

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

Veřejná zakázka:
„Zpracování projektové dokumentace bytové výstavby Rumiště“

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 8. 11. 2021

Žádost č. 1 ze dne 1. 11. 2021:

Zadání, podklady:

1. Chybí přesný stavební program (250 bytů dle hmotové studie KAM není dostačující), např. parter není vůbec specifikován. V jaké fázi bude doplněn či upřesněn?
2. Bude k dispozici skladba a velikost bytů případně velikost a zaměření potenciálních retailových jednotek v parteru?
3. Žádáme o informaci, jak pracovat se stávajícími objekty (Rumiště 7 a 11)? Jsou relativně nedávno zrekonstruované a v zadání jsou zmíněny pouze jejich nástavby. Jaké je zadání pro tyto objekty?
4. Žádáme o informaci, jak pracovat se studií nové komunikací – Brněnská třída?
5. V jaké fázi jsou projekční a legislativní práce na Brněnské třídě?

6. Jakým způsobem pracovat s Hmotovou studií bloku Křenová, Štěpánská, Mlýnská, Rumiště? Jak dalece je závazná?

Průzkumy:

7. Jakým způsobem byla, je nebo bude řešena ekologická zátěž v lokalitě?
8. Doporučujeme vyčlenit z projekčních fází (studie) průzkumy jako samostatnou položku. Měla by se objevit jak před zpracováním DuR tak také po provedení bouracích prací před DSP. Je toto možno akceptovat?

Smlouva (SoD):

9. V předmětu díla dle nás chybí fáze analýzy, která je nutná – požadujeme doplnit (předchází fázi studie). Je toto možno akceptovat?
10. Doporučujeme vyčlenit z projekčních fází (studie) průzkumy jako samostatnou položku. Měla by se objevit jak před zpracováním DUR tak také po provedení bouracích prací před DSP. Je toto možno akceptovat?
11. Žádáme o doplnění následujícího podkladu:
- Schválený investiční záměr Bytového odboru a předběžná stanoviska odborů magistrátu města Brna k tomuto záměru
12. Kdo zajišťuje podklad pro zpracování předmětu plnění? Ze smlouvy není patrné (požadujeme případně doplnit):
- Zaměření a zakreslení všech pozemků a objektů v zájmovém území
 - Stavebně technický průzkum všech objektů v zájmovém území pro účely demolice
 - Inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum
 - Standardy novostaveb bytových domů
 - Zaměření a zakreslení pozemků (vč. inženýrských sítí) a stávajících objektů v zájmovém území, stavebně technický průzkum všech objektů pro účely demolice, inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum vč. sond, celková rešerše a analýza technické infrastruktury řešeného území, zpracované Ing. Jiřím Machem.
13. V předmětu díla se hovoří o demolcích a nové výstavbě. Nikde není zmíněna rekonstrukce stávajících objektů Rumiště 7 a 11. Dále viz bod 3.
14. Chybí soupis požadavků potřeb objednatel (viz smlouva). Bylo by možné toto doplnit či dopřesnit?
15. Jakým způsobem bude řešeno zajištění majetkoprávní agendy (smlouvy s dodavateli energií, vypořádání nároků sousedů...)? Nemůže být v agendě zhotovitele.

16. V časovém harmonogramu chybí fáze odladění zadání, průzkumů a analýzy. Bylo by možné toto doplnit či dopřesnit?
17. V jakém režimu bude používán institut písemné výzvy k zahájení zpracování PD na dílčím stupni?
18. Ad) bod V.1.2.: Předání studie Objednateli k připomínkám nejpozději do 60 kalendářních dnů ode dne účinnosti této smlouvy je nereálná a zcela neadekvátní lhůta k rozsahu díla, velikosti investice a požadovaným činnostem v této fázi díla. Minimální adekvátní lhůta by měla být alespoň 3 měsíce. Mohla by být uvedena lhůta opravena na 3 měsíce?
19. Ad) bod V.2.2.: Předání návrhu DUR k připomínkám do 120 kalendářních dnů je nereálná a zcela neadekvátní k rozsahu díla, velikosti investice a požadovaným činnostem v této fázi díla. Minimální adekvátní lhůta by měla být alespoň 170 kalendářních dnů. Mohla by být uvedena lhůta opravena na 170 kalendářních dnů?
20. Ad) bod V.4.2.: Předání DSP k připomínkám do 90 kalendářních dnů je nereálná a zcela neadekvátní k rozsahu díla, velikosti investice a požadovaným činnostem v této fázi díla. Minimální adekvátní lhůta by měla být alespoň 170 kalendářních dnů. Mohla by být uvedena lhůta opravena na 170 kalendářních dnů?
21. Ad) bod V.5.2.: Předání PDPS k připomínkám do 60 kalendářních dnů je nereálná a zcela neadekvátní k rozsahu díla, velikosti investice a požadovaným činnostem v této fázi díla. Minimální adekvátní lhůta by měla být alespoň 240 kalendářních dnů. Mohla by být uvedena lhůta opravena na 240 kalendářních dnů?
22. Ad) bod XIII.13: Bylo by možné toto ustanovení ze smlouvy vypustit? Případné škody jsou kryty pojištěním Zhotovitele.
23. Ad) bod XIII.14: Bylo by možné toto ustanovení ze smlouvy vypustit? Jeví se nám jako nepřiměřené pro Zhotovitele.
24. Jak dlouho bude probíhat výkon autorského dozoru? Kolik měsíců?

Informace zadavatele:

Ad 1)

Hmotová studie bloku Křenová, Štěpánská, Mlýnská, Rumiště (dále také jen „*hmotová studie*“) navrhla parter s mezonetovými jednotkami work'n'live do uličního prostoru a parkovací stání směrem do vnitrobloku.

Zadavatel v parteru přepokládá vybudování komerčních prostor např. pro služby, kavárny, obchody, prodejny a provozovny. V rámci dokumentace pro územní rozhodnutí budou nebytové komerční jednotky pouze umístěny. V rámci provádění dokumentace pro stavební

povolení budou Objednatelem požadavky dále upřesňovány. Představou Objednatele pro komerční prostory je koncept tzv. Shell and core.

Definice work'n'live: Jedná se o nebytový prostor, který lze využít zcela pro komerční využití nebo jen v části (v parteru) a v druhé části bydlet nebo jednotku využít pouze pro bydlení s tím, že nesplňuje zpravidla parametry bytového prostoru (zejména úroveň podlahy, která odpovídá úrovni chodníku). Jednotka work'n'live může být také spojena se zahrádkou ve vnitrobloku a mít další uživatelské benefity.

Definice Shell and core: Způsob výstavby kancelářských prostor, kde se prostory ponechají v základní úpravě (bez dokončení podlah, obkladů, dlažby, vnitřních dveří, obložení schodiště, sanity apod.), které si budoucí majitel či nájemce vybaví ve vlastní režii. Vychází z anglického shell – plášť, fasáda a core – jádro, u staveb struktura a vertikální komunikace. Pro klienta je výhodou možnost individuální volby zařízení a developer tak nemusí odstraňovat nově nainstalované zařízení a nahrazovat je jiným, které požaduje zájemce.

Ad 2)

Skladbu a velikost bytů obsahuje hmotová studie, nicméně se jedná o prověření na objekty o konkrétní hloubce, výšce, typologii.

Předmětem plnění veřejné zakázky ve fázi studie je optimalizovat zejm. počet, skladbu a velikost bytů. Bytový odbor MMB upřednostňuje Variantu 3 uvedenou ve hmotové studii.

Ad 3)

Součástí zadání nejsou projektové práce rekonstrukce objektů jako celku, ale pouze projektové a s nimi spojené potřebné průzkumné práce související s nástavbou, příp. půdní vestavbou/dostavbou.

Ad 4)

Technickou studii Brněnské třídy zpracovává Odbor dopravy MMB.

Projektové práce budou průběžně vzájemně koordinovány s navrhovaným řešením Brněnské třídy dle její aktualizace v dalších stupních projektové dokumentace, tzn. projektové dokumentace pro územní rozhodnutí, projektové dokumentace pro stavební povolení, projektové dokumentace pro provedení stavby.

Ad 5)

Ve fázi Technické studie a přípravy studie na odvodnění a odkanalizování včetně hospodaření s dešťovou vodou, příprava průzkumů, rozborů a posudků.

Ad 6)

V části Křenová, Štěpánská, Mlýnská, Brněnská třída se jedná pouze o ideový návrh, který nebyl podrobněji navržen a bilancován, a bude předmětem následných etap.

Ad 7)

Zadavatel provedl v předmětné lokalitě potřebné průzkumy, jejich výsledky jsou součástí zadávací dokumentace, resp. přílohy č. 3 – Technické podklady. Stanovení ekologické zátěže je součástí plnění Zhotovitele projektové dokumentace, a to včetně provedení případných dalších dopřesňujících průzkumů.

Ad 8)

Ne, zadavatel nebude vyčleňovat průzkumy jako samostatnou položku. Potřebné průzkumy byly provedeny, od Zhotovitele projektové dokumentace se předpokládá pouze jejich případné doplnění, dopracování, dopřesnění, bude-li to vyžadovat potřeba řádného splnění veřejné zakázky.

Ad 9)

Ne, zadavatel nebude doplňovat fázi analýzy. Součástí studie je analýza a na jejím základě je zpracován návrh studie.

Ad 10)

Zadavatel nesouhlasí s navrženou úpravou.

Ad 11)

Schválený záměr tvoří přílohu č. 1 tohoto vysvětlení zadávací dokumentace č. 1. Záměr byl konzultován s Odborem životního prostředí MMB, Odborem investičním MMB a Odborem dopravy MMB a Kanceláří architekta města Brna.

Ad 12)

Podklady zajistil Bytový odbor MMB a byly uveřejněny v rámci zadávací dokumentace viz příloha č. 3 – Technické podklady, dostupné z odkazu:

https://mmbonline-my.sharepoint.com/personal/nykodymova_veronika_brno_cz/_layouts/15/onedrive.aspx?id=%2Fpersonal%2Fnykodymova%5Fveronika%5Fbrno%5Fc%2FDocuments%2FPodklady%20k%20VZ%20PD%20Rumi%C5%A1t%C4%9B

Ad 13)

Viz odpověď na dotaz č. 3.

Ad 14)

Jedná se o potřeby Objednatele spočívající v získání projektových dokumentací v souladu s relevantními právními předpisy, a realizaci staveb, jakož i získání potřebných stanovisek, povolení, vyjádření či jejich ekvivalentů nezbytných k řádné realizaci staveb.

Ad 15)

Dotazované je součástí agendy zhotovitele. Je součástí Smlouvy o zpracování projektové dokumentace v rámci předmětů plnění jednotlivých stupňů [např. II.3. písm. c) účastnit se případných jednání u věcně a místně příslušného stavebního úřadu a dotčených orgánů státní správy, jakož i jednání s dalšími osobami, jejichž souhlas či stanovisko je nezbytný pro podání řádné (bezzvadné) žádosti o vydání ohlášení územního rozhodnutí].

Ad 16)

Ne. V průběhu plnění se počítá s odladěním tohoto plnění předmětné části díla.

Ad 17)

Písemné výzvy budou Objednatelem zasílány zejm. datovou zprávou.

Ad 18)

Ano. Lhůta je upravena na 90 kalendářních dnů. Upravený návrh smlouvy je součástí přílohy č. 2 tohoto vysvětlení zadávací dokumentace č. 1.

Ad 19)

Ano. Lhůta je upravena na 170 kalendářních dnů. Upravený návrh smlouvy je součástí přílohy č. 2 tohoto vysvětlení zadávací dokumentace č. 1.

Ad 20)

Ano. Lhůta je upravena na 170 kalendářních dnů. Upravený návrh smlouvy je součástí přílohy č. 2 tohoto vysvětlení zadávací dokumentace č. 1.

Ad 21)

Lhůta je upravena na 120 kalendářních dnů. Upravený návrh smlouvy je součástí přílohy č. 2 tohoto vysvětlení zadávací dokumentace č. 1.

Ad 22)

Zadavatel trvá na tomto znění.

Ad 23)

Zadavatel trvá na stávajícím znění smlouvy.

Ad 24)

Autorský dozor bude probíhat po celou dobu realizace demolice a po celou dobu realizace nové výstavby. Předpokládaná doba výkonu autorského dozoru pro demoliční práce a následnou novou výstavbu by měla vyplynout až z projektové dokumentace.

Žádost č. 2 ze dne 2. 11. 2021:

Dobrý den,

Zadávací dokumentace, resp. Smlouva o dílo konstatuje, že:

průzkumy:

- a. stavebnětechnické,
- b. inženýrskogeologické a hydrogeologické (provedení geologických sond pro stanovení podloží a z hlediska využitelnosti zemin) – rámcové pro lokalitu a jejich vyhodnocení,
- c. vsakovací zkoušky a jejich vyhodnocení
- f. prověření možností napojení na inženýrské sítě, v případě potřeby kamerové zkoušky stávajících vedení,
- g. stavebnětechnický průzkum, a zaměření objektů Rumiště 7 a 11 byly Zhotoviteli předány v rámci podkladů v zadávacím řízení Veřejné zakázky.

Dále se ZD odvolává na další podklady (zejména Hmotová studie bloku Křenová, Štěpánská, Mlýnská, Rumiště,...), které však nejsou součástí zveřejněných podkladů pro nacenění této VZ.

Žádáme tímto Zadavatele, aby všechny dostupné a v ZD zmiňované podklady zpřístupnil všem uchazečům o tuto VZ.

Děkuji.

Informace zadavatele:

Výše uvedené průzkumy a podklady jsou součástí zadávací dokumentace, resp. přílohy č. 3 – Technické podklady s odkazem na úložiště, na němž jsou dostupné od uveřejnění zadávací dokumentace:

https://mmbonline-my.sharepoint.com/personal/nykodymova_veronika_bрно.cz/_layouts/15/onedrive.aspx?id=%2Fpersonal%2Fnykodymova%5Fveronika%5Fbrno%5Fc%2FDocuments%2FPodklady%20k%20VZ%20PD%20Rumi%5A1t%5C4%9B

Žádost č. 3 ze dne 3. 11. 2021:

Zadavatel v čl. 3.1. odkazuje na přílohu číslo 3 ZD, jež má obsahovat investiční záměr. Investiční záměr však není na úložišti přílohy 3, na niž je uveden odkaz v čl. 20 ZD. Může zadavatel investiční záměr zveřejnit?

Informace zadavatele:

Investiční záměr tvoří přílohu č. 1 tohoto vysvětlení zadávací dokumentace č. 1

Žádost č. 4 ze dne 7. 11. 2021:

Dobry den. Prosím Vás z podkladů k této VZ není zcela jasný rozsah předmětu plnění díla. Jedná se nám především o soubory - komunikací, zpevněných ploch, chodníků . Ze studie Rumiště KAM .pdf je patrné že předmětem plnění díla je 1. etapa výstavby. Jedná se nám především o související projekt komunikace Brněnské třídy, a s ním i související demolice který není v zadání popsán.

Informace zadavatele:

V rámci předmětné VZ je předmětem plnění to, co je popsáno v zadávací dokumentaci. Předmětem díla je ETAPA I Hmotové studie bloku Křenová, Štěpánská, Mlýnská, Rumiště. PD Brněnské třídy a s ní spojená demolice není předmětem plnění této VZ.

Žádost č. 5 ze dne 7.11. 2021:

1) V době dokončení projektové dokumentace se bude blížit povinnost zadavatelů použít metodiku BIM pro nadlimitní veřejné zakázky na stavební práce, včetně zhotovení jejich přípravné a projektové dokumentace (viz Příloha usnesení vlády ze dne 18.1.2021 č.41). V době vypsání zadávacího řízení na generálního dodavatele stavby je velmi pravděpodobné, že tato povinnost již nabude platnosti.

Vzhledem k tomu, že z předloženého znění Smlouvy nevyplývá požadavek na zpracování projektové dokumentace s využitím metodiky BIM, žádáme o vysvětlení, zda s jejím využitím při zpracování projektové dokumentace zadavatel počítá.

V případě, že by zadavatel požadoval zpracování projektové dokumentace s využitím metodiky BIM, bude nutné doplnit zadávací dokumentaci o BIM dokumenty, tzn.:

- EIR

- preBEP
- Datová struktura
- Třídící systém
- Tabulka LOD
- požadavky BIM

Upraví zadavatel zadávací dokumentaci tak, aby obsahovala požadavek na zpracování projektové dokumentace s využitím metodiky BIM a doplní ji o BIM dokumenty?

2) V odst. V.1.2. Smlouvy stanovuje zadavatel termín předání návrhu Studie k připomínkám v délce 60 dní od účinnosti smlouvy. S ohledem na rozsah a důležitost výstavby považujeme za přiměřený termín 4-6 měsíců.

Prodlouží zadavatel termín předání návrhu Studie k připomínkám?

3) V odst. X.V.9. Smlouvy stanovuje zadavatel, že cena stavby nepřekročí 60.000,- Kč/m² ČPP. Vzhledem k současnému turbulentnímu růstu cen se obáváme, že splnění tohoto požadavku nebude reálné.

Může zadavatel tento požadavek zrušit, případně cenu stavby vázat k aktuálně platným rozpočtovým cenám?

4) U domů č. 7 a č. 11 se mimo rekonstrukce a nástavby půdních prostor předpokládají i kompletní rekonstrukce stávajících bytů ve všech podlažích?

5) Bude mít zhotovitel k dispozici projektovou dokumentaci nové brněnské třídy včetně inženýrských sítí, na které se bude napojovat? V případě, že nebude, předpokládáme správně, že nové komunikace a inženýrské sítě se budou napojovat na stávající stavy ulic Křenová a Mlýnská?

Informace zadavatele:

Ad 1)

Zadavatel nebude zadávací dokumentaci upravovat tak, aby obsahovala povinnost zpracovat projektovou dokumentaci s využitím metody BIM.

Ad 2)

Ne, zadavatel prodlouží termín předání návrhu Studie z 60 na 90 dnů, viz odpověď na dotaz č. 18 žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace č. 1.

Ad 3)

Ne. Smlouva v čl. XV.9 předpokládá úpravu této částky o výši odpovídající nárůstu bazického indexu cen stavebních děl (souhrnný index za bytové budovy) podle klasifikace CZ-CC.

Ad 4)

Ne, u stávajících bytů se kompletní rekonstrukce nepředpokládají, viz odpověď na dotaz č. 3 žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace č. 1.

Ad 5)

Viz odpověď na dotaz č. 4 žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace č. 1.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Investiční záměr

Příloha č. 2 – Obchodní podmínky (závazný text návrhu smlouvy) ve znění Vysvětlení zadávací dokumentace č. 1 (revize i čistopis)

V souvislosti s vysvětlením, změnou nebo doplněním zadávací dokumentace zadavatel prodlužuje lhůtu pro podání nabídek, a to následovně:

Konec lhůty pro podání nabídek:

Datum: 15. 12. 2021

Hodina: 10:00

V Brně dle data elektronického podpisu

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář
(podepsáno elektronicky)