



Zpráva o průběhu předběžné tržní konzultace

v souladu s § 33 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“)

I. Název veřejné zakázky

Domov pro seniory v Perninku, zhotovení projektové dokumentace, výkon inženýrské činnosti a autorského dozoru projektanta.

II. Identifikační údaje zadavatele

Centrální zadavatel:

Název: Karlovarský kraj
Sídlo: Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
IČO: 70891168
Zastoupený: Ing. Petrem Kulhánkem, hejtmanem Karlovarského kraje
Profil zadavatele: https://ezak.kr-karlovarsky.cz/profile_display_2.html

Centrální zadavatel na základě Smlouvy o centralizovaném zadávání zadává veřejnou zakázku ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 písm. b) ZZVZ na účet pověřujícího zadavatele:

Domov pro seniory v Perninku, příspěvková organizace, Nádražní 268, 362 36, Pernink, IČO 71175199.

III. Předmět a účel konzultace

Centrální zadavatel na základě smlouvy o centralizovaném zadávání veřejné zakázky zadal veřejnou zakázku Domov pro seniory v Perninku, zhotovení projektové dokumentace, výkon inženýrské činnosti a autorského dozoru projektanta ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 písm. b) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), na účet pověřujícího zadavatele: Domov pro seniory v Perninku, příspěvková organizace, Nádražní 268, 362 36, Pernink, IČO 71175199.

Toto zadávací řízení bylo rozhodnutím zadavatele dne 22.08.2022 (usnesením Rady Karlovarského kraje) zrušeno na základě § 127 odst. 2 písm. h) ZZVZ), a to z důvodu, že v zadávacím řízení je jediný účastník zadávacího řízení.

Před vypsáním nového zadávacího řízení na výše uvedenou veřejnou zakázku se proto zadavatel rozhodl s ohledem na charakter předmětu veřejné zakázky využít možnosti vést předběžné tržní konzultace ve smyslu § 33 ZZVZ.

Cílem je ověřit skutečnosti ke stanovené předpokládané hodnotě veřejné zakázky a k předpokládané výši investičních nákladů stavby. Zároveň zadavatel chce zvážit, zda zadávací podmínky jsou stanoveny vhodně a také tak činí s cílem, aby oslovil potencionální dodavatele.

Zadavatel požádal dodavatele o zaslání vyjádření na následující otázky:

- 1) Jaká by měla být dle Vašich zkušeností předpokládaná hodnota této veřejné zakázky (v Kč bez DPH)?
- 2) Výše investice staveb byla stanovená na:
č. 1 – Demolice objektu B: 4,13 mil. Kč bez DPH,

- č. 2 – Rekonstrukce objektu A: 14,24 mil. Kč bez DPH,
- č. 3 – Výstavba nového objektu B: 117,39 mil. Kč bez DPH.

Pokládáte tyto stanovené výše předpokládaných investičních nákladů budoucí stavby za reálné?

- 3) Pokud je odpověď na předcházející otázku negativní, požádali bychom Vás na základě Vašich znalostí, o sdělení jakou výši předpokládaných hodnot investice (stavby) pokládáte za dostatečnou.
- 4) Jaké termíny plnění pokládáte u jednotlivých předmětů plnění (č.1-3) za minimální?
V rámci prvního vypsání zadavatel určil dobu plnění u č. 1 - 125 kalendářních dnů od účinnosti smlouvy (v této době plnění bude zpracována kompletní projektová dokumentace bouracích prací včetně inženýrské činnosti, vydaného souhlasu s odstraněním stavby a oceněný kompletní a závazný položkový soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr), u č. 2 - 275 kalendářních dnů od účinnosti smlouvy (v této době plnění bude zpracována kompletní projektové dokumentace ke stavebnímu povolení a pro provádění stavby včetně inženýrské činnosti, vydaného stavebního povolení k realizaci stavby s nabytím právní moci a oceněný kompletní a závazný položkový soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr) a u č. 3 - 275 kalendářních dnů od účinnosti smlouvy (v této době plnění bude zpracována kompletní projektové dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení a pro provádění stavby včetně inženýrské činnosti, vydaného společného povolení k realizaci stavby s nabytím právní moci, oceněný kompletní a závazný položkový soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, oceněný soupis vnitřního vybavení interiérů a vybavení zdravotnickou technologií a současně bude předán finální BIM model).
- 5) Přílohu PTK č. 2 tvoří návrh smlouvy o dílo. Požádali bychom Vás o její prostudování a sdělení zda obsahuje ustanovení, pro která byste se zadávacího řízení neúčastnili. V případě, že má tato ustanovení, požádali bychom Vás o jejich specifikaci, vysvětlení proč jsou pro Vás nepřijatelné a případný návrh jejich úpravy.

IV. Průběh konzultace

Dne 25.08.2022 uveřejnil zadavatel na profilu zadavatele E-ZAK pozvánku k předběžné tržní konzultaci včetně všech příloh a zároveň oslovil 32 potenciálních dodavatelů. Předběžné tržní konzultace se mohli zúčastnit všichni dodavatelé, kteří uvažují podat svou nabídku na výše uvedenou veřejnou zakázku. Předběžná tržní konzultace byla vedena tak, aby nebyla narušena hospodářská soutěž ani zásady zadávání veřejných zakázek dle § 6 ZZVZ.

Vyjádření k předběžné konzultaci měli dodavatelé možnost zaslat do **15.09.2022 10:00** hodin na profil: <https://ezak.kr-karlovarsky.cz/vz00005637>

Předběžné tržní konzultace se v uvedené lhůtě zúčastnilo 5 dodavatelů:

- JIKA - CZ s.r.o., sídlem Dlouhá 103/17, 500 03 Hradec Králové, IČO: 25917234
- Energy Benefit Centre a.s., sídlem Křenova 438/3, Veleslavín, 162 00 Praha 6, IČO: 29029210
- di5 architekti inženýři s.r.o., sídlem Koubkova 262/11, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 25678051
- TECHNICO Opava s.r.o., sídlem Hradecká 1576/51, Předměstí, 746 01 Opava, IČO: 25849204
- Adam Rujbr Architects s.r.o., sídlem Lidická 75, PSČ 60200 Brno, IČO: 26920522

Tímto jim zadavatel děkuje za projevený zájem.

V. Výsledek konzultace

1) **Jaká by měla být dle Vašich zkušeností předpokládaná hodnota této veřejné zakázky (v Kč bez DPH)?**

Předpokládaná hodnota této veřejné zakázky (v Kč bez DPH) se dle uvedených odpovědí pohybovala v rozmezí od 11 680 000 do 19 850 000 Kč bez DPH. Zadavatel na základě toho upraví předpokládanou hodnotu veřejné zakázky v případě opakovaného zadávacího řízení.

2) **Výše investice stavby byla stanovená na:**

č. 1 – Demolice objektu B: 4,13 mil. Kč bez DPH,

č. 2 – Rekonstrukce objektu A: 14,24 mil. Kč bez DPH,

č. 3 – Výstavba nového objektu B: 117,39 mil. Kč bez DPH.

Pokládáte tyto stanovené výše předpokládaných investičních nákladů budoucí stavby za reálné?

Žádný z dodavatelů nepokládal stanovené výše předpokládaných investičních nákladů budoucí stavby za reálné.

3) **Pokud je odpověď na předcházející otázku negativní, požádali bychom Vás na základě Vašich znalostí, o sdělení jakou výši předpokládaných hodnot investice (stavby) pokládáte za dostatečnou.**

Dostatečná výše předpokládaných hodnot investice (stavby) se pohybovala v rozmezí od 162,92 mil. do 236 mil. Kč bez DPH.

4) **Jaké termíny plnění pokládáte u jednotlivých předmětů plnění (č.1-3) za minimální?**

V rámci prvního vypsání zadavatel určil dobu plnění u č. 1 - 125 kalendářních dnů od účinnosti smlouvy (v této době plnění bude zpracována kompletní projektová dokumentace bouracích prací včetně inženýrské činnosti, vydaného souhlasu s odstraněním stavby a oceněný kompletní a závazný položkový soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr), u č. 2 - 275 kalendářních dnů od účinnosti smlouvy (v této době plnění bude zpracována kompletní projektové dokumentace ke stavebnímu povolení a pro provádění stavby včetně inženýrské činnosti, vydaného stavebního povolení k realizaci stavby s nabytím právní moci a oceněný kompletní a závazný položkový soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr) a u č. 3 - 275 kalendářních dnů od účinnosti smlouvy (v této době plnění bude zpracována kompletní projektové dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení a pro provádění stavby včetně inženýrské činnosti, vydaného společného povolení k realizaci stavby s nabytím právní moci, oceněný kompletní a závazný položkový soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, oceněný soupis vnitřního vybavení interiérů a vybavení zdravotnickou technologií a současně bude předán finální BIM model).

V rámci stanovených termínů byla jako minimální doba pro zpracování plnění u jednoho dodavatele stanovena 80 % hranice intervalu, kterou jsme uvedli. Ostatní dodavatelé shodně uvádějí za problematické stanovení jedné lhůty pro zpracování dokumentace a výkon inženýrské činnosti až po nabytí právní moci povolení. Zadavatel proto přehodnotí v případě opětovného vypsání specifikaci termínů plnění.

5) **Přílohu PTK č. 2 tvoří návrh smlouvy o dílo. Požádali bychom Vás o její prostudování a sdělení zda obsahuje ustanovení, pro která byste se zadávacího řízení neúčastnili. V případě, že má tato ustanovení, požádali bychom Vás o jejich specifikaci, vysvětlení proč jsou pro Vás nepřijatelné a případný návrh jejich úpravy**

Připomínky dodavatelů, vyjma jediného, který uvedl, že znění smlouvy o dílo je v přípustných intencích, se týkaly zejména některých lhůt, termínů plnění, platebních podmínek a výší sankcí. Některé návrhy např. změn platebních podmínek jsou různé a je potřeba přijmout společný konsenzus. Některým návrhům nelze vyhovět s ohledem na různá omezení, ať legislativní nebo procesní. Nicméně zadavatel se bude jednotlivými připomínkami zabývat a v případě opakovaného vypsání zadávací dokumentace se bude snažit v rámci možností část z nich zapracovat.

V současné době zadavatel s ohledem na to, že předpokládaná hodnota této veřejné zakázky je dle výsledků PTK podstatně vyšší, než byl jeho předpoklad, zvažuje jakým způsobem zajistit financování a zda a jak realizovat nejen projektovou dokumentaci, ale i stavbu.

Karlovy Vary, 23.11.2022

Ing. Tomáš Brtek
vedoucí odboru investic