

Zadavatel:
Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
IČO: 44992785

Veřejná zakázka:
„V Aleji – studie a projektová dokumentace“

nadlimitní veřejná zakázka na služby zadávaná v otevřeném zadávacím řízení podle ust. § 56 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“)

VYSVĚTLENÍ, ZMĚNA NEBO DOPLNĚNÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

dle ust. § 98 a 99 ZZVZ

Zadavatel ve věci veřejné zakázky obdržel žádost dodavatele o vysvětlení, změnu nebo doplnění zadávací dokumentace, popřípadě poskytuje vysvětlení, změnu nebo doplnění zadávací dokumentace z vlastního podnětu.

Zadavatel vysvětlení, změnu nebo doplnění zadávací dokumentace uveřejnil včetně přesného znění žádosti na profilu zadavatele.

Vysvětlení zadávací dokumentace č. 1 ze dne 17. 3. 2021

Žádost č. 1 ze dne 11. 3. 2021:

V souladu se zadávací dokumentací žádáme o vysvětlení následujících dotazů:

- 1) Součástí podkladů jsou soubory: PD_DUR_TDI_Holásky001 – 003.zip, tyto soubory nelze spustit. Žádáme o nápravu podkladů.
- 2) Součástí neměnného návrhu SOD je se často opakuje definice „potřebné“ např. průzkumy posudky a měření aj... – viz např. čl. II.1 a) i).

(V případě obecného pojmu „potřebné“ nelze soutěž považovat za regulérní, jelikož každý z případných uchazečů vnímá tento pojem odlišně a nemůže být tedy naplněn základní princip §6 zákona o VZ).

Žádáme o jednoznačnou definici požadovaných průzkumů a expertíz – včetně příloh, které máme ocenit v nabídce, smlouvě?

3) Součástí neměnného návrhu SOD v rámci definice rozsahu díla pro DUR a DSP se často objevují pojmy jako: získání všech povolení, rozhodnutí, souhlasů a stanovisek nezbytných pro podání řádné (bezvadné) žádosti

Jak jsou ošetřeny činnosti Zadavatele jako například majetkoprávní záležitosti, zajištění souhlasů majitelů sousedních pozemků aj. Zajišťuje Zhotovitel i tyto záležitosti?

Žádáme o jednoznačnou definici rozsahu plnění především v části inženýrské činnosti tj. čl. II.4 a čl. II.5

4) Součástí neměnného návrhu SOD je také čl. IV.2, kde Zadavatel požaduje garanci platnosti smlouvy potažmo ceny díla na dobu 10 let od NPM DUR, tzn. mnohem delší. Vývoj cen na trhu s projekčními pracemi se mění každý rok a je velmi neetické požadovat planost navržených cen na takovou dobu.

Žádáme o zkrácení doby na 2 roky a doplnění návrhu SOD o automatické navýšení cen minimálně o inflaci v případě delšího přerušení než 2 roky.

5) Součástí neměnného návrhu SOD je čl. V., Doba plnění. Zadavatel určuje dobu dodání DUR k připomínkám na hodnotu 90 dnů. Navržená lhůta v rámci DUR se jeví nereálná v návaznosti na předpokládané investiční náklady budoucího díla.

Žádáme o prodloužení lhůty této části na min. 120 dnů. Potažmo prodloužení lhůty u DSP z 60 na min. 90 dnů.

Dále žádáme o doplnění návrhu SOD o následné znění: V případě prodlení předpokládaných lhůt pro vyjádření správců sítí a DO popřípadě průtahů v rámci stavebního řízení (např. dodatečně požadované vyjádření, návaznost jednotlivých vyjádření, apod...), jejichž eliminace je mimo působnost zhotovitele, není případný dopad na termíny plnění díla dle této smlouvy posuzován jako nedodržení termínů zhotovitelem.

6) Součástí neměnného návrhu SOD je také čl. VIII. Platební podmínky, kde Zadavatel požaduje mimo jiné fakturaci části inženýrské činnosti pro DUR potažmo DSP až zajištěním NPM potažmo vydáním povolení. Co nastane, když NPM nebude vydáno NE chybou Zhotovitele.

Žádáme o doplnění formulace: V případě nevydání NPM má Zhotovitel právo na fakturaci nejpozději do 12 měsíců od podání žádosti (toto platí v případě prokázaného nezavinění ze strany Zhotovitele).

7) Součástí neměnného návrhu SOD je také čl. XII.8. cituji „Zhotovitel se zavazuje, že uhradí Objednateli v plné výši škody, které mu vzniknou v příčinné souvislosti s vadami výsledků tvůrčí činnosti Zhotovitele nebo s porušením povinností Zhotovitele při zařizování záležitosti dle této smlouvy“.

Žádáme o vysvětlení, jaké škody má Zadavatel na mysli (škody ze stavby, vícepráce...aj) a zdali tento paragraf pokrývá požadované pojištění definované smlouvou.

8) Součástí neměnného návrhu SOD je čl. XIII, Sankce..., kde zadavatel požaduje mimo jiné garanci investičních nákladů stavby pod nemalou sankcí.

Žádáme o snížení sankčních pokut spojených s dodržáním investic

9) Součástí neměnného návrhu SOD je čl. XV, Zvláštní ujednání, je článek XV.8. Výše investic je určena fixně. Požadované investiční náklady jsou nereálné a absolutně podhodnocené.

Žádáme o vysvětlení hodnoty nastavení investic a její vliv na nastavení předpokládané hodnoty ceny za projektovou dokumentaci.

10) Součástí preambule návrhu SOD je informace o počtech bytů a informace, že: Skutečný počet bytů bude prověřen Zhotovitelem v rámci zpracovávání projektové dokumentace, ve fázích studie a dokumentace pro územní rozhodnutí. Znamená to, že i když Zadavatel odsouhlasí studii a dá podnět ke zpracování DUR, může i přesto v DUR změnit počet bytů a Zhotovitel je oprávněn toto zpracovat v rámci ceny díla – neomezeně?

Žádáme o vysvětlení formulace preambule.

11) Požaduje zadavatel v rámci stupně Studie i předjednání s vybranými orgány státní správy? Tato činnost by měla dopad do nastavené hodnoty termínu plnění.

12) Z podkladů není jasný rozsah dopravní infrastruktury, prosíme o doplnění.

13) Co se míní dispoziční studií vybavení interiéru ve fázi DSP? Jde o podklad pro marketing?

14) Jak je to s vodoprávním řízením je součástí ceny díla? A co smlouvou o výstavbě s obcí? V jakém je stavu?

15) Jak je to s EIA? V případě potřeby dopad na fixně nastavené termíny.

16) Součástí neměnného návrhu smlouvy je dikce zahájení dalších fází – etap projektové dokumentace na výzvu. V případě, že dojde po určité fázi z jakéhokoli důvodu k přerušení, není možné projekční tým držet aktivní až si zadavatel vzpomene vyzvat k opětovnému zahájení. Je tedy možné upravit zahájení prací na jednotlivých stupních na např. 3 týdny po obdržení výzvy?

Dále žádáme o posun termínu odevzdání v návaznosti na doplnění zadávací dokumentace.

Informace zadavatele:

- 1) Zadavatel uvádí, že prověřil funkčnost souborů a dospěl k závěru, že soubory jsou v pořádku a funkční. Pro otevření souboru obsahujícího výchozí podklady PD_DUR_TDI_Holásky je potřeba nejprve stáhnout veškeré soubory „PD_DUR_TDI_Holásky – 003“ do jedné složky. Následně pravým tlačítkem myši kliknout na soubor typu „WinRAR archiv“ s názvem „PD_DUR_TDI_Holásky.zip“ a vybrat možnost „Extrahovat zde“ nebo „Rozbalit zde“. Ve složce se vytvoří podsložka s názvem PD_DUR_TDI_Holásky, která obsahuje všechny výchozí podklady. Pro umožnění otevření souboru obsahujícího výchozí podklady je potřeba, aby stažené soubory nesly stejný název, jako na profilu zadavatele.
- 2) Zadavatel požaduje realizaci průzkumů uvedených v příloze č. 1 Obchodních podmínek (závazného textu návrhu smlouvy), která specifikuje obsah Studie. Realizace těchto průzkumů musí být zajištěna v nabídce (nabídkové ceně účastníka. Zajištění případných

jiných průzkumů, které nejsou výslovně uvedeny v Obchodních podmínkách nebo jejich přílohách, není součástí předmětu této veřejné zakázky. Zadavatel doplňuje, že výsledky všech průzkumů musí být zohledněny ve Studii a dále v příslušné projektové dokumentaci.

Zadavatel upravuje návětí bodu 5. přílohy č. 1 návrhu Obchodních podmínek, které nyní zní:

„potřebné průzkumy v rozsahu odpovídajícím druhu a lokalitě; výsledky těchto průzkumů budou zohledněny ve Studii a dále v příslušné projektové dokumentaci; jedná se následující o průzkumy:“

- 3) Ano, Zhotovitel zajišťuje všechny tyto záležitosti, jak je uvedeno v návrhu Obchodních podmínek, tedy i majetkoprávní záležitosti a zajištění souhlasů majitelů sousedních pozemků. Zadavatel má za to, že pokud je v návrhu Obchodních podmínek uvedeno, že součástí předmětu plnění je získání všech povolení, rozhodnutí, souhlasů a stanovisek nezbytných pro řádné (bezvadné) podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, není nutné přistupovat k úpravě návrhu Obchodních podmínek, a to i v kontextu podaného vysvětlení (potvrzení rozsahu požadavku zadavatele).

- 4) Zadavatel upravuje čl. IV.2. návrhu Obchodních podmínek, který nyní zní:

„Objednatel si vyhrazuje právo nepožadovat po Zhotoviteli poskytnutí plnění Stupně plnění DUR, Stupně plnění DSP a Stupně plnění PDPS, dle svých potřeb. Pro započetí s plněním Stupňů DUR, DSP a PDPS musí Objednatel Zhotovitele písemně vyzvat. Nevyzve-li Objednatel k započetí s plněním pro Stupeň plnění DSP či Stupeň plnění PDPS do **4** let od nabytí právní moci územního rozhodnutí, považuje se nárok z této smlouvy na požadování tohoto plnění za zaniklý. **V případě, že Objednatel nevyzve Zhotovitele k započetí plnění dotčeného Stupně DUR, DSP nebo PDPS po dobu delší než 2 roky ode dne dokončení předchozího stupně plnění, cenu za plnění dosud nerealizovaného plnění je Zhotovitel oprávněn navýšit o inflaci vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen ke dni započetí s plněním dotčeného Stupně DUR, DSP nebo PDPS oproti dnu konce lhůty pro podání nabídek.**“

- 5) Zadavatel upravuje čl. V.2.2. návrhu Obchodních podmínek, který nyní zní:

„předání Objednateli k připomínkám: Zhotovitel je před dokončením Stupně plnění DUR povinen předat návrh DUR (v jednom listinném vyhotovení a v jednom vyhotovení elektronickém na CD/DVD nosiči / USB flash disku) Objednateli k připomínkám nejpozději do **120** kalendářních dnů od ode dne obdržení výzvy Objednatele pro započetí s plněním;“

Zadavatel upravuje čl. V.3.2. návrhu Obchodních podmínek, který nyní zní:

„předání Objednateli k připomínkám: Zhotovitel je před dokončením Stupně plnění DSP povinen předat návrh DSP (v jednom listinném vyhotovení a v jednom vyhotovení elektronickém na CD/DVD nosiči / USB flash disku) Objednateli k připomínkám nejpozději do **90** kalendářních dnů od ode dne obdržení výzvy Objednatele pro započetí s plněním;“

Úprava pro případ prodlení ze strany dotčených orgánů je již obsažena v čl. V.2.4. a V.3.4. Délka trvání územního řízení a stavebního řízení nemá vliv na běh lhůt.

- 6) Zadavatel upravuje čl. VIII.1.3. návrhu Obchodních podmínek, který nyní zní:

„cena za poskytnutí Části plnění zajištění UR – po dokončení Části plnění zajištění UR dle odst. V.2.6. této smlouvy; **pokud nedojde k nabytí právní moci územního rozhodnutí do 12 měsíců ode dne podání žádosti o územní rozhodnutí z důvodů, které nespočívají na straně Zhotovitele, je Zhotovitel oprávněn fakturovat 50 % ceny za poskytnutí Části plnění zajištění UR,**“

Zadavatel upravuje čl. VIII.1.5. návrhu Obchodních podmínek, který nyní zní:

„cena za poskytnutí Části plnění zajištění SP – po dokončení Části plnění zajištění SP dle odst. V.3.5. této smlouvy; **pokud nedojde k nabytí právní moci stavebního povolení do 12 měsíců ode dne podání žádosti o stavební povolení z důvodů, které nespočívají na straně Zhotovitele, je Zhotovitel oprávněn fakturovat 50 % ceny za poskytnutí Části plnění zajištění SP,**“.

- 7) Dojde-li ke vzniku jakékoli škody, která byla způsobena vadou výsledků tvůrčí činnosti Zhotovitele nebo porušením povinností Zhotovitele při zařizování záležitosti, je Zhotovitel povinen Objednateli škodu uhradit, a to za předpokladu, že Zhotovitel neprokáže, že za škodu neodpovídá v souladu s obecně závaznými právními předpisy (zejména dle občanského zákoníku). Taková škoda může být uhrazena plněním z profesního pojištění Zhotovitele. Vícepráce, které budou vyvolány v příčinné souvislosti s vadami výsledků tvůrčí činnosti Zhotovitele nebo porušením povinností Zhotovitele mohou být považovány za škodu (rozhodné budou konkrétní okolnosti situace a schopnost poškozené smluvní strany prokázat předpoklady náhrady škody).

- 8) Zadavatel upravuje čl. XIII.4. návrhu Obchodních podmínek, který nyní zní:

„Neprokáže-li Zhotovitel kalkulací nákladů ke každému stupni plnění dle této smlouvy dodržení limitní ceny dle odst. XV.8. této smlouvy, má Objednatel právo na smluvní pokutu ve výši odpovídající **0,5 %** z částky v Kč bez DPH, o kterou cena stavby převyšuje částku sjednanou smluvními stranami v odst. XV.8. této smlouvy. Objednatel je oprávněn uvedenou smluvní pokutu uplatnit a plnění převzít, nebo příslušný stupeň nepřevzít a požadovat dodržení uvedeného limitu anebo od této smlouvy odstoupit.“

- 9) Zadavatel setrvává na podmínce dle čl. XV.8. návrhu Obchodních podmínek, podle níž cena stavby nepřekročí 50 tis. Kč bez DPH/m² čisté podlahové plochy bytů a nebytových prostor (ČPP). Zadavatel zároveň uvádí, že v čl. XIII.4. návrhu Obchodních podmínek snížil pokutu za nedodržení této limitní ceny.

Zadavatel při stanovení limitní ceny za m² ČPP vychází z ceny novostaveb dokončených v roce 2020, u nichž se tato cena pohybovala ve výši 40 - 50 tis. Kč bez DPH/m² ČPP. Limit stanovený v zadávací dokumentaci je upravován inflací. Zadavatel očekává, že řešení projektové dokumentace bude uzpůsobeno a bude obsahovat taková opatření, která

umožní dosáhnout této ceny stavby, a tím povedou k lepší dostupnosti bydlení, což je cíl sledovaný realizací veřejné zakázky.

- 10) Zadavatel nepředpokládá, že počet bytů by byl dále měněn po ukončení fáze Studie; pokud by případně mělo v dalších fázích dojít ke změně počtu bytů, bude tato situace řešena v souladu s ust. § 222 ZZVZ. Dle limitů Regulačního plánu může bytový dům zahrnovat až 50 bytů, tento počet je však odvislý od dalších skutečností, např. kapacity technické a dopravní infrastruktury. Zadavatel nepředpokládá překročení počtu 50 bytů.

Zadavatel upravuje čl. I.1 návrhu Obchodních podmínek, který nyní zní:

„Objednatel hodlá realizovat stavbu bytového domu pro mladé ve formě družstevního bydlení (dále jen „*Stavba*“). Součástí Stavby bude cca 35 bytů o velikostech 3+1 a 4+1 (+/- 10 bytových jednotek). Skutečný počet bytů bude prověřen Zhotovitelem v rámci zpracovávání projektové dokumentace ve fázi studie.“

- 11) Ne, předjednání s orgány státní správy ve stupni Studie zadavatel nepožaduje.

- 12) V rámci plnění veřejné zakázky bude zpracováno:

- dopravní napojení do ulice K Jezerům
- parkování a veřejný prostor související s výstavbou BD, vč. zpevněných ploch, chodníků a sadových úprav při ulici V Aleji
- průlehy, retence a zasakování dešťové vody
- přípojky inženýrských sítí
- přeložky inženýrských sítí a zařízení, které jsou v kolizi s navrženým řešením.

Vše výše uvedené bude zpracováno v souladu s projektem „Technická a dopravní infrastruktura ulic K Jezerům - Výmlatiště“ a jeho pravomocným územním rozhodnutím. Pravomocné územní rozhodnutí je přílohou č. 2 tohoto vysvětlení zadávací dokumentace.

- 13) Přestože návrh interiéru jako takový není součástí předmětu veřejné zakázky ani budoucí stavby, dispoziční studie má prokázat prostorové řešení jako vhodné pro užívání bytů zakreslením základních prvků vybavení bytů (postele, stoly apod.). Vybavení bytů bude zakresleno způsobem, z kterého bude zřejmé, že není součástí stavby.

Vybavení bytu zabudovanými zařizovacími předměty je součástí předmětu plnění veřejné zakázky a řešení projektové dokumentace. Některé z nich nebudou součástí stavby, ale projektová dokumentace navrhne jejich umístění, napojení a základní specifikace (např. kuchyňská linka vč. sporáku a digestoře), aby budoucí uživatel měl vhodný podklad pro jejich výběr a pořízení (viz příloha č. 8 návrhu Obchodních podmínek Standardy novostaveb bytových domů).

- 14) Vodoprávní řízení bude součástí díla a zastupování Objednatele ve vodoprávním řízení je součástí plnění v části plnění zajištění SP. Dodavatel náklady na jeho zajištění zahrne do nabídkové ceny.

Zadavatel upravuje čl. II.1. písm. b) bod (i) návrhu Obchodních podmínek, který nyní zní:

„náležitosti dle platné a účinné legislativy, vztahující se svým obsahem k předmětu plnění, zejména zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Stavební zákon*“) a vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Vyhláška č. 499/2006 Sb.*“), **zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Vodní zákon*“)**, zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 294/2015 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, jako i náležitosti dle městských standardů (<https://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/mestske-standardy/>),“

Zadavatel upravuje čl. II.1. písm. b) bod (i) návrhu Obchodních podmínek, který nyní zní:

„náležitosti dle platné a účinné legislativy, vztahující se svým obsahem k předmětu plnění, zejména Stavebního zákona, Vyhlášky č. 499/2006 Sb., vyhlášky č. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Vyhlášky č. 146/2008 Sb.*“) **a Vodního zákona,**“

Při uzavírání smluv o výstavbě s obcí zadavatel požaduje poskytnutí součinnosti Zhotovitele spočívající v případném dodání podkladů pro přípravu smluv o výstavbě a poskytnutí vyjádření ke smlouvám o výstavbě z pohledu odborně zdatné osoby projektanta. Tato součinnost je součástí plnění v části plnění zajištění UR. Dodavatel náklady na poskytnutí této součinnosti zahrne do nabídkové ceny.

15) Zadavatel nepředpokládá nutnost procesu EIA, jeho zajištění není předmětem veřejné zakázky.

16) Zadavatel vkládá do čl. V. návrhu Obchodních podmínek nový odstavec 7., který zní:

„Pokud Objednatel nevyzve Zhotovitele k započetí plnění jednotlivých stupňů plnění dle čl. V.2.1., V.3.1. a V.4.1. smlouvy vždy do 30 kalendářních dnů od dokončení předcházejícího stupně plnění, Zhotovitel je povinen zahájit plnění příslušného stupně plnění nejpozději do 21 kalendářních dnů od doručení výzvy k započetí s plněním. Lhůta dle čl. V.2.2., V.3.2. nebo V.4.2. smlouvy započne běžet od zahájení plnění příslušného stupně, o kterém Zhotovitel Objednatele bezodkladně informuje.“

S ohledem na provedenou změnu zadávací dokumentace zadavatel prodlužuje lhůtu pro podání nabídek o celou její původní délku.

Konec lhůty pro podání nabídek zadavatel nově stanovil na 19. 4. 2021, 10.00 hod.

Zadavatel zároveň odeslal do VVZ opravný formulář s novým koncem lhůty pro podání nabídek.

Nedílnou součástí tohoto vysvětlení jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Upravený návrh Obchodních podmínek (závazný text návrhu smlouvy) – revize a čistopis

Příloha č. 2 – Pravomocné územní rozhodnutí ke stavbě „Technická a dopravní infrastruktura ulic K Jezerům - Výmlatiště“

V Brně dne 17. 3. 2021

Statutární město Brno

právně zastoupené

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář