



Zápisnica z prípravných trhových konzultácií

Názov organizácie:	Služby rozvoja budov BBSK, s.r.o., Námestie SNP 23/23, 974 01 Banská Bystrica
Predmet zákazky:	Revitalizácia budovy a areálu bývalého Gymnázia Mateja Bela vo Zvolene.
Postup:	prípravné trhové konzultácie (ďalej len „PTK“) podľa § 25 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 31.07.2024 (ďalej aj „ZVO“)
Zverejnené:	v Úradnom vestníku Európskej únie č. S 117/2024 dňa 18.06.2024 pod číslom 360405-2024 a vo Vestníku verejného obstarávania č. 118/2023 z dňa 19.06.2024 pod zn. 15048 - POP

Verejný obstarávateľ poskytol vo svojom profile zriadenom na stránke Úradu pre verejné obstarávanie internetový odkaz na kompletnú dokumentáciu a podrobné informácie k PTK, čím bolo umožnené zúčastniť sa týchto konzultácií všetkým potenciálnym zhotoviteľom – hospodárskym subjektom, ktoré pôsobia na relevantnom stavebnom trhu.

Účelom prípravných trhových konzultácií bolo informovanie a oslovenie hospodárskych subjektov, ktoré sa zaoberajú realizáciou predmetu zákazky pripravovaného verejného obstarávania s cieľom:

1. Optimálne nastaviť verejné obstarávanie tak, aby bolo vytvorené zdravé konkurenčné prostredie.
2. Poskytnúť dostatočný objem informácií účastníkom relevantného stavebného trhu, potrebných na prípravu kvalitnej cenovej ponuky.

Prvou fázou PTK bolo oboznámenie účastníkov relevantného stavebného trhu o projekte na samotnom mieste stavby vo forme komentovanej obhliadky – dňa otvorených dverí. Dňa otvorených dverí sa mohol zúčastniť každý hospodársky subjekt, ktorý:

- je oprávnený uskutočňovať stavebné práce, ktoré budú predmetom verejného obstarávania v súlade s ustanovením § 32 ods. 1 písm. e) ZVO (overí verejný obstarávateľ z dostupných registrov)
- vyplnil a doručil prihlášku podľa vzoru, ktorý je prílohou č. 1. tohto oznámenia, elektronicky prostredníctvom systému JOSEPHINE, **a to v lehote do 25.6.2024 do 18:00 hod.**

Deň otvorených dverí sa uskutočnil dňa **27.06.2024 so začiatkom o 10:00 hod.** priamo na mieste realizácie predmetu zákazky, a to za účasti zástupcov verejného obstarávateľa, Banskobystrického samosprávneho kraja, generálneho projektanta a nasledovných hospodárskych subjektov – účastníkov PTK:

1. KAMI PROFIT, s.r.o., Pri starom letisku 17, 831 07 Bratislava, IČO: 35943301
2. DYNAMIK CONSTRUCTION, s.r.o., Štúrova 22, 949 01 Nitra, IČO: 35920475
3. Reinter s.r.o., Fidlíkova 5577/5, 066 01 Humenné, IČO: 46005218
4. OHLA ŽS, a.s., Tuřanka 1554/115b, Slatina, 627 00 Brno, IČO: 46342796
5. ODU - trade s. r. o., ul. Športová 8420/21, 010 01 Žilina, IČO: 50350421
6. L&Z Čech s.r.o., Balkán 53, 960 95 Zvolen, IČO: 36025500

(ďalej len „účastník 1 – 6“)

Na komentovanej prehliadke objektu bývalého gymnázia verejný obstarávateľ predstavil účastníkom projekt kompletnej rekonštrukcie tohto existujúceho objektu v rozsahu už zverejnených informácií.

Po uskutočnení obhliadky verejný obstarávateľ pristúpil k druhej etape PTK a všetkým účastníkom 1. etapy **odoslal dňa 09.07.2024 dotazník** obsahujúci otázky týkajúce sa:

- primeranosti navrhovaných podmienok účasti,
- vhodnosti zvolených kritérií na vyhodnocovanie ponúk,
- dostatočnosti špecifikácie predmetu zákazky,
- rámcového návrhu základných obchodných podmienok.

Vyplnený dotazník verejný obstarávateľ požadoval predložiť v termíne **do 17.07.2024 do 17:00:00 hod.** Verejný obstarávateľ uvádza, že účastník č. 6 sa nezúčastnil druhej etapy PTK, t.j. nedoručil svoje odpovede.

Okruh otázok a odpovedí k PTK:

Otázka č. 1:

Verejný obstarávateľ má v úmysle stanoviť podmienku účasti podľa § 34 ods. 1 písm. b) zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZVO“) nasledovne:

„Uchádzač musí preukázať, že zrealizoval stavebné práce na výstavbe a/alebo rekonštrukciách budov za predchádzajúcich päť rokov od vyhlásenia verejného obstarávania v hodnote minimálne 15 000 000,- EUR bez DPH, pričom aspoň jedna realizácia v hodnote aspoň 1 000 000,- EUR bez DPH bola rovnakého charakteru ako je predmet zákazky, čiže rekonštrukcia objektu postaveného konštrukčným systémom Montovaný skelet MS 66.“

Považujete takto stanovenú podmienku účasti za primeranú vo vzťahu k predmetu zákazky?

Áno – Nie (preškrtnúť nehodiace sa)

V prípade, ak je odpoveď nie, uveďte stručné odôvodnenie a prípadne aj návrh úpravy podmienky účasti

Odpoveď účastníka 1:

Nie. Navrhujeme navýšiť hodnotu *aspoň jednej realizácie v hodnote aspoň 3 000 000,- EUR bez DPH, ktorá bola rovnakého charakteru ako je predmet zákazky, čiže rekonštrukcia objektu postaveného konštrukčným systémom „montovaný skelet“*, keďže špecifikácia konštrukčného systému *„Montovaný skelet MS 66“* sa javí ako diskriminačná a znižuje počet uchádzačov, ktorí sú schopní splniť podmienky účasti.

Odpoveď účastníka 2:

Nie. Túto podmienku účasti považujeme za diskriminačnú a navrhujeme požiadavku na rekonštrukciu objektu postaveného konštrukčným systémom Montovaný skelet MS 66 zameniť za rekonštrukciu objektu postaveného konštrukčným systémom železobetónový skelet.

Odpoveď účastníka 3:

Nie. Špecifikovať konštrukčný systém presne typovo číselným označením a vylúčiť z referencií novostavby je z nášho pohľadu príliš obmedzujúca podmienka.

Z nášho pohľadu by bola podmienka dostatočne definovaná všeobecnejšie – *„... bola rovnakého alebo podobného charakteru ako je predmet zákazky, čiže rekonštrukcia alebo novostavba objektu postaveného konštrukčným systémom prefabrikovaný železobetónový montovaný skelet s výplňovým murivom. MS-66.“*

Keďže plánovaným účelom využitia v časti stavby je zariadenie sociálnych služieb, navrhujeme, aby uchádzači preukázali referencie aj tohto druhu – či už zdravotnícke zariadenia, domovy sociálnych služieb a pod.

Odpoveď účastníka 4:

Nie. Stanovenie podmienky účasti na preukázanie skúsenosti uchádzača so zastaralým konštrukčným systémom Montovaný skelet MS 66 považujeme za neprimerané a požadujeme vynechať túto podmienku.

Odpoveď účastníka 5:

Nie. **Na osobnej prehliadke ste nám tú časť, kde sa píše „aspoň jedna realizácia v hodnote aspoň 1 000 000,- EUR bez DPH bola rovnakého charakteru ako je predmet zákazky, čiže rekonštrukcia objektu postaveného konštrukčným systémom Montovaný skelet MS 66 „, objasnili tak, že ste túto podmienku skúsenosti s týmto konkrétnym skeletom dali preto, aby pri rozoberaní skeletu nedošlo ku škodám. My sa domnievame, že tento bod sa v praxi dá jednoducho vyriešiť a to že pred samotnou demontážou sa doloží objednávateľovi vypracovaný technologický postup rozoberania nosnej konštrukcie vypracovaný statikom alebo prípadne samotnou prítomnosťou statika počas rozoberania týchto nosných prvkov. V prípade, ak by ste trvali na konkrétnych skúsenostiach, určite by bolo vhodné rozšíriť tento jeden typ na širší záber. Aj keď sme názoru, že prítomnosť statika by bola určite bezpečnejším riešením.**

Otázka č. 2:

Verejný obstarávateľ má v úmysle ako kritérium na vyhodnotenie ponúk použiť kritérium najlepšieho pomeru ceny a kvality s nasledovnými čiastkovými kritériami:

- najnižšia cena v EUR bez DPH s váhou v rozmedzí 90 – 95%
- kvalita hlavného stavbyvedúceho overená cez referenčné projekty a cez riadený rozhovor s váhou v rozmedzí 5 – 10%

Účelom takto stanovených kritérií má byť posilnenie istoty verejného obstarávateľa, že osoba zodpovedná za riadenie stavby, ktorá je predmetom zákazky, bude mať dostatočné kvalifikačné a osobnostné predpoklady na jej zrealizovanie v požadovanej kvalite a čase.

Považujete takto stanovené kritéria na vyhodnotenie ponúk za primerané a účelné?

Áno – Nie (preškrtnúť nehodiace sa)

V prípade, ak je odpoveď nie, uveďte stručné odôvodnenie a prípadne aj návrh úpravy kritérií na vyhodnotenie ponúk

Odpoveď účastníka 1:

Nie. Navrhujeme nasledujúce čiastkové kritéria:

- najnižšia cena v EUR bez DPH s váhou - 95%
- skúsenosti hlavného stavbyvedúceho overená cez referenčné projekty s váhou - 5%

Máme zato, že overenie skúsenosti stavbyvedúceho cez potvrdené referenčné projekty sa javí ako najobjektívnejší spôsob vyhodnotenia uvedeného kritéria. Stavbyvedúci predloží životopis a zoznam potvrdených referenčných zákaziek v minimálnom počte 3 a v celkovej hodnote 10 mil. eur bez DPH. Uvažovaný riadený pohovor so stavbyvedúcim sa javí ako subjektívne kritérium.

Odpoveď účastníka 2:

Áno.

Odpoveď účastníka 3:

Áno.

Odpoveď účastníka 4:

Áno.

Odpoveď účastníka 5:

Nie. V prípade, ak je odpoveď nie, uveďte stručné odôvodnenie a prípadne aj návrh úpravy kritérií na vyhodnotenie ponúk:

Domnievame sa, že by osobný pohovor mohol brať neúspešný uchádzač ako neobjektívny a mohlo by sa to stať jednoduchým nástrojom na napadnutie súťaže neúspešným uchádzačom.

Otázka č. 3:

S úspešným uchádzačom bude uzavretá zmluva o dielo podľa príslušných ustanovení obchodného zákonníka. Verejný obstarávateľ uvažuje s nasledovnými základnými parametrami zmluvy. K vhodnosti každého z nich máte možnosť vyjadriť svoj súhlas alebo nesúhlas.

a) zmluva bude mať formu tzv. meraného kontraktu, čiže zaplatené budú iba skutočne zrealizované práce:

Súhlasím – Nesúhlasím (preškrtnúť nehodiace sa)

b) Fakturácia bude realizovaná na základe:

a. fakturačných celkov, vymedzených dosiahnutím nasledovných míľnikov:

- Ukončené búracie práce
- Ukončená hrubá stavba
- Ukončené všetky rozvody ZTI
- Ukončená fasáda
- Ukončené všetky stavebné konštrukcie
- Ukončené spevnené plochy
- Ukončené dodanie technického zariadenia
- Ukončené sadové úpravy

alebo

b. dvojmesačných fakturačných celkov

(preškrtnúť nehodiace sa)

c) Splatnosť faktúr bude 30 dní.

Súhlasím – Nesúhlasím (preškrtnúť nehodiace sa)

d) Bude sa vyžadovať zloženie výkonovej zábezpeky (performance bond) vo výške 1 000 000,- EUR. Forma zloženia bude na zhotoviteľovi – umožňuje sa forma bankovej záruky alebo zloženia finančných prostriedkov na účet verejného obstarávateľa.

Súhlasím – Nesúhlasím (preškrtnúť nehodiace sa)

e) Lehota zhotovenia diela bude stanovená na maximálne 18 mesiacov odo dňa odovzdania staveniska zhotoviteľovi.

Súhlasím – Nesúhlasím (preškrtnúť nehodiace sa)

f) Zmluvná pokuta za omeškanie s míľnikom resp. za omeškanie so zhotovením celého diela bude 0,1% z celej zmluvnej ceny denne za každý deň omeškania.

Súhlasím – Nesúhlasím (preškrtnúť nehodiace sa)

V prípade, ak je jedna alebo viacero odpovedí „nesúhlasím“, uveďte stručné odôvodnenie a prípadne aj návrh úpravy obchodných podmienok

Odpoveď účastníka 1:

- a) Súhlasím.
- b) Dvojmesačných fakturačných celkov
- c) Súhlasím.
- d) Súhlasím.
- e) Súhlasím.
- f) Nesúhlasím. Zmluvná pokuta za omeškanie s míľnikom resp. za omeškanie so zhotovením celého diela bude 0,05% z celej zmluvnej ceny denne za každý deň omeškania.

Odpoveď účastníka 2:

- a) Súhlasím.
- b) Dvojmesačných fakturačných celkov
- c) Súhlasím.
- d) Súhlasím.
- e) Súhlasím.
- f) Súhlasím.

Odpoveď účastníka 3:

- a) Súhlasím.
- b) Dvojmesačných fakturačných celkov
- c) Súhlasím.
- d) Súhlasím.
- e) Súhlasím.
- f) Nesúhlasím. Navrhujeme 0,05% z hodnoty diela bez DPH za každý deň omeškania s maximálnou hranicou sumárnej výšky pokuty 100 000,- eur.

Odpoveď účastníka 4:

- a) Súhlasím.
- b) Dvojmesačných fakturačných celkov
- c) Súhlasím.
- d) Súhlasím.
- e) Súhlasím.
- f) Nesúhlasím. Navrhujeme 0,05% z celej zmluvnej ceny denne za každý deň omeškania. Túto výšku zmluvnej pokuty považujeme za primeranú a bežnú vo verejných obstarávaníach na Slovensku.

Odpoveď účastníka 5:

- a) Súhlasím.
- b) Dvojmesačných fakturačných celkov
- c) Súhlasím.
- d) Súhlasím.
- e) Súhlasím.
- f) Nesúhlasím. Návrh: **0,05 podľa zákona**

Otázka č. 4:

Verejný obstarávateľ bude požadovať zábezpeku ponuky v zmysle § 46 ZVO vo výške max. 50 000,- EUR.

Považujete stanovenie zábezpeky ponuky a jej navrhovanú výšku za primeranú?

Áno – Nie (preškrtnúť nehodiace sa)

V prípade, ak je odpoveď nie, uveďte stručné odôvodnenie a prípadne aj návrh úpravy

Odpoveď účastníka 1:

Nie. Navrhujeme navýšiť bankovú záruku ponuky v zmysle § 46 ZVO vo výške max.150 000,- EUR z dôvodu obmedzenia uchádzačov, ktorým platobná a finančná situácia neumožňuje sa uchádzať o zákazku v objeme 10 mil. EUR.

Odpoveď účastníka 2:

Áno.

Odpoveď účastníka 3:

Nie. Pri danej veľkosti zákazky považujeme za primeranú výrazne vyššiu hodnotu zábezpeky, minimálne v hodnote 300 000,- eur, resp. maximálnu ako umožňuje zákon.

Odpoveď účastníka 4:

Áno.

Odpoveď účastníka 5:

Áno.

Otázka č. 5:

Identifikujete v predložených dokumentoch a na základe účasti na dni otvorených dverí také skutočnosti, ktoré považujete za diskriminačné resp. také, ktoré majú potenciál ohroziť splnenie cieľa tohto projektu? Ak áno, ktoré to sú?

Odpoveď účastníka 1:

Áno, identifikovali sme diskriminačné podmienky, a to jednoznačné určenie konkrétneho typu montovaného skeletu a možný faktor subjektivity pri riadenom pohovore s kľúčovou osobou – stavbyvedúcim.

Odpoveď účastníka 2:

Áno.

Za diskriminačnú považujeme *požiadavku na konkrétny typ skeletu, t.j. podmienku účasti podľa § 34 ods. 1 písm. b) zákona č. 343/2015 Z.z.: „...rekonštrukcia objektu postaveného konštrukčným systémom Montovaný skelet MS 66“, nakoľko sa jedná o veľmi špecifický typ skeletu používaný len v určitom období počas niektorých rokov, a máme za to, že táto požiadavka nie je relevantná pre schopnosť uchádzača rekonštruovať dielo.*

Odpoveď účastníka 3:

Neuvedená odpoveď.

Odpoveď účastníka 4:

Montovaný skelet MS 66 je zastaralý. Požadujeme umožniť zhotoviteľovi variantné riešenia.

Odpoveď účastníka 5:

Spomenuté v otázkach č. 1 a č. 2

Závěrečné stanovisko veřejného obstarávatele

Táto zápisnica je spracovaná s cieľom zaistiť primerané opatrenia, aby sa účasťou hospodárskeho subjektu nenarušila hospodárska súťaž. Účasťou na prípravných trhových konzultáciách hospodárske subjekty získali možnosť prezentovať svoje návrhy a poznatky týkajúce sa predmetu zákazky. Táto zápisnica obsahuje informácie od účastníkov PTK. Verejný obstarávateľ vznesené pripomienky, návrhy a odporúčania berie v plnej miere na vedomie a ich relevanciu posúdi najmä s prihliadnutím na účel využitia predmetu zákazky a v pripravovanom verejnom obstarávaní sa s nimi vysporiada tak, aby nebola narušená hospodárska súťaž.

V Banskej Bystrici, 04.09.2024.

Martin Daniš
za verejného obstarávateľa