

## Písemná zpráva zadavatele

dle § 217 odst. 2 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

### **„Sociální bydlení města Liberce Na Žižkově II. etapa – projektová dokumentace - včetně informačního modelu (BIM)“**

#### **1. Identifikace zadavatele, předmět veřejné zakázky a cena sjednaná ve smlouvě na veřejnou zakázku, pokud byla uzavřena**

---

##### **Identifikační údaje zadavatele:**

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

IČ: 002 62 978

se sídlem: nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1 – Staré Město

zastoupené: panem Ing. Jaroslavem Zámečnickem, CSc., primátorem města Liberec

Předmětem plnění této veřejné zakázky je vypracování projektové dokumentace a výkon inženýrské činnosti v rámci projektu **„Sociální bydlení města Liberce Na Žižkově II. etapa“**.

V rámci veřejné zakázky **„Sociální bydlení města Liberce Na Žižkově II. etapa – projektová dokumentace - včetně informačního modelu (BIM)“** bude vypracována projektová dokumentace pro vybudování nových bytových domů.

Předmětem projektové dokumentace bude II. etapa nové výstavby v areálu Na Žižkově. Jedná se o výstavbu nových bytových domů obdobného typu jako v ulici Na Žižkově na p. p. č. 911/1 (část), 912 (část), 911/3, 865, 910/1, 1134/4 a 862 (část) k. ú. Rochlice u Liberce. Zadavatel předpokládá zopakování dispoziční typologie zrealizované I. etapy a umístění nové výstavby podélně po vrstevnicích se zachováním prostupnosti veřejných prostranství jak podélně, tak vertikálně.

Předpoklad je maximální počet 12 bytů na jeden vchod a maximální rozloha jednotlivých bytů dle níže uvedené specifikace. Rozměry a počet budov se řídí regulativem funkčního a prostorového uspořádání území. Výstavba bytových domů v II. etapě bude obsahovat základní vybavení bytů, tj. vlastní sociální zařízení a kuchyňská linka vybavená varnou deskou, troubou a digestoří. Součástí každého bytového domu budou nebytové prostory, které budou sloužit jako úložné a společné prostory nájemníků. Rozloha každého bytu (v rámci II. etapy) může činit max. 82 m<sup>2</sup>. Je doporučeno dodržet v návaznosti na podlahovou plochu bytu, následující kategorie bytů:

1+kk nebo 1+1 do 37,9 m<sup>2</sup>;

2+kk nebo 2+1 od 38,0 m<sup>2</sup> do 51,9 m<sup>2</sup>;

3+kk nebo 3+1 od 52,0 m<sup>2</sup> do 67,9 m<sup>2</sup>;

4+kk nebo 4+1 od 68,0 m<sup>2</sup> do 82 m<sup>2</sup>.

Budovy budou navrženy dle požadavků na funkční náplň budov, která bude kombinací „tržního a sociálního bydlení“. Cílem tohoto projektu je, v kontextu koncepce sociálního bydlení statutárního města Liberec, zajištění dostupného bydlení potřebným cílovým skupinám, udržení dlouhodobého, prostorově nesegregovaného sociálního bydlení kvalitního standardu, jakožto základního předpokladu pro předcházení chudobě a sociálnímu vyloučení. Předmětem projektové dokumentace bude kromě nových bytových domů:

- koncepční řešení veřejných prostranství s krajinářským návrhem včetně sadových úprav, herních prvků a ploch pro volnočasové a sportovní aktivity a návrh „náměstíčka“, lokálního centra
- řešení dopravy v klidu / parkovacích míst pro I. i II. etapu sociálního bydlení (jelikož část vybudovaných parkovacích míst pro I. etapu bylo provizorních. Doprava v klidu bude řešena přednostně na povrchu v souladu s manuálem veřejných prostranství SML.
- řešení dopravy v areálu (vnitrobloku) bude navazovat na sjezdy z ul. Na Žižkově vybudované v rámci I. etapy
- odstranění vybraných parkovacích míst a případných zbytků staveb v areálu (schodiště, zídky, oplocení apod.)
- návrh umístění kontejnerů na domovní a tříděný odpad

Předmět zakázky zahrnuje provedení následujících činností:

- **zpracování architektonické studie ve třech variantách včetně návrhu dispozičního řešení typového domu a vizualizace (AS)**, s orientačním odhadem stavebních nákladů a porovnáním variant; dispoziční řešení navrhované nové výstavby bude minimálně třikrát (průběžně) osobně konzultováno se zástupci zadavatele; zadavatel bude mít možnost koordinovat konzultace. Účastník bude veden snahou k maximální zastavitelnosti území v souladu s územním plánem. Zadavatel zhodnotí předložené varianty a určí výslednou, která bude následně rozpracována.
- **zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (DÚR);**
- **zpracování dokumentace pro vydání stavebního povolení (DSP);**
- **zpracování dokumentace pro provádění stavby (DPS)** - mimo zkompleťované projektové dokumentace bude pouze pro potřeby zadavatele doložen oceněný výkaz výměr dle metodiky ÚRS nebo RTS v aktuální cenové hladině v době zpracování příslušného stupně projektové dokumentace v členění na dílčí objekty stavby (stanovení přesného členění výkazu výměr bude sděleno zadavatelem ve výzvě v návaznosti na dotační podmínky);
- **inženýrská činnost (IČ)**, v rámci které je zhotovitel povinen zajistit územní souhlas a stavební povolení a reagovat na případné požadavky orgánů státní a veřejné správy a odstranit případné nedostatky a nejasnosti projektu, a to ve lhůtách stanovených těmito orgány nebo zadavatelem;
- **součinnost při organizaci a průběhu zadávacího řízení na zhotovitele stavby**, tj. aktualizace rozpočtu před vypsáním veřejné zakázky na zhotovitele stavby, součinnost při zodpovězení případných dotazů zájemců o získání zakázky, odstranění případných nedostatků a nejasností dokumentace V rámci této spolupráce je Zhotovitel povinen reagovat na případné dotazy zájemců o získání zakázky a

odstranit případné nedostatky a nejasnosti dokumentace pro provádění stavby, a to ve lhůtě max. 1 pracovního dne od doručení žádosti o dodatečné informace;

- **součinnost se jmenovaným koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví (BOZP)** ve fázi přípravy po dobu zpracování projektové dokumentace, v souladu s novelou zákona č. 309/2006 Sb., kterou se upravují požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy;
- **autorský dozor v průběhu stavby (AD)** po celou dobu realizace stavebních úprav v minimálním rozsahu 1x týdně, včetně participace na přípravě podkladů ke kolaudačnímu řízení.

K veškeré projektové dokumentaci, jež je předmětem plnění, bude udělena bezúplatná licence v rozsahu, jak je upraveno v návrhu smlouvy.

Zpracovaná AS se všemi náležitostmi bude předložena ve třech tištěných vyhotoveních a v elektronické podobě ve formátu PDF. Dokumentace DÚR, DSP a DPS (popř. dokumentace pro vydání společného povolení) bude každá zpracována v 5 tištěných paré + 1 x CD v otevřených formátech DWG, EXCEL a 1 x ve formátu PDF, pro DPS i DSP zvlášť. Jako součást DSP bude dodán ve dvojím vyhotovení oceněný položkový soupis stavebních prací, dodávek a služeb a výkaz výměr. Tento bude revidován po vyhotovení dokumentace DPS a odevzdán opět ve dvojím vyhotovení. Součástí předmětu zakázky je dále vytvoření informačního modelu pro DPS v určené podrobnosti LoD300 (BIM).

Pokud budou splněny předpoklady pro vedení společného územního a stavebního řízení dle § 94a zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, může zhotovitel vypracovat a předložit jednotnou projektovou dokumentaci (DUSP), která bude splňovat náležitosti stanovené v příloze č. 8 vyhlášky č.499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

V průběhu zpracování projektové dokumentace je nezbytné projektovou dokumentaci konzultovat se zadavatelem, který též přizve zástupce odboru Kanceláře architektury města.

#### **Zpracovaná projektová dokumentace musí obsahovat zejména:**

Stavební profese dle požadavků nové výstavby;

- požárně bezpečnostní řešení stavby;
- zdravotně technické instalace;
- silnoproudé elektroinstalace, včetně venkovního osvětlení;
- slaboproudé elektroinstalace (CCTV, DT, DATA, EPS, EZS);
- vytápění včetně měření a regulace.
- vzduchotechnika, případně požární vzduchotechnika vč. měření a regulace, se vzdáleným přístupem na PC provozovatele;
- příprava na instalaci fotovoltaických panelů (FVE);
- chlazení pasivní i aktivní včetně zprovoznění pasivního chlazení systému budovy;
- vybavení kuchyňskými linkami s digestoří, varnou deskou a troubou;
- návrh vnitřního osvětlení a jeho výpočet;
- omítky, obklady a dlažby, výmalby a další stavební a dokončovací práce nutné k řádnému provedení díla;
- zpracování průkazu a štítku energetické náročnosti budovy;

- výkaz výměr - rozpočet, (rozpočet ve formátech XLS a XML ve struktuře dle datového předpisu XC4);
- návrh časového harmonogramu;
- návržení venkovního mobiliáře v souladu s manuálem města

**Předpokládaná hodnota provedení stavby činí 160 000 000 Kč bez DPH.**

**Cena sjednaná ve smlouvě**

**6 640 000 Kč bez DPH (8 034 400 Kč s DPH).**

## **2. Použitý druh zadávacího řízení**

Otevřené řízení dle § 56 zákona.

## **3. Označení účastníků zadávacího řízení**

<b>Nabídka č.</b>	<b>Účastník</b>	<b>IČ</b>	<b>Sídlo</b>
1.	<b>Atelier 99 s.r.o.</b>	024 63 245	Purkyňova 71/99, Královo Pole, 612 00 Brno
2.	<b>Projektový ateliér DAVID s.r.o.</b>	272 77 577	Liberec - Liberec 14, Ruprechtická 199, PSČ 46014
3.	<b>Valbek, spol. s r.o.</b>	482 66 230	Vaňurova 505/17, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec

<b>Pořadí nabídek</b>	<b>Účastník</b>	<b>IČ</b>	<b>Počet bodů celkem</b>
1.	<b>Atelier 99 s.r.o.</b>	024 63 245	<b>96,93 bodů</b>
2.	<b>Valbek, spol. s r.o.</b>	482 66 230	<b>87,67 bodů</b>
3.	<b>Projektový ateliér DAVID s.r.o.</b>	272 77 577	<b>76 bodů</b>

## **4. Označení všech vyloučených účastníků zadávacího řízení s uvedením důvodu jejich vyloučení**

Ze zadávacího řízení nebyl vyloučen žádný účastník.

## 5. Označení dodavatelů, s nimiž byla uzavřena smlouva, včetně odůvodnění jejich výběru

Obchodní firma nebo název	<b>Atelier 99 s.r.o.</b>
Sídlo	Purkyňova 71/99, Královo Pole, 612 00 Brno
IČO	024 63 245

Účastník č. 1, **Atelier 99 s.r.o.**, se umístil jako první v pořadí v hodnocení. V rámci tohoto zadávacího řízení byla základním kritériem hodnocení ekonomická výhodnost nabídky – zadavatel stanovil dvě hodnotící kritéria - **celkovou nabídkovou cenu v Kč bez DPH** (váha 60%) a **zkušenosti zodpovědného vedoucího týmu** (váha 40%).

### Hodnotící kritérium - Celková nabídková cena v Kč bez DPH – váha 60 %

Nabídka č.	Účastník	IČ	Výše nabídkové ceny v Kč bez DPH	Body přepočtené váhou kritéria
1.	<b>Atelier 99 s.r.o.</b>	024 63 245	<b>6 640 000</b>	<b>56,93 bodů</b>
2.	<b>Projektový ateliér DAVID s.r.o.</b>	272 77 577	<b>6 300 000</b>	<b>60 bodů</b>
3.	<b>Valbek, spol. s r.o.</b>	482 66 230	<b>6 790 000</b>	<b>55,67 bodů</b>

### Hodnotící kritérium - Zkušenosti zodpovědného vedoucího týmu – váha 40 %

Nabídka č.	Účastník	IČ	Počet uznaných referenčních zakázek	Body přepočtené váhou kritéria
1.	<b>Atelier 99 s.r.o.</b>	024 63 245	<b>5 zakázek</b>	<b>40 bodů</b>
2.	<b>Projektový ateliér DAVID s.r.o.</b>	272 77 577	<b>2 zakázky</b>	<b>16 bodů</b>
3.	<b>Valbek, spol. s r.o.</b>	482 66 230	<b>4 zakázky</b>	<b>32 bodů</b>

Nabídka účastníka **Atelier 99 s.r.o.** je v pořádku i z hlediska úplnosti.

## 6. Označení poddodavatelů dodavatelů podle bodu 5., pokud jsou zadavateli známi

Žádný poddodavatel není v tuto chvíli znám.

## 7. Odůvodnění použití jednacího řízení s uveřejněním nebo řízení se soutěžním dialogem, byla-li použita

Nebylo použito.

**8. Odůvodnění použití jednacího řízení bez uveřejnění, bylo-li použito**

---

Nebylo použito.

**9. Odůvodnění použití zjednodušeného režimu, bylo-li použito**

---

Nebylo použito.

**10. Odůvodnění zrušení zadávacího řízení nebo nezavedení dynamického nákupního systému, pokud k tomu došlo**

---

Zadávací řízení nebylo zrušeno.

**11. Odůvodnění použití jiných komunikačních prostředků při podání nabídky namísto elektronických prostředků, byly-li jiné prostředky použity**

---

Komunikace při podání nabídky probíhala v elektronické podobě.

**12. Soupis osob, u kterých byl zjištěn střet zájmů, a následně přijatých opatření, byl-li střet zájmů zjištěn**

---

Střet zájmů nebyl zjištěn.

**13. Odůvodnění nerozdělení nadlimitní veřejné zakázky na části (odůvodnění postupu, pokud není uvedeno v zadávací dokumentaci)**

---

Povaha veřejné zakázky rozdělení nepřipouští. Vlastní předmět zakázky neumožňuje rozdělení na části, neboť takové rozdělení by bylo technicky příliš náročné až nemožné.

**14. Odůvodnění požadavku na prokázání obratu (pokud není uvedeno v zadávací dokumentaci)**

---

Zadavatel nestanovil požadavek na prokázání obratu.

Liberec 17. leden 2024

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