

Odůvodnění veřejné zakázky

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

Název zakázky: **Domov pro seniory Luhačovice - dodávka stavby**

Forma zadávacího řízení: otevřené řízení

Druh zakázky podle předmětu: stavební práce

Odůvodnění účelnosti veřejné zakázky pro účely předběžného oznámení veřejného zadavatele podle § 1 vyhlášky č. 232/2012 Sb.	
Veřejný zadavatel popíše své potřeby pro řádné zajištění svěřených úkolů:	
Popis potřeb, které mají být splněním veřejné zakázky naplněny.	Cílem předkládaného záměru je efektivně bojovat s rizikem sociálního vyloučení a respektovat celospolečenské potřeby společnosti v poskytování kvalitní sociální péče a pobytových služeb prostřednictvím výstavby nového Domova pro seniory Luhačovice určeného klientům s vyšším stupněm závislosti na pomoci jiné osoby. Přínosem projektu pro seniory na území ORP Luhačovice bude poskytování kvalitních pobytových služeb se zvýšenou ošetrovatelskou péčí. Cílem je vytvořit důstojné prostředí pro život nebo trávení volného času a zvýšit kvalitu života klientů i poskytovaných sociálních služeb.
Veřejný zadavatel stručně popíše předmět veřejné zakázky:	
Popis předmětu veřejné zakázky.	Novostavba domova pro seniory v Luhačovicích nabídne 40 ubytovacích míst ve skladbě 20 jednolůžkových a 10 dvojlůžkových pokojů s vlastním bezbariérovým sociálním zařízením. Vzhledem k bezbariérovosti zařízení budou moci senioři využívat všech dostupných prostor domova. Obyvatelé budou sdruženi do čtyř komunit po deseti. Komunity na jednom podlaží mají společné jídelní, servisní a sociální prostory uprostřed, obývací pokoje a terasy v okrajích domu. Rohové a koncové části domu jsou obohaceny prosklenými plochami společných prostor. Bude vytvořena klidová zahradní plocha pro obyvatele domu.
Veřejný zadavatel popíše, do jaké míry přispěje realizace předmětu veřejné zakázky k naplnění potřeb zadavatele:	
Popis vzájemného vztahu předmětu veřejné zakázky a potřeb zadavatele.	Cílem projektu je efektivně bojovat s rizikem sociálního vyloučení a respektovat celospolečenské potřeby společnosti v poskytování kvalitní sociální péče a pobytových služeb prostřednictvím výstavby nového domova pro seniory s vyšším stupněm závislosti na pomoci jiné osoby. V nově vybudovaném zařízení najdou práci stávající zaměstnanci příspěvkové organizace Domov pro seniory Luhačovice, kteří se do nových prostor přesunou společně s klienty stávajícího objektu.
Veřejný zadavatel vymezí, kdy bude veřejná zakázka splněna, buď konkrétním datem, nebo časovým úsekem:	
Předpokládaný termín splnění veřejné zakázky.	Nejpozději 30. 6. 2015

Odůvodnění účelnosti veřejné zakázky podle § 2 vyhlášky č. 232/2012 Sb.	
Veřejný zadavatel popíše změny oproti skutečnostem uvedeným podle § 1 v odůvodnění účelnosti veřejné zakázky pro účely předběžného oznámení (a doplní zbývající):	
Popis potřeb, které mají být splněním veřejné zakázky naplněny	-
Popis předmětu veřejné zakázky	-
Popis vzájemného vztahu předmětu veřejné zakázky a potřeb zadavatele	-
Předpokládaný termín splnění veřejné zakázky	-
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 veřejných zakázek 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 vymezit varianty naplnění potřeby a zdůvodnění zvolené alternativy veřejné zakázky.	Pokud by nedošlo k realizaci Domova pro seniory nebylo by možno zajistit komfort poskytovaných služeb pro seniory
Veřejný zadavatel může vymezit, do jaké míry ovlivní veřejná zakázka plnění plánovaného cíle.	-
Zadavatel může uvést další informace odůvodňující účelnost veřejné zakázky.	-

Odůvodnění 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).	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 5 dokončených staveb (novostavby nebo rekonstrukce) občanské vybavenosti, z nichž alespoň 3 slouží pro zdravotní nebo sociální péči, kde hodnota stavby činila nejméně 20 mil. Kč bez DPH u každé z nich. Zadavatel dále stanovil následující podmínky týkající se požadovaných referenčních zakázek: - Součástí alespoň jedné byla dodávka a montáž lůžkového výtahu - Součástí alespoň jedné bylo provedení kontaktního zateplovacího systému fasády - Součástí alespoň jedné bylo dorozumívací zařízení personál – klient

	Zadávaná veřejná zakázka má předpokládanou hodnotu 46 mil. Kč, dvojnásobek je tedy 92 mil. Kč a hodnota referenčních staveb je 100 mil. Kč, tedy nepatrně nad dvojnásobkem. Zadavatel svým vymezením sleduje, aby získal nabídky od dodavatelů, kteří v průměru každoročně realizovali alespoň jednu takovou zakázku, protože tím je prokázána jejich odbornost a trvalé souvislé zkušenosti s prováděním obdobných staveb. Přitom z minulých staveb má zadavatel zkušenosti, že určité části staveb mají velký význam pro jejich následné užívání a proto požaduje prokázat i zkušenosti s těmito dílčími konstrukcemi (ať již samotným dodavatelem nebo jeho subdodavatelem). Tím má zadavatel zaručeno, že provedením staveb a dílčích konstrukcí bude pověřena zkušená firma.
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení seznamu techniků či 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 5 let).	Není požadováno
Odůvodnění požadavku na předložení přehledu průměrného ročního počtu zaměstnanců dodavatele či jiných osob podílejících se na plnění zakázek podobného charakteru a počtu vedoucích zaměstnanců dodavatele nebo osob v obdobném postavení.	Není požadováno
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení přehledu nástrojů či pomůcek, provozních a technických zařízení, které bude mít dodavatel při plnění veřejné zakázky k dispozici.	Není požadováno

Odůvodnění obchodních podmínek na stavební práce	
Ustanovení obchodních podmínek	Odůvodnění vymezení
Smluvní strany	Daný oddíl specifikuje nejen smluvní strany, ale vymezuje současně i osoby podílející se na výstavbě, aby bylo jasné definováno, kdo má jaká oprávnění a s kým je možné ve věcech stavby komunikovat. Touto identifikací je zajištěn řádný průběh komunikace stran během provádění díla a jsou vymezeny vzájemné pravomoci.
Předmět díla a způsob zajištění řádného plnění díla	Důvodem pro vymezení této části obchodních podmínek je jednoznačná specifikace prací a činností zahrnutých do předmětu díla V této části obchodních podmínek je současně vymezen princip pro případné změny předmětu

	díla, a to z toho důvodu, aby při změně byl jasný princip a povinnosti obou smluvních stran. V rámci toho oddílu obchodní podmínky rovněž popisují i podmínky subdodavatelského zajištění a deklarují povinnosti zhotovitele při změnách subdodavatele a povinnosti spojené s předkládáním seznamu subdodavatelů.
Termín a místo plnění	V této části obchodních podmínek jsou vymezeny základní a rozhodné termíny pro plnění veřejné zakázky a současně jsou vymezeny pravidla pro zpracování, předložení a aktualizaci časového harmonogramu. Tyto podmínky jsou nezbytné pro kontrolu objednatele v průběhu plnění veřejné zakázky, aby bylo zabezpečeno, že stavba bude dokončena včas.
Cena díla	Tento oddíl obchodních podmínek vymezuje celkovou smluvní (sjednanou cenu) a její vazbu na soupis stavebních prací, dodávek a služeb předaný zadavatelem v rámci zadávacího řízení. Rovněž stanoví podmínky týkající se DPH a případné přenesené daňové povinnosti dle § 92e zákona o DPH.
Platební podmínky	V rámci tohoto oddílu obchodních podmínek je stanoven způsob placení. Zadavatel neposkytuje zálohy a hradí dílo postupně podle skutečně provedených prací, ale pouze 4x ročně, přičemž hodnota jednotlivé faktury nesmí klesnout pod 10 mil. Kč. Tento způsob úhrady za zhotovování stavby je méně obvyklý, ale odpovídá postupu a způsobu poskytování finančních prostředků zadavateli a chrání zadavatele před vynaložením finančních prostředků předem. Je stanoven způsob prokazování a kontroly soupisů provedených prací, aby bylo zajištěno, že hrazeny budou jen práce skutečně provedené. V souladu s novelou obchodního zákoníku (vydanou pod číslem 179/2013 Sb.) je splatnost faktur stanovena v délce 60 dnů z důvodu proplácení formou tzv. modifikovaných plateb. Tento způsob úhrady vyžaduje ekonomicky silného a stabilního dodavatele. Celkově jsou obchodní podmínky v této části koncipovány zcela v souladu s praxí modifikovaných plateb. Součástí platebních podmínek je i zajištění závazku zhotovitele po dobu realizace díla a po dobu záruční lhůty. Jejich výše je v součtu 5 mil. Kč, tedy na hranici 10% z předpokládané hodnoty, což je zcela v poměru s rozsahem a složitostí veřejné zakázky.
Spolupůsobení objednatele, výchozí podklady	Důvodem pro použití tohoto oddílu obchodních podmínek je nezbytnost jednoznačné identifikace podkladů, podle nichž má být stavba provedena, aby v případě sporu bylo určeno, co je rozhodující pro posouzení nároků oprávněné smluvní strany. V zájmu vyváženosti smluvních práv a povinností je odpovědnost za řádnost těchto podkladů uložena objednateli.
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 jeho užívání. Žádná z těchto podmínek není neobvyklá a spíše představují jen písemné upozornění zhotovitele, na co vše si dát v souvislosti se staveništěm pozor. Bez zařazení tohoto bodu do obchodních podmínek by vznikaly nebo mohly

	vznikat zbytečné kolizní situace. Současně obchodní podmínky stanoví povinnost zhotovitele vyklidit staveniště do 15 dnů od předání a převzetí díla, pokud nebude při předání stanoveno jinak.
Podmínky provádění díla	V této části obchodní podmínky stanoví pravidla pro vedení stavebního deníku a současně povinnost pořizovat fotodokumentaci postupu výstavby. Tyto povinnosti zhotovitele z části vyplývají ze zákona, a zčásti vyplývají z předchozích zkušeností objednatele, kdy fotodokumentace byla rozhodným důkazem v případě sporu. Současně je obchodními podmínkami popsán postup pro případy, kdy je v rámci zhotovování stavby požadován vzorek či výkresová výrobní dokumentace, jejichž účelem je zajistit dodávku či výrobu kvalitních a technickým standardům odpovídajících materiálů nebo konstrukcí.
Provádění dozoru nad plněním předmětu smlouvy a bezpečností a ochranou zdraví při práci na staveništi	Obchodní podmínky stanoví povinnost zhotovitele spolupracovat s autorským dozorem, technickým dozorem a koordinátorem bezpečnosti práce a stanoví podmínky jejich vzájemného vztahu. Současně obchodní podmínky vymezují povinnost kontrolních dnů, bez nichž není možné aktivně a soustavně provádět kontrolu postupu prací. Četnost kontrolních dnů je stanovena 1x za 14 dnů, což je zcela obvyklý interval.
Předání a převzetí díla, provedení zkoušek	Pro zamezení budoucího sporu definují obchodní podmínky zásady a lhůty, za kterých má proběhnout předání a převzetí díla a co vše je třeba učinit či zajistit, aby mohlo být dílo považováno za předané. Současně jsou definovány podmínky individuálního a komplexního vyzkoušení pro případ, že by součástí dodávky stavby byly stroje či zařízení, které takové vyzkoušení vyžadují. Individuální a komplexní vyzkoušení je do obchodních podmínek zařazeno z důvodů kontroly kvality jak dodávky, tak provedené instalace.
Vlastnická práva a nebezpečí škody na díle	Obchodní podmínky stanoví, že objednatel je od počátku vlastníkem stavby. Veškerá zařízení, stroje, materiál, apod. jsou do doby, než se stanou pevnou součástí díla, ve vlastnictví zhotovitele. Zhotovitel nese nebezpečí škody na díle až do doby protokolárního předání a převzetí díla. Zhotovitel nese do doby protokolárního předání a převzetí díla nebezpečí škody (ztráty) na veškerých materiálech, hmotách a zařízeních, které používá a použije k provedení díla. Toto vymezení chrání objednatele před dalšími finančními požadavky zhotovitele v případě neočekávaných událostí a škod na díle. Současně je stanovena povinnost zhotovitele být pojištěn na odpovědnost za škodu způsobenou třetí osobě. Tato povinnost zhotovitele je zcela obvyklá a výše požadovaného pojištění nemá diskriminační charakter. Výše požadovaného pojistného limitu je 30.000.000,- Kč, což odpovídá 65% předpokládané hodnoty, tedy kryje škody i v případě zničení téměř dokončeného díla.
Odpovědnost za vady, záruční podmínky	Záruční doba je pro stavební práce stanovena obchodními podmínkami na 60 měsíců , což je doba plně odpovídající charakteru předmětu veřejné zakázky. Délka požadované záruční doby je obvyklá a běžně zhotoviteli staveb poskytovaná a zabezpečuje zadavateli dostatečně dlouhou dobu na zjištění případného nekvalitního plnění.
Reklamáce	Obchodními podmínkami je popsán princip reklamace a povinnosti obou smluvních stran při výskytu reklamované

	vady. Rozsah případné reklamované vady určit nelze, proto obchodní podmínky obsahují princip dosažení dohody, a pokud k ní nedojde, pak dostatečně dlouhou lhůtu 14 dnů pro odstranění reklamované vady. U vad bránících užívání - havárií - je odstranění vady stanoveno na nejpozději do 48 hodin. Tato ustanovení obchodních podmínek by měly vést k důrazu na kvalitu při zhotovení stavby a současně v případě výskytu vad na jejich co nejkratší termín odstranění, aby objednatel mohl dílo bez omezení užívat.
Smluvní pokuty	Jedná se o nástroj pro zajištění řádného plnění ze strany zhotovitele a pro zajištění úhrady provedených prací ze strany objednatele. Veškeré uvedené sankce jsou v takové výši, aby měly motivační účinek a odpovídaly zásadám poctivého obchodního styku. Žádná ze sankcí nemá likvidační charakter. Za pozdní dodání, tedy prodlení se splněním sjednaných termínů je obchodními podmínkami stanovena sankce 40.000,- Kč/den prodlení, což odpovídá zhruba 0,1%, tedy sankce přiměřená. Protože na úhradě díla se podílí i jiné, než vlastní zdroje, je stanovena poměrně vysoká smluvní pokuta za případné odchylky od projektové dokumentace či od zadávacích podmínek v průběhu realizace. Systém smluvních pokut chrání zadavatele před případnými problémy při realizaci.
Odstoupení od smlouvy	V této části obchodní podmínky specifikují právo na odstoupení od smlouvy, vymezují prvky podstatného porušení smlouvy a definují práva a povinnosti smluvních stran při odstoupení od smlouvy. Účelem těchto ujednání je odstranit případné následné komplikace, pokud k odstoupení od smlouvy dojde. Současně obchodní podmínky vymezují i vypořádání vzájemných závazků.
Ostatní ujednání - články	Tyto části obchodních podmínek jsou obvyklými ujednáními obchodního vztahu a řeší postup a rozhodné právo v případě sporu, upozorňují na nutnost změny smlouvy pouze formou dodatku, popisují otázku vyšší moci apod. Tato ustanovení obchodních podmínek pouze konstatují stav obvyklý a jsou standardní součástí smluv.

Odůvodnění vymezení technických podmínek veřejné zakázky podle § 5 vyhlášky č. 232/2012 Sb.

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.	§ 44 odst. 4 stanoví, že zadávací dokumentace veřejných zakázek na stavební práce musí kromě náležitostí uvedených v odst. 3 obsahovat: a) Příslušnou dokumentaci v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem zpracovanou do podrobností, které specifikují předmět veřejné zakázky v rozsahu nezbytném pro zpracování nabídky, b) soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem, a to rovněž v elektronické podobě.

Odůvodnění stanovení základních a dílčích hodnotících kritérií podle § 6 vyhlášky č. 232/2012 Sb.

Hodnotící kritérium	Odůvodnění
Základním hodnotícím kritériem je nejnížší nabídková cena.	Zadavatel má zájem na výběru dodavatele, který při dodržení kvality dané technickými podmínkami, dokáže dílo realizovat za co nejnížší cenu.

Odůvodnění předpokládané hodnoty veřejné zakázky podle § 7 vyhlášky č. 232/2012 Sb.	
Hodnota	Odůvodnění
Předpokládaná hodnota veřejné zakázky celkem je 46.160.000 Kč bez DPH.	Předpokládaná hodnota je převzata z rozpočtu vypracovaného projektantem. Byla stanovena postupem obvyklým pro stanovení cen stavebních prací.