**Revitalizace Dukelská kasárna Opava – objekt 02, objekt 03 – stavební práce**

**Vysvětlení zadávací dokumentace č. 1**

**Otázka č. 1:**

„Vážený zadavateli,

v souladu s § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“), si Vás tímto dovolujeme požádat o vysvětlení zadávací dokumentace výše uvedené veřejné zakázky.

V čl. 1.6 odst. 1 písm. a) bod I. zadávací dokumentace je stanoveno, že dodavatel musí k prokázání technické kvalifikace předložit reference alespoň tří stavebních prací, jejichž předmětem byla rekonstrukce pozemní budovy, přičemž alespoň jedna z těchto staveb musí být rekonstrukcí bytového domu, a každá z nich musí mít hodnotu minimálně 200 000 000 Kč bez DPH.

Současně je dle čl. 1.6 odst. 2 písm. a) požadováno, aby hlavní stavbyvedoucí disponoval alespoň 5 lety praxe po udělení oprávnění dle autorizačního zákona a doložil zkušenost z pozice stavbyvedoucího v rámci autorizace na dvou zakázkách, každá v minimální hodnotě 200 000 000 Kč bez DPH, přičemž součástí aspoň jedné zakázky byla realizace bytového domu.

Dle technické zprávy je však předmětem této veřejné zakázky „změna v užívání stavby občanského vybavení na bytový dům a dopojení jednotlivých domů na veřejnou část vodovodu a kanalizace.“ Jedná se tedy o rekonstrukci dvou samostatných budov, nikoli o jedinou rozsáhlou rekonstrukci jednoho bytového domu. Celková předpokládaná hodnota celé zakázky činí 379 629 067,25 Kč bez DPH. Předmětem zakázky je rovněž rozsáhlá část infrastruktury.

Za těchto okolností se jeví jako zjevně nepřiměřené, aby dodavatel i hlavní stavbyvedoucí byli povinni doložit zkušenost s rekonstrukcí jediné pozemní budovy (tj. jedné stavby) v minimální hodnotě 200 mil. Kč bez DPH, když samotná zadávaná zakázka se týká dvou různých objektů, kdy po odečtení přibližné hodnoty infrastruktury je hodnota jednotlivých budov nižší než požadovaná hodnota referenční zakázky. Obecně akceptovaným požadavkem je poměr dílčích kritérií technické kvalifikace k hodnotě předpokládané je kolem 80 % předpokládané hodnoty prací požadované v rámci daného kritéria.

Vedle toho je třeba upozornit na to, že v posledních pěti letech bylo v České republice realizováno pouze velmi omezené množství rekonstrukcí bytových domů v takto vysoké hodnotě. Takto specifické požadavky proto mohou vést k tomu, že významná část kvalifikovaných a schopných dodavatelů nebude vůbec schopna kvalifikaci prokázat, přestože by jinak byli plně způsobilí zakázku kvalitně realizovat. Tím dochází ke zúžení hospodářské soutěže, aniž by to bylo objektivně odůvodněno složitostí nebo specifiky předmětu této zakázky.

Tento přístup je v rozporu s § 73 odst. 6 ZZVZ, podle kterého musí být požadavky na technickou kvalifikaci přiměřené a odpovídat rozsahu a povaze zakázky. Na základě judikatury ÚOHS (zejména rozhodnutí č. j. ÚOHS-S0355/2018/VZ-29780/2018/541/AHr, potvrzeného sp. zn. R0172/2018/VZ-00026/2018/322/PJe dne 3. 1. 2019) platí, že zadavatel nesmí stanovit kvalifikační požadavky tak, aby bezdůvodně zužoval hospodářskou soutěž – tedy nad rámec reálné velikosti, povahy či složitosti zadávané zakázky

Zadávací řízení je zároveň spolufinancováno z prostředků Evropské unie, a tudíž podléhá nejen národní legislativě, ale i pravidlům poskytovatele dotace, které vyžadují přiměřenost, transparentnost a rovné zacházení. Neoprávněné omezování soutěže může být důvodem pro uložení finanční korekce nebo krácení dotace.

Domníváme se, že za přiměřené nastavení kvalifikačních požadavků by v tomto konkrétním případě bylo možné považovat např. snížení hodnotového limitu pro referenční zakázky a profesní zkušenosti stavbyvedoucího na úroveň odpovídající rozsahu dílčích částí této zakázky, např. 80–100 mil. Kč bez DPH.

S ohledem na výše uvedené si Vás dovolujeme požádat o zvážení případné úpravy výše uvedených kvalifikačních předpokladů (tj. hodnoty požadované referenční stavby a zkušenosti hlavního stavbyvedoucího) tak, aby odpovídaly skutečnému předmětu plnění, aktuální situaci na trhu stavebních prací a nedocházelo k neodůvodněnému omezení soutěžního prostředí.

Děkujeme Vám za posouzení této žádosti i za Vaši součinnost při nastavení férového, otevřeného a transparentního zadávacího řízení v souladu se zákonem i principy řádného hospodaření s veřejnými prostředky.“

**Odpověď: Zadavatel v první řadě dává do pozornosti, že tazatel vychází z nepřesné interpretace formulace stanovené podmínky, neboť referenční hodnota 200 milionů. Kč není požadována jen ve vztahu k rekonstrukci jediné budovy (bytového domu), ale na celkovou hodnotu referenčního projektu, který by měl (mimo jiné) obsahovat rekonstrukci bytového domu. To znamená, že do požadované částky 200 milionů Kč je možné započítat i hodnotu jiných objektů, které byly součástí daného projektu (zakázky), kromě rekonstrukce bytového domu. To znamená, že předmětná formulace akceptuje mimo jiné i případ, kdy by byla předmětem projektu (zakázky) rekonstrukce více bytových budov (např. 2x po 90 mil. Kč) spolu s přilehlou infrastrukturou (v hodnotě např. 20 mil. Kč). Rovněž by byl akceptován i případ rekonstrukce bytové budovy (například v hodnotě 150 mil. Kč), výstavby nebytové budovy (v hodnotě například 30 mil. Kč) a infrastruktury (v hodnotě například 20 mil. Kč).**

**Dále zadavatel poukazuje na skutečnost, že jednou z podmínek čerpání úvěru na financování zakázky je i stanovení požadavku, že *„zhotovitel realizoval minimálně 3 zakázky za posledních 5 let, přičemž každá z těchto zakázek byla v objemu aspoň 50 % předpokládanéhodnoty této zakázky (splnění této podmínky musí být prokázáno doložením příslušných osvědčení o řádnémplnění od objednatelů, pro které byly tyto zakázky realizovány)“.***

**Nicméně i v kontextu druhé otázky se zadavatel rozhodl pro účely rozšíření hospodářské soutěže upravit požadavky na referenční zakázky v bodě 1.6 odst. 1 písm. 1 písm. a) bod I a v bodě 1.6 odst. 1 písm. 2 tak, aby mohla být akceptována i rekonstrukce nebytového domu na bytový a rovněž výstavba nového bytového domu.**

**Otázka č. 2:**

„V Zadávací dokumentaci, část B, čl. 1.6 Technická kvalifikace, písm. 1) a) je mj. uvedeno:  
  
I. minimálně 3 stavební práce jejímž předmětem byla rekonstrukce pozemní budovy (z toho minimálně 1 stavební práce předmětem realizace byla rekonstrukce bytového domu) s hodnotou prací nejméně 200 000 000 Kč bez DPH.

Chtěli bychom se zeptat, jak má uchazeč chápat podmínku „rekonstrukce bytového domu“. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětem plnění VZ je přestavba kasáren na bytové domy, předpokládáme, že referenci lze prokázat rovněž stavbou, která svým původním účelem nesloužila k bydlení, nicméně po rekonstrukci se o bytový dům jedná.“

**Odpověď:**

**Zadavatel v zadávací dokumentaci upravil dotazovanou kvalifikační podmínku tak, aby bylo možno předložit reference na rekonstrukci bytového domu, na rekonstrukci nebytového domu na bytový, a dokonce i na výstavbu bytového domu (tj. na novostavbu).**

**Na podkladě výše uvedeného vysvětlení zadavatel rozhodl o prodloužení lhůty pro podání nabídek. Rovněž byla upravena Příloha č. 5 zadávací dokumentace.**