



VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE č. 2

ZADAVATEL: Středočeský kraj

se sídlem: Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5

IČO: 71234454

zastoupený: Mgr. Martin Hrabánek, radní pro oblast sociálních věcí

VEŘEJNÁ ZAKÁZKA:

„Projektová dokumentace a zajištění stavebního povolení ke stavbě – Komunitního bydlení v Březnici pro PO SK Nalžovický zámek II.“

Výše uvedený zadavatel Vám v souladu s ustanovením § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), poskytuje níže uvedené vysvětlení zadávací dokumentace (dále také „VZD“).

Dotaz č. 1:

Vážení,

obracím se na Vás v souvislosti s výzvou k podání nabídky a zadávací dokumentace ke zjednodušenému podlimitnímu řízení na služby k veřejné zakázce s názvem: „Projektová dokumentace a zajištění stavebního povolení ke stavbě - Komunitního bydlení v Březnici pro PO SK Nalžovický zámek II“.

Dne 1. 11. 2024 byla uveřejněno a zahájeno přijímání nabídek k výše uvedené veřejné zakázce. Po přečtení celé výzvy musím konstatovat, že především kritéria technické kvalifikace a jejich prokázání, stejně tak i hodnotící kritéria, považuji za velmi diskriminační a s ohledem na předmět veřejné zakázky i nepřiměřeně přísné. Jsem přesvědčena o tom, že nastavené požadavky na kvalifikaci neumožňují účast všem zájemcům o veřejnou zakázku a ve vztahu k nim tak nebyla dodržena zásada rovného zacházení a zákaz diskriminace.

Za zbytečně přísný a v podstatě i diskriminační považuji požadavek týkající se seznamu 3 referenčních zakázek s hodnotou stavebních prací (investičních nákladů) minimálně ve výši 31.000.000,- Kč bez DPH u každé referenční zakázky za posledních 5 let před podáním nabídky s tím, že alespoň 2 z těchto zakázek musí být projekty pro stavbu pro sociální péči. Středočeský kraj je často uváděn jako kraj s největším počtem sociálních zařízení a služeb díky své velikosti a hustotě obyvatelstva. Přesto byly veřejné zakázky na projektové práce na stavby pro sociální péči v hodnotě výše uvedené ze strany Středočeského kraje od 1. 10. 2016 realizovány pouze jednou (v 5/2024). Mám za to, že pokud jde o výstavbu tří přízemních samostatně stojících domů rodinného typu a jednoho přízemního objektu pro zázemí pracovníků, je tento požadavek nepřiměřený a pro většinu zájemců nesplnitelný.

Odpověď č. 1:

Zadavatel na stanoveném rozsahu referenčních zakázek trvá. Požadavek zadavatele není nepřiměřený a je zcela v souladu s § 73 odst. 6 zákona. Požadovaná hodnota referenčních zakázek byla stanovena ve výši 40-50 % z výše budoucí hodnoty investice, tedy zcela v mezích, které jsou



z pohledu rozhodovací praxe považovány za přiměřené. Ani počet požadovaných referenčních zakázek není nepřiměřený, neboť pouze dvě z referenčních zakázek musí splňovat parametry stavby pro sociální péči, dodavatelé mohou využít referencí nejen od zadavatelů z veřejné sféry, tedy zejména obcí a krajů, ale také ze sféry soukromé, přičemž reference nejsou ani omezeny na území České republiky. Nepochybně se nejedná o natolik specifický předmět plnění, u něhož by nebylo možné na relevantním trhu požadovanou kvalifikaci získat. Objektivnost požadavku na referenční zakázky je tak dána předmětem veřejné zakázky a její předpokládanou hodnotou. Zadavatel svůj požadavek nastavil v míře neomezující hospodářskou soutěž, ale zajišťující výběr dodavatele schopného řádně a včas splnit předmět veřejné zakázky. Zadavatel tak na základě výše uvedených skutečností k uvedenému dotazu sděluje, že **výše zmíněné kvalifikační podmínky považuje za přiměřené, adekvátní k rozsahu veřejné zakázky a stanovené v souladu se ZZVZ.**

Dotaz č. 2:

Současně si dovoluji upozornit na, dle mého názoru, neodůvodněný požadavek na referenční zakázky na stavby pro sociální péči. Jak už název zakázky napovídá, jedná se o návrh stavby pro bydlení. Dle výzvy musí být stavba navržena mimo jiné v souladu s Doporučeným postupem MPSV č. 2/2016 Materiálně-technický standard pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou (pro stavby, ve kterých je poskytována služba DOZP). V tomto dokumentu je výslovně uvedeno: „Domovy pro osoby se zdravotním postižením a týdenní stacionáře jsou pobytové sociální služby poskytované jako bydlení v bytě, nejde o společné ubytování.....Alternativou je bydlení v rodinném domě“ Dle mého názoru je tedy předmětem zakázky stavba pro bydlení. Pokud mají kritéria technické kvalifikace dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, prokazovat mimo jiné odborné schopnosti a zkušenosti nezbytné pro plnění veřejné zakázky v odpovídající kvalitě, pak jsem přesvědčena o tom, že seznam referenčních zakázek by neměl být podmíněn hodnotou stavebních prací (investičních nákladů) v takto vysoké částce a stejně tak za situace, kdy jde o stavbu objektů k bydlení, by neměl být podmíněn tím, aby šlo o stavby pro sociální péči. S ohledem na to, že podobné stavby jsou realizované zřídka, měla by se lhůta 5 let pro referenční zakázky prodloužit na lhůtu 10 let. Prodloužení této lhůty umožňuje ustanovení § 79 odst.2 zákona č. 134/2016 Sb., pokud je to nezbytné k zajištění přiměřené úrovně hospodářské soutěže.

Odpověď č. 2:

K otázce nastavení výše investičních nákladů referenčních zakázek viz odpověď na dotaz výše. Zadavatel klade na referenční zakázky požadavky odpovídající prokázání dostatečné kvalifikace ve vztahu k zamýšlenému určení projektu (výstavba komunitního bydlení v budovách pro sociální péči) **se všemi specifickými požadavky, jež jsou s tím pojené.** Z tohoto důvodu je pro zadavatele zásadní, aby projektová dokumentace byla vypracována zhotovitelem **s praktickou zkušeností přímo s daným typem staveb, aby byla zajištěna následná bezproblémová a bezpečná funkčnost stavby, kdy se jedná o zařízení, které budou využívat klienti se specifickými potřebami, čemuž musí být přizpůsobeny standardy projektu.** Zadavatel má za to, že praktické zkušenosti s projektováním tohoto specifického druhu zařízení nelze nahradit pouhou teoretickou znalostí norem vztahujících se k danému typu staveb a schopností projektovat ostatní pozemní stavby.



Požadavek dvou referenčních zakázek vztahujících se k budovám pro sociální péči je tedy nastaveno objektivně s ohledem na předmět plnění. Zadavatel dále uvádí, že kritérium je přiměřené i z hlediska časového nastavení, neboť neomezuje referenční zakázky pouze na reference od veřejných zadavatelů, ani na území České republiky. **Zadavatel tak na základě výše uvedených skutečností k uvedenému dotazu sděluje, že výše zmíněné kvalifikační podmínky považuje za přiměřené, adekvátní k rozsahu veřejné zakázky a stanovené v souladu se ZZVZ.**

Dotaz č.3:

Za diskriminační považuji rovněž seznam techniků, které se na plnění veřejné zakázky mohou podílet. Hlavní inženýr projektu by dle předmětné výzvy měl mít praxi v délce 10ti let od získání příslušné autorizace. Současně se však hodnotí v rámci seznamu referenčních zakázek zakázky za posledních 5 let. Mám za to, že délka požadované praxe je nepřiměřeně dlouhá. Tímto způsobem jsou diskriminováni technici, kteří mají kratší praxi, avšak jsou schopni doložit seznam referenčních zakázek. Už na samotnou autorizaci potřebuje technik 5 let praxe. Je evidentní, že žadatelé mladší 40ti let se výběrového řízení i přes svou kvalifikaci a zkušenost nemohou zúčastnit, neboť nejsou schopni dosáhnout ve svém věku požadované délky praxe. Jsem přesvědčena o tom, že praxe pro tuto zakázku postačí v délce 5ti let, neboť za tuto dobu jsou schopni technici podílející se na zakázce získat odborné schopnosti i potřebné zkušenosti pro tuto zakázku.

Odpověď č. 3:

Zadavatel upravuje znění Výzvy k podání nabídky a zadávací dokumentace, a to v bodech:

9.4 Technické kvalifikační předpoklady,

2a) Hlavní inženýr projektu:

ii. Požadovaná délka praxe v oboru **5 let** od získání příslušné autorizace

III. V posledních **5 letech** přede dnem zahájení tohoto výběrového řízení tato osoba alespoň jednou zastávala pozici hlavního inženýra projektu, při projektové činnosti ke stavbě zpracování PD ve stupni pro územní řízení (DÚR) a ve stupni pro stavební povolení (DSP) a ve stupni pro provedení stavby (DPS) dle původního znění vyhlášky č. 499/2006Sb., o dokumentaci staveb nebo je považováno zpracování dokončené projektové dokumentace ve stupni pro povolení stavby a ve stupni pro provádění stavby dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb na budovách pro sociální péči (801.9) s investičními náklady stavby nejméně 31 000 000,00 Kč bez DPH; (profesní zkušenost se prokazuje předložením čestného prohlášení - příloha č. 3 této zadávací dokumentace)

2b) Projektant pro obory technika prostředí staveb:

ii. Požadovaná délka praxe v oboru **5 let** od získání příslušné autorizace

2c) Projektant v oboru požární bezpečnost staveb

ii. Požadovaná délka praxe v oboru **5 let** od získání příslušné autorizace

2d) Energetický specialista

ii. Požadovaná délka praxe v oboru **5 let** od získání příslušného osvědčení

Dotaz č. 4:

Za neoprávněné také považuji požadavky na autorizaci techniků zpracovávající dílčí části projektové dokumentace.

Zákon č. 360/1992 Sb. v platném znění (autORIZAČNÍ zákon) v §18, odst. 2 uvádí: „Autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby, je v celém rozsahu stavby, příslušející oboru jeho autorizace, oprávněn vypracovávat všechny oborově vydělené části této dokumentace nebo projektové dokumentace, tedy části příslušející oborům technika prostředí staveb, statika a dynamika staveb, geotechnika a požární bezpečnost staveb. Výše uvedené požadavky některé žadatele znevýhodňují, aniž by pro to byl důvod.

Odpověď č.4:

V těchto částech se jedná o specializované technologie a činnosti, které v praxi, zejména u daného typu staveb, vyžadují specializované odborníky. Zadavatel chce mít jistotu, že projektová dokumentace bude skutečně vyprojektována odborníky v daném oboru pro následnou funkčnost stavby, kde se budou pohybovat klienti se speciálními potřebami a veřejnost. **Zadavatel tak k uvedenému dotazu sděluje, že výše zmíněné kvalifikační podmínky považuje za přiměřené, adekvátní k rozsahu a předmětu veřejné zakázky a stanovené v souladu se ZZVZ.**

Dotaz č. 5:

Na straně 16 předmětné výzvy zadavatel uvádí hodnotící kritéria pro posouzení nabídky, ve které důrazně žádá účastníky zadávacího řízení, aby v nabídce jasně a zřetelně odlišili referenční zakázky k prokázání splnění technické kvalifikace a referenční zakázky pro účely hodnocení, které nesmí být shodné. Tato hodnotící kritéria jsou opět diskriminační a nepřiměřeně přísná pro veřejnou zakázku, kterou je stavba v podstatě tři přízemních objektů pro bydlení.

Odpověď č.5:

Zadavatel trvá na tom, že takto nastavené hodnotící kritérium, které představuje prokázání kvality plnění osob podílejících se na plnění zakázky v podobě zkušeností hlavního inženýra projektu – budovy pro sociální péči **nad rámec požadované technické kvalifikace stanovené pro hlavního inženýra projektu**, je přiměřený a nepředstavuje nedovolené omezení hospodářské soutěže. V rámci technické kvalifikace je požadována **pouze jedna referenční zakázka**, což je skutečně nezbytné minimum, bez něhož není možné vůbec připustit účast dodavatele v zadávacím řízení. S každou další referencí předloženou v rámci hodnotících kritérií narůstá přidaná hodnota nabídky v podobě vyšších zkušeností hlavního inženýra. Pokud uchazeč nedisponuje více než jednou odpovídající referenční zakázkou, není mu znemožněna účast v zadávacím řízení, nicméně bude



pouze znevýhodněn v rámci hodnocení, s čímž může pracovat v rámci nastavení ceny. Zadavatel má zájem na kvalitě plnění, proto zvolil tento způsob nastavení hodnotících kritérií, což je jeho právem. Kritérium hodnocení neodporuje ustanovení ZZVZ, ani není považováno za nedovolené omezení hospodářské soutěže rozhodovací praxí ÚOHS. Jedná se o standardní požadavek při zadávání zakázek na zhotovení projektové dokumentace.

Dotaz č. 6:

V zadávací dokumentaci v kap. 9.4 odst. 1) je požadován seznam referenčních zakázek, kde mimo jiné je třeba splnit kritérium:

- a. Předmětem plnění alespoň 2 na seznamu uvedených referenčních zakázek musí být zpracování projektu stavby pro sociální péči (801.9);
- b. Předmětem plnění alespoň 1 na seznamu uvedených referenčních zakázek musí zahrnovat projekt kompletně bezbariérový.

Požadavky prokázání tohoto kritéria technické kvalifikace u „stavby pro sociální péči (801.9)“, považujeme za nepřiměřené, aniž by pro to existoval objektivní důvod.

Zadavatel zcela vyloučil uchazeče, kteří jsou schopni se prokázat seznamem referenčních zakázek obdobného charakteru, tj. stavebně a konstrukčně obdobného, funkčně obdobného, materiálově obdobného apod. Těmi jsou například stavby budovy pro zdravotní péči (801.1).

Zadavatel tak stanovil požadavky k prokázání technické kvalifikace nepřiměřeně vzhledem ke složitosti předmětu veřejné zakázky, které vytvořily bezdůvodné překážky hospodářské soutěže, a omezil tak účast dodavatelů v zadávacím řízení veřejné zakázky.

Žádáme, aby zadavatel upravil zadávací podmínky tak, aby nebyly diskriminační a uchazeč se mohl svoji technickou kvalifikaci prokázat stavby ze celé skupiny staveb označené 809- Budovy občanské výstavby.

Upozorňujeme, že tuto problematiku již v řadě správních řízení rozebíral Úřad pro ochranu hospodářské soutěže.

Odpověď č.6:

V kap. 9.4 odst. 1) Výzvy zadavatel primárně požaduje seznam referenčních zakázek, který bude obsahovat minimálně 3 významné služby vypracování PD na budovách pozemních staveb pro novostavby, přístavby, nástavby či rekonstrukce. Dále Zadavatel tento primární požadavek sekundárně rozšiřuje, aby uchazeč doložil zpracování 2 referenčních zakázek – zpracování projektu stavby pro sociální péči (801.9) (zakázky mohou splňovat i více kritérií). Zadavatel toto požaduje z důvodu jistoty, že uchazeč má nejen zkušenost obecně s projekty pozemních staveb, ale zejména, že pochopil a je schopen zohlednit specifika provozu a potřeb, co se týče prostorového a technologického řešení budov pro klienty s vysokou mírou podpory. Požadovaný počet dvou referenčních zakázek je standardní pro prokázání reálných zkušeností uchazeče, kdy naopak pouze jedna požadovaná zakázka by byla k prokázání kvalifikace nedostatečná **Zadavatel tak k uvedenému dotazu sděluje, že výše zmíněné kvalifikační podmínky považuje za přiměřené, adekvátní k rozsahu a předmětu veřejné zakázky a stanovené v souladu se ZZVZ.**



Dotaz č. 7:

V zadávací dokumentaci v kap. 9.4 odst. 2a) je požadována zkušenost hlavního inženýra projektu při projektové činnosti ke stavbě zpracování PD na budovách pro sociální péči (801.9).

Žádáme, aby zadavatel upravil zadávací podmínky tak, aby nebyly diskriminační a uchazeč mohl svoji technickou kvalifikaci prokázat stavbami z celé skupiny staveb označené 809- Budovy občanské výstavby.

Odpověď č.7:

Zdůvodnění požadavku pro projektovou činnost ve vztahu k budovám pro sociální péči je uvedeno již v odpovědi na přechodí dotaz. Reference vztahující se k celé skupině staveb označené 809- Budovy občanské výstavby není sto zaručit Zadavatelem požadované specifické zkušenosti s praktickými potřebami provozu pro klienty s vysokou mírou podpory. K osobě hlavního inženýra je toto kritérium vztaženo z důvodu, že právě tato osoba je zejména přímo odpovědná za kvalitu projektu, a o nejen po stránce čistě technické, ale také uživatelské. Kritérium je zde stanoveno pouze pro jednu zakázku (s ohledem na to, že další referenční zakázky mohou být předmětem hodnocení). Tento požadavek tudíž nelze považovat za způsobilý k omezení hospodářské soutěže. **Zadavatel tak k uvedenému dotazu sděluje, že výše zmíněné kvalifikační podmínky považuje za přiměřené, adekvátní k rozsahu a předmětu veřejné zakázky a stanovené v souladu se ZZVZ.**

Dotaz č. 8:

V zadávací dokumentaci kap. 12 jsou uvedeny požadavky na dílčí hodnotící kritérium zkušenosti hlavního inženýra projektu.

Žádáme, aby zadavatel upravil zadávací podmínky, respektive hodnotící dílčí kritérium tak, aby nebylo diskriminační a uchazeč mohl v rámci dílčího hodnotícího kritéria užít reference z celé skupiny staveb označené 809- Budovy občanské výstavby.

Odpověď na tento dotaz je ve své podstatě shodná s odpovědí na dotaz č. 7. Zmiňované kritérium hodnocení má Zadavateli umožnit vybrat dodavatele, který bude schopen nejlépe zajistit zpracování projektu s přihlédnutím k bezproblémovému provozu pro klienty s vysokou mírou podpory, a to ve vysokém standardu a se zohlednění i normami nepostihnutečných nuancí, které zajišťují vysoký standard speciálních forem péče. Právě možnost zohlednění těchto specifických zkušeností je účelem hodnotících kritérií beroucích v potaz kvalitu týmu podílejícího se na plnění zakázky. **Zadavatel tak k uvedenému dotazu sděluje, že výše zmíněné hodnotící kritérium považuje za přiměřené, adekvátní k rozsahu a předmětu veřejné zakázky a stanovené v souladu se ZZVZ.**



Odpověď č.8:

Zdůvodnění požadavku pro projektovou činnost ve vztahu k budovám pro sociální péči je uvedeno již v odpovědi na přechozí dotaz. K osobě hlavního inženýra je vztaženo z důvodu, že právě tato osoba je zejména přímo odpovědná za kvalitu projektu, a o nejen po stránce čistě technické, ale také uživatelské. Kritérium je zde stanoveno pouze pro jednu zakázku (s ohledem na to, že další referenční zakázky mohou být předmětem hodnocení). Tento požadavek tudíž nelze považovat za způsobilý k omezení hospodářské soutěže. **Zadavatel tak k uvedenému dotazu sděluje, že výše zmíněné kvalifikační podmínky považuje za přiměřené, adekvátní k rozsahu a předmětu veřejné zakázky a stanovené v souladu se ZZVZ.**

Dotaz č. 9:

V zadávací dokumentaci v kap. 9.4 odst. 2b) je požadována osoba projektanta pro obory technika prostředí staveb s autorizací pro obor „technika prostředí staveb, technická zařízení“ (autorizace IE01)

Osobu s požadovanou autorizací lze dle ČKAIT nahradit osobou či osobami projektanta pro obory technika prostředí staveb s autorizací zároveň pro obor „technika prostředí, specializace vytápění a vzduchotechnika“ (autorizace TE01) a „technika prostředí, specializace zdravotní technika“ (autorizace TE02).

Bude zadavatel osobu projektanta pro obory techniky prostředí akceptovat prokázání autorizace kromě IE01 také s ekvivalentními autorizacemi TE01+TE02?

Odpověď č.9:

Ano, zadavatel bude u osoby Projektant pro obory technika prostředí staveb akceptovat doložení autorizaci technika prostředí staveb, technická zařízení (autorizace IE01) nebo kombinaci autorizací technika prostředí, specializace vytápění a vzduchotechnika“ (autorizace TE01) a zároveň „technika prostředí, specializace zdravotní technika“ (autorizace TE02).

Zadavatel vzhledem k výše uvedeným vysvětlením prodlužuje lhůtu pro podání nabídek do **13.12.2024 do 10:00 hodin.**

Lhůta pro podání nabídek končí dne 13.12.2024 v 10:00 hodin.

Příloha: Zadávací dokumentace - oprava

V Praze

Mgr. Martin Hrabánek, radní pro oblast sociálních věcí