

Odůvodnění účelnosti veřejné zakázky

dle § 156 a § 86 odst. 2 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění
pozdějších předpisů

„Rekonstrukce bytových jader v BD Jasanová 4, 6, 8 Brno - Jundrov“

Odůvodnění účelnosti veřejné zakázky podle § 1 vyhlášky č. 232/2012 Sb.	
a) popis potřeb, které mají být splněním veřejné zakázky naplněny,	Realizací předmětu plnění veřejné zakázky dojde k naplnění potřeb zadavatele spočívajících v rekonstrukci bytových jader, kterým dojde k obnově a zlepšení bytového fondu zadavatele.
b) popis předmětu veřejné zakázky,	Předmětem plnění veřejné zakázky je realizace stavby podle projektové dokumentace. Jedná se o rekonstrukci bytových jader v panelových domech Jasanová 4-6-8 v městské části Brno – Jundrov. Projektová dokumentace je zpracována tak, že jednotlivá bytová jádra budou zrekonstruována v několika variantách (různých úrovních rozsahu a kvality rekonstrukce) podle požadavků uživatelů.
c) popis vzájemného vztahu předmětu veřejné zakázky a potřeb zadavatele,	Úspěšné ukončení administrace veřejné zakázky za účelem uzavření smlouvy s vybraným uchazečem je předpokladem k dosažení plánovaného cíle veřejné zakázky a potřeb zadavatele, tedy rekonstrukce bytových jader. To spočívá v zajištění vhodného dodavatele stavebních prací v nejvyšší možné kvalitě a za nejvýhodnější možnou cenu.
d) předpokládaný splnění veřejné zakázky.	Předpokládaný termín splnění předmětu veřejné zakázky tzn. protokolární předání díla lze předpokládat: 10/2014

Odůvodnění účelnosti veřejné zakázky podle § 2 vyhlášky č. 232/2012 Sb.	
Veřejný zadavatel popíše změny a) v popisu potřeb, které mají být splněním veřejné zakázky naplněny, b) v popisu předmětu veřejné zakázky, c) vzájemného vztahu předmětu veřejné zakázky a potřeb zadavatele, d) v předpokládaném termínu splnění veřejné zakázky, oproti skutečností uvedeným podle § 1.	a) změny nejsou b) změny nejsou c) změny nejsou d) 15.5. – 21.11.2014
Popis rizik souvisejících s plněním veřejné zakázky, která zadavatel zohlednil při stanovení zadávacích	Rekonstrukce bytových jader v BD Jasanová 4, 6, 8 bude probíhat za provozu BD s jednotlivými nájemníky. Variantní řešení rekonstrukce bytových jader v provedení STANDARD

podmínek. Jde zejména o rizika derealizace veřejné zakázky, prodlení s plněním veřejné zakázky, snížené kvality plnění, vynaložení dalších finančních nákladů.	a NADSTANDARD. Postup prací musí být dodržen v souladu s předpisem statika.
Veřejný zadavatel může vymežit varianty naplnění potřeby a zdůvodnění zvolené alternativy veřejné zakázky.	Veřejná zakázka (projekt) „Rekonstrukce bytových jader v BD Jasanová 4, 6, 8 Brno - Jundrov“ sestává z rekonstrukce 63 bytových jader dle zvolené varianty 1,2,3,4,7 nebo 8. Bytové jádro pro byt 1+1 se zachováním stávající dispozice, alternativa s vanou pro tento byt je varianta 1 a alternativa se sprchou je varianta 2. Bytové jádro pro byt 2+1 a byt 3+1 je navrženo se zachováním stávající dispozice, alternativa s vanou – varianta 3 a alternativa se sprchou – varianta 4. Pro tento typ jádra (BJ 2+1 a 3+1) je rovněž zpracována alternativa se změnou dispozice, a to opět alternativa s vanou a alternativa se sprchou. Alternativa se změnou dispozice je navržena s ohledem na lepší využití prostoru. Řešení změny dispozice dvoupokojového nebo třípokojového bytu s vanou je varianta 7, řešení změny dispozice dvoupokojového nebo třípokojového bytu se sprchou nese označení varianta 8. Varianty 1, 2, 3, 4 jsou označeny jako STANDARD. Budoucí zhotovitel (vítězný uchazeč) nabídne objednateli v rámci STANDARDU různé možnosti na provedení obkladů, dlažby, povlakové podlahy a kuchyňské linky. Objednatel z těchto možností vybere 4 možnosti, z nichž si uživatel bytu (nájemník) má právo vybrat. Zhotovitel určí nájemníkovi termín, do kterého musí vybrat variantu úprav k realizaci a nechá mu podepsat závazné stanovisko nájemníka o vybavení bytu, které bude obsahovat informaci, pro jakou variantu úprav se nájemník v rámci STANDARDU rozhodl. Pokud se nájemník ve stanovené lhůtě nerozhodne, zvolí variantu objednatel (zadavatel). Varianta 7 a 8 je označena jako NADSTANDARD. Nadstandardní úpravy bude nájemce řešit individuálně se zhotovitelem. Zhotovitel rozhodne o rozsahu těchto nadstandardních úprav tak, aby to bylo v jeho možnostech a odpovídalo to ceně uvedené v ROZPOČTU. Rozdíl ceny varianty 7 a 8 oproti standardní variantě 3 a 4 uhradí nájemce objednateli před počátkem zahájení prací v bytové jednotce. Zhotovitel je povinen si před zahájením prací vyžádat od objednatele písemné potvrzení o tom, že nájemník uhradil rozdíl ceny varianty 7 nebo 8 oproti standardní variantě 3 nebo 4. V případě, že nájemník rozdíl ceny varianty 7 a 8 v požadovaném termínu objednateli neuhradí, bude mu provedena standardní varianta. ÚPRAVY NAD RÁMEC VARIANTY Nájemce má možnost požádat zhotovitele o další úpravy v bytové jednotce. Úpravy požadované nájemcem nad rozsah příslušné varianty určené pro realizaci v bytové jednotce (dále jen „úpravy nad rámec varianty“) bude nájemce řešit individuálně se zhotovitelem. Zhotovitel rozhodne o rozsahu těchto úprav tak, aby to bylo v jeho možnostech, a aby nebyl ohrožen harmonogram stavby. Zhotovitel předem předá nájemci cenovou nabídku na úpravy nad rámec varianty, v níž

	bude současně stanoven rozdíl ceny mezi úpravou nad rámec varianty a příslušnou variantou realizovanou v dané bytové jednotce. Nájemník rozdíl ceny schválí a podepíše se zhotovitelem smlouvu o dílo (SOD) na provedení úprav nad rámec varianty. Objednatel musí rozsah nadstandardních úprav odsouhlasit před podpisem SOD mezi zhotovitelem a nájemcem. Způsob platby za úpravy nad rámec varianty vyřeší zhotovitel s nájemcem v SOD. Rozdíl ceny uhradí nájemce přímo zhotoviteli. Podrobnosti jsou uvedeny ve smlouvě. Hotová bytová jádra – jedná se o 9 bytových jednotek, které byly již v minulosti zrekonstruovány. Zadavatel předpokládá, že v těchto bytových jednotkách bude nutné provést dílčí opravy. Tyto dílčí opravy budou řešeny po ukončení realizace každé etapy (tj. rekonstrukce standardních a nadstandardních bytových jednotek) jako vícepráce. Zhotovitel si zjistí rozsah víceprací v jednotlivých bytech (dle technického stavu a požadavku nájemníka), ocení je a předá k odsouhlasení objednateli. Teprve potom se může s úpravami hotové BJ začít. Cenu v rámci standardu hradí objednatel, nadstandard nájemce. Celková výše těchto vícenákladů bude zadána jako dodatečná veřejná zakázka v jednacím řízení bez uveřejnění.
Veřejný zadavatel může vymezit, do jaké míry ovlivní veřejná zakázka plnění plánovaného cíle.	
Zadavatel může uvést další informace odůvodňující účelnost veřejné zakázky.	

Odůvodnění přiměřenosti požadavků na technické kvalifikační předpoklady pro plnění veřejné zakázky na stavební práce podle § 3 odst. 3 vyhlášky č. 232/2012 Sb. Veřejný zadavatel odůvodní přiměřenost požadavků na technické kvalifikační předpoklady ve vztahu k předmětu veřejné zakázky a k rizikům souvisejícím s plněním veřejné zakázky	
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení seznamu stavebních prací. (Zadavatel povinně vyplní, pokud požaduje předložení seznamu stavebních prací, ze kterého bude vyplývat, že finanční hodnota uvedených stavebních prací je v souhrnu minimálně dvojnásobek předpokládané hodnoty veřejné zakázky.)	Není požadováno
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení seznamu techniků nebo technických útvarů. (Zadavatel povinně vyplní, pokud požaduje předložení seznamu více než tří techniků nebo technických útvarů.)	Není požadováno
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení osvědčení o vzdělání a odborné kvalifikaci dodavatele nebo vedoucích zaměstnanců dodavatele nebo osob v obdobném postavení a osob odpovědných za vedení realizace stavebních prací. (Zadavatel povinně vyplní, pokud požaduje osvědčení o odborné kvalifikaci delší než pět let.)	Zadavatel neomezuje kvalifikaci počtem let, ale zkušeností z praxe formou doložení osvědčení s ohledem na předmět plnění.
Odůvodnění požadavku na předložení přehledu	Není požadováno

průměrného ročního počtu zaměstnanců dodavatele nebo jiných osob podílejících se na plnění zakázek podobného charakteru a počtu vedoucích zaměstnanců dodavatele nebo osob v obdobném postavení.	
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení přehledu nástrojů nebo pomůcek, provozních a technických zařízení, které bude mít dodavatel při plnění veřejné zakázky k dispozici.	Není požadováno

Odůvodnění vymezení obchodních podmínek veřejné zakázky na dodávky a veřejné zakázky na služby podle § 4 vyhlášky č. 232/2012 Sb.	
Odůvodnění vymezení obchodní podmínky stanovící delší lhůtu splatnosti faktur než 30 dnů.	-
Odůvodnění vymezení obchodní podmínky stanovící požadavek na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou dodavatelem třetím osobám ve výši přesahující dvojnásobek předpokládané hodnoty veřejné zakázky.	-
Odůvodnění vymezení obchodní podmínky stanovící požadavek bankovní záruky vyšší než je 5 % ceny veřejné zakázky.	-
Odůvodnění vymezení obchodní podmínky stanovící požadavek záruční lhůtu delší než 24 měsíců.	-
Odůvodnění vymezení obchodní podmínky stanovící smluvní pokutu za prodlení dodavatele vyšší než 0,2 % z předpokládané hodnoty veřejné zakázky za každý den prodlení.	-
Odůvodnění vymezení obchodní podmínky stanovící smluvní pokutu za prodlení zadavatele s úhradou faktur vyšší než 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.	-
Odůvodnění vymezení dalších obchodních podmínek dle § 5 odst. 2. Veřejný zadavatel odůvodní vymezení obchodních podmínek veřejné zakázky na dodávky a veřejné zakázky na služby ve vztahu ke svým potřebám a k rizikům souvisejícím s plněním veřejné zakázky.	-

Odůvodnění vymezení technických podmínek veřejné zakázky podle § 5 vyhlášky č. 232/2012 Sb.	
Technická podmínka	Odůvodnění technické podmínky
	Není požadováno. Technické podmínky jsou v rozsahu technických charakteristik, popisů a podmínek provádění stavebních prací uvedených v zadávací dokumentaci podle § 44 odst. 4 ZVZ.

Odůvodnění stanovení základních a dílčích hodnotících kritérií podle § 6 vyhlášky č. 232/2012 Sb.	
Hodnotící kritérium	Odůvodnění
Nejnižší nabídková cena	není třeba zdůvodňovat

Odůvodnění předpokládané hodnoty veřejné zakázky podle § 7 vyhlášky č. 232/2012 Sb.	
Hodnota	Odůvodnění
12.000.000,- Kč, bez DPH	Hodnota vypočítána na základě rozpočtu vypracovaného z prováděcí projektové dokumentace.