě, že budou v průběhu akceptačního řízení stanoveny v předané analýze vady nebo nedodělky nebránící dalšímu užití analýzy nebo její části, stanoví Objednatel Zhotoviteli dodatečnou přiměřenou lhůtu, ve které se Zhotovitel zavazuje tyto vady a nedodělky odstranit. Objednatel se zavazuje do akceptačního protokolu uvést seznam vad nebo nedodělků s termíny jejich odstranění. V akceptačním protokolu musí být následně uvedeno, že předaná analýza byla akceptována s výhradami a obě smluvní strany akceptační protokol potvrdí svým podpisem.

c. „**Neakceptováno**“. V případě, že budou v průběhu akceptačního řízení stanoveny v předané analýze takové vady a nedodělky, které by bránily v užití analýzy nebo její části, nebude předaná analýza Objednatelem akceptována. Obě smluvní strany jsou následně povinny se dohodnout na termínech nového předání analýzy. V akceptačním protokolu musí být následně uvedeno, že předaná analýza nebyla akceptována. Objednatel se zavazuje stanovit dodatečnou přiměřenou lhůtu k předání nově zpracované analýzy, a obě smluvní strany akceptační protokol potvrdí svým podpisem. Pro případ, že nedojde k podpisu akceptačního protokolu ze strany Zhotovitele, je Objednatel oprávněn akceptační protokol se stanovením dodatečné přiměřené lhůty ke zpracování nové analýzy zaslat Zhotovitel na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy a předávanou analýzu neakceptovat. Dodatečná přiměřená lhůta běží ode dne následujícího po odeslání akceptačního protokolu Zhotoviteli.

- 4.7. Maximální dodatečná lhůta pro odstranění zjištěných vad či nedodělků předané analýzy nesmí přesáhnout 10 kalendářních dnů od data podpisu akceptačního protokolu. Nedodržení této maximální dodatečné lhůty bude považováno za podstatné porušení této Smlouvy ze strany Zhotovitele.
- 4.8. Předání/převzetí analýzy je možné pouze na základě akceptačního řízení s výsledkem „*Akceptováno bez výhrad*“ nebo „*Akceptováno s výhradami*“. Podpis akceptačního protokolu dle této Smlouvy Objednatelem s výsledkem „*Akceptováno bez výhrad*“ či „*Akceptováno s výhradami*“ je podmínkou pro vznik oprávnění Zhotovitel vystavit účetní či daňový doklad za zpracování analýzy. V případě, že výsledkem akceptačního řízení bude „*Akceptováno s výhradami*“ Zhotovitel se zavazuje vystavit účetní či daňový doklad v souladu s postupem uvedeným v odst. 8.3 této Smlouvy.

## **5. POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

- 5.1. Zhotovitel se zavazuje poskytovat plnění dle této Smlouvy svědomitě, s řádnou a odbornou péčí a potřebnými odbornými schopnostmi. Při poskytování plnění dle této Smlouvy je Zhotovitel vázán platnými a účinnými právními předpisy a pokyny Objednatele, pokud tyto nejsou v rozporu s těmito právními předpisy či zájmy Objednatele.
- 5.2. Objednatel se zavazuje předat Zhotoviteli veškeré potřebné podklady či informace nezbytné ke splnění předmětu této Smlouvy, tj. ke zpracování a předání analýzy, a Zhotovitel se zavazuje Objednatelem poskytnuté podklady či informace použít pouze za účelem splnění předmětu této Smlouvy, nebude-li smluvními stranami sjednáno jinak.
- 5.3. Smluvní strany se zavazují vzájemně se informovat o všech okolnostech důležitých pro řádné a včasné splnění předmětu této Smlouvy a poskytovat si navzájem za tímto účelem nezbytnou součinnost.
- 5.4. Zhotovitel se zavazuje zabezpečit, že předmět plnění dle této Smlouvy, resp. analýza bude zpracovaná v souladu s touto Smlouvou, nebude zatížena jakýmkoli právy třetích osob, zejména takovými, ze kterých by pro Objednatele plynuly jakékoliv další finanční nebo jiné nároky ve prospěch třetích osob. V opačném případě Zhotovitel ponese veškeré důsledky takového porušení práv třetích osob a zároveň se zavazuje takové právní vady bez zbytečného odkladu a na svůj náklad odstranit, resp. zajistit jejich odstranění.
- 5.5. Zhotovitel se zavazuje, že jím poskytované plnění dle této Smlouvy odpovídá všem požadavkům vyplývajícím z platných a účinných právních předpisů či příslušných norem, které se na dané plnění vztahují.

- 5.6. Zhotovitel se zavazuje provádět změny ve složení realizačního týmu pouze s předchozím písemným souhlasem oprávněné osoby Objednatele, přičemž při změně ve složení realizačního týmu musí být zachováno splnění kvalifikačních předpokladů stanovených v zadávacích podmínkách k veřejné zakázce.
- 5.7. Zhotovitel se zavazuje rozšířit počet členů realizačního týmu dle jednostranného požadavku oprávněné osoby Objednatele, stejně tak se zavazuje provést výměnu kterékoli člena realizačního týmu v případě opakovaných reklamací na kvalitu jím provedené činnosti, a to nejpozději ve lhůtě 5 kalendářních dnů ode dne doručení písemného požadavku oprávněné osobě Zhotovitele.
- 5.8. Zhotovitel je dle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů.
- 5.9. Zhotovitel se zavazuje poskytnout požadované informace a dokumentaci zaměstnancům nebo zmocněncům CRR ČR, MMR, Ministerstva financí, Evropské komise, Evropského účetního dvora, Nejvyššího kontrolního úřadu, příslušného finančního úřadu a dalších oprávněných orgánů státní správy a vytvořit uvedeným orgánům podmínky k provedení kontroly předmětu této Smlouvy a poskytnout jim nezbytnou součinnost.
- 5.10. Zhotovitel se zavazuje archivovat originální vyhotovení této Smlouvy, dodatky k této Smlouvě, originály účetních či daňových dokladů a dalších dokladů vztahujících se k realizaci předmětu plnění dle této Smlouvy po dobu 10 let od zániku závazku vyplývajícího z této Smlouvy, minimálně však do roku 2024.
- 5.11. Zhotovitel se zavazuje poskytnout Objednateli součinnost nezbytnou ke splnění povinnosti Objednatele vyplývající z ust. § 147a zákona č. 136/2012 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.12. Zhotovitel se zavazuje zpracovat analýzu a provádět veškeré činnosti s tím spojené vlastním jménem, samostatně a dle požadavků Objednatele.
- 5.13. Zhotovitel se zavazuje v průběhu realizace předmětu plnění dle této Smlouvy podávat Objednateli, na jeho vyžádání, průběžné zprávy o své činnosti. Nebude-li v konkrétním případě dohodnuto jinak, veškeré komunikace bude prováděna osobně, telefonicky, elektronicky nebo písemně.
- 5.14. Zhotovitel se zavazuje svou činnost s Objednatelem pravidelně konzultovat, a to minimálně 1x měsíčně na osobních schůzkách. Termíny osobních schůzek budou smluvními stranami dohodnuty osobně, telefonicky, elektronicky nebo písemně.

## **6. OPRAVNĚNÉ OSOBY SMLUVNÍCH STRAN**

- 6.1. Oprávněnou osobou Objednatele ve věcech týkajících se této Smlouvy, vyjma jednání o změnách obsahu této Smlouvy, je RNDr. Lucie Benešová, e-mail: lucie.benesova@mpsv.cz, tel.: +420 221 922 803.
- 6.2. Oprávněnou osobou Zhotovitele ve věcech této Smlouvy, vyjma jednání o změnách obsahu této Smlouvy, je ing. Alena Horáková e-mail: horakova@stu-e.cz tel.: +420603811016.

## 7. VLASTNICKÉ PRÁVO

- 7.1. Vlastnické právo k veškerým provedeným výstupům plnění dle této Smlouvy přechází na Objednatele dnem jejich předání a převzetí Objednatelem na základě akceptačního řízení.
- 7.2. Autorskoprávní režim výstupů plnění zpracovaných na základě této Smlouvy se řídí § 61 odst. 1 zákona č. 121/2000 Sb. o právu autorském, právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 7.3. Zhotovitel se zavazuje na Objednatele převést veškerá práva k duševnímu vlastnictví spojená s předmětem plnění této Smlouvy, a to ke dni předání a převzetí analýzy Objednatelem na základě akceptačního řízení.
- 7.4. Zhotovitel se zavazuje, že neposkytne předmět plnění dle této Smlouvy, tj. analýzu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Objednatele.

## 8. CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 8.1. Cena za realizaci předmětu této Smlouvy, včetně zpracování a předání analýzy v souladu s článkem 2 této Smlouvy, činí **470 000,- Kč** bez DPH, výše DPH činí **98 700,- Kč**, cena včetně DPH činí **568 700,- Kč**. Uvedená cena v Kč bez DPH je cenou nejvýše přípustnou a nepřekročitelnou. Výše uvedená cena musí zahrnovat služby, dodávky či jiné činnosti, které v této Smlouvě nejsou výslovně uvedeny a které jsou však nezbytné pro provedení předmětu plnění dle této Smlouvy.
- 8.2. Cenu stanovenou v předchozím odstavci této Smlouvy lze překročit pouze v případě změny (zvýšení, snížení) sazby DPH, a to o částku odpovídající této změně (zvýšení, snížení) sazby DPH.
- 8.3. Objednatel se zavazuje zaplatit Zhotoviteli sjednanou cenu za plnění skutečně poskytnuté Zhotovitelem a odsouhlasené Objednatelem formou akceptačního protokolu s výsledkem „*Akceptováno bez výhrad*“ dle článku 4 této Smlouvy, a to na základě řádně vystaveného účetního či daňového dokladu (dále jen „*faktura*“). V případě odsouhlasení formou akceptačního protokolu s výsledkem „*Akceptováno s výhradami*“ dle článku 4 této Smlouvy bude uhrazeno 80 % sjednané ceny, zbývající část, tj. 20 % sjednané ceny bude uhrazena po předání a převzetí opravené analýzy formou akceptačního protokolu s výsledkem „*Akceptováno bez výhrad*“.
- 8.4. Splatnost faktur musí činit 30 kalendářních dnů a počíná běžet od data doručení faktury na adresu sídla Objednatele. Nedílnou součástí faktury musí být Objednatelem potvrzený akceptační protokol.
- 8.5. Cena uvedená na faktuře musí být členěna na cenu v Kč bez DPH, výše DPH v Kč a cena v Kč včetně DPH. Faktura musí dále obsahovat číslo jednací Smlouvy, číslo účtu Zhotovitele a všechny další náležitosti dle platných a účinných právních předpisů.
- 8.6. Veškeré platby musí probíhat výhradně v Kč a rovněž veškeré uvedené cenové údaje musí být v Kč.
- 8.7. Uhrazením se pro účely této Smlouvy rozumí odepsání příslušné částky z účtu Objednatele ve prospěch účtu Zpracovatele.
- 8.8. Objednatel si vyhrazuje právo před uplynutím lhůty splatnosti vrátit fakturu Zhotoviteli, pokud neobsahuje požadované náležitosti nebo obsahuje nesprávné cenové údaje. Oprávněným

vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti. Opravená nebo přepracovaná faktura musí být následně opatřena novou lhůtou splatnosti, jež musí činit 30 kalendářních dnů.

## 9. OCHRANA INFORMACÍ

- 9.1. Zhotovitel se zavazuje, že zachová jako citlivé veškeré informace, o kterých se dozví v souvislosti s plněním předmětu této Smlouvy. Povinnost poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů není tímto ustanovením dotčena.
- 9.2. Zhotovitel se zavazuje, že neuvolní, nesdělí ani nezpřístupní jakékoliv třetí osobě informace Objednatele bez jeho předchozího písemného souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podnikne všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací. Závazek mlčenlivosti a ochrany citlivých informací zůstává v platnosti neomezeně dlouho i po ukončení platnosti této Smlouvy.
- 9.3. Zhotovitel se zavazuje zabezpečit veškeré podklady, mající charakter citlivé informace, poskytnuté mu Objednatelem, proti odcizení nebo jinému zneužití.
- 9.4. Zhotovitel se zavazuje svého případného subdodavatele zavázat povinností mlčenlivosti a respektováním práv Objednatele nejméně ve stejném rozsahu, v jakém je v závazkovém vztahu zavázán sám. Za porušení závazku mlčenlivosti a ochrany citlivých informací subdodavatelem odpovídá Objednateli přímo Zhotovitel.
- 9.5. Povinnost zachovávat mlčenlivost se nevztahuje na informace:
  - které jsou nebo se stanou všeobecně a veřejně přístupnými jinak, než porušením ustanovení tohoto článku Smlouvy ze strany Zhotovitele,
  - které jsou Zhotoviteli známy a byly mu volně k dispozici ještě před přijetím těchto informací od Objednatele,
  - které budou následně Zhotoviteli sděleny bez závazku mlčenlivosti vůči třetí osobě, jež rovněž není ve vztahu k nim nijak vázána,
  - jejichž sdělení vyžadují platné a účinné právní předpisy.

## 10. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

- 10.1. V případě prodlení Zhotovitele s předáním plnění dle článku 2 této Smlouvy, se Zhotovitel zavazuje zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z celkové ceny předmětu plnění dle této Smlouvy, a to za každý i započatý den prodlení.
- 10.2. V případě, že Zhotovitel nedodrží dodatečnou lhůtu pro odstranění vad či nedodělků předaného plnění stanovenou v souladu s odst. 4.7 této Smlouvy, zavazuje se Objednateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, a to za každé jednotlivé nedodržení dodatečné lhůty a za každý i započatý den prodlení.
- 10.3. V případě porušení povinnosti stanovené v odst. 5.6 této Smlouvy, se Zhotovitel zavazuje zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení.
- 10.4. V případě, že Zhotovitel poruší povinnost mlčenlivosti či povinnost zajistit ochranu osobních údajů dle článku 9 této Smlouvy, zavazuje se Objednateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení dané povinnosti.

- 10.5. V případě, že Zhotovitel nesplní povinnost dle odst. 5.8, 5.9 nebo 5.10 této Smlouvy, zavazuje se Objednateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení dané povinnosti.
- 10.6. V případě, že Zhotovitel nesplní povinnost dle odst. 5.11 této Smlouvy, zavazuje se Objednateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.
- 10.7. Smluvní pokutu stejně jako případnou škodu či jinou újmu vzniklou Objednateli vlivem činnosti Zhotovitele se Zhotovitel zavazuje zaplatit Objednateli nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy bude Objednatel o nároku na úhradu smluvní pokuty a její výši resp. vzniklé škody či jiné újmy a její výši prokazatelně informován.
- 10.8. Při nedodržení termínu splatnosti faktury Objednatel je Zhotovitel oprávněn požadovat úhradu úroku z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

## 11. NÁHRADA ŠKODY

- 11.1. Smluvní strany nesou odpovědnost za způsobenou škodu či jinou újmu v rámci platných právních předpisů a této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci vzniklých škod.
- 11.2. Smluvní strany se zavazují upozornit druhou smluvní stranu bez zbytečného odkladu na vzniklé okolnosti vylučující odpovědnost bránící řádnému plnění této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k odvrácení a překonání okolností vylučujících odpovědnost za škodu či jinou újmu.
- 11.3. Na odpovědnost za škodu či jinou újmu prokazatelně způsobenou činností příslušné smluvní strany a náhradu škody či jiné újmy se vztahují příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## 12. PLATNOST A DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

- 12.1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. V případě, že k podpisu smlouvy smluvními stranami nedojde v jednom dni, nabývá tato Smlouva platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
- 12.2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to max. do **30. 11. 2014**.
- 12.3. Objednatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, v případě, že Zhotovitel nezačne řádné poskytování plnění ani do 5 kalendářních dnů od písemného vyzvání Objednatel nebo je opakovaně v prodlení s plněním jakékoliv povinnosti dle této Smlouvy v průběhu 14 kalendářních dnů. Odstoupení od této Smlouvy nabývá účinnosti dnem následujícím po dni prokazatelného doručení jeho písemného vyhotovení Zhotoviteli. Objednatel je oprávněn odstoupit i jen od samostatné části plnění.
- 12.4. V případě odstoupení Objednatel od této Smlouvy z výše uvedených důvodů, má Objednatel nárok na náhradu prokázaných nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s přijetím náhradního řešení. Odstoupením od této Smlouvy není dotčen nárok na smluvní pokutu platně vzniklý v době před odstoupením od této Smlouvy.



- 12.5. Kterákoliv ze smluvních stran je dále oprávněna odstoupit od této Smlouvy za podmínek stanovených zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 12.6. Objednatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc a počíná běžet dnem následujícím po dni prokazatelného doručení písemné výpovědi Zhotoviteli. Po dobu výpovědní lhůty trvají všechna práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou založené. Zhotovitel se zavazuje poskytovat plnění, na nichž se s Objednatelem dohodl do doby obdržení písemné výpovědi, není-li ve výpovědi stanoveno jinak. Objednatel se zavazuje cenu za takovéto plnění poskytnuté v souladu s touto Smlouvou Zhotoviteli zaplatit.
- 12.7. V případě ukončení platnosti této Smlouvy před uplynutím doby, na niž byla sjednána, může Objednatel požadovat, že určité dílčí plnění nebude dokončeno nebo že se s jeho plněním nezapočne. Objednatel v takovém případě uhradí Zhotoviteli náklady vzniklé v souvislosti se započatým plněním a jeho předčasným ukončením, za předpokladu, že takové náklady byly Zhotovitelem vynaloženy v souladu s touto Smlouvou a že budou Zhotovitelem Objednateli řádně doloženy. Nárok na úhradu nákladů dle předchozí věty však Zhotoviteli nevzniká v případě, že k ukončení platnosti této Smlouvy, byť ze strany Objednatele, došlo z důvodů stojících na straně Zhotovitele.

### 13. ROZHODNÉ PRÁVO

- 13.1. Vztahy mezi smluvními stranami touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými a účinnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 13.2. Spory vzniklé ze závazkových vztahů založených touto Smlouvou, budou rozhodovat věcně a místně příslušné soudy České republiky.

### 14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky označovanými a číslovanými vzestupnou řadou po dohodě obou smluvních stran a podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran uvedenými v záhlaví této Smlouvy. Jiná ujednání jsou neplatná.
- 14.2. Uzavřením této Smlouvy nedochází k žádnému faktickému ani právnímu omezení kterékoli ze smluvních stran ve vztahu k plnění jakékoli již existující zakázky vůči jejich klientům či ve vztahu k jejich snaze o získání budoucích zakázek kdykoli v budoucnu.
- 14.3. Tato Smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních s platností originálu, z nichž 3 vyhotovení obdrží Objednatel a 2 vyhotovení obdrží Zhotovitel.
- 14.4. Zhotovitel podpisem této Smlouvy souhlasí s uveřejněním této Smlouvy na webových stránkách Objednatele [www.mpsv.cz](http://www.mpsv.cz).
- 14.5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným či neúčinným, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují jednat v dobré víře s cílem nahradit neplatné/neúčinné ustanovení ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného.
- 14.6. Smluvní ustanovení, z nichž vyplývá, že mají přetrvávat i po ukončení této Smlouvy, přetrvávají i po ukončení této Smlouvy.

14.7. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz dohody o všech článcích této Smlouvy připojují své podpisy.

14.8. Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy:

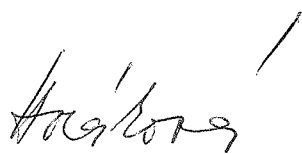
Příloha: Popis realizace předmětu plnění.

**Zhotovitel**

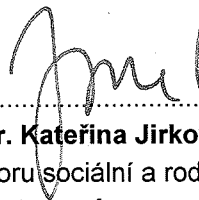
**Objednatel**

v Praze dne 11. 7. 2014

v Praze dne 4. 8. 2014



.....  
**Alena Horáková**  
jednatelka  
**STÚ – E s.r.o.**



.....  
**Mgr. Kateřina Jirková**  
ředitelka odboru sociální a rodinné politiky  
**ČR – Ministerstvo práce a sociálních věcí**

**STÚ - E s.r.o.**  
Podolská 401/50, 147 01 Praha 4  
DIČ: CZ63080460

## 2. POPIS REALIZACE PŘEDMĚTU PLNĚNÍ

V kapitolách 2.1 a 2.2 jsou uvedeny **obecné** principy zpracování Analýzy včetně Příloh.

**Konkrétní** způsoby, rozsahy a metody zpracování jednotlivých náplní (druhů cen) Analýzy jsou uvedeny v kapitole 2.3.

### 2.1. NÁVRH ZPŮSOBU A ROZSAHU ZPRACOVÁNÍ PŘEDMĚTU PLNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Zpracování proběhne ve třech základních krocích, kterými jsou:

- Shromáždění všech vstupních údajů, které jsou nutné pro požadované výstupy Analýzy
- Zpracování těchto údajů do výpočetních sestav, které budou respektovat členění lokalit a domácností podle zákona č. 117/1995 Sb. a zároveň umožní zpracování optimálních výstupů pro Analýzu.
- Zpracování výstupů

### 2.2. POPIS ZVOLENÝCH METOD, POSTUPŮ A PROSTŘEDKŮ K NAPLNĚNÍ PŘEDMĚTU PLNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY S OHLEDEM NA PROVEDITELNOST, EFEKTIVNOST, ÚČELNOST A ÚSPORNOST

Jako **prostředek** pro zpracování výstupů Analýzy byl zvolen databázový program Access společnosti Microsoft.

**Metody a postupy** se liší podle požadovaných konkrétních údajů (druhů cen). Jsou – pro jednotlivé části Analýzy a její Přílohy - uvedeny v kapitole 2.3.

### 2.3. KONKRÉTNÍ POPIS REALIZACE PŘEDMĚTU PLNĚNÍ

Členění do Příloh	Náplň
	<b>I. Shromáždění podkladů, jejich zpracování a vytvoření sestav pro Analýzu</b>
<b>Příloha A</b> Vybrané statistické sestavy lokalit a domů (bytů) jako vstupní podklad pro Analýzu	<p>a) definice lokalit, pro které bude prováděna analýza. Bude zvolen počet reprezentantů podle velikostí sídel a odpovídající znění zákona č. 117/1995 Sb.<sup>1</sup>, §26 - Normativní náklady na bydlení - definice 5 oblastí - Praha, více než 100 000, 50 000 - 99 999, 10 000 - 49 999, do 9 999 a počtu osob v bytě.</p> <p>b) vhodné statistické sestavy z hlediska:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>počtu nájemních bytů, jejich rozmištění v ČR, technologie výstavby, dalších vhodných topologických znaků, vybavení soustavami technického zařízení (dále TZB)<sup>2</sup>;</li> <li>užití nájemních bytů podle kategorií a lokalit s důrazem na počet členů domácnosti v závislosti na velikosti bytu</li> <li>jiné údaje, které se vyskytnou jako účelné pro analýzu.</li> </ol> <p>Bude využito zkušeností společnosti ze získávání cílených údajů z databáze ČSU. Obdobný projekt společnost prováděla pro odbor stavebnictví MPO v oblasti podrobné databáze bytových domů podle nejrůznějších kritérií.</p>
<b>Příloha B</b> Investiční náklady a náklady na údržbu a stanovení nákladů na reprodukci bytového fondu	<p>K získání objektivních odhadů nákladů potřebných k řádné údržbě a opravám bytového fondu během životnosti domu se provede analýza těchto nákladů na jednotlivých reprezentantech, které svým stavebně-technickým charakterem, stářím atd. představují určitý vzorek existujícího bytového fondu v ČR. Tyto údaje jsou důležité pro stanovení tzv. nákladového nájemného (rozumí se část pokrytí pořizovacích nákladů a nákladů na opravy a údržbu) pro definované bytové nájemní objekty a lokality. K tomu se zpracují pro vybrané objekty - reprezentanty ve zděné i panelové technologii s členěním podle výškové zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>rozborové listy pro funkční díly stavební konstrukce</b> (celkem 38 pro sestavení modelu budovy) - zemní práce, základy, suterén, panelové vnitřní nosné stěny, cihelné vnitřní stěny, panelové spojovací stěny, panelové dilatační stěny, štitové stěny panelové, obvodové stěny cihelné, panelové železobetonové stropy, monolitické železobetonové stropy, dřevěné trámové stropy, schodiště, šachta výtahu, příčky panelové, příčky cihelné, kompletizovaný obvodový plášť panelový, lodžie (přípočet), okna, podlahy v bytě, podlahy v domě, dveře, střecha, strojovna</li> </ul>

<sup>1</sup> Poznámka: Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře v platném znění

<sup>2</sup> Poznámka: Soustavou TZB rozumíme tepelné soustavy (vytápění a přípravu TV), větrání, zdravotní instalace - rozvod pitné vody, kanalizaci, rozvod plynu, elektrické rozvody, vertikální dopravu.

Členění do Příloh	Náplň
	<p>výtahu, atiky obvodové panelové, dilatace panelových domů, vybavení domovní prádely, požární vodovod, dešťový odpad, vstup do domu, průčelní římsa pořizovací náklady v cenové úrovni roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty), náklady na opravy, minimální a řádnou údržbu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>rozborové listy pro soustavy technických zařízení</b> (celkem 32 pro sestavení modelu budovy) - instalační šachta, rozvod studené vody, elektrický rozvod silový, rozvod plynu, elektrický rozvod sdělovací, STA, vzduchotechnika, WC, umyvadlo, sprcha, vana, bidet, koupelnový infrazářič, sporák plynový, sporák elektrický, sporák uhelný, dvouvařič plynový, dvouvařič elektrický, odsavač par, dřez, výlevka, kuchyňská linka, rozvod a tělesa ÚT, zdroj etážového vytápění, kamna plynová WAW, kamna elektrická, kamna uhelná, rozvod TV, ohřívač vody, lázeňská kamna, vestavěné skříňové pořizovací náklady v cenové úrovni roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty), náklady na opravy, minimální a řádnou údržbu.</li> </ul> <p><b>Definuje se 10 reprezentantů:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reprezentant bytového domu do roku 1920 - objemové a konstrukční řešení. 1 reprezentant.</li> <li>• Reprezentant bytového domu pro období roku 1921 až 1945 - objemové a konstrukční řešení - 2 reprezentanti, z toho jeden malokapacitní (vilový)</li> <li>• Reprezentant bytového domu pro období roku 1946 až 1990 - objemové a konstrukční řešení - 2 reprezentanti ve zděné technologii s různou podlažností</li> <li>• Reprezentant bytového domu pro období roku 1946 až 1990 - objemové a konstrukční řešení - 4 reprezentanti v panelové technologii o různém počtu NP (4 NP, 6 NP 8 a 12 NP<sup>3</sup>)</li> <li>• Reprezentant bytového domu pro období po roce 1990 - objemové a konstrukční řešení - 1 reprezentant ve zděné technologii.</li> </ul>
	<p>Pro jednotlivé reprezentanty se aplikují sestavy rozborových listů pro stavební funkční díly a TZB. Zpracují se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Výkazy výměr reprezentantů. Pro výpočet nákladů údržby, pořízení apod. bytového domu se pomyslně rozloží dům na jednotlivé části, pro které jsou zpracovány příslušné nákladové ukazatele na měrnou jednotku dané skladebné části domu. Tímto způsobem jsou stavební konstrukce bytového domu rozloženy na jednotlivé tzv. funkční díly (FD) a technická zařízení bytového domu analogicky na jednotlivé druhy technických zařízení (t). V tabulce bude uveden pro stavební konstrukci a technická zařízení každého z reprezentantů bytových domů výkaz výměr vyjádřený ve funkčních dílech, tj. bude uvedena četnost (počty měrných jednotek), v jakých se jednotlivé FD a t v daném domě vyskytují.</li> <li>• Ukazatelé nákladů údržby a pořízení funkčních dílů bytového domu v cenové úrovni roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Pro každý funkční díl budou uvedeny: náklady pořízení, náklady řádné údržby a náklady minimální údržby.</li> <li>• Ukazatelé nákladů údržby a pořízení TZB v cenové úrovni roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Pro každý druh technického zařízení budou uvedeny: náklady pořízení, náklady řádné údržby a náklady minimální údržby.</li> <li>• Udržovací a pořizovací náklady reprezentantů bytových domů v cenové úrovni roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Pro každého reprezentanta bude uvedeno: <ul style="list-style-type: none"> <li>– pořizovací náklady v Kč roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty)</li> <li>– průměrné roční náklady údržby, oprav a výměn odpovídající řádné údržbě v Kč roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty)</li> <li>– průměrné roční náklady údržby, oprav a výměn (při řádné údržbě) hrazené majitelem domu v Kč roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty)</li> <li>– průměrné roční náklady údržby, oprav a výměn odpovídající minimální údržbě v Kč roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty)</li> <li>– průměrné roční náklady údržby, oprav a výměn (při minimální údržbě) hrazené majitelem domu v Kč roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty).</li> </ul> <p>Těchto 5 hodnot bude uvedeno jednak pro souhrn stavebních konstrukcí domu, jednak pro souhrn technických zařízení domu a konečně i pro dům jako celek. Náklady jsou vztaženy jak na celý dům, tak na průměrný byt uvažovaného domu, 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy (UP) tohoto domu a 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru (OP) domu.</p> </li> </ul>
	<p><b>Reprodukcí bytového fondu</b> rozumíme proces jeho neustálého udržování a obnovování tak, aby byl způsobilý plnit svou funkci (poskytovat bydlení). Uvažujeme obnovování v původním rozsahu (co do objemu a kvality), tzv. prostou reprodukci. Budou specifikovány <b>průměrné roční reprodukční náklady (PRN)</b> tvořené položkami<sup>4</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• průměrné roční náklady údržby a oprav</li> <li>• roční odpisy domů (nebo úmor úvěru v případě domů postavených z vypůjčených peněz)</li> <li>• roční náklady správy bytového fondu (průběžná administrativní a technická správa)</li> <li>• ostatní roční náklady (finanční – např. úhrada úroků z investičních úvěrů, daň z nemovitosti,</li> </ul>

<sup>3</sup> Poznámka: Zkratka NP znamená nadzemní podlaží.

<sup>4</sup> Poznámka: Odhlížíme zde od demoličních nákladů (tj. nákladů na rozebrání a odklizení domu po jeho dožití), ačkoliv přísně vzato i tyto patří do nákladů reprodukce fondu. Demoliční náklady činí asi 20% nákladů pořízení (výstavby) domu

Členění do Příloh	Náplň
	<p>pojištění domu, pozemkové nájemné, atd.).</p> <p><b>Nákladové ukazatele</b> představují odborný odhad nákladů pořízení 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu dané velikostní kategorie (ve smyslu ČSN 73 4301<sup>5</sup>) v bytovém domě dané podlažností (tj. počtem nadzemních bytových podlaží). Cenová úroveň nákladových ukazatelů je rok 2011, 2012, a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Nákladové ukazatele se stanoví pro výstavbu cihelných domů a panelových domů na základě pořizovacích nákladů jednotlivých funkčních dílů a technických zařízení bytového domu.</p> <p>Stanovení investičních nákladů bytu nebo bytového domu v letech 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty) se provede podle nákladových ukazatelů.</p> <p>Aktualizovaná pořizovací cena pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty), je <b>reprodukční pořizovací cenou (RPC)</b>, takže <b>průměrné roční udržovací náklady budou vyjádřeny procentem z reprodukční pořizovací ceny</b>.</p> <p>Bude sestavena přehledná tabulka pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty), ve které budou pro domy tradiční i panelové uvedeny položky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• udržovací náklady (hrazené majitelem)</li> <li>• odpisy domu</li> <li>• náklady správy bytového fondu</li> <li>• ostatní</li> <li>• <b>celkem PRN</b></li> </ul> <p>a to v Kč/m<sup>2</sup>up/rok a %z RPC.</p> <p><b>Nákladové nájemné</b> musí kryt náklady reprodukce bytového fondu. Bude stanoveno pro léta 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty).</p>
<p><b>Příloha C</b> Ceny energií, paliv a vody (včetně stočného) a jejich potřeba</p>	<p><b>Definování charakteristických domácností a souvisejících parametrů</b></p> <p>Charakteristická domácnost je definována jako kombinace velikosti domácnosti (tzv. typu domácnosti) dané počtem osob v ní žijících a skupiny domácnosti dané druhy energetických médií, jež domácnost odebírá pro otop, přípravu teplé vody (TV) a vaření.</p> <p>Z hlediska velikosti rozlišujeme domácnosti jednočlenné (D1), dvoučlenné (D2), tříčlenné (D3) a čtyř a vícečlenné (D4+). Kromě toho je zaveden pojem domácnosti průměrné (značené DP), která je definována jako vážený aritmetický průměr domácností D1, D2, D3 a D4+. Váhami jsou procentní zastoupení jednotlivých velikostních typů domácností D1 až D4+ na celku. Odpovídají statistickým zjištěním.</p> <p>Budou uvedeny skupiny domácností dle druhu energie/paliva a jejich procentuální zastoupení.</p> <p>Pro velikosti domácností budou stanoveny:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• roční potřeby tepla na vytápění podle způsobu vytápění (ústřední/dálkové vytápění, bytové vytápění, a lokální vytápění topidly), druhu energie</li> <li>• roční potřeby tepla na vytápění podle způsobu vytápění (ústřední/dálkové vytápění, bytové vytápění, a lokální příprava) a druhu energie</li> <li>• roční potřeby plynu nebo elektřiny na vaření.</li> </ul> <p><b>Ceny</b></p> <p>Bude uveden přehled cen pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty) podle lokalit. Ceny budou zjištěny podle oblastí pro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teplo na vytápění a přípravu TV. Podle databáze ERÚ se zpracuje cenová mapa, která zahrnuje lokalitu (obec), její číselný kód, příslušnost ke kraji, kategorii (velikost) obce podle počtu obyvatel, pásmo venkovní výpočtové teploty, vážený průměr ceny lokality pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Předpokládá se cca 642 obcí členěných podle velikosti podle zákona č. 117/1995 Sb., kraje a kódu obce.</li> <li>• vodu (vodné a stočné) podle lokalit a dodavatelů. Zpracuje se cenová mapa vodného a stočného pro obce České republiky nad 2000 obyvatel podle cen vodného a stočného uváděných Sdružením oborů vodovodů a kanalizací České republiky a z údajů jednotlivých společností. Ceny pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Předpokládá se cca 642 obcí členěných podle velikosti podle zákona č. 117/1995 Sb., kraje a kódu obce.</li> <li>• tuhá paliva - hnědé uhlí (ořech), brikety hnědouhelné, černé uhlí, koks otopový</li> <li>• biomasu - dřevo a ekopaliva z briket, pelety</li> <li>• zemní plyn pro domácnosti podle krajů a distribučních společností pro všechny velikostní typy domácností. Budou stanoveny ceny pro skupiny TP; (plyn jen pro vaření), P; (plyn pro otop, TV a vaření) pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty).</li> <li>• elektřinu pro domácnosti podle krajů a distribučních společností pro všechny velikostní typy domácností. Budou stanoveny ceny pro skupiny TP a P (elektřina jen pro drobné spotřebiče), TE (elektřina pro spotřebiče a vaření), UE (el. pro spotřebiče, vaření a TV) pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty).</li> </ul> <p>Stanovení dalších nezbytných služeb a nákladů na ně:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odvoz tuhých komunálních odpadů – cenová mapa odborným odhadem. Ceny pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Předpokládá se cca 642 obcí členěných</li> </ul>

<sup>5</sup> ČSN 73 4301 je nahrazena novým zněním. Pro přehlednost studie používáme jí zavedené pojmy v původním znění.

Členění do Příloh	Náplň
	<p>podle velikosti podle zákona č. 117/1995 Sb., kraje a kódu obce</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• společná TV a rozhlasová anténa a domovní telefon Kč/byt/měsíc</li> <li>• kominíci (u budov s komínovými průduchy) odborným odhadem v Kč/osobu/měsíc</li> <li>• úklid domu odborným odhadem v Kč/osobu/měsíc</li> <li>• výtah odborným odhadem v Kč/osobu/měsíc</li> <li>• jiné nezbytné služby (např. společné osvětlení domu, atd.).</li> </ul>
	<b>II. Náklady na bydlení</b>
<p><b>Příloha D</b> Ceny bytového nájemného a náklady na bydlení</p>	<p><b>Ceny bytového nájemného a náklady na bydlení.</b> Bytovým nájemným rozumíme tzv. čisté bytové nájemné, tj. cenu nájmu bytu, v níž nejsou zahrnuty náklady na služby poskytované v souvislosti s bydlením (jako je např. dodávka tepla a teplé užitkové vody, užívání výtahu, úklid domu a přilehlých prostor, osvětlení domu, odvoz odpadků atd.) ani náklady na dodávku studené vody, elektřiny a plynu do domácnosti.</p> <p>a) Popis a stanovení ceny bytového nájemného (tj. ceny nájmu, ve kterém nejsou zahrnuty náklady na služby poskytované v souvislosti s bydlením)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• způsoby stanovení nájemného</li> <li>• stanovení cílového nájemného určené zákonem č. 107/2006 Sb.</li> <li>• věcně usměrňované nájemné</li> <li>• družstevní nájemné</li> <li>• volné (smluvní) nájemné</li> </ul> <p>b) definování nákladů na bydlení, které se stanoví:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• podle druhu nájmu a jemu odpovídajícímu způsobu stanovení - 1. družstevní, 2. cílové nájemné podle zákona č. 107/2006 Sb., 3. volné (smluvní) nájemné. Cenové mapy pro 642 obcí pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty) budou uvedeny v Analýze</li> <li>• včetně nákladů na provoz soustav TZB a nezbytné služby. Cenové mapy pro 642 obcí pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty) budou uvedeny v Analýze;</li> </ul> <p>c) výše a struktura nákladů na bydlení v členění podle definovaných lokalit. Cenové mapy pro 642 obcí pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty) budou uvedeny v Analýze.</p> <p>d) Odborným orientačním odhadem zjištění ceny volného (smluvního, tržního) nájemného. Pro místa, pro která je nemožné zjistit seriózní údaje, budou užity hodnoty cílového nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb.</p>

#### 2.4. ZPŮSOB SBĚRU DAT, ZPRACOVÁNÍ, OVĚŘOVÁNÍ A HODNOCENÍ

Výchozím zdrojem vstupních dat budou, kromě archivu společnosti STÚ-E s.r.o., platné legislativy a dat, zakoupených pro tento účel i veřejně dostupné informace o tzv. volném (tržním) nájemném, cenách energií a služeb různých distributorů v jednotlivých krajích apod.

Zpracování dat bude provedeno v programech Microsoft Office 2010 (Excel, Word, Access).

**2.5. HARMONOGRAM REALIZACE PŘEDMĚTU PLNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY**

Termín plnění zakázky je v období červenec až 30. listopadu 2014.

činnost	červenec	srpen	září	říjen	30. listopad
uzavření smlouvy					
kontrola databáze a vstupů					
stanovení tzv. nákladového nájemného pro definované bytové nájemní objekty a lokality					
stanovení tzv. nákladů na reprodukci bytového fondu.					
stanovení spotřeby domácností podle kategorie bytů a počtu osob v rodině a nákladů za spotřebu					
stanovení dalších nezbytných služeb a nákladů na ně					
stanovení nákladů na bydlení					
výše a struktura nákladů na bydlení v členění podle definovaných lokalit					
závěry					
redakce publikací					
úprava publikací					
předání objednateli					

Dílo bude průběžně konzultováno 1x měsíčně. Konečný termín dokončení díla je 30. listopadu 2014.

**2.6. POŽADOVANÁ SOUČINNOST ZADAVATELE, JEJÍ OBSAH A ROZSAH**

Požadovaná součinnost zadavatele spočívá pouze v určení kontaktů (telefonicky a e-mail) na pracovníky, se kterými bude zpracovatel po dobu zpracování Analýzy komunikovat.

**Alena Horáková,**  
autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby a energetické auditorství, číslo autorizace 0009542  
jednatel STÚ-E s.r.o.

V Praze, dne 7.7.2014

