



**Zadavatel:**

**Městská část Praha 12**

se sídlem Praha 4 - Modřany, Písková 830/25, PSČ 143 00

IČO: 002 31 151

**Veřejná zakázka:**

„NOVÁ RADNICE“

**Evidenční číslo VZ: 634155**

## **PÍSEMNÁ ZPRÁVA ZADAVATELE**

dle § 85 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZVZ“).

### **1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZADAVATELE**

Jsou uvedeny v záhlaví této písemné zprávy zadavatele.

### **2. PŘEDMĚT VEŘEJNÉ ZAKÁZKY**

Předmětem plnění této veřejné zakázky je vybudování stavby nové radnice městské části Praha 12 jakožto plně funkční novostavby objektu administrativní budovy včetně potřebné přípravy území, potřebných demolic, realizace přeložek a vybudování přípojek a inženýrských sítí a dalších součástí stavby, metodou design & build, a dále pravidelné služby servisu a údržby vybudovaného objektu.

### **3. CENA SEJDANÁ VE SMLOUVĚ**

Předpokládaná hodnota veřejné zakázky činí 400.000.000 Kč bez DPH.

Ve smlouvě na plnění této veřejné zakázky byla sjednána cena 437.703.537,- Kč bez DPH, která bude v případě získání výjimky ze stavebních předpisů HMP ohledně počtu parkovacích míst snížena na částku 400.759.403,- Kč bez DPH.

### **4. ZVOLENÝ DRUH ZADÁVACÍHO ŘÍZENÍ**

Tato veřejná zakázka byla zadávána v soutěžním dialogu ve smyslu § 21 odst. 1 písm. e) ve spojení s § 35 a násl. ZVZ.

## 5. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE VYBRANÉHO UCHAZEČE

Pořadové číslo: 5.  
Obchodní firma: **Společnost radnice Praha 12**

složený z dodavatelů:

Obchodní firma:	Klement a.s.	GEOSAN GROUP a.s.
Sídlo:	Hlíňany 18, 400 02 Řehlovice	U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III
Právní forma:	akciová společnost	akciová společnost
IČO:	250 16 695	281 69 522

## 6. ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU NEJVHODNĚJŠÍ NABÍDKY

Nabídky byly zadavatelem ustanovenou hodnotící komisí hodnoceny podle hodnotících kritérií a způsobu hodnocení stanovených v zadávací dokumentaci této veřejné zakázky. Základním hodnotícím kritériem byla ekonomická výhodnost nabídky, a to v souladu s § 78 odst. 1 písm. a) ZVZ. Nabídky byly hodnoceny dle následujících dílčích hodnotících kritérií stanovených v zadávací dokumentaci veřejné zakázky:

- A. Celková nabídková cena za plnění veřejné zakázky bez DPH váha 90 %
- B. Celkové zkrácení maximálních termínů oproti požadavkům zadavatele váha 10 %

Na základě hodnocení nabídek bylo stanoveno celkové bodové hodnocení jednotlivých nabídek a pořadí jednotlivých uchazečů následovně:

Pořadové číslo nabídky	Uchazeč	Počet bodů za kritérium A)	Počet bodů za kritérium B)	Celkový počet bodů	Výsledné pořadí
1.	PRŮMSTAV, a.s.	66,40	0,00	<b>66,40</b>	4.
3.	SWIETELSKY stavební s.r.o.	87,54	8,00	<b>95,54</b>	2.

4.	<b>Metrostav a.s.</b>	87,62	4,45	<b>92,07</b>	3.
5.	<b>Společnost radnice Praha 12 (Klement a.s. a GEOSAN GROUP a.s.)</b>	90,00	10,00	<b>100,00</b>	1.

Zadavatel proto rozhodl o výběru nejvhodnější nabídky uchazeče pořadové číslo 5, tedy uchazeče Společnost radnice Praha 12, složeného ze společnosti Klement a.s., se sídlem Hlíňany 18, 400 02 Řehlovice, IČO: 250 16 695, a společnosti GEOSAN GROUP a.s., se sídlem U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III, IČO: 281 69 522.

#### 7. ČÁSTI VEŘEJNÉ ZAKÁZKY, KTERÉ BUDOU PLNĚNY PROSTŘEDNICTVÍM SUBDODAVATELE

1/

**Název:** PSG-International a.s.  
**Sídlo:** Napajedelská 1552, 765 02 Otrokovice  
**Právní forma:** akciová společnost  
**Identifikační číslo:** 136 94 341

**Rozsah plnění smlouvy:** stavební práce související s nezávislým systémem chlazení a nucené výměny vzduchu a sjednoceným řízením jednotlivých vnitřních systémů

2/

**Název:** LOXIA a.s.  
**Sídlo:** Praha 2, Vinohrady, Perucká 2274/26, PSČ 120 00  
**Právní forma:** akciová společnost  
**Identifikační číslo:** 649 49 516

**Rozsah plnění smlouvy:** zpracování dokumentace územního a stavebního povolení, zpracování realizační projektové dokumentace a dokumentace skutečného provedení včetně zajištění odborného dozoru při realizaci projektu v rámci architektonických prací prostřednictvím kvalifikované osoby, osoby s autorizací v oboru architektura

3/

**Název:** Ing. Aleš Boleslavský  
**Sídlo:** Na Čisté 246/1, 154 00 Praha 5  
**Právní forma:** podnikající fyzická osoba  
**Identifikační číslo:** 151 00 197  
**Rozsah plnění smlouvy:** osoba odpovědná za inženýring

4/

**Název:** AZ SANACE a.s.  
**Sídlo:** Pražská 53/37, Vaňov, 400 01 Ústí nad Labem  
**Právní forma:** akciová společnost  
**Identifikační číslo:** 250 33 514  
**Rozsah plnění smlouvy:** speciální zakládání

5/

**Název:** EUCON spol. s r.o.  
**Sídlo:** Praha 3, Štítného 202/35, PSČ 130 00  
**Právní forma:** společnost s ručením omezeným  
**Identifikační číslo:** 407 64 354  
**Rozsah plnění smlouvy:** monolitické konstrukce

6/

**Název:** EZH,a.s.  
**Sídlo:** Vídeňská 157/120, Přízřenice, 619 00 Brno  
**Právní forma:** akciová společnost  
**Identifikační číslo:** 269 01 005  
**Rozsah plnění smlouvy:** elektroinstalace

7/

**Název:** KOMERC VZDUCHOTECHNIKA s.r.o.

**Sídlo:** Na Tržišti 240, 399 01 Milevsko

**Právní forma:** společnost s ručením omezeným

**Identifikační číslo:** 032 35 700

**Rozsah plnění smlouvy:** vzduchotechnika

## 8. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE VŠECH UCHAZEČŮ A JEJICH NABÍDKOVÁ CENA

Zadavatel obdržel ve lhůtě pro podání nabídek nabídky následujících uchazečů s níže uvedenými nabídkovými cenami:

Pořadové číslo nabídky	Obchodní firma uchazeče	Sídlo uchazeče	IČO uchazeče	Nabídková cena v Kč bez DPH
1.	<b>PRŮMSTAV, a.s.</b>	Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8 - Karlín	251 05 825	593.272.787,00
2.	<b>VCES a.s.</b>	Na Harfě 337/3, 190 05 Praha 9	267 46 573	432.144.710,00
3.	<b>SWIETELSKY stavební s.r.o.</b>	Pražská tř. 495/58, 370 04 České Budějovice 3	480 35 599	449.978.011,00
4.	<b>Metrostav a.s.</b>	Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8	000 14 915	449.568.238,00
5.	<b>Společnost radnice Praha 12 (Klement a.s. a GEOSAN GROUP a.s.)</b>	Hlíňany 18, 400 02 Řehlovice; U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III	250 16 695 281 69 522	437.703.537,00

**9. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZÁJEMCŮ ČI UCHAZEČŮ, JEŽ BYLI VYLOUČENI Z ÚČASTI  
V ZADÁVACÍM ŘÍZENÍ A ODŮVODNĚNÍ JEJICH VYLOUČENÍ**

Pořadové číslo nabídky	Obchodní firma uchazeče	Sídlo uchazeče	IČO uchazeče
2.	VCES a.s.	Na Harfě 337/3, 190 05 Praha 9	267 46 573

Zadavatel vyloučil uchazeče pořadové číslo 2 v souladu s ustanovením § 76 odst. 6 ZVZ v návaznosti na vyřazení nabídky hodnotící komisí v rámci posuzování nabídek v souladu s § 76 odst. 1 ZVZ z důvodu nesplnění požadavků zadavatele stanovených v zadávacích podmínkách veřejné zakázky, jak je konkrétně uvedeno dále.

Při posouzení veškerých náležitostí nabídky uchazeče pořadové číslo 2 bylo zjištěno, že tento uchazeč ve svém návrhu (str. 175 nabídky) umístil pouze jednu velkou souvislou kancelářskou plochu určenou k pronájmu, přístupnou ze čtyř samostatných vstupů, o celkové ploše právě 800 m<sup>2</sup>.

Závazná zadávací podmínka, která se k touto požadavku vztahuje (2.2.1 textové části zadání investora, které tvoří přílohu č. 1 závazného vzoru návrhu smlouvy na plnění předmětu veřejné zakázky), stanoví, že: „(Rezerva) Kancelářské plochy určené k pronájmu NP - rozdělené do samostatně přístupných 5-ti jednotek o ploše v rozmezí 75-150m<sup>2</sup> a 5-ti jednotek o ploše v rozmezí 30-70m<sup>2</sup>.....800 m<sup>2</sup>“.

Z uvedeného vyplývá, že uchazeč pořadové č. 2 dotčenou zadávací podmínku nesplnil tím, že souvislou kancelářskou plochu určenou k pronájmu o celkové ploše právě 800 m<sup>2</sup> nerozdělil do požadovaných deseti samostatně přístupných jednotek o uvedených výměřích.

Toto pochybení dotčeného uchazeče nadto nelze zhojit ani dodatečně, jelikož pokud by k takovému rozdělení došlo v budoucnu, došlo by k úbytku části kancelářské plochy (která v současnosti činí právě 800m<sup>2</sup> a tento minimální požadavek musí být za všech okolností zachován), kterou by bylo nutné v rámci v současnosti uchazečem navržené velké souvislé plochy zabrat pro zajištění samostatného přístupu, aby byly vytvořeny chodby vedoucí k jednotlivým samostatným vstupům do jednotlivých jednotek.

Dále bylo zjištěno, že uchazeče pořadové číslo 2 ve svém návrhu (str. 171 nabídky) umístil pouze dvě samostatně přístupné obchodní jednotky o ploše 102 m<sup>2</sup> a 53,1 m<sup>2</sup>.

Závazná zadávací podmínka, která se k touto požadavku vztahuje (2.2.1 textové části zadání investora, které tvoří přílohu č. 1 závazného vzoru návrhu smlouvy na plnění předmětu veřejné zakázky), stanoví, že: „(Rezerva) Obchodní plochy určené k pronájmu, vstup - rozdělené do samostatně přístupných jednotek 1x 90-110m<sup>2</sup>, 1x 30-40m<sup>2</sup> a 1x 15-20m<sup>2</sup>.....150 m<sup>2</sup>“.

Z uvedeného vyplývá, že uchazeč pořadové č. 2 dotčenou zadávací podmínku nesplnil tím, že (i) pracuje pouze se dvěma a nikoliv třemi obchodními plochami k pronájmu a (ii) a s výjimkou obchodní jednotky o ploše 102 m<sup>2</sup> nedodržel požadavky na metráž zbylých obchodních jednotek.

Jak vyplývá z výše uvedeného, nabídka uchazeče pořadové číslo 2 nespĺňuje závazné požadavky zadavatele dle čl. 2.2.1 textové části zadání investora, které tvoří přílohu č. 1 závazného vzoru návrhu smlouvy na plnění předmětu veřejné zakázky a nespĺňuje tak veškeré požadavky zadavatele vyplývající ze zadávacích podmínek.

#### 10. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZÁJEMCŮ JEŽ NEBYLI VYZVÁNI K ÚČASTI V SOUTĚŽNÍM DIALOGU A NÁSLEDNĚ ANI K PODÁNÍ NABÍDKY A ODŮVODNĚNÍ TÉTO SKUTEČNOSTI

Pořadové číslo žádosti o účast	Obchodní firma zájemce	Sídlo zájemce	IČO zájemce
2.	PSJ, a.s.	Jiráskova 3960/32, 586 01 Jihlava	253 37 220
7.	Skanska a.s.	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8	262 71 303

Jakkoliv oba dotčení zájemci podali svoji žádost o účast v zadávacím řízení této veřejné zakázky, a řádně prokázali splnění zadavatelem požadované kvalifikace, oba ze zadávacího řízení této veřejné zakázky odstoupili. Oba písemně zadavateli potvrdili, že:

- A. odstupují ze zadávacího řízení této veřejné zakázky;
- B. se nebudou se účastnit jednání v soutěžním dialogu;
- C. si nepřejí zasílat dodatečné informace k dokumentaci soutěžního dialogu ani k zadávací dokumentaci;
- D. si nepřejí být vyzváni k podání nabídky na veřejnou zakázku ve smyslu § 37 ZVZ.

Jakkoliv zadavatel obě dotčené společnosti vyzval k účasti (jednání) v soutěžním dialogu, v návaznosti na tato písemná sdělení obou zájemců (učiněná po datu výzvy k účasti – jednání v soutěžním dialogu) zadavatel v jednání s těmito zájemci nepokračoval a následně je, z povahy věci a v souladu s jejich sděleními, nevyzval ani k podání nabídky na plnění této veřejné zakázky.

#### **11. ODŮVODNĚNÍ VYLOUČENÍ UCHAZEČE, JEHOŽ NABÍDKA OBSAHOVALA MIMOŘÁDNĚ NÍZKOU NABÍDKOVOU CENU, DOŠLO-LI K TAKOVÉMU VYLOUČENÍ**

Žádná z nabídek, podaných na plnění této veřejné zakázky, mimořádně nízkou nabídkovou cenou neobsahovala, a proto z tohoto důvodu nebyl ze zadávacího řízení vyloučen žádný z uchazečů.

#### **12. DŮVODY POUŽITÍ SOUTĚŽNÍHO DIALOGU**

Důvod pro postup v rámci soutěžního dialogu spočívá v tom, že zadavatel umožnil dodavatelům, aby nabízeli i jiné pozemky pro výstavbu nové radnice, než které měl k dispozici zadavatel, a které považoval za vhodné pro účely výstavby nové radnice. Právě uvedená skutečnost znamenala, že mezi sebou mohli soutěžit dodavatelé, kteří měli zájem na tom, vystavět budovu nové radnice na pozemcích, které pro tyto účely nabídl zadavatel a zároveň dodavatelé, kteří pro tyto účely nabízeli i pozemky jiné. Pokud by nastala taková situace, bylo nezbytné upravit zadávací dokumentaci veřejné zakázky tak, aby byly nabídky dodavatelů zahrnující rovněž cizí pozemky srovnatelné s nabídkami těch dodavatelů, kteří hodlali realizovat výstavbu nové radnice na pozemcích poskytnutých zadavatelem. Neznalost technických podmínek vyplývajících z neznalosti konečného okruhu pozemků, na nichž mohla proběhnout výstavba nové radnice na začátku zadávacího řízení veřejné zakázky, založila neschopnost přesného vymezení technických podmínek podle § 46 odst. 4 a 5 ZVZ a zároveň (současně) neschopnost přesné specifikace právních požadavků na plnění veřejné zakázky.

Dalším důvodem pro postup v rámci soutěžního dialogu byla skutečnost, že zadavatel zadával veřejnou zakázku metodou design & build. V rámci této metody zadavatel v zadávacích podmínkách veřejné zakázky popsal svůj obecný záměr, cíle a požadavky týkající se veřejné zakázky, dále již známé technické, právní, finanční a jiné podmínky pro plnění veřejné zakázky a rovněž veškeré další skutečnosti, na základě kterých dodavatelé mohli uvažovat o svém



technickém řešení a na základě kterých se mohli rozhodnout o své účasti v zadávacím řízení veřejné zakázky. Aby bylo možné využít veškeré benefity, které přináší metoda design & build, bylo nezbytné, aby nároky zadavatele na předmět plnění byly sice jednoznačné, ale zároveň nikoli přílišně specifické, aby dodavatelé byli motivováni k zapojení své technické invence a zkušeností pro detailní návrh řešení, které by odpovídalo požadavkům zadavatele jak z hlediska termínů a kvality, tak i nákladů stavby. K nalezení vyvážené definice zadavatelem požadovaných technických podmínek bylo nezbytné seznámit se nejprve s relevantní tržní nabídkou. ZVZ připuštěnou platformou pro takové seznámení je právě jednací fáze soutěžního dialogu, která mimo jiné slouží zadavateli jako předstupeň nezbytný k úplné a jednoznačné specifikaci technických podmínek v zadávací dokumentaci, poskytované v navazující nabídkové fázi soutěžního dialogu.

V Praze dne 27. 09. 2017



---

**Městská část Praha 12**

Milan Marušík  
starosta