

Odůvodnění volby zadávacího řízení a informace o předběžných tržních konzultacích

Zadavatel	Městská část Praha 19 IČO: 00231304 sídlem Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha
Veřejná zakázka	Objekt pro střední školu ve Kbelích
Druh veřejné zakázky	nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce
Druh zadávacího řízení	jednací řízení s uveřejněním dle ust. § 60 ZZVZ

I. Odůvodnění jednacího řízení s uveřejněním

Zadavatel pro nadepsané zadávací řízení zvolil použití jednacího řízení s uveřejněním ve smyslu ust. § 60 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „**ZZVZ**“), což odůvodňuje následovně:

1. součástí plnění veřejné zakázky je **návrh řešení** ve smyslu ust. § 60 odst. 1 písm. b) ZZVZ, kdy zadavatel v rámci zadávacího řízení po dodavatelích poptává návrh řešení funkčního objektu pro střední školu na základě minimálních technických podmínek, přičemž účel zadávacího řízení bude naplněn v případě navrženého řešení, spočívajícího v úpravě stávajícího objektu dle dodavatelem navrženého řešení, v dokončení rozestavěné novostavby dle dodavatelem navrženého řešení, v nabídnutí již dokončené novostavby s případnými úpravami či v realizaci novostavby dle předloženého projektu. Dodavatel navrhne řešení dle svých možností, které následně realizuje. Veškeré uvedené varianty řešení směřují k rovnocennému výsledku – možnosti provozuschopného objektu střední školy dle výchozích požadavků zadavatele (minimálních technických podmínek).
2. z důvodů možné variability navržených řešení, vedoucích k zadavatelem sledovanému cíli, s očekávanými odlišnostmi **v právních a finančních podmínkách spojených s předmětem plnění veřejné zakázky**, zadavatel rovněž potřebuje s účastníky zadávacího řízení o podaných předběžných nabídkách jednat z důvodu přiměřeného nastavení právních a finančních

podmínek ve smyslu ust. § 60 odst. 1 písm. c) ZZVZ, tak, aby jejich výchozím stanovením nevznikaly bezdůvodné překážky hospodářské soutěže ve smyslu ust. § 36 odst. 1 ZZVZ.

3. s ohledem na výše uvedené, kdy účastníci řízení budou přicházet s návrhy projektů, je rovněž patrné, že technické podmínky **nepostačuje stanovit odkazem na technické dokumenty** v rámci zadávací dokumentace dle ust. § 90 odst. 1 a 2 ZVZZ, ve smyslu ust. § 60 odst. 1 písm. d) ZZVZ.
4. volba řízení navazuje na předběžné tržní konzultace dle ust. § 33 ZZVZ, které zadavatel vedl a z nichž vyplynula variabilita nabízených řešení, rovnocenně naplňujících výchozí cíl zadavatele. Do předběžných tržních konzultací se zapojilo celkem devět dodavatelů, kteří kladně reagovali na všechny v úvahu přicházející varianty řešení. S ohledem na tyto výsledky se jeví jako přiměřené ponechat v zadávacím řízení otevřené uvedené varianty řešení, tj. volbou toliko některých nadbytečně nezužovat hospodářskou soutěž.

II. Informace vyplývající z předběžných tržních konzultací

Zadavatel ve smyslu ust. § 36 odst. 4 ZZVZ identifikuje informace, obsažené v zadávací dokumentaci, které jsou **výsledkem předběžných tržních konzultací**:

Zadavatel vedl předběžné tržní konzultace s dodavateli s cílem připravit zadávací podmínky zadávacího řízení, a to zejména s důrazem na zjištění situace na trhu a ověření existence relevantní hospodářské soutěže.

Zadavatel odeslal do Věstníku veřejných zakázek (VVZ) a úředního věstníku Evropské unie Tenders Electronic Daily (TED) oznámení o předběžných tržních konzultacích. Na profilu zadavatele uveřejnil dotazník, který současně odeslal 13 dodavatelům, o nichž je mu známo, že se zabývají poptávanou činností.

Ve výzvě zadavatel vymezil předpokládanou veřejnou zakázku tak, že má v úmyslu v zadávacím řízení vybrat návrh a realizaci řešení objektu pro střední školu na území Městské části Praha 19 dle jejího katastrálního vymezení, a to s následující výchozí minimální představou:

- objekt určený k zajištění výuky s kapacitou min. 480 žáků
- nejméně 16 učeben
- aula
- kabinety s kapacitou min. 20 učitelů, sborovna
- kancelářské zázemí pro vedení školy
- kapacita pro gastro provoz pro potřeby školy

Dodavateli navrhované řešení může mít dle předpokladu zadavatele povahu:

- a) úpravy stávajícího objektu – rekonstrukce, dostavby, nástavby
- b) rozestavěné novostavba, jež bude dokončena dle smlouvy se zadavatelem
- c) nabídnutí již dokončené novostavby s případnými vnitřními úpravami ze strany dodavatele či zadavatele
- d) projektu budoucí novostavby min. ve fázi architektonické studie či pozdější

V dotazníku se zadavatel dodavatelů dotazoval na možnosti všech výše uvedených forem spolupráce.

Osoby zapojené do předběžných tržních konzultací:

Zadavatel v rámci předběžných tržních konzultací obdržel celkem **devět (9)** vyplněných dotazníků. Dotazník zadavateli doručili následující dodavatelé:

- **BAK stavební společnost, a.s.**, IČO: 28402758
- **EDIKT a.s.**, IČO: 25172328
- **FINEP HOLDING, SE**, IČO: 27927822
- **GEOSAN GROUP a.s.**, IČO: 281696522
- **Chládek a Tintěra, Pardubice a.s.**, IČO: 25253361
- **Landia Management s.r.o.**, IČO: 28510020
- **Luxury Home s.r.o.**, IČO: 29120870
- **Maloja Investment SICAV a.s.**, IČO: 05259797
- **STRABAG a.s.**, IČO: 60838744

56 % dotazníků, tj. většina, přišlo od dodavatelů z volného trhu na základě uveřejnění ve VVZ, TED a na profilu zadavatele, 44 % od dodavatelů zadavatelem oslovených.

Výsledek předběžných tržních konzultací:

- **8 dodavatelů** uvedlo, že je pro ně představitelné zadavateli **nabídnout řešení a následnou realizaci objektu** pro střední školu na území MČ Praha 19 minimálními parametry uvedenými ve výzvě, tj.
 - objekt určený k zajištění výuky s kapacitou min. 480 žáků
 - nejméně 16 učeben
 - aula
 - kabinety s kapacitou min. 20 učitelů, sborovna
 - kancelářské zázemí pro vedení školy
 - kapacita (stavební příprava) pro gastro provoz pro potřeby školy

- **8 dodavatelů** uvedlo, že je pro ně realizovatelná forma **úpravy stávajícího objektu** – rekonstrukce, dostavba, či nástavba,
- **4 dodavatelé** uvedli, že je pro ně realizovatelná varianta **dokončení rozestavěné novostavby** dle smlouvy se zadavatelem,
- **5 dodavatelů** uvedlo, že je pro ně realizovatelná varianta nabídnutí **již dokončené stavby** s případnými vnitřními úpravami ze strany dodavatele či zadavatele,
- **7 dodavatelů** uvedlo, že je pro ně realizovatelná varianta nabídnutí **projektu budoucí novostavby** ve fázi min. architektonické studie či pozdější; z toho 4 dodavatelé uvedli, že preferují fázi architektonické studie, 1 z dodavatelů preferuje fázi dokumentace pro provádění stavby, 1 dodavatel uvedl, že je pro něho realizovatelné řešení v jakékoliv fázi projektu.

Z výše uvedeného vyplývá, že stran záměru zadavatele zahájit zadávací řízení na předpokládanou veřejnou zakázku **existuje relevantní trh a dostatečná hospodářská soutěž** v předmětu plnění veřejné zakázky. Z odpovědí zapojených dodavatelů je zároveň zřejmá **variabilita nabízených řešení**, kdy dodavatelé kladně reagovali na všechny možnosti, které zadavatel ve výzvě uvedl. S ohledem na tyto výsledky se jeví jako přiměřené ponechat v zadávacím řízení otevřené všechny čtyři varianty řešení, tj. volbou toliko některých nadbytečně nezužovat hospodářskou soutěž.

Shora uvedené závěry potvrzují předpoklad zadavatele postupovat tak, že v zadávacím řízení nechá dodavatele v rámci řízení **navrhnout řešení**. Jsou tak splněny podmínky ust. § 60 odst. 1 písm. b) ZZVZ pro použití jednacím řízení s uveřejněním, kdy účastníci nabídnou zadavateli řešení v rámci předběžných nabídek, přičemž zadavatel následně bude s účastníky o podaných předběžných nabídkách jednat s cílem nalézt nejvhodnější řešení pro zadavatele. Při daném postupu bude splněna též podmínka dle ust. § 60 odst. 1 písm. c) ZZVZ, kdy předmětem jednání bude přiměřené nastavené právních a finančních podmínek dle navržených řešení, zadavatel dále ve smyslu ust. § 60 odst. 1 písm. d) ZZVZ nestanoví technické podmínky vyčerpávajícím způsobem, ale vymezí předmět řízení skrze minimální technické podmínky dle ust. § 61 odst. 4 ZZVZ, přičemž další technické podmínky nad rámec minimálních vyplynou z jednání s účastníky zadávacího řízení o podaných předběžných nabídkách dle ust. § 61 odst. 8 ZZVZ.

Informace z předběžných tržních konzultací užité v zadávací dokumentaci:

Na základě předběžných tržních konzultací byly v zadávací dokumentaci ponechány všechny 4 možnosti spolupráce zadavatele s dodavateli, tj.:

- a) úprava stávajícího objektu – rekonstrukce, dostavba, nástavba
- b) rozestavěná novostavba, jež bude dokončena dle smlouvy se zadavatelem
- c) nabídnutí již dokončené novostavby s případnými vnitřními úpravami ze strany dodavatele či zadavatele
- d) projekt budoucí novostavby min. ve fázi architektonické studie či pozdější

III. Odůvodnění druhu veřejné zakázky

Zadavatel předpokládá, že dodavatelem navržené řešení bude zahrnovat převod hmotné nemovité věci, jehož bude objekt střední školy součástí. Na nabytí (koupi) existující nemovité věci se nevztahuje povinnost vybrat dodavatele v zadávacím řízení (ust. § 29 odst. 1 písm. h) ZZVZ). V případě koupi nemovité věci, jejíž součástí se stane stavba či stávající stavba bude upravována dle pokynů zadavatele, se citovaná výjimka nepoužije.

Dle ust. § 14 odst. 3 je veřejnou zakázkou na stavební práce je veřejná zakázka, jejímž předmětem je

- a)** poskytnutí činnosti uvedené v oddílu 45 hlavního slovníku CPV,
- b)** zhotovení stavby, nebo
- c)** poskytnutí souvisejících projektových činností, pokud jsou zadávány společně se stavebními pracemi podle písmene a) nebo b).

Dle ust. § 14 odst. 4 je veřejnou zakázkou na stavební práce je veřejná zakázka, jejímž předmětem je stavbou pro účely tohoto zákona výsledek stavebních nebo montážních prací vytvářející jednotný celek, který je sám o sobě dostatečný k plnění hospodářské nebo technické funkce. Bez ohledu na právní formu spolupráce mezi zadavatelem a dodavatelem se za veřejnou zakázku na stavební práce považuje rovněž zhotovení stavby odpovídající požadavkům stanoveným zadavatelem, přičemž za odpovídající požadavkům stanoveným zadavatelem se považuje stavba, u níž má zadavatel rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby.

Vzhledem k tomu, že zadavatel nejprve vybere projekt, který bude a součástí závazku dodavatele bude provést či upravit stavbu v souladu s představou zadavatele, jež bude závaznou přílohou uzavřené smlouvy a od níž se dodavatel nebude moci odchýlit, je zadavatel v postavení zadavatele veřejné zakázky na stavební práce ve smyslu shora citovaných ustanovení, a to i v případě, že bude uzavírána toliko smlouva kupní, resp. budoucí kupní.

Také dle klasifikace činností ve smyslu ust. § 14 odst. 3 písm. a) bude plnění klasifikováno kódem CPV 45214220-8, výstavba středních škol), tj. je splněna definice veřejné zakázky na stavební práce i v případě, že dodavatel není přímým

zhotovitelem stavby. Závěr zadavatele odůvodňuje i odborná literatura k ust. § 29 odst. 1 písm. h) ZZVZ: „Z jazykového výkladu i související judikatury je nutné učinit závěr, že nabytí, nájem či pacht se musí vztahovat k existující věci nemovité, a nikoliv k nemovité věci, která teprve bude předmětem výstavby, jelikož v jejím případě se bude již jednat o veřejnou zakázku na stavební práce.“ (komentář Wolters Kluwer, ZZVZ).