

PÍSEMNÁ ZPRÁVA ZADAVATELE

vyhotovená v souladu s § 217 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“)

Označení veřejné zakázky:

Název veřejné zakázky „PRIOR Sofijské náměstí – Správce stavby a Projektový management“
(dále jen „veřejná zakázka“).

1. Označení zadavatele

Městská část Praha 12, Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 - Modřany, IČO: 00231151

2. Předmět veřejné zakázky

Předmětem veřejné zakázky je poskytování služeb komplexního projektového managementu přípravy a realizace staveb, zahrnující cenové konzultace, odbornou technickou pomoc a kontrolní činnost v souvislosti s realizací koncese „PRIOR Praha 12“ (viz přímý odkaz na profil zadavatele: https://zakazky.praha12.cz/contract_display_273.html) v rolích:

projektový manažer,

správce stavby,

technický dozor,

cenový manažer,

provozní manažer,

autorizovaná osoba (statika a dynamika staveb),

specialista na technické zařízení budov (TZB),

specialista na elektrické instalace,

BIM specialista,

právní specialista,

daňový poradce

a případných dalších rolí dle aktuálních potřeb projektu (dále jen „realizační tým“);

a to po celou dobu realizace staveb, které jsou prováděny v souvislosti s výše uvedenou koncesí a dále po dobu dvou následujících let.

3. Cena sjednaná ve smlouvě na veřejnou zakázku (CZK bez DPH)

Odměna poskytovatele byla smluvními stranami dohodnuta ve výši 1.990,- Kč bez DPH za každou hodinu kteréhokoli člena realizačního týmu. K uvedené částce bude dopočtena DPH podle předpisů platných v době vzniku zdanitelného plnění.

Předpokládaný rozsah plnění činí v průměru 80 hodin měsíčně.

4. Druh zadávacího řízení

Veřejná zakázka byla zadávána v otevřeném řízení dle § 56 ZZVZ.

5. Označení účastníků zadávacího řízení

Ve lhůtě pro podání nabídek obdržel zadavatel nabídky níže uvedených účastníků zadávacího řízení:

1. SAFETY PRO s.r.o., se sídlem Přerovská 434/60, 779 00 Olomouc, IČO:28571690

nabídková cena: 1050,- Kč bez DPH/hod.

2. NOSTA-HERTZ spol. s r.o., se sídlem Perucká 61/13, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 15270041

a

Contract management, a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 05306035

a

NEWTON Business Development, a.s., se sídlem 11000 Praha 1, Politických vězňů 912/10, IČO: 27455947

a

ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem 140 00 Praha 4, Na Pankráci 1683/127, IČO: 28468414

sdružených ve společnosti „Sdružení CM, NBD, N-H a RL“, vedoucí účastník NOSTA-HERTZ spol. s r.o., se sídlem Perucká 61/13, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 15270041 (Společenská smlouva ze dne 18. 4. 2024)

nabídková cena: 1990,- Kč bez DPH/hod.

6. Označení všech vyloučených účastníků zadávacího řízení a odůvodnění jejich vyloučení

SAFETY PRO s.r.o., se sídlem Přerovská 434/60, 779 00 Olomouc, IČO:28571690

Zadavatel vyloučil účastníka ze zadávacího řízení v souladu s ustanovením § 48 odst. 2 písm.

a) ZZVZ, neboť účastníkem v rámci nabídky předložené údaje a doklady nesplnily zadávací podmínky a účastníkem předložené údaje a doklady nebyly účastníkem zadávacího řízení objasněny nebo doplněny na základě žádosti podle § 46 ZZVZ.

Při kontrole nabídky podané účastníkem byly z hlediska prokázání splnění požadavků zadavatele uvedených v zadávacích podmínkách v této nabídce zjištěny nejasnosti či nedostatky. Účastník byl proto požádán v souladu s ustanovením § 46 odst. 1 ZZVZ o objasnění předložených údajů a dokladů nebo k doplnění dalších či chybějících údajů či dokladů (dále jen „žádost o objasnění“).

Účastník v zadavatelem poskytnuté lhůtě požadované objasnění a doklady nepředložil.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti (ve spojení s konkrétními nedostatky v nabídce účastníka uvedenými níže) byl zadavatel nucen konstatovat, že účastník neprokázal, že jeho nabídka splňuje veškeré požadavky zadavatele uvedené v zadávacích podmínkách na veřejnou zakázku.

- Účastník nepředložil doklad o zápisu v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou, kterým měl prokázat splnění části profesní a části technické kvalifikace dle požadavků zadavatele uvedených v zadávacích podmínkách,
- účastník neprokázal, resp. z účastníkem předložených dokladů nevyplývá, že v posledních 3 letech před zahájení zadávacího řízení provedl a řádně dokončil min. 2 zakázky spočívající ve výkonu funkce manažera projektových či stavebních prací nebo obdobné funkci zahrnující řízení plnění smlouvy na vypracování projektové dokumentace nebo realizaci stavby nikoliv na straně zhotovitele, přičemž obsahem služeb bylo řízení stavby od vydání územního rozhodnutí do dokončení stavby a zároveň minimální doba poskytovaných služeb byla jeden rok,
- z účastníkem předložených dokladů není zjevné, že součástí uvedených referenčních zakázek bylo řízení stavby od vydání územního rozhodnutí do dokončení stavby, přičemž minimální doba poskytovaných služeb byla 1 rok, účastník tak neprokázal splnění požadavků zadavatele na osobu na pozici Projektový manažer - zkušenost s realizací min. 2 zakázek, jejichž předmětem byl výkon funkce manažera projektových či stavebních prací nebo obdobná funkce zahrnující řízení plnění smlouvy na vypracování projektové dokumentace nebo realizaci stavby nikoliv na straně zhotovitele, přičemž předpokládaná hodnota stavebních prací (dle zpracovaného kontrolního rozpočtu) činila alespoň 300 mil. Kč bez DPH, a obsahem těchto služeb bylo řízení stavby od vydání územního rozhodnutí do dokončení stavby, přičemž minimální doba poskytovaných služeb byla 1 rok,
- účastník neprokázal splnění požadavků zadavatele na osobu na pozici Správce stavby – praxe s řízením nebo dozorem staveb po dobu alespoň 7 let, když z předloženého životopisu vyplývá praxe v délce 24 let, nicméně bez dalšího není zřejmé, zda a v jakém rozsahu se jednalo o praxi s řízením nebo dozorem + alespoň jedna řízená stavba byla projektována v BIM,
- účastník neprokázal splnění požadavků zadavatele na osobu na pozici Provozní manažer – zkušenost se zajištěním provozu a správy alespoň 2 staveb, jejichž investiční náklady činily alespoň 200 mil. Kč bez DPH v každém případě po dobu alespoň 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců, neboť dle předložených dokladů v případě uvedených referenčních zakázek působila daná osoba v pozici TDS
- účastník bez dalšího neprokázal splnění požadavků zadavatele na osobu na pozici BIM specialista, když prokazuje požadavky zadavatele prostřednictvím osoby, aniž by jednoznačně definoval vztah této osoby k účastníku řízení (pracovněprávní vztah X smluvní poměr),
- účastník neprokázal splnění požadavků zadavatele na osobu na pozici Právní specialista, když prokazuje požadavky zadavatele prostřednictvím osoby, aniž by jednoznačně definoval vztah této osoby k účastníku řízení (pracovněprávní vztah X smluvní poměr).

7. Označení dodavatele, se kterým byla uzavřena smlouva, vč. odůvodnění jeho výběru

NOSTA-HERTZ spol. s r.o., se sídlem Perucká 61/13, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 15270041

a

Contract management, a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 05306035

a

NEWTON Business Development, a.s., se sídlem 11000 Praha 1, Politických vězňů 912/10, IČO: 27455947

a

ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem 140 00 Praha 4, Na Pankráci 1683/127, IČO: 28468414

sdružení ve společnosti „Sdružení CM, NBD, N-H a RL“, vedoucí účastník NOSTA-HERTZ spol. s r.o., se sídlem Perucká 61/13, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 15270041 (Společenská smlouva ze dne 18. 4. 2024).

V rámci hodnocení získala nejvyšší počet bodů a ekonomicky nejvýhodnější nabídku tak předložila společnost SAFETY PRO s.r.o, se sídlem Přerovská 434/60, 779 00, Olomouc, IČO: 28571690, která však byla v souladu s ustanovením § 48 odst. 2 písm. a) a b) ZZVZ z rozhodnutí zadavatele vyloučena z účasti v zadávacím řízení.

Druhá v pořadí v rámci provedeného hodnocení pak byla nabídka vybraného dodavatele, která odpovídá veškerým zákonným požadavkům a též i požadavkům zadavatele uvedeným v zadávacích podmínkách na předmětnou veřejnou zakázku.

8. Označení poddodavatelů vybraného dodavatele

Mgr. Jan Bořuta, advokát, Na Pankráci 1683/127, 140 00 Praha, IČO 08514321 (osoba na pozici Právní specialista).

TECHNISERV, spol. s r.o., Praha 4, Baarova 231/36, 140 00, IČO 44264020 (disponuje osobou na pozici Specialista na elektrické instalace).

KART, spol. s r.o., Duhová 1444/2, Michle, 140 00, Praha 4, IČO 45791023 (disponuje osobou na pozici „Provozní manažer“)

Ing. Jan Vacík, Hartigova 1927/126, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO 66360048 (osoba na pozici Daňového poradce)

9. Odůvodnění použití jednacího řízení s uveřejněním nebo řízení se soutěžním dialogem

Zde není relevantní.

10. Odůvodnění použití jednacího řízení bez uveřejnění

Zde není relevantní.

11. Odůvodnění použití zjednodušeného režimu

Zde není relevantní.

12. Odůvodnění zrušení zadávacího řízení

Zde není relevantní.

13. Odůvodnění použití jiných komunikačních prostředků při podání nabídky namísto elektronických prostředků

Zde není relevantní.

14. Osoby, u kterých byl zjištěn střet zájmů spolu s uvedením přijatých opatření

U žádné osoby nebyl zjištěn střet zájmů.

15. Odůvodnění nerozdělení nadlimitní veřejné zakázky na části

Předmětem plnění veřejné zakázky je poskytnutí komplexního projektového managementu ve vztahu k přípravě a následné realizaci stavby realizované na základě koncesního řízení Koncese PRIOR Praha 12“ ev. č.: Z2020-002509, přičemž se jedná o velmi rozsáhlou stavbu v hodnotě více než 1,3 mld. Kč, která je pro zadavatele coby městskou část zcela klíčová.

Pro zajištění řádného průběhu projektové přípravy a následné stavby obchodního centra proto zadavatel prostřednictvím veřejné zakázky hodlá zajistit komplexní projektový management, neboť z hlediska svých kapacit a odbornosti svých zaměstnanců není schopen supervizovat průběh takto velké a komplexní stavby sám.

Pro zajištění dohledu a dozoru nad všemi relevantními aspekty projektové přípravy a následného provádění stavby vč. řízení případných změn, pokud nastane jejich potřeba, se přitom zadavatel rozhodl poptávat potřebné dohledové a dozorové služby prostřednictvím komplexní veřejné zakázky na poskytnutí projektového managementu celé stavby. V rámci tohoto projektového managementu je přitom nutné řešit nejen stavebně technické problémy, ale rovněž problémy právní a problémy daňové, které s přípravou a realizací stavby souvisí. Vzhledem ke skutečnosti, že řešené právní a daňové problémy budou mít vždy velmi úzkou vazbu na samotou přípravu či realizaci stavby, považuje zadavatel za nezbytné, aby mu tyto služby byly všechny poskytovány totožným dodavatelem.

Postup zadavatele v rámci přezkoumávaného řízení je de facto paralelou samotného postupu design & build, kdy rovněž dochází ke sloučení plnění projektanta a generálního zhotovitele stavby, obvykle proto, aby byl partnerem zadavatele pouze jeden subjekt odpovědný za dodávané plnění jako celek. Rovněž v případě předmětné veřejné zakázky je takové spojení nezbytné, neboť zadavatel nedisponuje odbornou kapacitou nezbytnou k tomu, aby mohl posoudit odbornou úroveň podkladů, které stavebně techničtí odborníci předávají expertům v právní a daňové oblasti za účelem zpracování jejich stanovisek. Pokud by zadavatel připustil, že např. dodavatelem právních a daňových služeb ve vztahu k přípravě a realizaci stavby bude jiná osoba, vystavil by se riziku, že v případě dodání vadného právního či daňového stanoviska zpracovaného na základě vadných technických podkladů nebude moci vyvodit odpovědnost vůči žádnému dodavateli, neboť nedisponuje odborností nezbytnou k určení, na straně kterého dodavatele vada vznikla. Vzhledem k významu a hodnotě dozorované stavby by přitom taková situace měla pro zadavatele velmi negativní následky.

Postup zadavatele přitom není ničím výjimečný, ba naopak v rámci velkých developerských projektů je zcela běžný, neboť technická, právní a daňová podpora musí být developeru/zadavateli poskytována koordinovaně osobami, které mají s realizací obdobných projektů zkušenosti.

16. Odůvodnění stanovení požadavku na prokázání obratu v případě postupu dle § 78 odst. 3 ZZVZ

Zde není relevantní.

V Praze

Městská část Praha 12

iora legal, advokátní kancelář s.r.o.
na základě plné moci
Petr Prášek, jednatel