

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Název veřejné zakázky:	Vybudování sportovně-rekreačního penzionu Na vršku v Branné
Identifikační údaje o zadavateli	
Název:	PSK Brno s.r.o.
Sídlo:	Kabátníkova 105/2, 661 10 Brno
IČ:	60724463
Veřejná zakázka podle předmětu:	Stavební práce
Forma zadávacího řízení:	Otevřené řízení
Limit veřejné zakázky:	Podlimitní

Odůvodnění veřejné zakázky je vypracováno pro účely splnění povinností zadavatele dle § 156 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění (dále jen zákon) a v souladu s vyhláškou č. 232/2012 Sb., o podrobnostech rozsahu odůvodnění účelnosti veřejné zakázky a odůvodnění veřejné zakázky (dále jen vyhláška).

Odůvodnění účelnosti veřejné zakázky podle § 2 vyhlášky	
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 termín splnění veřejné zakázky, oproti skutečnostem uvedeným podle § 1.	Předmětem veřejné zakázky jsou stavební práce spočívající ve vybudování penzionu o kapacitě 36 osob včetně napojení na inženýrské sítě. Součástí stavby je i parkovací plocha, příjezdová komunikace a zázemí penzionu.
Popis rizik souvisejících s plněním veřejné zakázky, která zadavatel zohlednil při stanovení zadávacích podmínek, Jde zejména o rizika nerealizace veřejné zakázky, prodlení s plněním veřejné zakázky, snížené kvality plnění, vynaložení dalších finančních nákladů.	Výběr nekvalitního dodavatele může vést ke zpoždění realizace, nedodržení podmínek a závazných termínů vyplývajících ze smlouvy. Proto bude při přípravě veřejné zakázky kladen důraz na řádné definování veškerých požadavků zadavatele a jejich uplatnění v zadávacím řízení. Smlouvy uzavřené s dodavatelem budou obsahovat sankce a pokuty pro případ nedodržení smluvních podmínek. Zadávací dokumentace bude obsahovat požadavky, které zajistí kvalitního dodavatele dle zákona č. 137/2006 Sb.
Veřejný zadavatel může vymežit varianty naplnění potřeby a zdůvodnění zvolené alternativy veřejné zakázky.	Vybudování penzionu se zázemím pro zimní sporty a rekreaci bude zvýšena kapacita celého sportovního areálu a bude zvýšena atraktivita zájmového území. Součástí stavby jsou kromě vlastního penzionu i doplňkové aktivity – půjčovna kol, lyží a wellness zařízení, což zvýší atraktivitu pro návštěvníky.
Veřejný zadavatel může vymežit, do jaké míry ovlivní veřejná zakázka plnění plánovaného cíle.	Není známo

Zadavatel může uvést další informace odůvodňující účelnost veřejné zakázky.	Nejsou k dispozici
---	--------------------

Odůvodnění přiměřenosti požadavků na technické kvalifikační předpoklady pro plnění veřejné zakázky na stavební práce podle § 3 odst. 3 vyhlášky 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 požadavků 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.)	Finanční hodnota požadovaných referenčních stavebních prací není v souhrnu více než dvojnásobek předpokládané hodnoty veřejné zakázky. Minimální úroveň pro splnění kvalifikačního předpokladu je stanovena na nejméně 3 stavby na vybudování nebo rekonstrukci staveb občanské vybavenosti, kde hodnota stavby činila nejméně 10 mil. Kč bez DPH u každé z nich. Zadavatel vymezením kvalifikace sděluje dodavatelům, že má zájem o nabídky od dodavatelů, pro něž je provádění prací občanské vybavenosti (klasifikace JKSO 801) obvyklou činností. Kvalifikace vytvoří předpoklady, že dodavatel bude odborně a profesně způsobilý stavbu v požadovaném rozsahu a kvalitě provést.
Odůvodnění přiměřenosti požadavků na předložení seznamu techniků nebo technických útvarů. (Zadavatel povinně vyplní, pokud požaduje předložení seznamu více tří než techniků nebo technických útvarů.)	Není požadováno
Odůvodnění přiměřenosti požadavků 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 osvědčení o odborné kvalifikaci delší než pět let.)	Není požadováno
Odůvodnění požadavků na předložení přehledu 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.	Není požadováno.

Odůvodnění přiměřenosti požadavků na předložení přehledu nástrojů nebo pomůcek, provozních a technických zařízení, které bude mít dodavatel při plnění veřejné zakázky k dispozici.	Není požadováno.
---	------------------

Odůvodnění vymezení technických podmínek veřejné zakázky podle § 5 vyhlášky	
Technická podmínka	Odůvodnění technické podmínky
V zadávacích podmínkách nejsou požadovány technické podmínky nad rozsah technických charakteristik, popisů a podmínek provádění stavebních prací uvedených v dokumentaci dle § 44 odst. 4 zákona.	.

Odůvodnění stanovení základních a dílčích hodnotících kritérií podle § 6 vyhlášky	
Hodnotící kritérium	Odůvodnění
Základním hodnotícím kritériem je nejnižší nabídková cena.	Zadavatel má zájem na výběru dodavatele, který při dodržení kvality dané technickými podmínkami, dokáže dílo realizovat za co nejnižší cenu.

Odůvodnění předpokládané hodnoty veřejné zakázky podle § 7 vyhlášky	
Hodnota	Odůvodnění
23.002.414,- Kč bez DPH	Předpokládaná hodnota je převzata z kontrolního rozpočtu vypracovaného projektantem podle cenové úrovně ÚRS.

ODŮVODNĚNÍ OBCHODNÍCH PODMÍNEK NA STAVEBNÍ PRÁCE	
Ustanovení obchodních podmínek	Odůvodnění vymezení
Předmět díla	Definice předmětu díla je v obchodních podmínkách řešena obecně (konkrétní údaje a popis musí obsahovat smlouva) s tím, že popisuje i obvyklé činnosti, které musí vykonat zhotovitel pro řádné provedení díla.

	Tyto činnosti nejsou součástí soupisu stavebních prací ani obvykle nebývají obsahem vedlejších či ostatních nákladů a zhotovitel je realizuje v rámci režijních nákladů. Popsány jsou z důvodů odstranění případných sporů, zda zhotovitel měl či neměl tyto činnosti vykonat. Současně jsou stanoveny i zásady pro vyhotovení dokumentace skutečného provedení a vyhotovení geometrického plánu.
Cena za dílo a podmínky její změny	Vymezení obsahu ceny a stanovení podmínek pro její možnou změnu je v zájmu právní jistoty obou smluvních stran o tom, co je a co není obsaženo ve sjednané ceně. Ustanovení tohoto článku obchodních podmínek vymezuje doklady rozhodné pro sjednanou cenu a popisuje postupy smluvních stran v případě výskytu dodatečných stavebních prací nebo Víceprací a popisuje princip, jak by měla být změna sjednané ceny provedena. Toto ustanovení ochraňuje objednatele před neoprávněnými požadavky na zvýšení sjednané ceny.
Platební podmínky	Je stanoven způsob čtyř průběžných úhrad podle finančního plánu, který je přílohou smlouvy, a to až do výše 100% ceny s tím, že smlouva pak vymezuje finanční zajištění závazků zhotovitele. Lhůty splatnosti jsou stanoveny v délce 30 dnů, což je optimální doba odpovídající složitosti kontroly provedených prací a je dostatečně krátká na to, aby zhotoviteli působila ekonomické potíže.
Smluvní pokuty	Za prodlení s dokončením díla je obchodními podmínkami vymezena smluvní pokuta ve výši 0,15% ze sjednané ceny za den prodlení. Tato pokuta má motivační účinek a odpovídá zásadám poctivého obchodního styku. Protože je zájmem objednatele docílit co nejrychlejšího dokončení stavby, je pro případ prodlení delšího jak měsíc smluvní pokuta zvýšena o dalších 0,05% ze sjednané ceny za den prodlení, což v souhrnu činí 0,2%, ale jen v případě liknavosti zhotovitele s dokončením. Ani v případě nezvykle dlouhého prodlení zhotovitele nemá výše smluvní pokuty likvidační charakter. Za nenastoupení na odstranění vad a nedodělků ve sjednaných termínech je obchodními podmínkami definována smluvní pokuta 1.000,- Kč za vadu či nedodělek a den prodlení a současně je definována smluvní pokuta 2.000,- Kč/vada/den prodlení. Takovýto soubor smluvních pokut je vůči zhotoviteli velmi mírný, ale podle zadavatele jej přiměřeně motivuje k nástupu na odstraňování zjištěných vad či nedodělků a současně k jejich včasnému odstranění. Podle zkušeností zadavatele je ochota zhotovitelů odstraňovat vady předaného díla malá a je nezbytné ji zajistit smluvní pokutou. Obdobně u reklamovaných vad jsou zhotovitelé liknaví v jejich odstraňování, proto je zvolena obdobná konstrukce smluvních pokut, a to jak za nenastoupení tak za případné neodstranění reklamované vady, a to ve výši 2.000,- Kč/vada/den v obou případech. Takováto výše je zcela v intencích poctivého obchodního styku. Pro případ, že by reklamovaná vada hrozila možností větších škod, tedy byla by to havárie, pak je obchodními podmínkami stanovena smluvní pokuta dvojnásobná. Smluvní pokuta za nevyklizení staveniště je vymezena ve výši 5.000,- Kč/den, což je odpovídající hodnota pro případy, kdy zadavateli ztěžuje užívání dokončené stavby vlivem existujícího staveniště. Smyslem této pokuty je nutit zhotovitele k urychlenému vyklízení. Pro případ, kdy by byl objednatel v prodlení s úhradou je recipročně stanoven úrok z prodlení ve výši 0,5% z dlužné částky denně. Tento úrok z prodlení alespoň částečně zhodnocuje prostředky zhotovitele v případě dluhu objednatele. Současně je obchodními podmínkami vymezen i způsob úhrady sankcí a jejich splatnost.
Staveniště	Cílem tohoto ustanovení je nastavit pravidla pro předání a převzetí staveniště a současně určit, jaké jsou povinnosti obou smluvních stran v souvislosti s užíváním staveniště. V minulosti bylo obvyklé, že

	staveniště sloužilo zhotoviteli i k jiným účelům a nebylo používáno v souladu s účelem, ke kterému bylo zřízeno a z tohoto důvodu obchodní podmínky vymezují podmínky pro užívání. Žádná z těchto podmínek není neobvyklá a spíše představují jen písemné upozornění zhotovitele, na co vše si dát v souvislosti se stavenišťem pozor. Bez zařazení tohoto bodu do obchodních podmínek by vznikaly nebo mohly vznikat zbytečné kolizní situace. Stávající inženýrské sítě na staveništi definuje Objednatel a odpovědnost za jejich ochranu při provádění stavebních prací náleží Zhotoviteli.
Stavební deník	Povinnosti definované pro vedení stavebního deníku odpovídají obsahovým náležitostem podle přílohy č. 5 vyhlášky č.499/2006 Sb.
Kontrolní dny	Kontrola stavby v jejím průběhu tvoří významnou povinnost objednatele. Obchodními podmínkami je vymezen pojem kontrolních dnů a je popsán a jejich četnost a základní principy jejich konání. Bez tohoto ustanovení by byla průběžná a pravidelná kontrola provádění stavby komplikovaná.
Technický dozor objednatele	Obchodní podmínky stanoví rozsah oprávnění technického dozoru vůči zhotoviteli a současně vymezují zákonnou podmínku zakazu provádění technického dozoru Zhotovitelem nebo osobou s ním propojenou. Protože takovéto zákonné omezení by bylo možné obejít prostřednictvím subdodavatelů, je tato podmínka rozšířena i na osoby subdodavatelů. Tím je vytvořen předpoklad pro to, že v průběhu stavby bude technický dozor nepodjatý a objektivní vůči Zhotoviteli a subdodavatelům
Provádění díla a bezpečnost práce	Tato ustanovení obchodních podmínek chrání objednatele před případnými nesprávným nebo normám neodpovídajícím prováděním. Stanoví zákaz použití nevhodných materiálů, stanoví základní zásady bezpečnosti provádění, podmínky kontroly prací, které budou dalším postupem zakryty a současně stanoví, jak postupovat, vyskytnou-li se na stavbě archeologické nálezy. Tyto podmínky jsou zcela standardní a žádnému zhotoviteli by při řádném provádění neměly působit potíže ani jej diskriminovat. Jde o běžné a obvyklé podmínky, které se u stavebních prací uplatňují.
Subdodavatelé	Současná praxe přináší mnoho problémů se subdodavatelským plněním veřejných zakázek. Z tohoto důvodu obchodní podmínky vymezují nezbytnou vazbu mezi subdodavatelem z nabídky dodavatele a dalšími subdodavatelem. Souhlas objednatele s využitím subdodavatelů je logickou podmínkou pro omezení negativních praktik. Současně ustanovení řeší i otázku změny subdodavatele, kterým zhotovitel prokazoval kvalifikaci v zadávacím řízení a stanoví, že taková změna možná je, ale jen pokud bude novým subdodavatelem prokázána shodná kvalifikace. Tato podmínka naplňuje povinnost zadavatele uloženou mu právním předpisem a je vyřešena zcela logicky a nediskriminačně. Současně je v tomto ustanovení připomenuta zákonná povinnost zhotovitele veřejné zakázky, předložit objednateli po splnění veřejné zakázky seznam subdodavatelů ve smyslu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.
Kontroly, zkoušky, revize	Obchodní podmínky vymezují zásady vyzkoušení zhotovitelem dodaných strojů a zařízení, a to jak jednotlivě (individuální vyzkoušení) tak společně (komplexní vyzkoušení), popřípadě definují zásady zkušebního provozu. Přitom zhotovitelům neukládají žádné nestandardní povinnosti, naopak ve zkušebním provozu vyžadují pouze účast zhotovitele, když veškeré náklady zkušebního provozu nese objednatel. Podmínky zkoušek jsou nezbytné pro budoucí jednoznačné vymezení, jak mají probíhat a kdy jsou úspěšně dokončeny.
Předání a převzetí díla	Pro zamezení budoucího sporu definují obchodní podmínky zásady a lhůta, za kterých má proběhnout předání a převzetí díla a co vše je třeba učinit či zajistit, aby mohlo být dílo považováno za předané. Současně obchodní podmínky stanoví zásady, pokud by objednatel odmítl dílo převzít. Současně je definováno, právo Objednatele převzít dílo i vadami a nedělkami a je nastaven princip a lhůta jejich následného odstranění.
Záruka za jakost díla	Záruční doba pro je pro stavební práce stanovena obchodními

	podmínkami na 60 měsíců, což je doba plně odpovídající charakteru předmětu veřejné zakázky. Touto obchodní podmínkou je současně vymezen důraz na kvalitu dodávek stavebních materiálů a konstrukcí. Délka požadované záruční doby je obvyklá a běžně zhotoviteli staveb poskytovaná a zabezpečuje zadavateli dostatečně dlouhou dobu na zjištění případného nekvalitního plnění. Současně je obchodními podmínkami popsán princip reklamace a povinnosti obou smluvních stran při výskytu reklamované vady. Rozsah případné reklamované vady určit nelze, proto obchodní podmínky obsahují dostatečně dlouhou základní dobu pro nástup na odstranění a na vlastní odstranění pro případ, že by při reklamaci nedošlo k dohodě o odpovídajících termínech. Bez těchto obchodních podmínek by neměl objednatel jistotu, že zhotovitel na opravu vady vůbec nastoupí.
Vlastnictví díla a nebezpečí škody na díle	Vlastníkem díla je od počátku objednatel, což je logická a u veřejných zakázek nezbytná podmínka. Nebezpečí škody na díle je přisouzeno zhotoviteli až do doby předání a převzetí dokončeného díla, protože objednatel nemá na případnou škodu na díle žádný vliv. Ustanovení odpovídají obecným právním předpisům.
Zajištění závazků zhotovitele	V současné době dochází k situacím, kdy zhotovitelé, mnohdy ne vlastní vinou, nejsou schopni dostát svým smluvním závazkům. Bez řádného zajištění je pak provedení veřejné zakázky či uplatnění záručních podmínek velmi obtížné a dochází k ohrožení účelnosti vynaložených finančních prostředků z veřejných zdrojů. Návrh smlouvy požaduje zajištění po dobu záruční lhůty ve výši 5% z nabízené ceny. K tomu obchodní podmínky stanoví pouze obecné podmínky poskytnutí a vrácení bankovní záruky. Takto uplatněné zajištění závazků nepřesahuje 5% ze sjednané ceny, protože současná ekonomická situace nedovoluje zhotovitelům blokovat finanční prostředky ve větším rozsahu a pětiprocentní hodnota je kompromisem mezi zajištěním objednatele a možnostmi zhotovitele.
Pojištění zhotovitele	Obchodními podmínkami je požadována od zhotovitele pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám včetně škod na zdraví a majetku. Hodnota pojistného plnění je k této konkrétní veřejné zakázce požadována ve výši 10 mil. Kč, což respektuje i teoreticky možné škody na okolních nemovitostech (pozemky, komunikace). Mimo pojištění zhotovitele je vyžadováno i pojištění zhotovované stavby (stavebně montážní pojištění), které kryje případné škody na díle v průběhu jeho zhotovování a je způsobeno neočekávanou událostí. Obchodní podmínky dále stanoví, aby obdobná pojištění měli i subdodavatelé pro případy, kdy by škoda na díle nebo jeho poškození vzniklo v důsledku činnosti subdodavatele. V zájmu právní jistoty je vyžadováno i pojištění zaměstnanců zhotovitele. Tyto požadavky jsou naprosto standardní a chrání vynaložené veřejné prostředky.
Řešení sporů	Pro případy neshody mezi smluvními stranami popisují obchodní podmínky místní příslušnost soudu podle sídla Objednatel a dále je zvoleno české právo jako podklad pro rozhodování sporů.