



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/SR 12/25

Ing. Štěpán Ovádek

19.2.2025

CJ MML 063655/25

/485 243 220

Počet listů 2

Počet příloh 0

Počet listů příloh 0

Vysvětlení zadávací dokumentace I.

v rámci zadávacího řízení na nadlimitní veřejnou zakázku na služby:

„Sociální bydlení města Liberce - II. etapa – Dr. Milady Horákové 339 - projektová dokumentace“

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 o vysvětlení zadávací dokumentace č. 1 (obdržena dne 17. 02. 2025)

Dotaz č. 1

Na konci minulého měsíce jsem pro SML dokončili projekt rekonstrukce jiného historického objektu s 8 "sociálními" bytovými jednotkami, zázemím, úpravou přilehlé zahrady a zastavěnou plochou cca 265 m². Výsledná výše investice byla přes 50 mil. Kč bez DPH, i když původní předpoklad SML byl 35 mil. Kč bez DPH. U tohoto objektu v ul. Milady Horákové 339 předpokládáte investiční náklady pouhých 31,6 mil. Kč, přestože se jedná také o historický objekt, má se upravit okolí domu, má se doplnit výtah, má vzniknout 7 bytových jednotek a zastavěná plocha je cca 245 m². Výši investice považujeme za neadekvátní vzhledem k požadovanému rozsahu. Žádáme tedy zadavatele VZ, aby hodnotu investice přehodnotil vzhledem k reálné aktuální cenové úrovni stavebních prací a dodávek, reálná předpokládaná cena je cca 55 mil. A pokud si zadavatel na výši investičních nákladů trvá, tak prosíme o informaci, jak bude nakládáno se situací, kdy se v průběhu projektových prací ukáže, že tyto nemůžou být dodrženy (např. z důvodu rozsáhlejších statických zásahů apod.)? Bude adekvátně navýšena.

Informace zadavatele k dotazu č. 1

V případě veřejné zakázky „Sociální bydlení města Liberce - II. etapa – Dr. Milady Horákové 339 - projektová dokumentace“ byla na základě legislativních požadavků stanovena předpokládaná hodnota provedení stavebních prací, a to na základě více nezávislých výpočtů stavebních specialistů. Na základě zkušeností a analogií s celou řadou již realizovaných rekonstrukcí bytových domů realizovaných statutárním městem Liberec ji zadavatel považuje za reálnou.

Výše investice, které se týká výše uvedený dotaz, ale není omezena konkrétní částkou. Při zpracování dokumentace je nutno postupovat vedle platných zákonů rovněž dle specifických pravidel programu IROP ITI a je nutné dodržovat obecně legislativu EK i ČR. Specifickou oblastí je dodržování pravidel, která jsou označována zkratkou 3E a rozumí se jimi – Hospodárnost – Účelnost – Efektivnost. Zadavatel z výše uvedených důvodů požaduje úsporné řešení rekonstrukce bytového domu včetně související stavební parcely a stavbou dotčeného okolí, ale nestanovuje maximálně přípustnou cenu.

Dotaz č. 2

Proč zadavatel limituje přístup do areálu pouze z ul. Milady Horákové a parkování pouze na terénu, když ze strany ul. Náchodská by šlo pro zvýšení kapacity parkování a/nebo navazujícího využití zahrady domu využít výškový rozdíl terénu? Navíc v kontextu s požadavkem na rekonstrukce souvisejících opěrných stěn a se zúženým chodníkem podél předmětné stavby.

Informace zadavatele k dotazu č. 2

Zadavatel v zadávací dokumentaci stávající přístup pouze konstatuje, nelimituje. Případné jiné, ekonomicky přijatelné řešení přístupu je možné.

Dotaz č. 3

Má zadavatel VZ, jako vlastník objektu, v souladu se stavebním zákonem (v předchozím i platném znění) k dispozici dokumentaci skutečného provedení stavby (pasport stavby)? A může ji poskytnout v elektronické podobě (DWG, DGN apod.)?

Informace zadavatele k dotazu č. 3

Zadavatel v návaznosti na tento dotaz doplňuje zadávací dokumentaci o aktuální pasport stavby ve formátu PDF (v jiných formátech není k dispozici). Aktuální pasport stavby je uveden jako nová příloha č. 7 zadávací dokumentace (Pasport stavby). Tato příloha je volně přístupná na profilu zadavatele (https://zakazky.liberec.cz/contract_display_2094.html).

Dotaz č. 4

Předmětná stavba na své jižní hraně navazuje fasádou těsně na p.p.č.4019. Tato parcela je v soukromém vlastnictví a umožňuje otočení vozidel jak při parkování, tak případně v průběhu stavebních prací. Bez zásahu do tohoto pozemku, nebo souhlasu vlastníka (paní Sluková) tedy nelze dostavbu prakticky realizovat. Z hlediska technického řešení připadají v úvahu tři základní varianty:

a/ využití pro přístup k objektu sousední vjezd na p.p.č.4022

b/ vykoupit část pozemku 4019 (přístup k fasádě)

c/ zajistit parkování z Náchodské ul. v místě stávající opěrné zdi (nejlevnější varianta)

Protože jednotlivé varianty představují rozdílné nároky na projektovou přípravu i výši investice, vznášíme dotaz, kterou z výše uvedených variant má projektant předpokládat, či zda jsou p.p.č.4020 a 4019 zatíženy břemenem, které by umožnilo realizaci poptávaného projektu bez přihlédnutí k těmto variantám?

Informace zadavatele k dotazu č. 4

Koncepční a technické řešení předmětné stavby včetně navazujících pozemků je součástí předmětu projektové dokumentace. V zadávací dokumentaci je stanoveno, že po prvotním rozpracování řešení do základních projektových studií předloží zhotovitel nejméně 2 varianty zadavateli. Rámec vysvětlení zadávací dokumentace nepovažujeme za možnou platformu ke schvalování navrhovaných variant řešení.

K pozemkům p.p.č. 4020 a 4019 není zřízeno věcné břemeno. Předpokládáme, že projektant navrhne takové řešení, které bude akceptovatelné i pro majitele sousedících nemovitostí. Se zřízením věcného břemena se počítá v návaznosti na toto řešení.

Dále zadavatel upozorňuje všechny dodavatele, že zadavatel v článku č. 6 zadávací dokumentace (Poddodavatelé) mimo jiné požaduje následující:

*V souladu s ustanovením § 105 odst. 2 zákona zadavatel požaduje, aby vybraný dodavatel (zhotovitel) **provedl projekt stavební části vlastními silami**, v ostatních přípravných fázích a činnostech specialistů jednotlivých řemesel může plnění provést prostřednictvím poddodavatelů.*

V rámci hodnocení nabídek (článek č. 9 zadávací dokumentace) jsou jedním z dílčích hodnotících kritérií „Zkušenosti zodpovědného vedoucího týmu“. Dle článku 5.3.2 (Požadavky na projekční/realizační tým) zodpovědným vedoucím projekčního/realizačního týmu bude člen týmu na pozici „Architekt“ nebo „Projektant“. V návaznosti na výše uvedené v případě, že vedoucím projekčního/realizačního týmu bude člen týmu zodpovědný za projekt stavební části a zároveň bude poddodavatelem účastníka, pak referenční zakázky takového vedoucího projekčního/realizačního týmu nebudou hodnoceny a účastník v rámci dílčího hodnotícího kritéria „Zkušenosti zodpovědného vedoucího týmu“ obdrží **nulové bodové ohodnocení**.

Lhůta pro podání nabídek zůstává nezměněna tj. končí dnem 06.03.2025 v 10:00 hodin.

Děkujeme za projevený zájem

S pozdravem

Za zadavatele:

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



**Spolufinancováno
Evropskou unií**



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**