

Zadavatel:  
SNEO, a.s.  
se sídlem: Praha 6, Na Dračkách 405/49, PSČ 162 00  
IČO: 27114112

Veřejná zakázka:  
*„Obytný areál Na Dračkách“*

zadávaná v otevřeném řízení podle ust. § 27 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných  
zakázkách, ve znění pozdějších předpisů

## ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

dle § 156 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) a podle vyhlášky č. 232/2012 Sb., o podrobnostech rozsahu odůvodnění účelnosti veřejné zakázky a odůvodnění veřejné zakázky (dále jen „vyhláška“), a vyhlášky č. 231/2012, Sb., kterou se stanoví obchodní podmínky pro veřejné zakázky na stavební práce.

Odůvodnění účelnosti veřejné zakázky podle § 2 vyhlášky	
Popis potřeb, které mají být splněním veřejné zakázky naplněny	Cílem veřejného zadavatele je naplnění bytových a sociálních potřeb občanů Městské části Praha 6, která je jediným akcionářem zadavatele – SNEO, a.s. V důsledku výstavby budou vystavěny dva bytové domy, a to bytový dům se službami „A“ a bytový dům se službami a vrátnicí „B“, přičemž každý z těchto bytových domů je tvořen čtyřmi sekcemi. Vybrané bytové jednotky označené dodavatelem v pořadníku, který bude nedílnou součástí nabídky dodavatele, budou po dokončení výstavby převedeny do vlastnictví veřejného zadavatele, který je bude dále používat za účelem uspokojování bytových potřeb občanů Městské části Praha 6.
Popis předmětu veřejné zakázky	Zadavatel realizuje tuto veřejnou zakázku za účelem zajištění bytových potřeb občanů Městské části Praha 6. Předmětem veřejné zakázky je výstavba dvou bytových domů, a to bytového domu se službami „A“ a bytového domu se službami a vrátnicí „B“, přičemž každý z těchto bytových domů je tvořen čtyřmi sekcemi.  Vybraný dodavatel bude realizovat výstavbu v areálu zadavatele Na Dračkách 405/49, Praha 6, a to na základě vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení, rozhodnutí o změně stavby před dokončením a projektové

	<p>dokumentace, které jsou přílohou zadávací dokumentace.</p> <p>Vybraný dodavatel bude realizovat výstavbu dvou bytových domů na pozemcích zadavatele, a to na základě zastřešující smlouvy o realizaci stavby a dvou smluv o zřízení práva stavby. Po vydání kolaudačního souhlasu ke stavbám budou převedeny pozemky z vlastnictví veřejného zadavatele do vlastnictví dodavatele. Následně dodavatel prohlášením vlastníka rozdělí bytové domy na bytové jednotky a podá návrh na jejich zápis do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Poté dodavatel převede vybrané bytové jednotky označené v pořadníku do vlastnictví veřejného zadavatele. Tím bude naplněn účel realizace veřejné zakázky. Zbylé bytové jednotky zůstanou ve vlastnictví dodavatele, který je bude následně prodávat nebo pronajímat dle svého rozhodnutí. Předmětem veřejné zakázky není v žádné její fázi převod peněžitých prostředků mezi veřejným zadavatelem a dodavatelem.</p>
Popis vzájemného vztahu předmětu veřejné zakázky a potřeb zadavatele	Realizací veřejné zakázky dojde k naplnění výše specifikovaných potřeb zadavatele.
Předpokládaný termín splnění veřejné zakázky	Veřejný zadavatel předpokládá plnění veřejné zakázky v období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2016.
Popis rizik souvisejících s plněním veřejné zakázky, která zadavatel zohlednil při stanovení zadávacích podmínek.	V případě, že zakázka nebude realizována, nebudou naplněny cíle projektu, tedy bytové a sociální potřeby občanů Městské části Praha 6. Prodloužení s plněním veřejné zakázky může ovlivnit nastavený harmonogram projektu a tím prodloužit samotné ukončení projektu včetně pozdějšího dosažení cíle projektu. Dalším rizikem může být nepřítomnost vyšší moci v průběhu realizace stavebních prací či neplnění smlouvy ze strany dodavatele. Tato rizika jsou však eliminována požadavky na pojištění dodavatele, bankovními zárukami a četnými sankčními ujednáními ve smlouvě.
Veřejný zadavatel může vymežit varianty naplnění potřeby a zdůvodnění zvolené alternativy veřejné zakázky.	---
Veřejný zadavatel může vymežit, do jaké míry ovlivní veřejná zakázka plnění plánovaného cíle.	Realizací veřejné zakázky dojde k naplnění výše specifikovaných potřeb zadavatele.
Zadavatel může uvést další informace odůvodňující účelnost veřejné zakázky.	--

**Odůvodnění požadavků na technické kvalifikační předpoklady pro plnění veřejné zakázky na stavební práce podle § 3 odst. 3 vyhlášky**

Veřejný zadavatel odůvodní přiměřenost požadavků na technické kvalifikační předpoklady ve vztahu k předmětu veřejné zakázky a k rizikům souvisejícím s plněním veřejné zakázky

<p>Odůvodnění přiměřenosti požadavků na seznam významných služeb. (Zadavatel povinně vyplní, pokud požadovaná finanční hodnota všech významných služeb činí v souhrnu minimálně trojnásobek předpokládané hodnoty veřejné zakázky.)</p>	<p>Zadavatel vyžaduje doložení seznamu alespoň 3 developerských projektů spočívajících v zajištění realizace výstavby budov s bytovými jednotkami a/nebo administrativními prostory s celkovou obytnou a/nebo užitnou plochou nejméně 7000 m<sup>2</sup> za každý developerský projekt v posledních 3 letech.</p> <p>Stanovená finanční hodnota všech významných služeb v souhrnu nedosahuje minimálně trojnásobku předpokládané hodnoty veřejné zakázky.</p>
<p>Odůvodnění přiměřenosti požadavků na seznam stavebních prací. (Zadavatel povinně vyplní, pokud požadovaná finanční hodnota uvedených stavebních prací činí v souhrnu minimálně dvojnásobek předpokládané hodnoty veřejné zakázky.)</p>	<p>Zadavatel vyžaduje doložení seznamu alespoň 5 významných stavebních prací, jejichž předmětem byla realizace výstavby budov s bytovými jednotkami a/nebo administrativními prostory s celkovou obytnou a/nebo užitnou plochou nejméně 1800 m<sup>2</sup> za každou z dokládaných stavebních prací v posledních 5 letech.</p> <p>Stanovená finanční hodnota uvedených stavebních prací v souhrnu nedosahuje minimálně dvojnásobku předpokládané hodnoty veřejné zakázky.</p>
<p>Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení seznamu techniků nebo technických útvarů. (Zadavatel povinně vyplní, pokud požaduje předložení seznamu více než tří techniků nebo technických útvarů.)</p>	<p>Zadavatel požaduje doložení seznamu 2 osob – vedoucího týmu a zástupce vedoucího týmu.</p> <p>Požadavek tedy nepřekračuje stanovený počet tří osob.</p>
<p>Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení osvědčení o vzdělání a odborné kvalifikaci dodavatele nebo vedoucích zaměstnanců dodavatele nebo osob v obdobném postavení a osob odpovědných za vedení realizace stavebních prací (Zadavatel povinně vyplní, pokud požaduje osvědčení o odborné kvalifikaci delší než 5 let.)</p>	<p>Zadavatel vymezil požadavek na odbornou kvalifikaci prostřednictvím zkušenosti s realizací alespoň jednoho developerského projektu spočívajícího ve výstavbě budov s bytovými jednotkami a/nebo administrativními prostory s celkovou obytnou a/nebo užitnou plochou nejméně 7000 m<sup>2</sup>, nikoliv prostřednictvím let praxe.</p>
<p>Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení přehledu</p>	<p>Není vyžadováno.</p>

průměrného ročního počtu zaměstnanců dodavatele nebo jiných osob podílejících se na plnění zakázek podobného charakteru a počtu vedoucích zaměstnanců dodavatele nebo osob v obdobném postavení.	
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení přehledu nástrojů nebo pomůcek, provozních a technických zařízení, které bude mít dodavatel při plnění veřejné zakázky k dispozici.	Není vyžadováno.

#### **Odůvodnění vymezení obchodních podmínek veřejné zakázky na stavební práce**

V souladu s vyhláškou č. 231/2012 Sb. není zadavatel povinen odůvodňovat obchodní podmínky veřejné zakázky na stavební práce zadávané na základě požadavků na výkon či funkci dle § 44 odst. 5 zákona.

Obchodní podmínky (požadovaný smluvní systém) je nicméně podrobně popsán v čl. 7.1 zadávací dokumentace. Obsah smluv odpovídá charakteru a cílům projektu.

#### **Odůvodnění vymezení technických podmínek veřejné zakázky podle § 5 vyhlášky**

Vymezí-li veřejný zadavatel v zadávací dokumentaci technické podmínky veřejné zakázky, odůvodní vymezení těchto požadavků ve vztahu ke svým potřebám a k rizikům souvisejícím s plněním veřejné zakázky.

<b>Technická podmínka</b>	<b>Odůvodnění technické podmínky</b>
Technické podmínky jsou vymezeny v územním rozhodnutí, ve stavebním povolení, v rozhodnutí o změně stavby před dokončením a v projektové dokumentaci.	Projektová dokumentace byla zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem, ve znění pozdějších předpisů, a byla schválena příslušným stavebním úřadem, který vydal pravomocné stavební povolení.

#### **Odůvodnění stanovení základních a dílčích hodnotících kritérií podle § 6 vyhlášky**

Veřejný zadavatel odůvodní stanovení základních a dílčích hodnotících kritérií ve vztahu ke svým potřebám.

Hodnotící kritérium	Odůvodnění
<p>Základním hodnotícím kritériem je ekonomická výhodnost nabídky.</p>	<p>Zadavatel s ohledem na povahu veřejné zakázky zvolil jako hodnotící kritérium ekonomickou výhodnost nabídky. Zadavatel zvolil následující dílčí hodnotící kritéria:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Celkový počet m<sup>2</sup> podlahové plochy bytových jednotek nabízených dodavatelem veřejnému zadavateli k převodu do vlastnictví (80%);</li> <li>2. Doba realizace výstavby bytového komplexu (20%).</li> </ol> <p>Dílčí hodnotící kritérium 2 se skládá z následujících subkritérií:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 Doba realizace výstavby etapy A (13%)</li> <li>2.2 Doba realizace výstavby etapy B (7%)</li> </ol> <p>Cílem veřejného zadavatele je získat maximální počet bytových jednotek realizovaných v rámci výstavby do svého vlastnictví, za tímto účelem zvolil veřejný zadavatel hodnotící kritérium celkový počet m<sup>2</sup> podlahové plochy bytových jednotek nabízených dodavatelem veřejnému zadavateli k převodu do vlastnictví s váhou 80%.</p> <p>Současně je cílem veřejného zadavatele co nejrychlejší realizace bytové výstavby, proto zadavatel zvolil hodnotící kritérium doba realizace výstavby bytového komplexu s váhou 20%. Vzhledem ke skutečnosti, že etapa A a etapa B bytové výstavby mohou být realizovány a ukončeny v odlišných termínech, zvolil veřejný zadavatel subkritéria doba realizace výstavby etapy A s váhou 13% a doba realizace výstavby etapy B s váhou 7%. Doba realizace výstavby etapy A je z pohledu veřejného zadavatele významnější, neboť bytové jednotky vystavěné v etapě A jsou umístěny v závazném pořadí, z něhož dodavatel vybere a veřejnému zadavateli nabídne určité bytové jednotky k převodu do vlastnictví veřejného zadavatele. Převod bytových jednotek umístěných v etapě A není vázán na dokončení a kolaudaci etapy B a může ji časově předcházet.</p>

Odůvodnění předpokládané hodnoty podle § 7 vyhlášky	
Hodnota	Odůvodnění
	Předpokládaná hodnota byla v souladu s § 16 zákona

1.100.000.000,- Kč bez DPH	stanovena na základě hodnoty realizovaných bytových domů (všech bytových jednotek bez ohledu na to, zda budou převedeny do vlastnictví zadavatele), hodnoty převáděných pozemků a hodnoty poskytovaných stavebně-právních dokumentů.
----------------------------	--