



Statutární město Brno | Městská část Brno-Židenice
Úřad městské části Brno-Židenice
Odbor právní a investiční

Bytové domy Krásného – objemová studie, Brno-Židenice

ZADÁVACÍ DOKUMENTACE		
<i>Sp. zn. SZ BZID 03912/25; Odbor právní a investiční, květen 2025</i>		
Zadavatel	statutární město Brno, městská část Brno-Židenice	
	Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno	
Kontaktní osoby pro účely výběrového řízení	ve věcech technických	Ing. Petr Kunc Tel.: +420 548 426 128 e-mail: kunc@zidenice.brno.cz
	ve věcech právních	Zuzana Pěňčíková Tel.: +420 548 426 165 e-mail: pencikova@zidenice.brno.cz
		Mgr. Marek Ciprian Tel.: +420 548 426 174 e-mail: ciprian@zidenice.brno.cz

1. PREAMBULE

Zadávací dokumentace (dále jen „ZD“) je vypracována jako podklad pro podání nabídek na veřejnou zakázku na služby, zadávanou jakožto veřejná zakázka malého rozsahu dle ustanovení § 31 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“). Výběrové řízení se řídí dle pravidel § 6 ZZVZ, ve spojení s pravidly dle Organizační směrnice úřadu městské části Brno-Židenice č. 8, Zadávání veřejných zakázek.

Veřejná zakázka spočívá ve dvoufázovém výběrovém řízení. V rámci první fáze zadavatel nejprve provede kontrolu splnění podmínek účasti, včetně naplnění kvalifikačních kritérií, a dále provede hodnocení předběžných nabídek. Po uskutečnění hodnocení předběžných nabídek budou určeni dodavatelé pozváni do druhé fáze výběru/hodnocení, které bude probíhat i s ohledem na metodu BVA/BVP (*Best Value Approach/Best Value Procurement*).

Metoda BVA/BVP vychází z premisy, že dodavatelé z relevantního soutěžního trhu jsou odborníci na danou problematiku, kteří ze své pozice mohou přinášet hodnotově kvalitní, flexibilní a inovativní řešení oproti případným rigidním, přesně předepsaným způsobům ze strany zadavatele. Tato metoda má zajistit uplatnění tvůrčí invence a vzájemného dialogu, a současně umožnit zadavateli lépe odlišit zkušené a erudované dodavatele od méně kvalitních. Metoda BVA/BVP je slučitelná s evropskou právní úpravou veřejného zadávání a její dlouhodobé uplatnění bylo osvědčeno v různých státech Evropy (např. v Nizozemí).

Blíže k charakteru předmětného výběrového řízení viz příloha č. 1 ZD – Schéma postupů výběrového řízení.

2. INFORMACE O PŘEDMĚTU VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

2.1 Předmět plnění

Předmětem veřejné zakázky je zpracování objemové (urbanistické) studie – územního konceptu (tzv. master planu) souboru tří bytových domů v ulici Krásného, Brno-Židenice.

Objemová studie musí:

- Prověřit varianty „rekonstrukce-stávající stav“ × demolice × novostavba a navrhnout optimální prostorovou regulaci území a hmotové řešení zástavby,
- sloužit jako podklad pro následnou projektovou dokumentaci jednotlivých etap,
- definovat etapizaci výstavby s ohledem na technický stav domů a postupné využívání veřejných financí,
- respektovat zásady metody *BVA/BVP* – zadavatel očekává kreativní a inovativní přístup dodavatele.

Cíle objemové studie:

- Urbanistická a architektonická koncepce; návrh cílového uspořádání území a měřítko zástavby včetně potenciálního navýšení bytových ploch,

- veřejná prostranství; řešení vnitroblokových prostor převážně pro rezidenty při zachování prostupnosti územím,
- dopravní a technická infrastruktura; parkování dle brněnských stavebních předpisů (preferenčně v objektu), napojení na technickou infrastrukturu,
- hygienické a environmentální limity; opatření proti hlukovému a emisnímu zatížení ve vztahu k ulici Ostravské a tramvajové trati; řešení modrozelené infrastruktury a návrh nakládání s dešťovými vodami v území,
- ekonomika a etapizace; odhad nákladů investice / provozu a návrh logické, finančně efektivní posloupnosti etap.

2.2 Klasifikace předmětu veřejné zakázky (CPV)

[71400000-2] Územní plánování a architektura krajiny

3. DOBA PLNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Plnění veřejné zakázky proběhne **do 20 týdnů** od účinnosti smlouvy, která nastává jejím zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Práce mohou započnout až po nabytí účinnosti smlouvy.

4. MÍSTO PLNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Místo, pro které je master plan zpracován, je vymezeno hranicí pozemku p. č. 4285/1, ostatní plocha, o výměře 13143 m², č. LV 1001, k. ú. Židenice, obec Brno.

Zpracovaný master plan bude odevzdán ve stanoveném termínu v sídle zadavatele na ul. Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno.

5. PROHLÍDKA MÍSTA PLNĚNÍ

Prohlídka místa, pro které je master plan zpracován, je volně přístupné.

V případě zájmu je možné po předchozí domluvě se zástupcem zadavatele ve věcech technických (viz výše) zorganizovat společnou prohlídku místa s drobným komentářem zadavatele.

6. PRVNÍ FÁZE VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

V rámci první fáze výběrového řízení dodavatelé podávají předběžné nabídky, kterými prokazují splnění kvalifikačních požadavků pro účast ve výběrovém řízení, a odpovídají na zadavatelem předepsané dotazy pojící se s předmětem veřejné zakázky; úroveň zodpovězení těchto dotazů je předmětem hodnocení.

6.1 Kvalifikace v předběžné nabídce

Způsob prokázání kvalifikace je preferován dle níže uvedených dokladů, které je možno předkládat ve formě originálů, úředně ověřených kopií či prostých kopií. Alternativně k těmto dokladům může dodavatel doložit splnění kvalifikace i skrze *jednotné evropské osvědčení*

dle § 87 ZZVZ, výpis ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů dle § 226 an. ZZVZ či doklady dle § 75 ZZVZ.

Základní způsobilost splňuje dodavatel, který		Způsob prokázání (doklady)
I.	nebyl v zemi svého sídla v posledních 5 letech před zahájením výběrového řízení pravomocně odsouzen pro trestný čin uvedený v příloze č. 3 ZZVZ, nebo obdobný trestný čin podle právního řádu země sídla dodavatele (blíže viz předmětné čestné prohlášení);	Čestné prohlášení dle přílohy č. 2 ZD
II.	nemá v České republice ani v zemi svého sídla v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek;	
III.	nemá v České republice ani v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění;	
IV.	nemá v České republice ani v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti;	
V.	není v likvidaci, nebylo proti němu vydáno rozhodnutí o úpadku, nebyla vůči němu nařízena nucená správa podle jiného právního předpisu nebo v obdobné situaci podle právního řádu země sídla dodavatele.	

Profesní způsobilost splňuje dodavatel, který		Způsob prokázání (doklady)
I.	předloží výpis z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence.	<i>Výpis z obchodního rejstříku nebo výpis z jiné obdobné evidence, pokud jiný právní předpis zápis do takové evidence vyžaduje.</i>
II.	Předloží dokument potvrzující oprávnění k podnikání v dotčeném oboru	<i>Výpis z živnostenského rejstříku nebo výpis z jiné obdobné evidence, pokud jiný právní předpis zápis do takové evidence vyžaduje, ze kterého je patrné, že dodavatel je oprávněn podnikat v oboru vztahujícímu se k požadovaným službám dle této veřejné zakázky</i>

Technickou kvalifikaci splňuje dodavatel, který	Způsob prokázání (doklady)
<p>I. předloží řádně zpracovaný seznam referenčních zakázek, ze kterého bude vyplývat že nejpozději v posledních 5 letech před zahájením této veřejné zakázky realizovat alespoň 3 zakázky s věcně srovnatelným předmětem plnění, kdy každá z nich byla v hodnotě alespoň 150.000 Kč bez DPH.</p>	<p><i>Seznam referenčních zakázek dle přílohy č. 3 ZD</i></p>

6.2 Dotazy zadavatele ke zodpovězení; hodnocení předběžné nabídky

Zadavatelem předepsané dotazy ke zodpovězení, hodnotící kritéria a metoda hodnocení předběžných nabídek je obsažena v příloze č. 4 ZD – Pravidla pro hodnocení nabídek.

6.3 Snížení počtu dodavatelů

Zadavatel si po provedeném hodnocení předběžných nabídek (čl. 6.2. ZD) vyhrazuje právo snížit počet dodavatelů přihlášených do výběrového řízení. Snížení počtu dodavatelů spočívá v možnosti vyloučení libovolného počtu předběžných nabídek, které se při provedeném hodnocení umístily mimo 1. a 2. místo v pořadí předběžného hodnocení. Tímto postupem tedy zadavatel pro další postupy v rámci výběrového řízení ponechá vždy alespoň dva dodavatele.

6.4 Formální náležitosti předběžné nabídky

Povinný obsah a členění předběžné nabídky

- Vyplněné čestné prohlášení o splnění základní způsobilosti,
- výpis z OR a z ŽR, příp. výpis z jiných obdobných evidencí,
- seznam referenčních zakázek.

Způsob zpracování předběžné nabídky

- Předběžná nabídka musí být vyhotovena výhradně v analogové (listinné) podobě, kvalitně vytištěna, bez oprav a ustanovení, které by mohly zadavatele uvést v omyl,
- Předběžná nabídka musí být dostatečným způsobem zajištěna proti manipulaci s jednotlivými listy (sešití stránek a jejich zajištění nesnímatelným přelepem; nerozebíratelná kroužková vazba apod.) Všechny listy předběžné nabídky musí být řádně očíslovány nepřerušovanou řadou počínaje číslem 1. Dodavatel podá pouze jednu, úplnou předběžnou nabídku,
- předběžná nabídka musí být zpracována v českém jazyce či slovenském jazyce, příp. v cizím jazyce doplněná o prostý překlad do českého jazyka. Výjimku z povinnosti překladu tvoří odborné názvy v anglickém jazyce, latinském jazyce apod., které jsou běžně používány i v českém prostředí nebo nemají vhodný český ekvivalent.

Lhůta a způsob podání předběžných nabídek

- Lhůta pro podání předběžných nabídek se stanovuje **do 06.06.2025 do 10:00 hod.**,
- předběžné nabídky je možné doručit prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, nebo osobně na podatelnu ÚMČ Brno-Židenice do sídla zadavatele, a to v pracovních dnech

PO-ST od 8:00 do 17:00 hodin

ÚT-ČT od 8:00 do 14:00 hodin

PÁ od 8:00 do 13:00 hodin

(příp. v jiných aktuálních pracovních dnech / hodinách, o kterých zadavatel informuje)

- předběžná nabídka musí být v uzavřené obálce s nadpisem „*NEOTVÍRAT; Bytové domy Krásného – objemová studie, Brno-Židenice – k rukám Mgr. Marka Cipriana*“,
- za okamžik podání předběžné nabídky se považuje okamžik, kdy se tato dostala do sféry vlivu zadavatele (nikoliv např. okamžik podání zásilky u poskytovatele poštovních služeb).

7. DRUHÁ FÁZE VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

V rámci druhé fáze výběrového řízení bude zadavatelem nejprve hodnocena schopnost vybraných členů týmu aplikovat a prezentovat své profesní zkušenosti na tuto veřejnou zakázku, resp. schopnost přispět k naplnění cílů objemové studie. Dále bude hodnocena nabídková cena za zpracování objemové studie. Následně dojde k součtu získaných bodů z obou zmíněných kategorií a k určení celkového pořadí dodavatelů v soutěži.

Pravidla pro hodnocení v rámci druhé fáze výběrového řízení jsou obsaženy v příloze č. 4 ZD – Pravidla pro hodnocení nabídek.

8. VÝHRADY, OPCE A UPOZORNĚNÍ ZADAVATELE

8.1 Obecné výhrady

Zadavatel si vyhrazuje právo:

- Neuzavřít smlouvu s žádným účastníkem výběrového řízení,
- vyloučit z výběrového řízení účastníka pro nesplnění podmínek účasti,
- odmítnout předběžnou nabídku, která byla doručena po lhůtě pro podání,
- nevracet účastníkům výběrového řízení podané předběžné nabídky,
- neposkytovat náhradu účelně vynaložených nákladů na účast ve výběrovém řízení,
- zrušit výběrové řízení. O zrušení zadavatel účastníky výběrového řízení písemně informuje,
- jednat o podmínkách smlouvy, které nemají vliv na výběr dodavatele,

8.2 Vyhrazené změny závazku

Zadavatel tímto pro sebe vyhrazuje právo na změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku dle ust. § 100 odst. 2 ZZVZ, *per analogiam*, za účelem zajištění řádného plnění a kontinuity prací, změnit vybraného dodavatele bez nutnosti realizace nového výběrového řízení v případě, kdy bude ukončena smlouva na veřejnou zakázku z důvodu její výpovědi či odstoupení, má zadavatel právo uzavřít novou smlouvu s jiným dodavatelem, o němž zadavatel v dokumentaci k veřejné zakázce prohlásí, že splnil podmínky účasti. Zadavatel bude nabízet jiným dodavatelům uzavření nové smlouvy v tom pořadí, v jakém se umístili v druhé fázi výběru.

8.3 Zadavatel upozorňuje dodavatele na

- Povinnost zadavatele i dodavatele vzhledem k uveřejnění obsahu smlouvy na plnění předmětu této veřejné zakázky v registru smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) v souladu se ZZVZ, resp. zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv (registr smluv), ve znění pozdějších zákonů,
- povinnost zadavatele na žádost poskytovat informace o průběhu a výsledku výběrového řízení, jakož i dalších informací, které se s tímto výběrovým řízením pojí v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů,
- oboustrannou povinnost postupovat při nakládání s údaji dodavatelů požívajících ochrany dle práva duševního vlastnictví, ochrany obchodního tajemství či obdobných kategorií ochrany tak, aby nedocházelo k porušení jejich práv a oprávněných zájmů.

9. INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Zadavatel v postavení správce osobních údajů tímto informuje ve smyslu čl. 13 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (dále jen „GDPR“) a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, účastníky výběrového řízení o zpracování osobních údajů za účelem jeho realizace.

Zadavatel může v rámci realizace výběrového řízení zpracovávat osobní údaje dodavatelů a jejich poddodavatelů (z řad fyzických osob podnikajících), členů statutárních orgánů a kontaktních osob dodavatelů a jejich poddodavatelů, osob, prostřednictvím kterých je dodavatelem prokazována kvalifikace, členů realizačního týmu dodavatele a skutečných majitelů dodavatele.

Zadavatel bude zpracovávat osobní údaje pouze v rozsahu nezbytném pro realizaci výběrového řízení a pouze po dobu stanovenou relevantními právními předpisy. Subjekty údajů jsou oprávněny uplatňovat jejich práva dle čl. 13 až 22 GDPR v písemné formě na adrese sídla zadavatele.

10. SEZNAM PŘÍLOH

Součástí zadávací dokumentace jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Schéma postupů výběrového řízení

Příloha č. 2 – Čestné prohlášení o splnění základní způsobilosti

Příloha č. 3 – Seznam referenčních zakázek

Příloha č. 4 – Pravidla pro hodnocení nabídek