



JIHOMORAVSKÝ KRAJ
Krajský úřad Jihomoravského kraje
Odbor investic
Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

Váš dopis zn.:

Ze dne:

dle rozdělovníku

Č. j.:

JMK 21814/2022

Sp. zn.:

S - JMK 21814/2022 OINV

Vyřizuje:

Mgr. Vančurová

Telefon:

541 651 453

Počet stran:

2

Počet příloh:

2/2

Datum:

10. 2. 2022

Pozvánka k účasti na předběžné tržní konzultaci

Vážení,

dovolujeme si Vás pozvat k účasti na předběžné tržní konzultaci (dále jen „PTK“) konané v rámci přípravy investičního projektu **Domov se zvláštním režimem Rohatec**.

Cílem této investiční akce je vybudování novostavby domova se zvláštním režimem v obci Rohatec. Bližší informace jsou uvedeny v příloze této pozvánky.

Jelikož je Jihomoravský kraj zadavatelem ve smyslu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), v současné době zvažuje způsob zadání **veřejné zakázky na správcu stavby pro uvedenou výstavbu**. Má přitom zájem na tom, aby zadávací podmínky co nejlépe odpovídaly jeho potřebám a současně naplňovaly zákonné požadavky, zejména zásadu přiměřenosti a další zásady upravené v § 6 ZZVZ. Zadavatel se proto rozhodl využít možnosti vést PTK dle ustanovení § 33 ZZVZ, a to zejména s cílem informovat potencionální dodavatele o svých záměrech a získat relevantní informace nezbytné pro přípravu zadávacích podmínek.

V rámci této PTK zadavatel dodavatelům předkládá základní informace k plánovanému záměru a zároveň si dovoluje požádat o zodpovězení několika dotazů vztahujících se věcně náplni i způsobu zadání chystané veřejné zakázky (blíže viz příloha).

PTK bude vedena tak, aby nedošlo k narušení hospodářské soutěže ani zásad zadávání veřejných zakázek ve smyslu § 6 ZZVZ. Získané informace budou použity výhradně pro účely zpracování zadávacích podmínek. Tato pozvánka bude rovněž uveřejněna na profilu zadavatele na adrese: https://zakazky.krajbezkorupce.cz/publication_index.html.

Zadavatel předpokládá, že předběžné tržní konzultace proběhnou písemnou formou. Vyzývá proto dodavatele, kteří mají o účast na předběžných konzultacích zájem, aby zaslali své vyjádření k otázkám nastíněným v příloze tohoto dokumentu a případné další náměty v termínu do **22. 2. 2022** na email: vancurova.petra@jmk.cz.

Jakékoliv dodatečné informace k této PTK budou ve výše uvedeném termínu pro vyjádření k otázkám v zájmu zachování transparentnosti, rovného zacházení a dodržení zákazu diskriminace zaslány všem osloveným

subjektům a rovněž uveřejněny stejným způsobem jako tato pozvánka. Zadavatel si dále vyhrazuje právo vyžádat si v případě potřeby od účastníků PTK další podklady či vyjasnění zaslaných odpovědí.

Zadavatel si vyhrazuje právo v případě uskutečnění dalšího kola PTK oslovit pouze ty dodavatele, kteří v rámci odpovědi na PTK poskytli relevantní informace pro přípravu zadávacích podmínek. V případě potřeby může zadavatel v rámci dalšího kola PTK svolat buď osobní jednání s účastníky PTK, které by se uskutečnilo v sídle Jihomoravského kraje na adrese Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno, nebo online jednání, které by se uskutečnilo předem včas oznámeným způsobem.

Dodavatelé si sami hradí náklady spojené s jejich účastí na PTK, zadavateli nevzniká povinnost se na jejich úhradě nijak podílet.

Zadavatel uvádí, že pokud zadávací dokumentace v následném zadávacím řízení bude obsahovat informace, které jsou výsledkem PTK, zadavatel označí v zadávací dokumentaci tyto informace, identifikuje osoby, které se na PTK podílely, a uvede všechny podstatné informace, které byly obsahem PTK, a to v souladu s ustanovením § 36 odst. 4 ZZVZ.

Děkuji za spolupráci.

S pozdravem

Ing. Pavel Šrom
vedoucí odboru

Přílohy:

1. Podklady k předběžné tržní konzultaci
2. Dotazy k předběžné tržní konzultaci

Podklady k předběžné tržní konzultaci

Účelem tohoto dokumentu je stručné představení plánované veřejné zakázky, jejího předmětu a cílů. Dokument nastiňuje základní požadavky zadavatele, přičemž má primárně sloužit jako podklad pro vyjádření dodavatelů v rámci předběžné tržní konzultace. Zadavatel níže předestírá jím zamýšlený průběh zadávacího řízení, přičemž finální podoba může být ovlivněna i informacemi získanými v rámci předběžných tržních konzultací.

Základní informace o veřejné zakázce:

Název: Domov se zvláštním režimem Rohatec – správce stavby
Zadavatel: Jihomoravský kraj

Předmětem veřejné zakázky bude poskytování služeb správce stavby při přípravě a zhotovení novostavby domova se zvláštním režimem. Stavba bude realizována na pozemku p. č. 38 v k. ú. a obci Rohatec (okres Hodonín) o výměře 6.879 m². Jedná se o nezastavěný pozemek ve východní části obce Rohatec, severozápadní stranou přiléhající k páteřní komunikaci 43237 „Nové řádky“. Podél této komunikace vede cyklostezka, která část pozemku v šíři cca 2 m zabírá. Hranu cyklostezky tvoří mez a naprostá většina pozemku leží cca 2–3 m pod rovinou komunikace podél jeho severozápadní hrany a je víceméně rovinná.

Předpokládaná celková kapacita domova se zvláštním režimem je cca 120 lůžek, předpokládaný počet zaměstnanců je 85 osob (50 osob na směně). V rámci projektu se v souladu s územním plánem předpokládá vybudování novostavby o nejvýše třech nadzemních podlažích, součástí nově budovaného domova se zvláštním režimem bude také parkoviště pro zaměstnance i návštěvníky a zahrada pro klienty. V domově se zvláštním režimem by měla být poskytována lékařská péče, stravování i praní prádla, k dispozici by měly být i prostory pro volnočasové aktivity klientů (např. rehabilitace) a společenské prostory.

Odhadované pořizovací náklady stavby a vybavení jsou předběžně vyčísleny na cca 460 mil. Kč vč. DPH.

Zadavatel má v úmyslu zadat projekční i stavební práce jedinému zhotoviteli, tj. postupovat metodou dodávky Design-Build, kdy je zhotovitel stavby zároveň odpovědný též za kompletní přípravu projektové dokumentace. Zahájení zadávacího řízení na zhotovitele stavby se předpokládá v září 2022, zahájení projekčních prací v červnu 2023 a výstavby v červnu 2024. Zadavatel pro zadání veřejné zakázky na zhotovitele stavby předpokládá využití jednacích řízení s uveřejněním s využitím prvků architektonické soutěže. Dále zadavatel předpokládá **využití smluvního standardu FIDIC**, konkrétně Smluvních podmínek pro dodávku technologických zařízení a projektování – výstavbu elektro- a strojně-technologického díla a pozemních a inženýrských staveb projektovaných zhotovitelem (tzv. FIDIC YELLOW BOOK, First Edition 1999) a realizaci projektu za **využití metody BIM** (Building Information Modeling) včetně předání modelu skutečného provedení stavby, který bude sloužit jako podklad pro facility management budovy během jejího provozu. Z výše uvedeného důvodu se předpokládá, že veškerá komunikace mezi zúčastněnými stranami bude probíhat v rámci společného datového prostředí (CDE).

Při realizaci projektu postupem Design-Build je klíčová role správce stavby, který je příkazníkem a konzultantem objednatele zajišťujícím hladký průběh projektu (jeho řízení a správu), přičemž zejména:

- v průběhu přípravy zadání pro zhotovitele stavby a projektové dokumentace:
 - provede kontrolu podkladů objednatele, které budou tvořit součást zadávací dokumentace v zadávacím řízení na výběr zhotovitele, a zpracuje návrh na jejich případné doplnění,
 - zpracuje knihu standardů a knihu místností*,

- podílí se na přípravě smlouvy o dílo dle smluvního standardu FIDIC YELLOW BOOK, případně dalších částí zadávacích podmínek (kvalifikační požadavky, hodnotící kritéria),
- v průběhu zadávacího řízení na výběr zhotovitele stavby a projektové dokumentace:
 - podílí se v pozici odborného technického poradce objednatele zejména na poskytování vysvětlení zadávacích podmínek, posouzení technické kvalifikace účastníků, hodnocení nabídek či vyřizování námitek účastníků týkajících se věcné stránky zadávacího řízení,
- v průběhu projekční přípravy a realizace stavby:
 - dává zhotoviteli stavby nutné závazné pokyny (ale nemůže měnit smlouvu o dílo),
 - řeší případné požadavky objednatele na změny projektu,
 - předchází sporům mezi zhotovitelem a objednatelem prostřednictvím spravedlivě určených práv a povinností,
 - dozoruje kvalitu (kontroluje práce, odmítá práce pro rozpor se smlouvou, vyzývá k nápravě),
 - dozoruje náklady (včetně kontroly oceňování změn ze strany zhotovitele),
 - dozoruje rychlost postupu prací (kontroluje harmonogram, vyzývá k akceleraci při zpoždění),
 - potvrzuje platby, provedené zkoušky, převzetí díla, vzorky apod.,
 - vydává souhlasy (např. s podzhotoviteli),
 - dohlíží, aby práce byly prováděny v souladu se smlouvou (např. kontroluje vedení průběžných záznamů),
 - vyjasňuje rozpory ve smlouvě,
 - zajišťuje a eviduje komunikaci mezi zúčastněnými stranami,
 - provádí stálý (ve fázi výstavby denní) technický dozor stavebníka,
 - vykonává činnost koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

(*) Pro zajištění zadavatelem očekávané funkčně-výkonové úrovně stavby při použití metody Design-Build je nezbytné, aby součástí zadávacích podmínek pro výběr zhotovitele byla tzv. **knihy standardů**, jejímž prostřednictvím zadavatel nastavuje minimální parametry a vlastnosti výrobků a procesů v ní uvedených (zahrnuje např. požadavky na konstrukce, materiály a výrobky použité v interiéru, výplně otvorů, zámečnické výrobky, ocelové konstrukce, skladby podlah, zdravotnickou, systémy topení a chlazení, vzduchotechniku či elektroinstalaci), a **knihy místností**, v níž zadavatel tyto požadavky dále upřesňuje v závislosti na jejich umístění v rámci stavby (slouží jako charakteristika jednotlivých místností a prostor postihující jejich funkci, účel, způsob užívání, požadavky na stavební provedení, požadavky na vnitřní prostředí atd.). Výrobky a procesy uvedené v knize standardů nemusí být v díle zhotovitelem použity, ale při jejich použití musí být dodržen stanovený standard. Požadavek na zpracování knihy standardů a knihy místností bude proto zahrnut do předmětu veřejné zakázky na správce stavby. Zadavatel má k dispozici knihu standardů a knihu místností zpracované pro jiný projekt, které může správci stavby poskytnout jako výchozí podklad pro vytvoření knihy standardů a knihy místností pro projekt domova se zvláštním režimem, viz odkaz na uveřejněnou zadávací dokumentaci na veřejnou zakázku na stavební práce, jejíž součástí uvedené dokumenty tvořily: https://zakazky.krajbezkorupce.cz/contract_display_16879.html (knihy standardů a knihy místností je součástí přílohy č. 2.1 zadávací dokumentace – Smlouva o dílo, soubor s názvem „2.1_SoD_DLO.zip“). Knihy standardů a knihy místností musí zohledňovat požadavky dané Materiálně-technickým standardem pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou zpracované Ministerstvem práce a sociálních věcí.

Dotazy k předběžné tržní konzultaci:

1. Jste schopni poskytnout zadavateli požadované plnění, tj. poskytování služeb správce stavby v nastíněném rozsahu? Máte s poskytováním služeb správce stavby praktické zkušenosti?
2. Máte zkušenosti se zpracováním knihy standardů a knihy místností?
3. Máte v posledních 3 letech zkušenosti s dozorovou činností při realizaci výstavbových projektů
 - a) metodou Design&Build?
 - b) za využití smluvních podmínek FIDIC?
 - c) za využití metody BIMs využitím společného datového prostředí (CDE)?
 - d) v sociální oblasti?

Pokud jsou Vaše zkušenosti v daných oblastech starší 3 let, prosím uveďte, kdy jste naposled podobné služby poskytovali.

Pokud máte výše uvedené zkušenosti, popište prosím, jak tyto zkušenosti zpětně hodnotíte, a na co by si případně zadavatel měl dle Vašeho názoru dát pozor, popř. co by měl při zadávání zohlednit.

4. Disponujete certifikací FIDIC od České asociace konzultačních inženýrů? Je dle vašeho názoru nezbytné, aby jí osoba vykonávající činnost správce stavby disponovala?
5. Setkali jste se již s pojmem biodynamické osvětlení (informace o pilotním projektu Národního ústavu pro duševní zdraví zde: <https://www.nudz.cz/zhodnoceni-ucinnosti-pilotni-instalace-biodynamickeho-osvetleni-v-ds-tgm-v-beroune/>)? Máte případně zkušenosti s dozorovou činností při realizaci výstavbového projektu, kde byl tento prvek využit?
6. Jaké je dle Vašeho názoru vhodné složení realizačního týmu správce stavby?
7. Jaká hodnotící kritéria byste zadavateli doporučili pro výběr kvalitního správce stavby?
8. Zadavatel v rámci veřejné zakázky na správce stavby předpokládá následující konstrukci ceny:

Druh činnosti	Bližší popis činnosti	Typ ceny	Frekvence fakturace
Spolupráce před zahájením zadávacího řízení	kontrola/doplnění podkladů, zpracování knihy místností a knihy standardů, pomoc s přípravou obchodních podmínek	pevná částka	jednorázová po dokončení činnosti
Činnost správce stavby ve fázi projektování	pokyny zhotoviteli stavby, řešení příp. požadavků na změny, předcházení sporům a zajišťování komunikace,	měsíční paušál	jedenkrát za měsíc do doby vydání stavebního povolení
Činnost správce stavby ve fázi realizace	dozorování kvality, nákladů a postupu prací, výkon technického dozoru stavebníka, výkon	měsíční paušál	jedenkrát za měsíc do doby vydání kolaudačního souhlasu

	činnosti koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci		
Další úkony na žádost zadavatele (nespadající do výše uvedených kategorií)	odborná pomoc při přípravě vysvětlení zadávací dokumentace, při posouzení kvalifikace, při hodnocení nabídek, při zpracování rozhodnutí o námitkách apod.	hodinová sazba	měsíčně dle výkazu provedených činností

Je uvedená cenová konstrukce dle Vašeho názoru odpovídající? Jaký hodinový rozsah pro další úkony na žádost zadavatele je dle Vašeho názoru dostačující? Jaký je Váš odhad předpokládaných nákladů zadavatele na zajištění služeb správce stavby na základě výše uvedené cenové konstrukce (uvedte prosím do tabulky níže)? Zadavatel předpokládá trvání fáze projektování 12 měsíců a dobu výstavby 24 měsíců.

Činnost	Cena bez DPH	
Spolupráce před zahájením zadávacího řízení		<i>Uvedte celkovou cenu za poskytnutí dané části plnění.</i>
Činnost správce stavby ve fázi projektování		<i>Uvedte cenu za jeden měsíc.</i>
Činnost správce stavby ve fázi realizace		<i>Uvedte cenu za jeden měsíc.</i>
Další úkony na žádost zadavatele (nespadající do výše uvedených kategorií)		<i>Uvedte cenu za jednu hodinu.</i>

9. V jakém časovém horizontu je dle Vašeho názoru možné zpracovat knihu standardů a knihu místností? Uvedte prosím, co je dle Vašeho názoru optimální lhůta pro zpracování a nejkratší možná lhůta pro zpracování.
10. Jste obeznámeni se strategií odpovědného přístupu Jihomoravského kraje k veřejným zakázkám (<https://krajbezkorupce.kr-jihomoravsky.cz/Articles/2339-2-Odpovedne+verejne+zadavani.aspx>)? Jste schopni v rámci plnění veřejné zakázky nabídnout i některé z aspektů, které patří mezi priority kraje v oblasti veřejného zadávání?
11. Měli byste zájem o účast v tomto zadávacím řízení? Pokud ne, z jakého důvodu?