VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE Č. 2

Název veřejné zakázky:	**Bytové domy Družba, Brumov-Bylnice – Projektová dokumentace**
Identifikační údaje o zadavateli	
Název:	Město Brumov – Bylnice
Sídlo:	H. Synkové 942, 763 31 Brumov-Bylnice
IČO:	002 83 819
Veřejná zakázka podle předmětu:	Veřejná zakázka na služby
Forma zadávacího řízení:	Otevřené řízení
Limit veřejné zakázky:	Nadlimitní

Na základě obdržené žádosti či žádostí poskytuje zadavatel níže uvedené vysvětlení zadávací dokumentace.

DOTAZ 1

TERMÍNY

Všechny termíny jsou vázány k datu podpisu smlouvy bez ohledu na možné úskalí, které mohou nastat a běžně se v rámci podobného rozsahu dějí. Např.:

- termín DSP je vázán k podpisu smlouvy. Jak se bude postupovat v případě, že spolu s městem nebude panovat shoda v rámci studie v rámci předpokládaných tří měsíců a bude potřeba se studii věnovat více. V aktuálním znění by to znamenalo výrazně kratší čas pro projekt DSP a dále.
- pro inženýrskou činnost v rámci DSP máte dle uvedených termínů prostor 60 dnů pro získání vydání povolení. Běžně se udává spíše lhůta podání s vědomím, že samotné úkony stavebních úřadů jsou řešeny pro obě strany nějakou „pojistkou,dodatkem“ Aktuální znění říká, že je plná zodpovědnost přenesena na stranu zhotovitele. Např. jsem dohledal, že v aktuální dalším výběrovým řízením, které pro město Brumov zpracováváte – rekonstrukce základní školy, máte termíny nastaveny výrazně logičtěji a benevolentněji, než je tomu u projektu bytových domů. Máte u ZŠ použitý postupný termínový klíč, který pracuje s termíny návaznými po odevzdání studie, termíny vztaženy k podání žádosti o stavební povolení atd… Tento postup mi přijde standardní a bezpečný pro obě strany a očekával jsem jej tedy i u bytových domů. Závěrem: termín 60 dnů na získání vydání povolení je ve své podstatě nepodepsatelný se znalostí fungování stavebních úřadů (obecně se takto zhotovitel zaváže i za termíny SÚ). Je zde ještě jakýkoli prostor pro debatu – úpravu podmínek?

ODPOVĚĎ 1

Zadavatel v prvé řadě sděluje, že nelze srovnávat nastavení lhůt ve dvou odlišných zadávacích řízení. Zadavateli u tohoto zadávacího řízení více záleží na řádném a včasném dokončení projektu a z tohoto důvodu jsou lhůty stanoveny odlišně (přísněji).

Ohledně zpracování studie zadavatel sděluje, že smlouva min. 1x za 14 dnů předpokládá realizaci výrobních výborů, kde si budou smluvní strany vzájemně upřesňovat směřování projektu (studie) tak, aby nedocházelo ke zbytečnému přepracovávání a úpravám, což by ve

výsledku mohlo mít za následek prodlení s dokončením studie a zkrácení lhůt pro další stupně projektu. Četnost konání výrobních výborů je přitom definována jako minimální a zadavatel se rozhodně nebrání častějšímu konání výrobních výborů, např. 1x za týden.

Je pravdou, že prodlení s jednou částí PD ve výsledku zkracuje lhůty pro realizaci částí následujících, jedná se však o podnikatelské riziko dodavatele a je na něm, jak se s tímto faktem vypořádá. Zhotovitel by měl v případě prodlení s některou částí nasadit následně takové kapacity, aby vzniklou ztrátu dohnal.

Zadavatel pro úplnost sděluje, že pokud jeho jednáním dojde k prokazatelné prodlevě s dokončením projektu (např. úpravou požadavků ze zadání či výrobních výborů, stanovením nový a dodatečných požadavků, které budou mít prokazatelný vliv na lhůtu dokončení a o kterých se zhotovitel nedoví v dostatečném časovém předstihu), nepůjde tato skutečnost k tíži zhotovitele.

To stejné platí pro inženýrskou činnost. Z tohoto důvodu návrh smlouvy obsahuje v bodě 3.8. ustanovení, že:
„Zhotovitel není v prodlením s žádnou z dílčích lhůt v případě, že toto prodlení prokazatelně nezavinil a ani mu s vynaložením přiměřeného úsilí nemohl zabránit (například prodloužení doby trvání správních řízení z důvodů neležících na straně zhotovitele).“

Výše uvedené skutečnosti jsou důvodem k prodloužení celkové lhůty pro dokončení projektu a slouží k ochraně zhotovitele. Zadavatel nemá zájem a ani nebude nespravedlivě požadovat dodržení lhůt v případě, že důvod prodlení bude prokazatelně ležet mimo sféru vlivu zhotovitele. V takovém případě dojde mezi smluvními stranami k uzavření dodatku ke smlouvě a celková lhůta plnění bude přiměřeně prodloužena. Naopak případná liknavost zhotovitele k jeho tíži na základě vymezených obchodních podmínek půjde.

DOTAZ 2

VÝŠE INVESTICE

Dle obdobných projektů se nám nastavení předpokládané investice na hodnotu 190 mil. přijde výrazně méně. Dle odborného odhadu se domníváme, že se bude jednat o záměr v hodnotě kolem 250 mil. Tento odhad se přímo promítá samozřejmě i do nastavení předpokládané hodnoty projektu, která byla nastavena na 7 mil. Kč. Dle ČKA i stavba o nákladech 190 mil. odpovídá honoráři téměř 14 mil. Kč za kompletní PD. Prosím o vysvětlení, zpodrobnění předpokládané hodnoty, zda se odkazuje např. na předpokládaný počet domů, obestavěný prostor, počet podlaží atd… (vnímám, že architektonická studie není k dispozici, nicméně dle nějaké rozvahy odhad vzniknout musel) Jak se dále bude postupovat, pokud se konstatuje např. po vyhotovení architektonické studie, že se jedná o projekt za 250 a více mil. Kč. Logicky by soutěžená cena projektu nebyla reálná. Jako vysvětlení se pak jeví fakt, že by hodnota 190 mil. mil nastavena jako maximální v rámci zadání a nebylo by ji možno překročit. Je v této chvíli možno vytvoření např. méně bytů než je požadováno? (s odkazem na můj odborný odhad, že požadavky zadání neodpovídají předpokládané výše investice)

ODPOVĚĎ 2

Zadavatel neurčil, že by dodavatel měl cenu stanovit dle honorářového řádu ČKA. Zadavatel vycházel při stanovení předpokládané hodnoty ze skutečnosti, že nabídkové ceny u veřejných zakázek na zpracování projektové dokumentace jsou vždy výrazně nižší, než jsou hodnoty definované honorářovým řádem či Sazebníkem UNIKA.

Předpokládaná hodnota veřejné zakázky navíc pouze udává předpokládanou výši vynaložených nákladů na zpracování projektové dokumentace a nikde není uvedeno, že by dodavatel nemohl nabídnout cenu přesahující předpokládanou hodnotu. Zadavatel má zájem zakázku realizovat a stavbu postavit. Pokud nabídka vybraného dodavatele přesáhne předpokládanou hodnotu veřejné zakázky, vzniká v takovém případě pouze zadavateli právo na zrušení veřejné zakázky. Zrušení zadávacího řízení je však až poslední možností. V případě, kdy nabídka vybraného dodavatele přesáhne předpokládanou hodnotu, zadavatel se pokusí zajistit dodatečné financování a projedná zvýšení nákladů v Radě města. Jedná se přitom opět o podnikatelské riziko dodavatele, zda se bude zadávacího řízení účastnit s nabídkovou cenou přesahující částku 7 mil. Kč bez DPH s tím, že pokud se stane vybraným dodavatelem, tak existuje šance, že zadávací řízení může být z finančních důvodu zrušeno.

Co se týče investičních nákladů stavby, tak zadavatel ve svých ekonomických úvahách počítá s celkovými náklady stavby ve výši 190 mil. Kč bez DPH (viz Vysvětlení zadávací dokumentace č. 1). Pokud by se při realizace PD zjistilo, že ani přes snahu jak zadavatele, tak zhotovitele se nepodaří investiční náklady stavby k této částce přiblížit, může tato skutečnost být důvodem pro provedení změn v souladu s § 222 zákona, kdy by se např. počet bytů úměrně snížil. Zadavatel počítá s tím, že k hrubému vyčíslení investičních nákladu a ujasnění zadání dojde už ve fázi studie.

Zadavatel dále uvádí, že ani navýšení investičních nákladů nemusí ve výsledku znamenat nutnost provedení změn v zadání. Částka 190 mil. Kč bez DPH odpovídá nákladům, které je zadavatel připraven na stavbu vynaložit. Z jiných obdobných zadávacích řízení je v současné době patrné, že nabídkové ceny na zhotovení novostaveb klesají pod úroveň cen stanovených dle teoretických cen cenových soustav, a to v některých případech až o 35 %. Zadavatel je tak připraven při posouzení výše investičních nákladů zohlednit i aktuální situaci ve stavebnictví. Zhotovitel však musí být připraven vyhovět případným požadavkům zadavatele na snížení investičních nákladů, přestože těmito požadavky může dojít současně ke snížení architektonické hodnoty stavby.

DOTAZ 3

Prosím o upřesnění zadávacích podmínek, pokud bude nabídka podána formou společné nabídky více dodavatelů, je možné technickou kvalifikaci splnit dohromady, tedy dva dodavatelé z nich každý bude mít za poslední 3 roky jednu dokončenou dokumentaci DUR, DSP a DPS? Základní a profesní způsobilost budou splňovat oba dodavatelé samostatně. Technické požadavky na hlavního projektanta budou splněny, tam problém není.

ODPOVĚĎ 3

Ano, v případě podání společné nabídky více dodavatelů tito prokazují technickou kvalifikaci společně.

DOTAZ 4

Jaká je představa zadavatele o výši investičních nákladů stavby? Konvenuje s naším odhadem ve výši 280 mil Kč bez DPH?

ODPOVĚĎ 4

Viz odpověď na dotaz č. 2 výše.

DOTAZ 5

S ohledem na výše zmíněné investiční náklady považujeme předpokládanou hodnotu veřejné zakázky za podhodnocenou na úroveň cca 65%. Může ji zadavatel upravit?

ODPOVĚĎ 5

Viz odpověď na dotaz č. 2 výše.

INFORMACE

Zadavatel posoudil výše poskytnuté vysvětlení zadávací dokumentace a konstatuje, že povaha vysvětlení nevyžaduje prodloužení lhůty pro podání nabídek.

Pavel Mitáš

Digitálně podepsal Pavel Mitáš
Datum: 2024.01.16 14:43:30 +01'00'