

## Odůvodnění veřejné zakázky

dle § 156 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů

Název zakázky: **Realizace energeticky úsporných opatření budovy IPOS ul. K. Čapka 1147/10, Jeseník**

Forma zadávacího řízení: otevřené řízení

Druh zakázky podle předmětu: stavební práce

<b>Odůvodnění účelnosti veřejné zakázky pro účely předběžného oznámení veřejného zadavatele podle § 1 vyhlášky č. 232/2012 Sb.</b>	
Veřejný zadavatel popíše své potřeby pro řádné zajištění svěřených úkolů:	
Popis potřeb, které mají být splněním veřejné zakázky naplněny.	Splněním veřejné zakázky dojde ke zlepšení tepelně technických vlastností budovy IPOS ul. K. Čapka 1147/10, Jeseník, tzn. k výrazným úsporám energie na vytápění a současně budou upravované konstrukce minimálně splňovat, ale spíše překračovat, požadavky současných norem z oblasti tepelné ochrany budov.
Veřejný zadavatel stručně popíše předmět veřejné zakázky:	
Popis předmětu veřejné zakázky.	Předmětem veřejné zakázky jsou stavební úpravy objektu stávající polyfunkční veřejné budovy. Konkrétně se jedná o opravu stěnového pláště budovy včetně zateplení obvodových konstrukcí v místě původního montovaného pláště ze systému KORD B; o opravu zděných obvodových konstrukcí budovy včetně zateplení; o výměnu výplní otvorů polyfunkční veřejné budovy za plastové, z části za hliníkové; o doplnění zateplení plochých střech jednotlivých budov přídatnou tepelnou izolací a položení nové hydroizolace.
Veřejný zadavatel popíše, do jaké míry přispěje realizace předmětu veřejné zakázky k naplnění potřeb zadavatele:	
Popis vzájemného vztahu předmětu veřejné zakázky a potřeb zadavatele.	Realizací veřejné zakázky dojde k zavedení ekologicky šetrného způsobu provozu budovy IPOS v Jeseníku, snížení ekonomické a energetické náročnosti provozu budovy, snížení tepelné ztráty při provozu budovy, zlepšení tepelně technických vlastností obvodového pláště budovy, snížení spotřeby energie, zejména energie na vytápění u budovy, realizaci efektivního řešení energetického provozu budovy.
Veřejný zadavatel vymezení, kdy bude veřejná zakázka splněna, buď konkrétním datem, nebo časovým úsekem:	
Předpokládaný termín splnění veřejné zakázky.	Předpokládaný termín zahájení stavebních prací je 09/2014 a ukončení stavebních prací 09/2015.

<b>Odůvodnění účelnosti veřejné zakázky podle § 2 vyhlášky č. 232/2012 Sb.</b>	
Veřejný zadavatel popíše změny oproti skutečnostem uvedeným podle § 1 v odůvodnění účelnosti veřejné zakázky pro účely předběžného oznámení (a doplní zbývající):	
Popis potřeb, které mají být splněním veřejné zakázky naplněny	-
Popis předmětu veřejné zakázky	-
Popis vzájemného vztahu předmětu	-

veřejné zakázky a potřeb zadavatele	
Předpokládaný termín splnění veřejné zakázky	-
Popis rizik souvisejících s plněním veřejné zakázky, která zadavatel zohlednil při stanovení zadávacích podmínek (Jde zejména o rizika nerealizace veřejné zakázky, prodlení s plněním veřejné zakázky, snížené kvality plnění, vynaložení dalších finančních nákladů).	Výběr nekvalitního dodavatele může vést ke zpoždění realizace, nedodržení podmínek a závazných termínů vyplývajících ze smlouvy. Proto bude při přípravě veřejných zakázek kladen důraz na řádné definování veškerých požadavků zadavatele a jejich uplatnění v zadávacím řízení. Smlouvy uzavřené s dodavatelem budou obsahovat sankce a pokuty pro případ nedodržení smluvních podmínek. Zadávací dokumentace bude obsahovat požadavky, které zajistí kvalitního dodavatele dle zákona č. 137/2006 Sb.
Veřejný zadavatel může vymežit varianty naplnění potřeby a zdůvodnění zvolené alternativy veřejné zakázky.	Pokud by nedošlo k realizaci stavby, nebyly by naplněny cíle zadavatele.
Veřejný zadavatel může vymežit, do jaké míry ovlivní veřejná zakázka plnění plánovaného cíle.	-
Zadavatel může uvést další informace odůvodňující účelnost veřejné zakázky.	-

<b>Odůvodnění požadavků na technické kvalifikační předpoklady pro plnění veřejné zakázky na stavební práce podle § 3 odst. 3 vyhlášky č. 232/2012 Sb.</b>	
Veřejný zadavatel odůvodní přiměřenost požadavků na technické kvalifikační předpoklady ve vztahu k předmětu veřejné zakázky a k rizikům souvisejícím s plněním veřejné zakázky:	
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení seznamu stavebních prací (Zadavatel povinně vyplní, pokud požaduje předložení seznamu stavebních prací, ze kterého bude vyplývat, že finanční hodnota uvedených stavebních prací je v souhrnu minimálně dvojnásobek předpokládané hodnoty veřejné zakázky).	Dle rozhodovací praxe ÚHOS nelze zadavateli upírat právo na stanovení technických kvalifikačních předpokladů, které budou zaručovat bezproblémovou, kvalitní a včasnou realizaci veřejné zakázky. Zárukou pro takovou realizaci předmětu veřejné zakázky je dodavatel, který v minulosti získal potřebné odborné zkušenosti a znalosti s realizací staveb (plnění) obdobného charakteru; předmět plnění veřejné zakázky je organizačně a technicky náročný, a to s důrazem na nutnost provádění díla při zachování provozu ve stávající budově, kvalitu provedení, dodržení veškerých požadavků a standardů uvedených v projektové dokumentaci, a pro dosažení cíle veřejné zakázky je tedy nutné, aby stavební práce realizoval dodavatel, který má již dostatečné zkušenosti s realizací plnění obdobných jako je předmět této veřejné zakázky, a to so hledem na specifika této oblasti. V průběhu samotné realizace předmětu plnění veřejné zakázky není možné řešit problémy nebo přerušení výstavby v důsledku nezkušenosti dodavatele. Finanční hodnota požadovaných referenčních stavebních prací není v souhrnu více než dvojnásobek předpokládané hodnoty veřejné zakázky. Minimální úroveň pro splnění kvalifikačního předpokladu je stanovena na nejméně 2 dokončené stavby (stavební práce) v oboru pozemní stavby, jejichž předmětem byl kontaktní zateplovací systém a výměna otvorových prvků. Finanční hodnota požadovaných referenčních stavebních prací v souhrnu nečiní dvojnásobek předpokládané hodnoty veřejné zakázky. Vymezení minimální úrovně tohoto technického kvalifikačního předpokladu odpovídá druhu, rozsahu a složitosti předmětu plnění.
Odůvodnění přiměřenosti požadavku	Není požadováno

na předložení seznamu techniků či technických útvarů. (Zadavatel povinně vyplní, pokud požaduje předložení seznamu více než tří techniků nebo technických útvarů.)	
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení osvědčení o vzdělání a odborné kvalifikaci dodavatele nebo vedoucích zaměstnanců dodavatele nebo osob v obdobném postavení a osob odpovědných za vedení realizace stavebních prací (Zadavatel povinně vyplní, pokud požaduje osvědčení o odborné kvalifikaci delší než 5 let).	Není požadováno
Odůvodnění požadavku na předložení přehledu průměrného ročního počtu zaměstnanců dodavatele či jiných osob podílejících se na plnění zakázek podobného charakteru a počtu vedoucích zaměstnanců dodavatele nebo osob v obdobném postavení.	Není požadováno
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení přehledu nástrojů či pomůcek, provozních a technických zařízení, které bude mít dodavatel při plnění veřejné zakázky k dispozici.	Není požadováno

<b>Odůvodnění obchodních podmínek na stavební práce</b>	
<b>Ustanovení obchodních podmínek</b>	<b>Odůvodnění vymezení</b>
Předmět díla	Definice předmětu díla je v obchodních podmínkách řešena obecně (konkrétní údaje a popis musí obsahovat smlouva) s tím, že popisuje i obvyklé činnosti, které musí vykonat zhotovitel pro řádné provedení díla. Tyto činnosti nejsou součástí soupisu stavebních prací ani obvykle nebývají obsahem vedlejších či ostatních nákladů a zhotovitel je realizuje v rámci režijních nákladů. Popsány jsou z důvodů odstranění případných sporů, zda zhotovitel měl či neměl tyto činnosti vykonat. Současně jsou stanoveny i zásady pro vyhotovení dokumentace skutečného provedení.
Cena za dílo a podmínky její změny	Vymezení obsahu ceny a stanovení podmínek pro její možnou změnu je v zájmu právní jistoty obou smluvních stran o tom, co je a co není obsaženo ve sjednané ceně. Ustanovení tohoto článku obchodních podmínek vymezuje doklady rozhodné pro sjednanou cenu.
Platební podmínky	Je stanoven způsob průběžné úhrady v standardních měsíčních splátkách podle rozsahu skutečně provedených prací s následným 10% zádržným. Toto zádržné je motivačním prvkem pro zhotovitele, aby dílo bylo řádně dokončeno s minimalizací vad a nedodělků. Vzhledem k některým specifickým podmínkám poskytovatelů dotací, kteří vyžadují úplné vyúčtování díla, obsahují obchodní podmínky možnost náhrady zádržného bankovní zárukou. V takovém případě by bylo uhrazeno 100% sjednané ceny, protože zajišťovacím prvkem je bankovní záruka. Lhůty splatnosti jsou vymezeny v délce 30 dnů, což je optimální

	<p>doba odpovídající složitosti kontroly provedených prací a je dostatečně krátká na to, aby zhotoviteli působila ekonomické potíže. Doba splatnosti faktur odpovídá doporučení SFŽP definovanému v Závazných pokynech pro žadatele a příjemce podpory z OPŽP.</p>
<p>Smluvní pokuty</p>	<p>Za prodlení s dokončením díla je obchodními podmínkami vymezena smluvní pokuta ve výši 0,15% ze sjednané ceny za den prodlení. Tato pokuta má motivační účinek a odpovídá zásadám poctivého obchodního styku. Protože je zájmem objednatele docílit co nejrychlejšího dokončení stavby, je pro případ prodlení delšího jak měsíc smluvní pokuta zvýšena o dalších 0,05% ze sjednané ceny za den prodlení, což v souhrnu činí 0,2%, ale jen v případě liknavosti zhotovitele s dokončením. Ani v případě nezvykle dlouhého prodlení zhotovitele nemá výše smluvní pokuty likvidační charakter.</p> <p>Za nenastoupení na odstranění vad a nedodělků ve sjednaných termínech je obchodními podmínkami definována smluvní pokuta 1.000,- Kč za vadu či nedodělek a den prodlení a současně je definována smluvní pokuta 2.000,- Kč/vada/den prodlení. Takovýto soubor smluvních pokut je vůči zhotoviteli velmi mírný, ale podle zadavatele jej přiměřeně motivuje k nástupu na odstraňování zjištěných vad či nedodělků a současně k jejich včasnému odstranění. Podle zkušeností zadavatele je ochota zhotovitelů odstraňovat vady předaného díla malá a je nezbytné ji zajistit smluvní pokutou.</p> <p>Obdobně u reklamovaných vad jsou zhotovitelé liknaví v jejich odstraňování, proto je zvolena obdobná konstrukce smluvních pokut, a to jak za nenastoupení, tak za případné neodstranění reklamované vady, a to ve výši 2.000,- Kč/vada/den v obou případech. Takováto výše je zcela v intencích poctivého obchodního styku. Pro případ, že by reklamovaná vada hrozila možností větších škod, tedy byla by to havárie, pak je obchodními podmínkami stanovena smluvní pokuta dvojnásobná.</p> <p>Smluvní pokuta za nevyklizení staveniště je vymezena ve výši 5.000,- Kč/den, což je odpovídající hodnota pro případy, kdy zadavateli ztěžuje užívání dokončené stavby vlivem existujícího staveniště. Smyslem této pokuty je nutit zhotovitele k urychlenému vyklizení staveniště.</p> <p>Pro případ, kdy by byl objednatel v prodlení s úhradou je recipročně stanoven úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky denně. Tento úrok z prodlení alespoň částečně zhodnocuje prostředky zhotovitele v případě dluhu objednatele. Současně je obchodními podmínkami vymezen i způsob úhrady sankcí a jejich splatnost.</p>
<p>Staveniště</p>	<p>Cílem tohoto ustanovení je nastavit pravidla pro předání a převzetí staveniště a současně určit, jaké jsou povinnosti obou smluvních stran v souvislosti s užíváním staveniště. V minulosti bylo obvyklé, že staveniště sloužilo zhotoviteli i k jiným účelům a nebylo používáno v souladu s účelem, ke kterému bylo zřízeno, a z tohoto důvodu obchodní podmínky vymezují podmínky pro užívání. Žádná z těchto podmínek není neobvyklá a spíše představují jen písemné upozornění zhotovitele, na co vše si dát v souvislosti se staveništěm pozor. Bez zařazení tohoto bodu do obchodních podmínek by vznikaly nebo mohly vznikat zbytečné kolizní situace. Stavební práce jsou prováděny převážně na stávajícím objektu a ustanovení obchodních</p>

	podmínek vymezují zásady chování zhotovitele v tomto objektu a jeho povinnosti v případech, kdy je v tomto stávajícím objektu zachován provoz.
Stavební deník	Povinnosti definované pro vedení stavebního deníku odpovídají obsahovým náležitostem podle přílohy č. 9 vyhlášky č.499/2006 Sb.
Kontrolní dny	Kontrola stavby v jejím průběhu tvoří významnou povinnost objednatele. Obchodními podmínkami je vymezen pojem kontrolních dnů a je popsán a jejich četnost a základní principy jejich konání. Bez tohoto ustanovení by byla průběžná a pravidelná kontrola provádění stavby komplikovaná.
Technický dozor objednatele	Obchodní podmínky stanoví rozsah oprávnění technického dozoru vůči zhotoviteli a současně vymezují zákonnou podmínku zákazu provádění technického dozoru Zhotovitelem nebo osobou s ním propojenou. Protože takovéto zákonné omezení by bylo možné obejít prostřednictvím subdodavatelů, je tato podmínka rozšířena i na osoby subdodavatelů. Tím je vytvořen předpoklad pro to, že v průběhu stavby bude technický dozor nepodjatý a objektivní vůči Zhotoviteli a subdodavatelům
Provádění díla a bezpečnost práce	Tato ustanovení obchodních podmínek chrání objednatele před případnými nesprávným nebo normám neodpovídajícím prováděním. Stanoví zákaz použití nevhodných materiálů, stanoví základní zásady bezpečnosti provádění, podmínky kontroly prací, které budou dalším postupem zakryty a současně stanoví, jak postupovat, vyskytnou-li se na stavbě archeologické nálezy. Tyto podmínky jsou zcela standardní a žádnému zhotoviteli by při řádném provádění neměly působit potíže ani jej diskriminovat. Jde o běžné a obvyklé podmínky, které se u stavebních prací uplatňují. Obchodní podmínky specificky zdůrazňují nutnost kvality ETICS a výplní otvorů a nutnost dodržení předepsaných technologických postupů montáže.
Subdodavatelé	Současná praxe přináší mnoho problémů se subdodavatelským plněním veřejných zakázek. Z tohoto důvodu obchodní podmínky vymezují nezbytnou vazbu mezi subdodavatelem z nabídky dodavatele a dalšími subdodavatelem. Souhlas objednatele s využitím subdodavatelů je logickou podmínkou pro omezení negativních praktik. Současně ustanovení řeší i otázku změny subdodavatele, kterým zhotovitel prokazoval kvalifikaci v zadávacím řízení a stanoví, že taková změna možná je, ale jen pokud bude novým subdodavatelem prokázána shodná kvalifikace. Tato podmínka naplňuje povinnost zadavatele uloženou mu právním předpisem a je vyřešena zcela logicky a nediskriminačně. Současně je v tomto ustanovení připomenuta zákonná povinnost zhotovitele veřejné zakázky, předložit objednateli po splnění veřejné zakázky seznam subdodavatelů ve smyslu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.
Předání a převzetí díla	Pro zamezení budoucího sporu definují obchodní podmínky zásady a lhůty, za kterých má proběhnout předání a převzetí díla a co vše je třeba učinit či zajistit, aby mohlo být dílo považováno za předané. Současně obchodní podmínky stanoví zásady, pokud by objednatel odmítl dílo převzít. Současně je definováno právo Objednatele převzít dílo i vadami a nedělkami a je nastaven princip a lhůta jejich následného odstranění.
Záruka za jakost díla	Záruční doba pro je pro stavební práce stanovena

	<p>obchodními podmínkami na 60 měsíců, což je doba plně odpovídající charakteru předmětu veřejné zakázky. Touto obchodní podmínkou je současně vymezen důraz na kvalitu dodávek stavebních materiálů a konstrukcí. Délka požadované záruční doby je obvyklá, běžně zhotoviteli staveb poskytovaná a zabezpečuje zadavateli dostatečně dlouhou dobu na zjištění případného nekvalitního plnění. Současně je obchodními podmínkami popsán princip reklamace a povinnosti obou smluvních stran při výskytu reklamované vady. Rozsah případné reklamované vady určit nelze, proto obchodní podmínky obsahují dostatečně dlouhou základní dobu pro nástup na odstranění a na vlastní odstranění pro případ, že by při reklamaci nedošlo k dohodě o odpovídajících termínech. Bez těchto obchodních podmínek by neměl objednatel jistotu, že zhotovitel na opravu vady vůbec nastoupí.</p>
Vlastnictví díla a nebezpečí škody na díle	<p>Vlastníkem díla je od počátku objednatel, což je logická a u veřejných zakázek nezbytná podmínka. Nebezpečí škody na díle je přisouzeno zhotoviteli až do doby předání a převzetí dokončeného díla, protože objednatel nemá na případnou škodu na díle žádný vliv. Ustanovení odpovídají obecným právním předpisům.</p>
Zajištění závazků zhotovitele	<p>V současné době dochází k situacím, kdy zhotovitelé, mnohdy ne vlastní vinou, nejsou schopni dostát svým smluvním závazkům. Bez řádného zajištění je pak provedení veřejné zakázky a uplatnění záručních podmínek velmi obtížné a dochází k ohrožení účelnosti vynaložených finančních prostředků z veřejných zdrojů. Obchodní podmínky popisují možnosti objednatele požadovat způsob zajištění, když stanoví pouze obecné podmínky poskytnutí a vrácení bankovní záruky, jejíž výši ponechávají na smlouvě. V následné smlouvě by takto uplatněné zajištění závazků nemělo přesáhnout 5% ze sjednané ceny, protože současná ekonomická situace nedovoluje zhotovitelům blokovat finanční prostředky ve větším rozsahu a pětiprocentní hodnota je kompromisem mezi nutným zajištěním objednatele a možnostmi zhotovitele.</p>
Pojištění zhotovitele	<p>Obchodními podmínkami je požadována od zhotovitele pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám včetně škod na zdraví a majetku. Hodnota pojistného plnění je ke konkrétní veřejné zakázce stanovena smlouvou. Mimo pojištění zhotovitele je vyžadováno i pojištění zhotovované stavby (stavebně montážní pojištění), které kryje případné škody na díle v průběhu jeho zhotovování a je způsobeno neočekávanou událostí. Obchodní podmínky dále stanoví, aby obdobná pojištění měli i subdodavatelé pro případy, kdy by škoda na díle nebo jeho poškození vzniklo v důsledku činnosti subdodavatele. V zájmu právní jistoty je vyžadováno i pojištění zaměstnanců zhotovitele. Tyto požadavky jsou naprosto standardní a chrání vynaložené veřejné prostředky.</p>
Odstoupení osmlouvy	<p>Pro extrémní případy neplnění smlouvy definují obchodní podmínky situace, kdy je možné od smlouvy odstoupit a popisují práva a povinnosti obou smluvních stran v případech, kdy k takovému stavu dojde. Důvodem pro toto ustanovení je skutečnost, že lze v současné době očekávat ekonomické problémy dodavatelů a je třeba mít vymezen způsob následného řešení. Současně je jako jedna z podmínek odstoupení definována i podmínka, kdy zadavateli nebude poskytnuta dotace z prostředků OPŽP.</p>

	Takový stav je reálný a obchodní podmínky jej musí v zájmu jistoty objednatele obsahovat.
Řešení sporů	Pro případy neshody mezi smluvními stranami popisují obchodní podmínky možnosti rozhodování sporů prostřednictvím rozhodce a v případě neshody na osobě rozhodce nebo rozhodčího soudu je stanovena místní příslušnost soudu podle sídla objednatele a dále je zvoleno české právo jako podklad pro rozhodování sporů. Důvodem pro vymezení této části obchodních podmínek je zabránit následným neshodám na způsobu řešení sporu, pokud se při zhotovení stavby takto závažný spor vyskytne.

<b>Odůvodnění vymezení technických podmínek veřejné zakázky podle § 5 vyhlášky č. 232/2012 Sb.</b>	
<b>Technická podmínka</b>	<b>Odůvodnění technické podmínky</b>
V zadávacích podmínkách nejsou požadovány technické podmínky nad rozsah technických charakteristik, popisů a podmínek provádění stavebních prací uvedených v dokumentaci dle § 44 odst. 4 zákona.	§ 44 odst. 4 stanoví, že zadávací dokumentace veřejných zakázek na stavební práce musí kromě náležitostí uvedených v odst. 3 obsahovat: a) Příslušnou dokumentaci v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem zpracovanou do podrobností, které specifikují předmět veřejné zakázky v rozsahu nezbytném pro zpracování nabídky, b) soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem, a to rovněž v elektronické podobě.

<b>Odůvodnění stanovení základních a dílčích hodnotících kritérií podle § 6 vyhlášky č. 232/2012 Sb.</b>	
<b>Hodnotící kritérium</b>	<b>Odůvodnění</b>
Základním hodnotícím kritériem je nejnižší nabídková cena.	Zadavatel má zájem na výběru dodavatele, který při dodržení kvality dané technickými podmínkami, dokáže dílo realizovat za co nejnižší cenu.

<b>Odůvodnění předpokládané hodnoty veřejné zakázky podle § 7 vyhlášky č. 232/2012 Sb.</b>	
<b>Hodnota</b>	<b>Odůvodnění</b>
Předpokládaná hodnota veřejné zakázky celkem je <b>55.000.000,- Kč</b> bez DPH.	Předpokládaná hodnota je převzata z rozpočtu vypracovaného projektantem. Byla stanovena postupem obvyklým pro stanovení cen stavebních prací.