

VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE č. 2, 3

k veřejné zakázce na služby s názvem:

Obecní dům Znojmo – Stavební úpravy a přístavba, Pontassievská 918/1, Znojmo – projektová dokumentace

zadávané v otevřeném řízení v souladu s ustanovením §3 písm. b) a §56 zákona
č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „zákon“)

Druh veřejné zakázky:	nadlimitní veřejná zakázka na služby
Druh zadávacího řízení:	Otevřené řízení dle § 56 a násl. zákona
Datum zahájení zadávacího řízení:	11. 8. 2025
Datum zveřejnění zadávacího řízení:	12. 8. 2025
Evidenční číslo veřejné zakázky	Z2025-044800

Zadavatel

Název:	Město Znojmo
Sídlo:	Obroková 1/12, 669 22 Znojmo
IČ:	00293881
Zastoupený:	Mgr. František Koudela, starosta města
Profil zadavatele:	https://profily.proebiz.com/profile/00293881
Elektronický nástroj:	https://josephine.proebiz.com/cs/profile/00293881

Zadavatel tímto v souladu s ust. §98 a §99 zákona podává vysvětlení a doplnění zadávací dokumentace.

Žádost o vysvětlení č. 2 ze dne 3. 9. 2025

1. Dotační titul

- Počítá zadavatel s využitím dotačních titulů (např. IROP, Národní plán obnovy, MK ČR – památky) pro financování stavby?
- Pokud ano, které dotační podmínky mají být zohledněny v projektové dokumentaci?

Odpověď zadavatele: Zadavatel v tuto chvíli nepočítá s využitím dotačních titulů, jejich využití však v budoucnu nevylučuje.

2. Autorská práva a užití studie

- V zadávací dokumentaci je uvedeno, že projekt má vycházet z dispoziční studie „Obecní dům Znojmo“ z roku 2021. Jak jsou ošetřena autorská práva k této studii?
- Je projektant povinen zachovat vizuální řešení a dispoziční koncepci dle této studie, nebo má volnost navrhnout i odlišné varianty?
- Pokud je nutné respektovat studii, budou ze strany zadavatele poskytnuta veškerá potřebná práva k jejímu užití?

Odpověď zadavatele: Zadavatel disponuje licencí k použití studie – předpokládá se přepracování a změny dané vývojem během zpracování projektu a projednání se zadavatelem a dalšími subjekty.

3. Dotčené orgány státní správy (DOSS)

- Byla již v rámci přípravy studie konzultována věc s Odborem územního plánování a rozvoje a s NPÚ, vzhledem k historické hodnotě domu?
- Jsou k dispozici předběžná stanoviska dalších DOSS (hasiči, hygiena, životní prostředí, doprava)?

Odpověď zadavatele: Studie byla konzultována se zástupci zadavatele. Vzhledem k tomu, že se nejedná o památku a navržené vnější úpravy nejsou nikterak zásadní, s NPÚ nebylo v dané době třeba nic konzultovat.

4. BIM

- V zadávací dokumentaci je výslovně požadováno zpracování všech stupňů dokumentace v BIM. Může Zadavatel upřesnit, v jakém rozsahu a v jaké datové úrovni detailu (LOD) má být BIM model zpracován? V zadání chybí požadavky na výměnu informací EIR (klasifikace prvků, datový standart, úroveň detailu LOD pro jednotlivé stupně dokumentace, požadavky na dílčí modely profesí, proces kontroly a validace dat, proces předávání dat a jejich formát - nativní formáty, IFC modely, ostatní data)
- Počítá zadavatel s využitím CDE (společného datového prostředí) a kdo jej bude provozovat?
- Byl zpracován 3D model stávající stavby nebo naskenován ve formě mračna bodů?

Odpověď zadavatele:

- Zadavatel doplňuje požadavky objednatele (EIR), viz příloha tohoto vysvětlení.

- Ano, zadavatel počítá s využitím CDE po dobu trvání projektu, požadavky jsou specifikovány v příloze Požadavky objednatele (EIR).
- 3D model nebyl zpracován, v případě potřeby si je musí dodavatel obstarat na vlastní náklady.

5. Pasportizace stavby

- V dokumentaci se uvádí zaměření stávajícího stavu od společnosti Checkterra. Obsahuje toto zaměření kompletní pasportizaci budovy dle stavebního zákona, nebo si ji má projektant provést sám?

Odpověď zadavatele: Zadavatel poskytl všechny dostupné podklady. Součástí předmětu plnění je rovněž opatření nutných podkladů pro další projektování (fáze 1 – zabezpečení vstupních podkladů).

6. Průzkumy

- Proběhly již některé průzkumy nutné pro zpracování dokumentace (stavebně-technický, historicko-architektonický, hydrogeologický, inženýrsko-geologický, radonový, dendrologický, průzkum na výskyt chráněných živočichů, průzkum konstrukcí)?
- Pokud ano, žádáme o jejich výčet a informaci, že budou projektantovi poskytnuty?
- Jaká předchozí dokumentace k objektu je dostupná?

Odpověď zadavatele: Průzkumy neproběhly. Zadavatel poskytl všechny dostupné podklady. Součástí předmětu plnění je rovněž opatření nutných podkladů pro další projektování (fáze 1 – zabezpečení vstupních podkladů).

7. Podklady – technická infrastruktura

- Byly poptáni všichni vlastníci a správci technické infrastruktury ohledně kapacit napojení?
- Jsou k dispozici jejich vyjádření a budou projektantovi poskytnuta?

Odpověď zadavatele: Ne jedná se o stávající objekt.

8. Parkování a dopravní napojení

- Zadavatel požaduje vybudování parkovacích stání na pozemku bývalého kina Hraničář. Byly již předjednány možnosti dopravního napojení a statické posouzení možnosti podzemního podlaží?

Odpověď zadavatele: Ne, je to předmětem plnění této veřejné zakázky.

9. Kolize s nájemníky

- V koncepční studii se uvádí, že v objektu je stále dočasně umístěna Česká spořitelna. Jakým způsobem bude zajištěna součinnost projektanta s ohledem na existující nájemní vztahy, případné vystěhování a omezení vstupu do objektu?
- Jakým způsobem bude objednatelem zajištěna součinnost budoucích nájemníků, potřebná pro návrh vybavení a mobiliáře do pronajímaných prostor?

Odpověď zadavatele: Česká spořitelna již v objektu umístěna není, součinnost stávajících i budoucích nájemníků zajistí zadavatel.

10. Zadavatel požaduje předložení seznamu Minimálně 5 významných služeb:

- přičemž alespoň 3 služby se týkaly staveb s realizačními náklady projektované stavby (tj. hodnota stavebních prací, nikoliv samotné činnosti projektování) ve výši alespoň 100.000.000 Kč bez DPH za každou z nich a
- přičemž alespoň 2 služby se týkaly staveb s realizačními náklady projektované stavby (tj. hodnota stavebních prací, nikoliv samotné činnosti projektování) ve výši alespoň 200.000.000 Kč bez DPH za každou z nich.

Při takovéto definici je možné jednu službu uvést pro účely obou výše uvedených bodů (pak ale takovéto rozdělení z větší části ztrácí smysl). Žádáme zadavatele o objasnění, resp. pro potvrzení, zda je tedy možné jednou službou splnit oba body, případně o úpravu zadání tak, aby bylo zřejmé, že jednou službou oba body zároveň prokazovat nelze.

Odpověď zadavatele: Ze zadávací dokumentace vyplývá, že zadavatel požaduje doložit, že **dodavatel realizoval minimálně 5 významných služeb**, to znamená, že tuto část technické kvalifikace lze splnit pouze předložením minimálně 5 významných služeb, přičemž rozsah jednotlivých služeb je specifikován v uvedených bodech.

K vaší otázce tedy uvádíme, že lze předložit 5 významných služeb, kdy všechny budou splňovat přísnější podmínku výše realizačních nákladů projektované stavby (tj. hodnota stavebních prací, nikoliv samotné činnosti projektování) ve výši alespoň 200.000.000 Kč bez DPH za každou z nich, takové služby tedy pokryjí i služby v nižším požadovaném rozsahu.

11. Smluvní termíny plnění

Smluvní termíny plnění jsou uvedeny v počtu dní ode dne oboustranného podpisu této smlouvy. Smlouva ale nabývá účinnosti až uveřejněním v registru smluv. Jelikož mezi těmito okamžiky může být výrazná časová prodleva, je takovéto ustanovení pro zhotovitele značně nevýhodné, jelikož mu už před nabytím účinnosti smlouvy může běžet termín stanovený pro dokončení díla (zároveň ale není přijatelné, aby zhotovitel zahájil plnění před nabytím účinnosti smlouvy).

Žádáme tedy zadavatele, aby v souladu s obvyklou praxí upravil dobu plnění díla tak, aby byly jednotlivé termíny počítány od nabytí účinnosti smlouvy.

Odpověď zadavatele: Zadavatel nebude měnit návrh smlouvy, zadavatel nepředpokládá významnou prodlevu mezi podpisem smlouvy a jejím uveřejněním (maximálně v řádu dnů), v případě větší prodlevy by se jednalo o překážku na straně zadavatele (objednatele) a postupuje se dle čl. IV odst. 6 obchodních podmínek.

12. Předmětem smlouvy je rovněž poskytnutí součinnosti v zadávacím řízení.

V rozpisu ceny díla v čl. VI odst. 1. toto plnění neobsahuje. Žádáme o doplnění.

Rozsah této součinnosti se může velmi výrazně lišit – stavba může být zadána jako celek či rozdělena na části, to samé platí i pro zadávací řízení na vybavení interiéru (kde bude o zakázku buď rozdělenou na příslušné části nebo může jít o více samostatných zadávacích řízení) zadávací řízení se může vícekrát opakovat (bez zavinění zhotovitele) – to vše má dopad na celkovou nabídkovou cenu. Žádáme tedy zadavatele o upřesnění rozsahu a nastavení mechanismu úhrady odměny za tuto součinnost, např. ve struktuře.:

1. cena za součinnost v jednom zadávacím řízení na stavbu,
 2. cena za součinnost v jednom zadávacím řízení na vybavení interiéru
- včetně uvedení rozhodného okamžiku pro úhradu této odměny.

Odpověď zadavatele: Cenu za součinnost zhotovitele při realizaci zadávacího řízení naceňte v rámci stávajících položek. Množství dotazů (žádostí o vysvětlení zadávací dokumentace), respektive poskytované součinnosti, je velmi významně závislá i na kvalitě zpracované projektové dokumentace, kdy součinnost zhotovitele projektové dokumentace při vysvětlení zadávací dokumentace je obvykle požadována pouze tehdy, je-li objeven nesoulad nebo vady projektové dokumentace účastníky zadávacího řízení, v takovém případě by měl zhotovitel reagovat v rámci jeho odpovědnosti za vady jím zpracované projektové dokumentace. Případná součinnost při posouzení a hodnocení nabídek je obvykle požadována v rámci výkonu autorského dozoru.

13. Smlouva čl. XVI. odst. 5:

„Pokud zhotovitel poruší kvalitativní povinnost stanovenou v čl. III této smlouvy nebo příloze č. 1 této smlouvy, má objednatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 30.000,- Kč, za každé takové jednotlivé porušení povinnosti.“

S ohledem na nekonkrétnost tohoto ustanovení se zhotovitel vystavuje riziku, kdy výše této sankce bude ve velmi výrazném nepoměru ke škodlivosti porušení povinnosti, mezi které by při striktním výkladu de facto mohlo patřit i např. vynechání jednoho kontrolního dne v rámci AD nebo že by v soupise prací chyběla položka s hodnotou ve výši jednotek korun.

Žádáme zadavatele o jasné vymezení případů, na které se tato sankce bude vztahovat, případně o nastavení mechanismu, který určí výši sankce tak, aby odpovídala vážnosti porušení smluvních povinností.

Odpověď zadavatele: Kvalitativní povinností je míněno takové porušení kvality plnění, kdy plnění nebude v souladu s technickými normami nebo požadovanými platnými právními předpisy, smluvní sankce by se tedy uplatnila tehdy, jednalo by se o významnou vadu projektové dokumentace.

14. V rámci technické kvalifikace členů týmu a rovněž v rámci podmínek hodnocení zadavatel neomezuje, o jaký okruh staveb se má jednat. Kvalifikaci tak splní i tým, který má zkušenosti pouze s výrazně odlišnými stavbami (např. venkovní sportoviště, koupaliště, ale i jiné než pozemní stavby včetně silnic atp.) – takové kvalifikační podmínky pozbývají smysl a nemají žádnou vypovídající hodnotu. Doporučujeme zadavateli upřesnit, o jaké stavby se může jednat.

Odpověď zadavatele: Zadavatel požaduje přísnější specifikaci staveb v rámci technické kvalifikace dodavatele formou seznamu významných služeb, kde blíže specifikuje i požadované typy budovy. U členů týmu zadavatel nechtěl více omezovat konkrétní členy týmu v prokázání jejich odborných zkušeností. Zadavatel současně požaduje, aby hlavní projektant disponoval autorizací v oboru autorizace se všeobecnou působností, příp. architektura, nebo autorizace pro obor „pozemní stavby“, a to ve stupni autorizovaný inženýr a také požaduje předložení PD pro stavby „obdobného charakteru“, což jsou pozemní stavby, zadavatel tedy předpokládá předložení pozemních staveb. Zadavatel nehodlá měnit své požadavky na danou část kvalifikace a na hodnocení nabídek.

15. Rádi bychom se zeptali ohledně výběrového řízení s názvem "Obecní dům Znojmo – Stavební úpravy a přístavba, Pontassievská 918/1, Znojmo – projektová dokumentace", zda by bylo možné provést prohlídku místa plnění? V zadávací dokumentaci jsme žádný termín nenašli.

Odpověď zadavatele: Zadavatel nehodlá organizovat prohlídku místa plnění.

Žádost o vysvětlení č. 3 ze dne 4. 9. 2025

Pro zajištění správného a úplného zpracování dokumentace si dovoluujeme položit následující dotazy:

1. Rozsah a obsah BIM modelu:

Jaké úrovně grafické podrobnosti má model pro jednotlivé fáze projektu splňovat? Požaduje zadavatel zpracování modelů všech technických zařízení budov, komunikací, sadových úprav, přípojek, venkovního vybavení a interiéru?

Má zadavatel požadavek na negrafickou podrobnost jednotlivých prvků, které jsou součástí modelu?

Odpověď zadavatele: Zadavatel doplňuje požadavky zadavatele (EIR), viz příloha tohoto vysvětlení.

2. Standardy a formáty:

Požaduje zadavatel dodržování konkrétních BIM standardů (např. ČSN EN ISO 19650)?

Jaký formát dat je požadován pro výstupy – nativní formát projekčních softwarů, nebo otevřený formát IFC?

Odpověď zadavatele: Zadavatel doplňuje požadavky zadavatele (EIR), viz příloha tohoto vysvětlení.

3. Účel a využití BIM modelu:

Jaké jsou účely zpracování dokumentace metodou BIM?

Má být model využíván pouze pro fázi návrhu a koordinace, nebo také pro fázi realizace stavby?

Počítá zadavatel s využitím modelu pro následnou správu a provoz objektu (facility management)?

Odpověď zadavatele: Zadavatel doplňuje požadavky zadavatele (EIR), viz příloha tohoto vysvětlení.

4. Procesy a spolupráce:

Bude k dispozici EIR (Exchange Information Requirements) nebo šablona Plánu realizace BIM (BEP)?

Požaduje zadavatel pravidelnou výměnu modelů a koordinaci v prostředí CDE (Common Data Environment)?

Odpověď zadavatele: Zadavatel doplňuje požadavky zadavatele (EIR), viz příloha tohoto vysvětlení. Plán realizace (BEP) bude upřesněn s vybraným dodavatelem při uzavření smlouvy.

5. Ekonomické aspekty:

Bylo zpracování dokumentace metodou BIM zahrnuto do stanovení předpokládané hodnoty veřejné zakázky? Pokud ano, prosíme o vysvětlení, jakým způsobem bylo zahrnuto.

Odpověď zadavatele: Ano, na základě průzkumu trhu - není to konečná nabídková cena, ale informativní odhad odvozený z průzkumu trhu a podobných zakázek.

Závěr: Zadavatel tímto vysvětluje a doplňuje zadávací dokumentaci a uveřejňuje toto vysvětlení zadávacích podmínek na profilu zadavatele zde: <https://profily.proebiz.com/profile/00293881>

Prodloužení lhůty pro podání nabídky

Zadavatel tímto současně přiměřeně prodlužuje lhůtu pro podání nabídek a to jednak z důvodu pozdního uveřejnění vysvětlení zadávacích podmínek a dále z důvodu doplnění zadávací dokumentace.

Nabídky se podávají nejpozději **do 25. 9. 2025 do 10.00 hodin.**

Podoba nabídek bude povinně elektronická. Nabídky se podávají pouze v elektronické podobě prostřednictvím certifikovaného elektronického nástroje s názvem JOSEPHINE dostupného na <https://josephine.proebiz.com/cs/profile/00293881>

Zadavatel provede otevírání nabídek, které podali účastníci zadávacího řízení. Zadavatel nesmí otevřít nabídku před uplynutím lhůty pro podání nabídek. **Otevírání nabídek je z důvodu umožnění příjmu nabídek pouze v elektronické podobě neveřejné.**

Přílohy: Příloha č. 1 - Požadavky zadavatele EIR

V Brně dne 9. září 2025

Město Znojmo
v zastoupení
PIONS s.r.o.