

Vysvětlení zadávacích podmínek č. 2

Číslo jednací: 23053/2025

Název veřejné zakázky:	„GOB a SOŠ Telč – Rekonstrukce a přístavba budovy školy – projektová dokumentace“
Předmět veřejné zakázky:	služby
Identifikační údaje zadavatele	
Název:	Kraj Vysočina
IČO:	70890749
Adresa sídla:	Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava
Profil zadavatele:	https://ezak.kr-vysocina.cz/profile_display_111.html
Osoby oprávněné za zadavatele jednat:	Ing. Martin Kukla, hejtmán Ing. Otto Vopěnka, 1. náměstek hejtmána Ing. Zdeněk Berka, vedoucí odboru majetkového
Kontaktní osoba:	Mgr. Jitka Mikésková – ve věcech zadávacího řízení Ing. Jiří Benda – ve věcech technických
Telefon, fax:	+420 564 602 415, +420 564 602 272
E-mail:	mikeskova.j@kr-vysocina.cz ; benda.j@kr-vysocina.cz

Zadavatel v souladu s ustanovením § 98 a § 99 č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), poskytuje následující informace týkající se vysvětlení, změny nebo doplnění zadávací dokumentace.

Zadavatel obdržel žádost o vysvětlení zadávací dokumentace v tomto znění:

Dotaz č. 1:

V odstavci 5 návrhu smlouvy jsou uvedeny podklady – jediná položka je studie. Celá předložená studie v PDF neobsahuje jedinou kótu ani nejsou uvedena měřítka jednotlivých výkresů. Bez znalosti rozměrů je velmi těžké vypracovat nabídku. Dále má tento fakt 2 negativní projevy – jednak tímto výrazně zvýhodňujete zpracovatele studie (protože on nebude muset vynášet stávající stav a tedy bude mít nižší pracnost, a tedy bude moci nabídnout nižší cenu), jednak tímto faktem zbytečně zvyšujete rozsah prací a tedy i cenu soutěžené zakázky, což může být v rozporu se zájmy tzv. péče řádného hospodáře. Neuvažujete o rozšíření množiny podkladů za účelem eliminace těchto negativních projevů?

Reakce zadavatele:

Autor studie při jejím zpracování vycházel z původních papírových výkresů archivní dokumentace poskytnutých uživatelem, které si pro potřeby zpracování studie digitalizoval, a to v podrobnostech odpovídajícím výstupnímu měřítku zpracované studie (cca 1:150). Rozměry převzaté z papírové dokumentace nebyly zpracovatelem studie jakkoli ověřovány. Vzhledem k neúplnosti archivních podkladů od původní nejstarší části objektu bylo zpracovatelem studie provedené dílčí doměření stávajícího stavu této části, a to v rozsahu potřebném pouze pro zpracování studie.

Nové zaměření dotčených částí objektu, respektive ověření rozměrů uvedených v archivní dokumentaci je nutné provést pro potřeby zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení a dokumentace pro provedení stavby, a to v podrobnostech tomuto stupni odpovídajících.

Zadavatel nesouhlasí s tvrzením o zvýhodnění zpracovatele studie. Znalost rozměrů objektu je známa již z veřejně dostupných zdrojů, např. z veřejně přístupné digitální katastrální mapy. Studie i s ohledem na jakákoliv neověřování archivních rozměrů převzatých pro zpracování studie záměrně neuvádí kótování jakýchkoliv rozměrů. Předmětem koncepční studie bylo navýšení kapacity objektu a z tohoto důvodu jsou v legendě místností uváděny orientační výměry ploch jednotlivých místností.

Zároveň zpracovatel studie nemůže jakkoliv přebírat odpovědnost, a tím pádem poskytovat jakékoli výstupy za své doměření stávajícího stavu zpracované pouze pro účely zpracování studie. Studie byla zpracována pouze pro účely koncepčního řešení vycházejícího z potřeby rozšíření kapacity školy a z potřeb rekonstrukce nejstarší části objektu.

Dotaz č. 2:

Viz odstavec 2.1.1 I, kde hodláte uchazeče zavázat dodáním nativního formátu 3D modelu budovy (např. .PLN). Není v zájmu řádného hospodáře zasmluvnit zpracovatele studie k tomuž, abyste následně v rámci výběru dodavatele projektu DSP a PDPS snížili cenu zakázky o duplicitní práci opětovného vynášení 3D modelu budovy? Tímto krokem byste zároveň narovnali soutěžní podmínky, kdy zpracovatel studie v případě účasti v soutěži na DSP+PDPS má jednoznačnou výhodu před ostatními soutěžícími, což může být důvodem pro pozdější napadení výsledku soutěže jedním z uchazečů.

Reakce zadavatele:

Zadavatel nepožaduje dodání nativního formátu **3D modelu**, což ani nevyplyvá z požadavku zadávací dokumentace (návrhu smlouvy – ustanovení článku 2.1.1.I.)

Tazatelem uvedený formát (.PLN) je běžný formát projekčního programu ARCHICAD.

Zadavatel rovněž nepožadoval dodání nativního formátu 3D modelu ani po zhotoviteli studie.

Zpracovatel studie zpracoval pro své potřeby pouze základní hmotový model budovy (výhradně z dostupných papírových podkladů archivní dokumentace s dílčím doměření stávajícího stavu), a to v podrobnostech pouze pro potřeby vyhotovení studie. Podrobnost zaměření stávajícího stavu / ověření souladu stávajícího stavu s dokumentovaným v archivní dokumentaci je nutné provést zpracovatelem projektové dokumentace, který bude muset podrobnosti přizpůsobit i stupni vypracované dokumentace (např. ověřením stávajících tras systémů TZB).

Dotaz č. 3:

Prosím o vysvětlení a upřesnění požadavku na "ověření konstrukcí" v odstavci 2.1.1 Výkonová fáze 1. Co je tímto přesně myšleno? Jak má dodavatel tuto podmínku splnit – jak to bude objednatel posuzovat? Jedná se o kompletní statickou diagnostiku stávajících konstrukcí? Prosím o konkrétní popis činnosti, který by bylo možné nacenit.

Reakce zadavatele:

Ověření konstrukce je v tomto případě myšlen stav, kdy navrhovaným stavem dojde k ovlivnění stávajících nosných konstrukcí. Obecně se tedy jedná o standardní posouzení pro ověření mechanické odolnosti a stability.

Dotaz č. 4:

V témže odstavci požadujete "digitalizaci stávajícího stavu". Co je tímto konkrétně myšleno? Stávající stav už byl digitalizován ve fázi studie – má řádný hospodář důvod zadávat stejnou práci 2x? Případně je zde nějaký důvod, proč by zadavatel měl chtít nezpřístupnit výsledky digitalizace ve fázi studie také zpracovateli DSP a PDPS (např. záměrné zvýhodnění zpracovatele studie v této soutěži)? I když se rozsah činnosti digitalizace v úrovni studie nemusí 100% shodovat s rozsahem v úrovni DSP, není přece nutné znovu provádět celou digitalizaci od začátku, ale dává smysl, aby zpracovatel DSP mohl na výsledky digitalizace fáze Studie navázat.

Reakce zadavatele:

Zadavatel nedisponuje odpovídajícími podklady, proto je není schopen poskytnout účastníkům zadávacího řízení.

Zpracovatel studie při jejím zpracování vycházel z původních papírových výkresů archivní dokumentace poskytnutých provozovatelem, které si pro potřeby zpracování studie digitalizoval, a to v podrobnosti odpovídající výstupnímu měřítku zpracované studie (1:150). Rozměry přebírané z archivní papírové dokumentace nebyly zpracovatelem studie jakkoliv ověřovány.

Vzhledem k neúplnosti archivních podkladů od původní nejstarší části objektu bylo zpracovatelem studie provedené dílčí doměření stávajícího stavu této části, a to v rozsahu potřebném pouze pro zpracování studie.

Zadavatel považuje předloženou studii jako dostačující a relevantní pro objektivní ocenění projektových prací v rámci zadávacího řízení. Nové zaměření dotčených částí objektu, respektive ověření rozměrů uvedených v archivní dokumentaci je nutné provést pro potřeby zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení a pro provedení stavby v podrobnostech těmito stupňům odpovídajícím. Zároveň zpracovatel studie nemůže jakkoliv přebírat odpovědnost, a tím pádem poskytovat jakékoli výstupy za své doměření stávajícího stavu zpracované pouze pro účely zpracování studie.

Zadavatel není přesvědčen, že zhotovitel studie disponuje více podklady, relevantními pro potřeby vytvoření cenové nabídky. Dále zadavatel zohlednil případnou účast v zadávacím řízení rovněž zpracovatele studie tím, že zákonnou lhůtu pro podání nabídek, jejíž délka činí u podlimitní veřejné zakázky na služby v souladu s ustanovením § 54, odst. 2. písm. a) minimálně 15 pracovních dnů, prodloužil o 10 pracovních dnů tak, aby měli případní ostatní účastníci dostatečný časový prostor a nedošlo k nerovnému postavení účastníků zadávacího řízení.

Zadavatel odmítá tvrzení dodavatele o záměrném zvýhodňování zpracovatele studie s pravděpodobným úmyslem znevážit transparentnost zadávacího řízení.

Dotaz č. 5:

Soutěžící předpokládají, že majitel budovy plní všechny požadavky, které mu stanovují zákony. Mimo jiné stavební zákon udává povinnost majitele uchovávat dokumentaci skutečného provedení. Proč tuto dokumentaci zadavatel jako řádný hospodář s cílem snížení pracnosti a souvisejícího zlevnění této zakázky nezpřístupní zhotoviteli, tedy neuvede ji v odstavci 5 jako podklad, a místo toho si vynucuje její duplicitní zpracování v odstavci 2.1.1 Výkonová fáze 1?

Reakce zadavatele:

Dokumentaci skutečného provedení stavby nemá zadavatel k dispozici.

Zadavatel v rámci zásady transparentnosti a rovného přístupu umožnil všem dodavatelům prohlídku místa plnění, kdy se mohli s původní archivní dokumentací v papírové podobě seznámit.

Dotaz č. 6:

Jako soutěžící předpokládáme, že řádný majitel budovy plní své povinnosti stanovené mimo jiné stavebním zákonem a o budovu se řádně stará, provádí údržbu, udržuje ji v dobrém stavebním stavu, mimo jiné i její nosnou konstrukci, a tedy případná pracnost při řešení poruch vyplývajících ze zanedbání těchto jeho povinností nejsou součástí díla. V souvislosti s tímto prosím o potvrzení správnosti tohoto předpokladu.

Reakce zadavatele:

Zadavatel potvrzuje správnost předpokladu tazatele. Provozovatel budovy jedná při správě budovy v souladu s pravidly řádného hospodáře.

Ano, pokud se v průběhu zpracování projekčních prací vyskytnou závady, které nebylo možné předpokládat a nebyly před zahájením prací zřejmé, budou řešeny formou dodatečných prací.

Dotaz č. 7:

Poskytnutou studii vnímáme jako zadání objednatele do fáze DSP a PDPS a tedy předpokládáme, že investor (např. v rámci spolupráce se zpracovatelem studie) si je jist realizovatelností takto zadaného záměru. Zpracovatel tedy nebude muset tuto realizovatelnost předem ověřovat a případný problém s realizovatelností tohoto zadání např. vyplývající z některých negativních stanovisek dotčených orgánů půjde na zodpovědnost objednatele, tedy objednatel nebude zhotovitele obviňovat z porušení povinnosti zajistit kladná stanoviska. Prosím o potvrzení tohoto předpokladu.

Reakce zadavatele:

Koncepční návrh vyplývající z předložené studie, hlavně pak úpravy geometrie střechy nejstarší budovy, stejně tak přístavba do dvorní budovy byly konzultovány s dotčeným odborem NPÚ a odborem rozvoje Města Telče.

Zpracovatel projektové dokumentace ve stupni DSP a DPDS svým detailním návrhem musí předložit pro odsouhlasení dotčenými orgány stav, který odpovídá platné legislativě a technickým normám tak, aby dotčené orgány byly schopny rozhodnout a vydat kladná

stanoviska pro možnost získání stavebního povolení. V tomto směru je odpovědnost plně na zpracovateli projektové dokumentace.

Pokud zpracovatel uzná za nutné předem projednat koncepční návrh i s jinými dotčenými orgány, pak toto učiní v rámci zpracování projektové dokumentace (jedná se o standardní postup v rámci přípravy projektu).

Dotaz č. 8:

V odstavci 3.5.1 smlouvy je požadavek na 30 mil., což je v rozporu s článkem 4.1.3B zadávacích podmínek, kde je zmíněn požadavek na 40 mil. Jaký je tedy požadavek objednatele? Obecně, v případě rozporu jsou platné zadávací podmínky či smlouva?

Reakce zadavatele:

Jedná se o administrativní pochybení. Zadavatel potvrzuje správnost požadavku uvedeného v článku 4.1.3 B) zadávacích podmínek a opravil a uvedl do souladu ustanovení odstavce 3.5.1. smlouvy.

Zadavatel zveřejňuje v elektronickém nástroji EZAK v sekci Zadávací dokumentace nový / opravený soubor pod názvem „**Příloha č. 5 zadávacích podmínek – opravená 7. 3. 2025**“.

Dotaz č. 9:

V odstavci 7.2, týkající se smluvní pokuty při prodlení platby objednatele za dílo, je uveden neúplný odkaz na právní předpis. Prosíme o konkrétní hodnotu/sazbu pokuty, tak jak je např. uvedeno v odstavci 7.1 u pokuty vůči dodavateli při jeho prodlení.

Reakce zadavatele:

Úrok z prodlení je stanovený v souladu s příslušným právním předpisem, kterým je Nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

„§ 2

Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.“

Dotaz č. 10:

V odstavci 12.1 je uvedena velmi bizarní povinnost zhotovitele týkající se exkurzí. Bohužel znění tohoto odstavce citovaného níže je velmi nejasné. Myslím, že zhotovitel neovlivňuje to, kdy jaká škola kam pojedje na exkurzi, nebrání školám jezdit na exkurze. Má zadavatel tímto nepřesným zněním na mysli provedení exkurze studentů gymnázia v Telči v sídle zpracovatele projektové dokumentace? Prosíme o vysvětlení tohoto zvláštního smluvního ujednání.

"Zhotovitel se zavazuje, po předchozí domluvě, umožnit konání exkurze studentům ze škol s obory pojícími se s předmětem veřejné zakázky, pokud to povaha předmětu veřejné zakázky a příslušné právní předpisy umožňují."

Reakce zadavatele:

Zadavatel je povinen dodržovat zásady environmentálně odpovědného zadávání veřejných zakázek. Zadavatel je povinen v souladu s ust. §6 odst. 4 zákona č. 134/2016 o zadávání veřejných zakázek vždy při vytváření zadávacích podmínek zvážit povahu a smysl připravované veřejné zakázky a na základě toho následně vyhodnotit konkrétní možnosti aplikace této zásady.

Posouzení vhodnosti konání případné exkurze studentů v souladu s ustanovení článku 12. 1. smlouvy podléhá odsouhlasení objednatelem a je vždy na základě předchozí domluvy objednatele i zhotovitele. Exkurze může být konána pouze ve fázi realizaci díla, kdy je to vhodné z hlediska zajištění bezpečného a plynulého průběhu provádění prací bez dopadu na termín dokončení díla a nezpůsobí zhotoviteli zvýšené náklady.

Zadavatel nemá na mysli konkrétní školské zařízení. Jedná se případně o projevení zájmu ze strany škol s obory pojícnými se s předmětem veřejné zakázky.

Dotaz č. 11:

Žádáme objednatele o specifikaci rozsahu rekonstrukce stávajících technických systémů, zejména upřesnění požadavku na decentralizované řízení VZT, zónovou regulaci vytápění, poskytnutí dokumentace stávajícího stavu systémů TZB. Bez těchto podkladů není možné nacenit pracnost spojenou s těmito požadavky, a tedy zadavatel nemůže obdržet relevantní nabídky zohledňující skutečnou nenadsazenou pracnost. Tato nejistota soutěžícího způsobená nedostatečnou specifikací ze strany objednatele se může projevit v nadsazené nabídkové ceně, kdy tímto navýšením se budou soutěžící snažit vykrývat popsanou nejistotu, a to může být v rozporu se zájmy řádného hospodáře. Poskytnutá studie je pouze podklad pro nacenění stavebniny, ale systémy TZB se dotýká jen pár slovy a uchazeč o projekt DSP+PDPS z této stavební studie ani z obhlídky na místě nemůže získat představu o rozsahu činnosti související s rekonstrukcí TZB. Např. by bylo vhodné zpracovat studii rekonstrukce těchto systémů.

Reakce zadavatele:

Dokumentace stávajícího stavu TZB je v archivní dokumentaci dostupná pouze omezeně, a to především pro novější část objektu školy.

Zadavatel v rámci zásady transparentnosti a rovného přístupu umožnil všem dodavatelům prohlídku místa plnění, kdy se mohl na místě samém seznámit s rozsahem předpokládaných úprav stávajících systémů TZB. Předmětem zpracované studie řešící koncepční návrh za účelem zvětšení kapacity školy nebylo řešení studií úprav stávajících systému TZB.

ŘEŠENÍ SYSTÉMŮ TZB:

V RÁMCI PŮVODNÍ BUDOVY GOB SOŠ TELČ JE POČÍTÁNO S KOMPLETNÍ VÝMĚNOU VEŠKERÝCH ROZVODŮ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ. S OHLEDEM NA NOVÉ POZICE TOALET A STAŘÍ PŮVODNÍHO VEDENÍ BUDOU V CELÉ BUDOVĚ VYBUDOVÁNY NOVÉ SVISLÉ I LEŽATÉ ROZVODY KANALIZACE, NOVÝ VODOVOD, ROZVODY TOPENÍ A NOVÁ OTOPNÁ TĚLESA, KTERÁ BUDOU REFLEKTOVAT PROVEDENÁ ÚSPORNÁ OPATŘENÍ TEPELNÝCH ZTRÁT OBJEKTU. V ZADÁNÍ SE PŘEDPOKLÁDÁ S CELKOVOU OBNOVOU NEBO ÚPRAVOU STÁVAJÍCÍCH SYSTÉMŮ TZB V ROZSAHU NEJSTARŠÍ ČÁSTI ŠKOLY. JEDNÁ SE O CELKOVOU OBNOVU V PROSTORECH DOTČENÝCH STAVEBNÍMI ÚPRAVAMI (1.NP – PODKROVÍ):

- VODOVOD + SPLAŠKOVÁ VNITŘNÍ KANALIZACE – KOMPLETNÍ OBNOVA
- ELEKTROINSTALACE A VNITŘNÍ OSVĚTLENÍ – KOMPLETNÍ OBNOVA
- VYTÁPĚNÍ – ÚPRAVA STÁVAJÍCÍ OTOPNÉ SOUSTAVY (S OHLEDEM NA SNÍŽENÍ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI NEJSTARŠÍ ČÁSTI BUDOVY) + ÚPRAVA REGULACE, V ZÁKLADNÍM ZADÁNÍ SE UVAŽUJE S PONECHÁNÍM STÁVAJÍCÍHO ZDROJE PRO VYTÁPĚNÍ A OHŘEV TEPLÉ UŽITKOVÉ VODY
- VZDUCHOTECHNIKA – DOPLNĚNÍ VZT SYSTÉMU PRO POTŘEBY ODVĚTRÁNÍ HYGIENICKÉHO ZÁZEMÍ, JE NUTNÉ ZPRACOVAT KONCEPČNÍ NÁVRH VZT PRO ZAJIŠTĚNÍ HYGIENICKÝCH LIMITŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z PLATNÉ LEGISLATIVY, V PŘÍPADĚ KONCEPČNÍHO NÁVRHU VZT S REKUPERACÍ JE NUTNÉ TOTO PROVĚŘIT V DALŠÍM STUPNI PD – STUDIE OBECNĚ UVAŽUJE VZT ŘEŠIT JAKO DECENTRÁLNÍ SYSTÉM S REKUPERACÍ S MOŽNOSTÍ LEPŠÍ REGULACE V PŘÍPADĚ MENŠÍHO VYTÍŽENÍ ŠKOLY V DOBĚ PRÁZDNIN ČI VÍKENDŮ, REGULACE PO JEDNOTLIVÝCH PATRECH, MÍSTNOSTECH, DLE SVĚTOVÉ ORIENTACE (KONCEPČNÍ STUDIE

NEBYLA ZPRACOVÁNA ZA ÚČELEM OVĚŘOVÁNÍ MOŽNOSTI ŘEŠENÍ KONKRÉTNÍHO ZPŮSOBU ŘEŠENÍ VZT. ZPŮSOB ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ VZT JE PŘEDMĚTEM ZPRACOVATELE PROJEKTU PRO STAVEBNÍ POVOLENÍ / PRO PROVEDENÍ STAVBY A TO I S OHLEDEM NA VZT SYSTÉMEM VYVOZENÉ POŽADAVKY (PROBLEMATIKA UMÍSTĚNÍ VZT JEDNOTEK S OHLEDEM NA AKUSTIKU A POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVBY, PROBLEMATIKA VEDENÍ VZT ROZVODŮ S OHLEDEM NA DETAILNÍ NÁVRH ZÁKLADNÍCH NOVÝCH ROZVODŮ TZB – TOTO JAKKOLI NEMOHLO BÝT ZPRACOVÁNO V RÁMCI KONCEPČNÍ STUDIE.

Zadavatel zveřejňuje v elektronickém nástroji EZAK v sekci Zadávací dokumentace nový / opravený soubor pod názvem „**Příloha č. 5 zadávacích podmínek – opravená 7. 3. 2025**“.

Zadavatel žádá případné zájemce o veřejnou zakázku o zohlednění těchto informací při zpracovávání své nabídky.

Vysvětlení zadávací dokumentace se zveřejňuje na profilu zadavatele.

Vzhledem k tomu, že tímto vysvětlením dochází i ke změně (úpravě) zadávacích podmínek, prodlužuje zadavatel v souladu s ustanovením § 99 odst. 2 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů lhůtu pro podání nabídek uvedenou zadávacích podmínkách, **a to nově do 17. 3. 2025 do 10:00 hod.**

Jihlava

Ing. Zdeněk Berka
vedoucí Odboru majetkového
Krajský úřad Kraje Vysočina