



ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Předběžné tržní konzultace - Bytové domy Sázavská, Žďár nad Sázavou

Zadavatel

Název: Město Žďár nad Sázavou
Sídlo: Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou
IČO: 00295841
Zastoupen: Ing. Martin Mrkos, ACCA, starosta města
Kontaktní osoba: Bc. Jana Kotoučková, DiS.
tel.: +420 566 688 381, +420 771 133 175
e-mail: jana.kotouckova@zdarns.cz

Cíle PTK

Předběžné tržní konzultace (dále „PTK“) se Zadavatel rozhodl provést k připravované veřejné zakázce na stavební práce (včetně souvisejících dodávek a služeb), jejich předmětem je novostavba dvou bytových domů na ulici Sázavská ve Žďáru nad Sázavou (dále jen „veřejná zakázka“).

Provedením PTK sleduje Zadavatel následující cíle:

1. představení veřejné zakázky relevantním dodavatelům,
2. získání informací o předpokládané hodnotě veřejné zakázky (investičních nákladech stavby)
3. získání informací o možnostech nákladové optimalizace stavby technicko-stavebními opatřeními

Pravidla PTK

Zadavatel vede PTK v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“).

PTK nenarušují ani nenaruší zásady transparentnosti ani přiměřenosti při zadávání Veřejné zakázky. Zadavatel ve vztahu ke všem dodavatelům dodržuje zásadu rovného zacházení a zákazu diskriminace. PTK nenarušují hospodářskou soutěž.

Všichni dodavatelé, kteří mají zájem o PTK, necht' se obrátí na kontaktní osobu Zadavatele vedenou v záhlaví tohoto dokumentu.

Všichni dodavatelé, kteří se do PTK zapojí, získají stejné informace k Veřejné zakázce a stejnou možnost na tyto informace reagovat.

Veškeré informace poskytované v rámci PTK budou zveřejněny tak, aby k nim měli přístup i dodavatelé, kteří se do PTK nezapojí.

PTK mohou být vedeny formou písemné i ústní komunikace, případně v kombinaci obou forem.

V případě ústní formy komunikace bude její obsah v dostatečné míře zdokumentován zejména zápisem a audio či audio-vizuálním záznamem.

Základní informace o stavbách



Stavba 1: Bytový dům Sázavská „se závazky“

Jedná se o pětipodlažní trvalou stavbu se 16 bytovými jednotkami, určenou pro bydlení (dále jen „stavba“). Území určené pro stavbu bytového domu je součástí rozvíjející se lokality Klafar na severozápadě města. Navržená stavba svým umístěním navazuje na sousední bytovou zástavbu a postupně uzavírá blok. Součástí stavby je i řešení polosoukromého rekreačního vnitrobloku, který by měl sloužit obyvatelům domu pro každodenní rekreaci, a též řešení veřejných ploch zeleně ve funkční ploše s parkovou úpravou. Stavba je rozdělena do dvou kompozičních částí – podzemní parkovací podnož a nadzemní stavba s bytovými jednotkami. Podzemní část objektu předstupuje k uliční frontě a svým zasazením ve svažitém terénu dotváří uliční linii. Zároveň umožňuje odsazení nadzemní hmoty dále od ulice, čímž na střeše této podnože vznikne poloveřejný prostor. Ten slouží jako vstupní předprostor domu s parkovacími stáními. Stavba s plochou střechou a s racionální pravoúhlou modulací.

Základní parametry stavby (dle dokumentace pro provádění stavby):

- zastavěná plocha: 1 164 m²
- obestavěný prostor: 10 901,6 m³
- užitná plocha 2 218,2 m²
- počet bytových jednotek: 16, z toho:
 - počet jednotek byt 1+kk: 4

- počet jednotek byt 2+kk: 4
- počet jednotek byt 3+kk: 8
- počet podlaží: 5, z toho podzemních: 1, nadzemních: 4
- odhad investičních nákladů stavby: cca 99 mil. Kč bez DPH.
- lhůta předpokládaného dokončení stavby: do 2 let od zahájení výstavby

Stavba 2: Bytové domy Sázavská „dostupné bydlení“ - 1. etapa

Jedná se o čtyřpodlažní trvalou stavbu se 17 bytovými jednotkami, určenou pro bydlení (dále jen „stavba“). Území určené pro stavbu bytového domu je součástí rozvíjející se lokality Klafar na severozápadě města. Navržená stavba svým umístěním navazuje na sousední bytovou zástavbu a postupně uzavírá blok. Součástí stavby je i řešení polosoukromého rekreačního vnitrobloku, který by měl sloužit obyvatelům domu pro každodenní rekreaci, a též řešení veřejných ploch zeleně ve funkční ploše s parkovou úpravou. Stavba s plochou střechou a s racionální pravoúhlou modulací není podsklepena.

Základní parametry stavby (dle dokumentace pro provádění stavby):

- zastavěná plocha: 614 m²
- obestavěný prostor: 6 760 m³
- užitná plocha 2 218,2 m²
- počet bytových jednotek: 17, z toho:
 - počet jednotek byt 1+kk: 3
 - počet jednotek byt 2+1: 3
 - počet jednotek byt 2+kk: 11
- počet nebytových jednotek: 1
- počet podlaží: 4, z toho podzemních: 0, nadzemních: 4
- odhad investičních nákladů stavby: cca 90 mil. Kč bez DPH.
- lhůta předpokládaného dokončení stavby: do 2 let od zahájení výstavby

Stavba 3: Bytový dům Sázavská „dostupné bydlení“ - 2. etapa

Jedná se o čtyřpodlažní trvalou stavbu s předpokládanými 17 bytovými jednotkami, určenou pro bydlení (dále jen „stavba“). Území určené pro stavbu bytového domu je součástí rozvíjející se lokality Klafar na severozápadě města. Navržená stavba svým umístěním navazuje na sousední bytovou zástavbu a postupně uzavírá blok. Součástí stavby je i řešení polosoukromého rekreačního vnitrobloku, který by měl sloužit obyvatelům domu pro každodenní rekreaci, a též řešení veřejných ploch zeleně ve funkční ploše s parkovou úpravou.

Pro tuto stavbu je zpracována pouze studie, která zahrnuje obě etapy bytových domů dostupného bydlení v následujícím rozsahu: obsahuje 34 bytů, z toho 4 byty 3+kk, variantně 16 nebo 13 bytů 2+kk a 14 nebo 17 bytů 1+kk (alespoň 2 byty budou bezbariérové). V parkovací podnoži je navrženo 16 sklepních kójí. Součástí domu jsou 2 komunikační prostory s výtahem a schodištěm. V 1.NP je umístěna společenská místnost s výstupem do vnitrobloku a obchodní prostory orientované do ulice K Milířům.

Základní parametry stavby (dle studie) pro obě budovy dostupného bydlení:

- obestavěný prostor NP: 11 943 m³
- obestavěný prostor PP: 1 043 m³

- počet bytových jednotek: 34:
- počet nebytových jednotek: 2
- odhad investičních nákladů stavby: neznámý
- lhůta předpokládaného dokončení stavby: do 2 let od zahájení výstavby

Zadavatel spolu s tímto dokumentem dává pro účely PTK k dispozici rovněž aktuální dokumentaci obou staveb, propočet nákladů a návrh řešení optimalizace stavby, vypracované společností Kuba & Pilař architekti s.r.o., Kopečná 58, 602 00 Brno, IČO 27738027 (dále jen „projektant“). Cílovými skupinami v BD dostupného bydlení jsou nízkopříjmové osoby (dle definice SFPI), s trvalým pobytem ve Žďáře nad Sázavou. Dále také osoby se zdravotním omezením.

Cílovými skupinami v BD se závazky jsou osoby mladší 40 let, vychovávající děti do 18 let.

Stav přípravy stavby a úvahy o optimalizaci

1. Provedení staveb 1, 2 a 3 dle DPS/studie (železobetonová konstrukce)

Zadavatel uvažoval o provedení stavby způsobem navrženým v DPS, tedy metodou železobetonové konstrukce. Na základně odhadovaných nákladů podle položkového rozpočtu stavebních prací, dodávek a služeb, které překračují disponibilní prostředky Zadavatele, však Zadavatel zvažuje optimalizaci stavby či alternativní metodu výstavby, např. betonové panely, sendvičové panely, obytné kontejnery, aj.

2. Provedení staveb 1, 2 a 3 s možnou úpravou (nákladová optimalizace) DPS/studie železobetonovou konstrukcí

Zadavatel má obavu, zda bude možné stavbu v daném rozsahu a kvalitě provést, proto zadavatel ověřuje další možnosti optimalizace řešení stavby, a to s pomocí projektanta dalším snížením standardů stavby a vypuštěním částí prací či dodávek (zadavatel zvažuje nerealizovat podzemní parkoviště v BD, a zajistit parkovací místa v okolí BD, a/nebo

3. Provedení staveb 1, 2 a 3 alternativním konstrukčním řešením (např. sendvičová stavba, kontejnerová stavba apod.) se zachováním vybraných aspektů DPS/studie

Alternativní metodou - nahrazením celé nebo částí DPS (a souvisejících soupisů prací s výkazy výměr) požadavky na účel, funkci nebo výkon s tím, že bude na dodavatelích nalézt optimální řešení v rámci disponibilních prostředků Zadavatele. Zadavatel v tomto případě počítá s tím, že by dodavatelé byli konkrétně limitováni v rozsahu projektování, jednoznačně by se nejednalo o neomezenou a zcela otevřenou projekční činnost. Zejména by zcela bez možnosti ovlivnění byla architektonická podoba exteriéru stavby tak, jak je zpracována projektantem. Stavba má jasnou architektonickou koncepci a hodnotu, do které není vhodné jakkoli zasahovat. Standardy by byly dány jak pro vnější, tak pro vnitřní podobu Stavby. Stejně tak by byly dány závazné objemové (kapacitní) a funkčně-provozní požadavky na jednotlivé prostory. Dodavatelům by tak nebylo umožněno hledat optimalizaci např. tím, že by část Stavby neprovedli, nebo že by ji provedli v menším rozsahu. Projekční činnost by se proto týkala výhradně „technické“ části Stavby. Dodavatelé by věděli, jaké jsou požadavky Zadavatele na architektonické řešení Stavby vč. požadavků na objem/funkci (tedy „co“ má být vystavěno). Jejich úkolem by mělo být najít (v rámci disponibilních prostředků Zadavatele) cestu, „jak“ takovou Stavbu provést a požadavků Objednatele dosáhnout – tedy najít optimální technické a technologické řešení. Jaké, a v jaké

míře, jsou projekční práce (možnosti) ideální, je jedno z klíčových témat, na která se Zadavatel i cestou PTK zaměřuje.

Uvažované využití metody Design & Build¹

Zadavatel zvažuje zejména pro projektování Stavby 3 využití metody Design & Build (dále jen „D&B“) a počítá s tím, že by dodavatelé byli jasně limitováni v rozsahu projektování – rozhodně by se nejednalo o neomezený, zcela otevřený D&B.

Zejména by zcela bez možnosti ovlivnění byla architektonická podoba Stavby tak, jak je zpracována Projektantem. Stavba má jasnou architektonickou koncepci a hodnotu, do které není vhodné jakkoli zasahovat. Standardy by byly dány jak pro vnější, tak pro vnitřní podobu Stavby.

Stejně tak by byly dány závazné objemové (kapacitní) a funkčně-provozní požadavky na jednotlivé prostory. Dodavatelům by tak nebylo umožněno hledat optimalizaci např. tím, že by část Stavby neprovedli, nebo že by ji provedli v menším rozsahu.

Využití D&B by se proto týkalo výhradně „technické“ části Stavby. Dodavatelé by věděli, jaké jsou požadavky Zadavatele na architektonické řešení Stavby vč. požadavků na objem/funkci (tedy „co“ má být vystavěno). Jejich úkol by měl být najít (v rámci disponibilních prostředků Zadavatele) cestu, „jak“ takovou Stavbu provést a požadavků Objednatele dosáhnout – tedy najít optimální technické řešení.

Uvažované využití metody D&B připadá v úvahu pro všechny 3 varianty uvažované v odstavci „Stav přípravy stavby a úvahy o optimalizaci“.

Předpokládaný harmonogram veřejné zakázky a staveb

- případné dopracování projektových dokumentací dle výstupů PTK
- zahájení zadávacího řízení k veřejné zakázce: 2. čtvrtletí 2022
- zahájení staveb: 3. čtvrtletí 2022
- dokončení staveb: 2 roky po zahájení výstavby, tj. 2. čtvrtletí 2024 (při tradiční metodě výstavby), s tím, že zadavatel předpokládá souběžnou výstavbu Stavby 1 a Stavby 2, výstavba Stavby 3 bude zahájena po vypracování příslušné projektové dokumentace a vydání stavebního povolení.

¹ Metoda dodávky stavby, při které dodavatel výstavbu nejen provádí, ale rovněž projektuje, a to na základě zadavatelem vymezených požadavků na účel, funkci nebo výkon. Tato metoda odpovídá Žluté knize FIDIC (Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils, česky překládána jako Mezinárodní federace konzultačních inženýrů).

Otázky na dodavatele:

S ohledem na shora uvedené Zadavatel uvítá názory/odpovědi dodavatelů především na následující otázky. Pokud se vaše společnost nevěnuje profesně železobetonovým konstrukcím, nebo jiným alternativním metodám, takové otázky můžete vynechat.

- 1/ Je pro Vaši společnost nastíněný výstavbový projekt zajímavý?
- 2/ Považujete odhadem stanovené celkové investiční náklady staveb ve výši 90 (Stavba 1) / 99 (Stavba 2) mil. Kč bez DPH za reálné s ohledem na předpokládanou situaci na trhu v době vyhlášení/realizace Veřejné zakázky? Pro ověření nákladů staveb dává Zadavatel dodavatelům k dispozici projektovou dokumentaci a soupis prací.
- 3/ Tradiční metoda dodávky stavby (železobetonová konstrukce)
 - a) Lze podle Vás stavby realizovat za cenu 90/99 mil. Kč bez DPH tradičním způsobem/metodou dodávky stavby - tzn. na základě stávající projektové dokumentace a soupisu prací s výkazem výměr?
 - b) Pokud ne, které části staveb by bylo nutné / vhodné upravit a jak, aby bylo možné celkové investiční náklady Stavby snížit alespoň na úroveň 85 mil. Kč bez DPH (případně nižší) při zachování metody dodávky stavby?
 - c) Jakou úsporu nákladů (alespoň rámcově odhadem) by přinesla optimalizace nákladů stavby v podobě nerealizování podzemního parkoviště? Parkování by bylo řešeno venkovním stáním v okolí staveb, samostatně mimo zamýšlenou výstavbu bytových domů.
 - d) Považujete za akceptovatelné zastropování předpokládané hodnoty stavby ve výši 90/99 mil. Kč bez DPH.
 - e) Za jak dlouho jste schopni postavit jednu Stavbu bytového domu dle předloženého projektu?
- 4/ Alternativní metoda
 - a) Daly by se podle Vás celkové investiční náklady Stavby snížit uplatněním alternativní metody s tím, že architektonická podoba Stavby a objemové (kapacitní) a funkční požadavky na jednotlivé prostory budou zachovány a pro optimalizaci bude dodavatelům otevřeno pouze „technické řešení“ Stavby?
 - i. Pokud ano, tak v jakých částech „technického řešení“ Stavby předpokládáte, že by mohlo k optimalizaci dojít? Jinými slovy, které části projektového řešení Stavby by měl Zadavatel zpracovat skutečně otevřenými požadavky na účel, funkci, výkon tak, aby dodavatelům hledání optimálního řešení umožnil?
 - ii. Pokud ano, bylo by z Vašeho pohledu vhodnější zbylé části Stavby popsat rovněž požadavky na účel, funkci, výkon (v tomto případě ale přísněji vymezenými, nepřipouštějícími přílišnou variabilitu řešení) nebo prostřednictvím dokumentace na úrovni DPS se souvisejícím soupisem prací s výkazem výměr?
 - iii. Pokud ano, jaké výhody / nevýhody má uvažovaná alternativní metoda (například z hlediska trvanlivosti, nosnosti, akustiky, termiky, apod.)

iv. Pokud ano, o kolik se stavba zlevní, alespoň v % vyjádření

v. z jak dlouho se dá jejich navrženou metodou postavit?

- 5/ Zadavatel předpokládá spolupráci dodavatele s Projektantem. Byli byste ochotni s Projektantem spolupracovat, jednak v rámci optimalizace nákladů Staveb, a jednak při zpracování dokumentace Stavby 3?
- 6/ Je s ohledem na dosažení optimální ceny Stavby vhodné cenu zafixovat s tím, že růstové vlivy cen by v ní byly zohledněny? Je pro Vás toto řešení přijatelné?
- 7/ Jak dlouho dopředu (řádově, v relevantních případech) jste schopni garantovat cenu za práce svých poddodavatelů/zhotovitelů materiálů či technologických zařízení?
- 8/ Je podle Vás rezerva na případné vícepráce ve výši 3 % s ohledem na obsah a rozsah Stavby dostačující? Pokud ne, s jakou výší rezervy by měl Zadavatel s ohledem na obsah a rozsah Stavby uvažovat?
- 9/ Je pro Vás akceptovatelná bankovní záruka na záruční vady při ukončení celého díla ve výši 10 % z ceny díla na 2 roky a poté její nahrazení novou bankovní zárukou ve výši 5 % z ceny díla na další tři roky tj. do konce záruční doby?
- 10/ Je pro Vás akceptovatelná výše zádržného na vady při předání díla ve výši 10 % z ceny díla (včetně DPH) z posledních faktur?
- 11/ Jaká plnění byste byli ochotní/schopni Zadavateli nabídnout v rámci zásady sociálně odpovědného zadávání, environmentálně odpovědného zadávání a inovací ve smyslu § 6 odst. 4 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, které musí Zadavatel dodržovat.
- 12/ Jaká minimální časová lhůta je pro vás potřebná pro přípravu nabídky v rámci zadávacího řízení?
- 13/ Zadavatel zvažuje, že dodávky AVT a interiérového vybavení (alespoň zčásti) včlení do Stavby tak, aby jejich provedení zajistil a koordinoval zhotovitel Stavby. Jaký je Váš názor na tento postup
- 14/ Máte zkušenost s vedením elektronického stavebního deníku?
- 15/ Jaká klíčová rizika spojená s realizací zakázky spatřujete na straně dodavatele a jak je navrhuje omezit?
- 16/ Budete mít zájem se případně dále účastnit PTK? Pokud ano, jaké další informace o projektu by Vás zajímaly?
- 17/ Jaké jsou vaše další požadavky, nejasnosti a témata, které doporučujete k diskusi ještě před začátkem zadávacího řízení?