



# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Odbor právní a veřejných zakázek

náměstí Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

**Všem dodavatelům**

Váš dopis značky / ze dne

Naše značka

Vyřizuje / telefon

V Liberci dne

PR/MS 19/23

Ing. Jana Kolomazníková

3.10.2023

CJ MML 218731/23

/485 243 497

Počet listů 1

Počet příloh 0

Počet listů příloh 0

## **Vysvětlení a změna zadávací dokumentace I.**

pro podlimitní veřejnou zakázku:

**„Správa bytových domů v ulici Krejčího 1175 – 1178, Krajní 1575 – 1580  
a Seniorů 1208“**

Vážení dodavatelé,

zadavatel obdržel ve výše nadepsaném zadávacím řízení žádost dodavatele o vysvětlení zadávací dokumentace. V návaznosti na obdrženou žádost uvádí zadavatel znění dotazů a připojuje příslušná vysvětlení.

### **Žádost č. 1 (obdržena dne 27. 09. 2023)**

#### **Dotaz č. 1**

*V bodě 2 Předmět veřejné zakázky se uvádí, že příkazní smlouva bude uzavřena s jedním účastníkem na celý předmět plnění na dobu neurčitou a v bodě 2.2. je uvedeno, že předpokládaná hodnota zakázky je zadavatelem stanovena na 2.500.000,- Kč bez DPH za 4 roky plnění. Prosíme tedy o upřesnění, zda příkazní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou nebo na 4 roky?*

#### **Informace zadavatele k dotazu č. 1**

Zadavatel je povinen stanovit předpokládanou hodnotu veřejné zakázky. U zakázek na dobu neurčitou zadavatel stanovuje předpokládanou hodnotu, v souladu s § 21 zákona č. 134/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů, za období 4 let. Informace jsou tedy v pořádku a smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou.

## **Dotaz č. 2**

### ***Činnosti účastníka:***

**bod b)** Zda se doplněním okenního kování rozumí dodávka a montáž celého mechanismu otevírání oken (jedná se o činnost, kterou vždy provádí specializovaná firma a cena mechanismu okenního kování se pohybuje mezi 1500,- -3000,-Kč podle typu okna) a zda se tato činnost týká oken ve společných prostorech domu nebo také v jednotlivých bytech?

Bude mít příkazník povinnost na svoje náklady výměny okenních kování ve společných prostorech a bytech u odborné firmy zajišťovat? Nebo bude hradit vlastník domu?

To samé platí o opravách zvonkových systémů, tyto opravy rovněž provádí specializované firmy a náklady na opravy se podle povahy provedených prací pohybují v řádu několika tisíc Kč na jeden dům. Prosíme proto o upřesnění, zda i opravy zvonkových systémů bude hradit příkazník nebo vlastník domu?

**bod d)** Jaké úkony se vyžadují po příkazníkovi v souvislosti s poskytnutím součinnosti s vlastníkem při exekčním stěhování?

**bod e)** Jak velké jsou plochy, na kterých se provádí úklid sněhu? Jedná se pouze o vlastní vstupy do jednotlivých domů nebo se požaduje úklid sněhu i na přilehlých chodnících?

**bod f)** Kdo hradí posypový materiál a jsou v jednotlivých domech prostory, je možné posypový materiál uskladnit ve spravovaných domech?

**bod g)** Kdo příkazníkovi sdělí v rámci zajištění diagnostiky oprav, zda se jedná o skutečnost záruční nebo pozáruční?

## **Informace zadavatele k dotazu č. 2**

**bod b)** Doplněním okenního kování se myslí ovládací páka – oliva či půloliva (zjednodušeně klička). Toto půjde na vrub příkazníka. Opravami zvonkových systémů je myšlena především rekognoskace vady, a pokud to bude povaha vady umožňovat, vyřeší příkazník. Výjezdy odborné firmy – servisu, bude hradit příkazce

**bod d)** Zajištění dostupnosti objektu stěhovací firmě a osobám vykonávajícím exekční vystěhování. Ve smyslu zpřístupnění objektu, podniknutí kroků k zajištění cesty orgánu soudem pověřeným na základě platné dokumentace a dohled nad celou akcí, aby se zamezilo případným škodám. V případě nepřítomnosti zástupce příkazce také zajištění nouzového otevření bytu oprávněnou osobou.

**bod e)** Zimní úklid pojímá úklid ploch před vstupy do objektů. Na objektech Krejčího se jedná přibližně o 20 m<sup>2</sup> na jeden vstup, na objektech Krajní a Seniorů se jedná o přibližně 40 m<sup>2</sup>. K tomu je třeba připočítat cca 10 m<sup>2</sup> za jedno kontejnerové stání a cestičku k němu.

**bod f)** Posypový materiál si zajistí příkazník a náklad zahrne do fakturace zimní údržby. Na většině objektů lze materiál v přiměřeném množství uskladnit (1-2 pytle).

**bod g)** Informaci dostane od příkazce v průběhu seznamování se s objektem a vždy, pokud je dokončena nějaká oprava – modernizace.

## **Dotaz č. 3**

**Bod 2 poslední odstavec (str.6) Zadavatel stanovuje podmínku dostupnosti služeb správce: účastník je povinen reagovat do 4 hodin od nahlášení (telefonem či emailem) běžné opravy prohlídkou objektu či zjednáním opatření.**

*Není nám z tohoto znění jasné, zda bude příkazník mít povinnost např. vyměnit nefunkční žárovku osvětlení ve společných prostorech domu, když nám na email nebo telefonicky někdo oznámí v 17.00 hod tuto závadu a dle výše uvedeného znění bychom ji měli nejpozději v 21.00 hod vyměnit za funkční nejen v pracovní dny, ale i ve dnech pracovního volna??*

*Prosíme tedy o upřesnění, zda i odstraňování běžných závad jako prasklé žárovky, seřizování zavíračů a ostatních nehavarijních závad požadujete provádět nejpozději do 4 hodin od nahlášení včetně dnů pracovního volna?*

### **Informace zadavatele k dotazu č. 3**

Za reakci lze považovat i to, že příkazník přijme hlášení závady – požadavku a vyhodnotí, zda se jedná o požadavek, který snese odkladu či nikoli. Neznamená to, že je třeba do 4 hodin od nahlášení seřadit brano nebo měnit žárovku. Ale například v případě, kdy se do objektu nedostanou obyvatelé, pak je třeba reagovat bez zbytečného odkladu i o víkendech (nejdéle do 4 hodin od nahlášení).

### **Dotaz č. 4**

#### ***bod 2 poslední odstavec strana 5:***

*Jednotlivé běžné opravy do výše 1.000 Kč bez DPH za jednu opravu řeší účastník individuálně (opravy bude hradit účastník), a to až do celkové výše 10.000 Kč bez DPH za měsíc souhrnně za všechny opravy ve všech spravovaných bytových domech. Opravy a údržbu přesahující vyčerpanou částku (tj. 10.000 Kč bez DPH) je účastník povinen vždy projednat se zadavatelem. Jednotlivé běžné opravy převyšující částku 1.000 Kč bez DPH je účastník povinen řešit před jejich provedením se zadavatelem vždy (i před vyčerpáním limitu). Provedení opravy prováděné v bytových jednotkách bude podléhat předchozímu schválení zadavatelem bez ohledu na výši opravy, tj. i do výše 1.000 Kč bez DPH.*

*Není nám z tohoto znění jasné, zda jednotlivými běžnými opravami jsou míněny opravy provedené ve společných prostorech domů nebo i v jednotlivých bytech?*

*Dále bychom potřebovali vědět, zda se do jednotlivé běžné opravy do výše 1000,- Kč za jednu opravu zahrnuje i pořízení materiálu potřebného k provedení opravy, např. vložky do vchodových dveří, pohybová čidla osvětlení, žárovky, kování dveří, klik dveří, spínačů osvětlení a ostatní materiál nakoupený v souvislosti s prováděním běžných oprav. Nebo tento materiál bude hrazen zvlášť na základě předložených daňových dokladů?*

*Prosíme o upřesnění, zda pro provádění drobných oprav v bytech platí nařízení vlády č. 308/2015 Sb, kde je přesně vyjmenováno, co přesně si hradí nájemce bytu a do jaké výše?*

*Provedení jednotlivé běžné opravy převyšující částku 1000,- Kč má příkazník dle zadávací dokumentace vždy řešit před provedením se zadavatelem. Jak přesně bude probíhat toto projednání (koho je potřeba informovat a jakou formou), když má mít příkazník povinnost do 4 hodin od nahlášení zjednat opatření?*

### **Informace zadavatele k dotazu č. 4**

Finanční limity jsou vztaženy k nákladům ve společných částech objektu. Jednotlivé limity zahrnují pořízení materiálu, ten bude dokládán jednotlivými účty o pořízení. Ano, pro provádění drobných oprav v bytech platí nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Jednotlivé opravy budou projednány s techniky odboru majetkové správy a sportu telefonicky nebo přes systém Heldesk.

## **Žádost č. 2 (obdržena dne 28. 09. 2023)**

### **Dotaz č. 1**

#### **2 PŘEDMĚT VEŘEJNÉ ZAKÁZKY**

- Dle tohoto bodu se jedná o předmět plnění na dobu neurčitou.
- Odkazují se na bod 2.2

### **Informace zadavatele k dotazu č. 1**

Zadavatel je povinen stanovit předpokládanou hodnotu veřejné zakázky. U zakázek na dobu neurčitou zadavatel stanovuje předpokládanou hodnotu, v souladu s § 21 zákona č. 134/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů, za období 4 let. Informace jsou tedy v pořádku a smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou.

### **Dotaz č. 2**

#### ***b) Zajištění běžných oprav zvonků, plastových oken a rámců.***

- Dle našich zkušeností se v případě zvonků jedná o sofistikovanou slaboproudou technologii, na které není možné provádět neodborné opravy. Je možné, se souhlasem vlastníka nemovitosti, zajistit odbornou opravu zařízení jeho dodavatelem, servisní firmou nebo osobou znalou (v případě velmi starých zařízení).
- Opravy plastových oken, vchodových dveří apod., jedná-li se o strukturální poškození mechanismů, se obvykle řeší ve spolupráci s odbornou firmou. Vzhledem k jejich urgenci a dostupnosti (nedostupnosti) náhradních dílů.
- Stejně jako výťah či vzduchotechnika, je-li součástí výbavy objektu

### **Informace zadavatele k dotazu č. 2**

Opravami zvonkových systémů je myšlena především rekognoskace vady, a pokud to bude povaha vady umožňovat, vyřeší příkazník. Zajištění výjezdy odborné firmy – servisu provede po předchozí domluvě příkazník, náklady bude hradit příkazce. To samé platí o jiné typy oprav vyžadující odbornou firmu.

### **Dotaz č. 3**

#### ***d) Součinnost s vlastníkem nemovitosti při exekučním stěhování.***

- V jakém rozsahu je daná činnost myšlena?
  - Ve smyslu zpřístupnění objektu, podniknutí kroků k zajištění cesty orgánu soudem pověřeným, na základě platné dokumentace a dohled nad celou akcí, aby se zamezilo případným škodám?
  - Zajištění nouzového otevření bytu oprávněnou osobou?
  - Ve smyslu fyzického vyklizení daného objektu? Svépomocí? Pomocí třetích stran?
- Prosím o upřesnění rozsahu činností.

### **Informace zadavatele k dotazu č. 3**

Zajištění dostupnosti objektu stěhovací firmě a osobám vykonávajícím exekuční vystěhování. Ve smyslu zpřístupnění objektu, podniknutí kroků k zajištění cesty orgánu soudem pověřeným na základě platné dokumentace a dohled nad celou akcí, aby se zamezilo případným škodám.

V případě nepřítomnosti zástupce příkazce také zajištění nouzového otevření bytu oprávněnou osobou.

#### **Dotaz č. 4**

##### ***e) Zajištění úklidu sněhu.***

- *Jedná se o úklid sněhu přístupových cest do domu? Popřípadě i dalších přilehlých komunikací? V jakém rozsahu?*
- *Dovolují si navrhnout formuli, která by eventuálně mohla řešit případné nejasnosti v četnosti a způsobu úklidu sněhu.*
- *V zimním období bude udržována schůdnost a prováděn úklid sněhu na přístupových cestách do domu včetně posypu.*
- *V zimním období se úklid sněhu provádí v souladu s vyhláškou Města Liberec o rozsahu, způsobu a lhůtách odstraňování závad ve schůdnosti místních komunikací a průjezdních úsecích silnic.*

#### **Informace zadavatele k dotazu č. 4**

Zimní úklid pojímá úklid ploch před vstupy do objektů. Na objektech Krejčího se jedná přibližně o 20 m<sup>2</sup> na jeden vstup, na objektech Krajní a Seniorů se jedná o přibližně 40 m<sup>2</sup>. K tomu je třeba připočítat cca 10 m<sup>2</sup> za jedno kontejnerové stání a cestičku k němu. Navržené znění je sice možné, na přístupových cestách k objektům není zimní údržba koordinovaná Technickými službami města Liberec vykonávána.

#### **Dotaz č. 5**

##### ***f) Zajištění distribuce a použití posypového materiálu.***

- *Mají objekty skladovací prostory na posypový materiál? Musí účastník zajistit skladovací prostory na vlastní náklady?*
- *Posypový materiál dodá zadavatel?*

#### **Informace zadavatele k dotazu č. 5**

Posypový materiál si zajistí příkazník a náklad zahrne do fakturace zimní údržby. Na většině objektů lze materiál v přiměřeném množství uskladnit (1-2 pytle).

#### **Dotaz č. 6**

##### ***l) Tento bod řeší pouze zásah při havárii ve dnech pracovního volna.***

- *V případě havárie je dodavatel povinen zajistit nejnutnější úkony k odvrácení vzniku dalších případných škod na majetku a zdraví třetích osob a zadavatele. Dodavatel je povinen o situaci zadavatele neprodleně informovat.*

#### **Informace zadavatele k dotazu č. 6**

Toto ustanovení platí bezvýhradně pro činnost příkazníka jako celku, ne jen o víkendech.

### **Dotaz č. 7**

*Jednotlivé běžné opravy do výše 1.000 Kč bez DPH za jednu opravu řeší účastník individuálně, a to až do celkové výše 10.000 Kč bez DPH za měsíc souhrnně za všechny opravy ve všech spravovaných bytových domech. (opravy bude hradit účastník).*

*- Je to myšleno, že opravy bude hradit účastník bez možnosti náhrady?*

*- Náhrady za materiál budou proplaceny na základě daňového dokladu přiloženého k měsíční faktuře?*

### **Informace zadavatele k dotazu č. 7**

Ano, náklady do celkové částky 10 000,- Kč bez DPH za měsíc hradí příkazník. Jednotlivé limity zahrnují pořízení materiálu, ten bude dokládán jednotlivými účty o pořízení. Náklady nad tuto částku budou zahrnuty do měsíční fakturace.

### **Dotaz č. 8**

***Provádění oprav v bytových jednotkách.***

*- Jaký je rozsah prací? Elektrikářské, instalatérské, zednické, topenářské, ...?*

*- Znamená to, že účastník se pokusí o opravu svépomocí, popřípadě ve spolupráci se zadavatelem zajistí odbornou opravu se zárukou kvality odvedené práce?*

*- Materiál a práce odborného dodavatele bude uhrazen na základě předložených faktur zadavatelem?*

*- Vztahuje se na opravy v jednotlivých bytech nařízení vlády č. 308/2015 Sb.?*

*Prosím o upřesnění rozsahu činnosti.*

### **Informace zadavatele k dotazu č. 8**

V příkazní smlouvě, čl. II, odst. 2) je uveden rozsah činnosti. O provádění elektrikářských a dalších prací příkazníkem se neuvažuje. Ale například odvzdušnění topení je zcela běžnou činností, kterou by měl příkazník vykonávat. Materiál a práci odborného dodavatele bude hradit příkazce. Na práce v bytových jednotkách se vztahuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### **Dotaz č. 9**

***Dostupnost služeb.***

*- Účastník je povinen reagovat do 4 hodin i ve dnech pracovního klidu, či po stanovené pracovní době i na závady s nízkou prioritou? Například prasklá žárovka ve sklepe?*

### **Informace zadavatele k dotazu č. 9**

Za reakci lze považovat i to, že příkazník přijme hlášení závady – požadavku a vyhodnotí, zda se jedná o požadavek, který snese odkladu či nikoli. Neznamená to, že je třeba do 4 hodin od nahlášení seřadit brano nebo měnit žárovku. Ale například v případě, kdy se do objektu nedostanou obyvatelé, pak je třeba reagovat bez zbytečného odkladu i o víkendech (nejdéle do 4 hodin od nahlášení).

## **Dotaz č. 10**

### **2.2 Předpokládaná hodnota zakázky.**

- Zde je uveden rozpočet za 4 roky plnění.

Rozumím tedy, že smlouva se uzavírá na 4 roky, nicméně může být po uplynutí této lhůty prodloužena na neurčito?

V tom případě by smlouva, dle mého názoru, měla obsahovat bod o možnosti navýšení ceny ze strany účastníka o průměrnou inflaci vyhlášenou ČNB za uplynulá období, aby se předešlo podhodnocení zakázky

## **Informace zadavatele k dotazu č. 10**

Zadavatel je povinen stanovit předpokládanou hodnotu veřejné zakázky. U zakázek na dobu neurčitou zadavatel stanovuje předpokládanou hodnotu, v souladu s § 21 zákona č. 134/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), za období 4 let. Informace jsou tedy v pořádku a smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou.

Inflační doložka je uvedena v čl. VI, odst. 6) návrhu příkazní smlouvy.

## **Dotaz č. 11**

### **4 DOBA PLNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY.**

Termín ukončení plnění: na dobu neurčitou.

-Odkazují se na bod 2.2.

## **Informace zadavatele k dotazu č. 11**

Zadavatel je povinen stanovit předpokládanou hodnotu veřejné zakázky. U zakázek na dobu neurčitou zadavatel stanovuje předpokládanou hodnotu, v souladu s § 21 zákona č. 134/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů, za období 4 let. Informace jsou tedy v pořádku a smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou.

## **Dotaz č. 12**

### **5 POŽADAVKY NA KVALIFIKACI ZADAVATELE (ÚČASTNÍKA).**

- Jedná se o chybu v nadspisu? Jde o kvalifikaci účastníka, nebo zadavatele?

## **Informace zadavatele k dotazu č. 12**

Jedná se o administrativní chybu. Jde o kvalifikaci dodavatele (účastníka).

## **Dotaz č. 13**

### **5.3 Technická kvalifikace.**

- Tento odstavec stanovuje účastníkům povinnost doložit alespoň 3 obdobné zakázky s finančním objemem každé z nich min. 500.000 Kč bez DPH za poslední 3 roky.

- V našem případě máme smlouvy s jednotlivými SVJ popřípadě družstvy, finanční objem zakázek převyšuje požadované parametry. Jelikož se jedná o 15 subjektů, tedy i 15 smluv. Specializujeme se na správu bytových domů, nikoliv průmyslových objektů, či obchodních center.

Žádná jednotlivá smlouva nedosahuje ani nepřevyšuje finančním objemem stanovený limit.

*Znamená to tedy, že nesplňujeme minimální požadavky na účast ve výběrovém řízení?*

### **Informace zadavatele k dotazu č. 13**

V rámci technické kvalifikace zadavatel požaduje předložení min. 3 obdobných zakázek spočívajících ve správě bytových domů nebo objektů výrobních areálů anebo obchodních center s finančním objemem každé z nich min. ve výši 500.000 Kč bez DPH. V souladu s § 79 odst. 3) ZZVZ se u zakázek pravidelné povahy pro účely prokázání technické kvalifikace považuje za rozhodný rozsah zakázky realizovaný v průběhu doby podle § 79, odst. b) ZZVZ, tj. za poslední 3 roky před zahájením zadávacího řízení.

Pokud jste nerealizovali alespoň 3 zakázky, které splňují výše uvedené požadavky, pak nesplňujete požadavky stanovené zadavatelem v zadávací dokumentaci.

### **Dotaz č. 14**

#### **6 PODDODAVATELÉ**

- Poddodavatel se rozumí i osoba spolupracující na dohodu o provedení práce? Úklid kolem domů, úklid sněhu...
- Poddodavatel se rozumí i smluvní, spolupracující řemeslník OSVČ. Pomáhající s výkonem činnosti? Pochůzky po objektech, drobné opravy. Opravy osvětlení a podobně? Zástup v případě úrazu, nemoci či dovolené?
- Seznam významných vybraných činností zahrnuje téměř všechny činnosti běžné a vylučuje tedy spolupráci s poddodavatelem.

*Zadávací dokumentace neobsahuje žádnou formu řešení kompenzace výdajů za materiál, případných víceprací, ani výši odměn náležející účastníkovi, za odvedené práce nad rámec smluvených povinností. Nejsou-li dané činnosti součástí příkazní smlouvy, jsou-li činnosti například odborného typu a po dohodě se zadavatelem. Např. odborné elektrikářské práce vyžadující nařízení vlády 194/2022 sb. o požadavcích na odbornou způsobilost k výkonu činnosti na elektrických zařízeních a na odbornou způsobilost v elektrotechnice (dříve vyhlášku č. 50/1978 sb.). Např. odborné připojení elektrického sporáku, pečící trouby, digestoře a dalších elektrických zařízení. Výměna elektrických zásuvek a vypínačů, výměny elektrických jističů, svítidel, pohybových čidel, apod. Je-li účastník oprávněn a je-li po dohodě se zadavatelem v jeho možnostech tyto služby dodávat.*

### **Informace zadavatele k dotazu č. 14**

Doporučujeme postupovat v souladu s čl. 6 zadávací dokumentace. Zjednodušeně řečeno poddodavatel = jiné IČO.

V příkazní smlouvě, čl. II, odst. 2) je uveden rozsah činnosti.

Zadavatel v rámci těchto dodatečných informací opravuje administrativní chybu v příloze č. 3 zadávací dokumentace, v návrhu příkazní smlouvy. Původní návrh příkazní smlouvy obsahoval nepřijaté revize. Aktuální návrh příkazní smlouvy je nedílnou součástí těchto dodatečných informací a zároveň je volně ke stažení na profilu zadavatele.

**Zadavatel prodlužuje lhůtu pro podání nabídek, tj. nově končí dnem 19. 10. 2023 v 10:00 hodin.**

Děkujeme za projevený zájem.

S pozdravem

Za zadavatele: .....

Ing. Jaroslav Zámečník, CSc., v. r.  
primátor města Liberec

Příloha:

Příloha č. 3 – Návrh příkazní smlouvy aktuální