

„Základní škola pro oblast Sedlec – Podbaba - Bubeneč" základní informace o zakázce

1. ÚVOD

Předmětem veřejné zakázky je pořízení nového objektu nebo případně souboru objektů – budovy či souboru budov na území MČ Praha 6, která bude sloužit jako základní škola s kapacitou až 800 žáků pro oblast Sedlec, Podbaba a Bubeneč (dále jen „ZŠ“).

Objekt musí být vybudován formou novostavby (v případě, kdy bude stavba ZŠ realizována na v současnosti zastavěném pozemku, je dodavatel povinen zajistit na své náklady demolici stávajícího objektu).

Dodavatel je povinen v rámci plnění veřejné zakázky zajistit pozemek či pozemky pro umístění ZŠ v rámci v rámci katastrálních území Sedlec a Bubeneč (dodavatel musí být buď jejich vlastníkem, nebo musí mít tyto pozemky zajištěny alespoň platnou a účinnou smlouvou o smlouvě budoucí uzavřenou s vlastníkem pozemku či pozemků), zajistit kompletní projektovou dokumentaci a veškerá povolení pro výstavbu ZŠ. Po úplném dokončení ZŠ a jeho kolaudaci bude převedeno vlastnické právo k ZŠ (k budově spolu s pozemkem či pozemky) zadavateli, resp. do vlastnictví Hlavního města Prahy.

Provoz ZŠ není předmětem veřejné zakázky.

Základní popis požadavků týkajících se struktury učeben a ostatních prostor v rámci ZŠ, součástí či příslušenství budovy je uveden v dokumentu „Shrnutí základních požadavků na výkon a funkci“. Jedná se pouze o základní vymezení, které slouží pro účely předběžných tržních konzultací a pro účely vlastního zadání bude blíže upřesněno.

2. FORMA ZADÁNÍ

Zakázka bude koncipována formou zadání tzv. „**design & build**“, kdy parametry stavby definuje zadavatel nikoli prostřednictvím projektové dokumentace zpracované projektantem, ale formou specifikace **požadavků na výkon a funkci** ve smyslu § 92 odst. 2 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Tyto požadavky („**požadavky zadavatele**“) zde nahrazují projektovou dokumentaci.

Úkolem vybraného dodavatele bude, aby budovu navrhl (vyprojektoval) v souladu s požadavky zadavatele, získal pro její výstavbu nutná povolení a následně ji postavil. Zadavatel tedy bude poptávat celkový výsledek, včetně zajištění vhodného pozemku.

Primární povinností dodavatele bude vybudovat objekt v souladu s Požadavky zadavatele (požadavky na výkon a funkci budovy), stanovenými v zadávací dokumentaci (souhrn požadavků na výkon a funkci je v příloze tohoto shrnutí). Tyto požadavky budou v nabídce blíže rozpracovány v návrhu dodavatele, který bude zpracován dle závazné osnovy uvedené v zadávací dokumentaci (součástí návrhu dodavatele bude podrobná specifikace budovy, jednotlivých prostor, včetně dispozic a vizualizace minimálně v podobě grafického znázornění alespoň ve formě půdorysu).

Součástí návrhu dodavatele budou též údaje vyjadřující výhodnost umístění objektu ZŠ z pohledu uživatelů (vzdálenost na MHD, ke zdravotnickým zařízením, obchodu s potravinami nebo parku či lesní ploše). **Zadavatel předpokládá, že tyto údaje pak budou též součástí kvalitativního hodnocení**

zakázky. Požadavky zadavatele a návrh dodavatele budou tvořit přílohy smlouvy, s tím, že v případě rozporů mají přednost požadavky zadavatele.

3. PROJEKČNÍ PRÁCE A ZÍSKÁNÍ POVOLENÍ

Zpracování projektové dokumentace bude zajištěno vybraným dodavatelem. Projektuje sice dodavatel, nicméně **zadavatel (jeho poradce/technický dozor) zajišťuje přípravu klíčových stupňů projektové dokumentace (DÚR, DSP, dokumentace pro provedení stavby) kontroluje a v konečné fázi je i schvaluje.**

Dodavatel je povinen na své riziko obstarat i veškerá povolení nezbytná k výstavbě a kolaudaci budovy.

4. VÝSTAVBA

Výstavba ZŠ bude zahájena po získání všech povolení a bude probíhat v souladu se smlouvou a podle projektové dokumentace schválené zadavatelem výše uvedeným způsobem.

Postup výstavby se bude řídit **harmonogramem, který navrhne dodavatel v nabídce** (navržený harmonogram se stane přílohou smlouvy). Délka výstavby bude předmětem hodnocení.

5. CENA A JEJÍ PLACENÍ

Dodavatel nabídne **paušální cenu** za vybudování objektu a **ponese tak riziko případných chyb a nedostatků ve fázi projektování objektu ZŠ.**

V nabídce dodavatelé uvedou jednak:

- **Nabídkovou cenu** vycházející z jednotných kalkulačních údajů (z jednotné kalkulační podlahové plochy, resp. ploch). Tato hodnota bude sloužit pro účely hodnocení, tedy půjde o jednotnou „vzorovou“ kalkulaci na základě sjednoceného počtu kalkulačních ploch, která bude sloužit pro zajištění porovnatelnosti jednotlivých nabídek (neboť se počítá s tím, že jednotlivé objekty se budou – v mezích přípustné tolerance - dispozičně lišit).
- **Kupní cenu** za jimi nabízený objekt, která bude vycházet z konkrétních parametrů objektu nabízeného příslušným uchazečem (tedy z konkrétních výměr jednotlivých ploch vycházejících z dispozic navrženého objektu). Tato cena bude uvedena v návrhu smlouvy. V případě, kdy budou v rámci přeměřování podlahové plochy při dokončení zjištěny odchylky v neprospěch zadavatele (případnou plochu navíc zadavatel hradit nebude), bude smlouva upravovat systém slev z kupní ceny, případně možnost odstoupení v případě odchylek nad určitou maximální přípustnou hranici tolerance.

Výstavba bude probíhat na základě smlouvy o smlouvě budoucí, kdy až po úplném dokončení objektu a kolaudaci dojde k převodu nemovitostí (pozemků a budovy) do vlastnictví zadavatele (resp. HMP). **Kupní cena však bude hrazena zálohově,** a to do 75% celkové ceny. Zajištění případného vrácení záloh v případě nedokončení zakázky bude zajištěno formou **platebního kalendáře,** který počítá s tím, že první platba bude uvolněna v okamžiku, kdy dodavatel předloží veškerá povolení nezbytná pro zahájení stavby a zároveň zřídí ve prospěch zadavatele zástavní a předkupní právo k pozemkům, na kterých bude objekt realizován.

Zadavatel uvažuje o následujícím rozložení zálohových plateb a jejich výše:

	Předpokládaná výše zálohy	Podmínka	Pozn.
1	15%	Získání všech povolení nezbytných pro výstavbu budovy a podání návrhu na vklad předkupního práva zadavatele k pozemku a dále též zástavního práva zadavatele jako 1. v pořadí k pozemku do katastru nemovitostí	
2	20%	Provedení zemních a přípravných prací, dokončení základů a veškerých dalších prací tak, aby byla rozestavěná budova, která se stala součástí zastaveného pozemku a zároveň (jakožto součást pozemku) předmětem dříve zřízeného zástavního a předkupního práva, a to alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží	Předmětem již zřízené zástavy se stává automaticky i rozestavěná budova.
3	20%	dokončení hrubé stavby a dokončení izolace střešní konstrukce	Předmětem již zřízené zástavy je i rozestavěná budova.
4	20%	Úplné dokončení stavebních prací a po vydání platného a účinného kolaudačního souhlasu	Dokončení stavby (je podmíněno kolaudací) osvědčuje Protokol o dokončení.

Zadavatel uhradí zbývající část kupní ceny (25%) po převodu objektu do svého vlastnictví (vlastnictví HMP) a po předání garanční záruky za odstranění záručních vad stavby.

6. SMLUVNÍ DOKUMENTACE

Jak již bylo uvedeno, výstavba bude probíhat na základě smlouvy o smlouvě budoucí, která zároveň bude určovat podmínky výstavby.

Po úplném dokončení objektu a kolaudaci dojde k uzavření kupní smlouvy, kterou dojde k převodu nemovitostí (pozemků a budovy) do vlastnictví zadavatele (resp. HMP) a bude uhrazen doplatek kupní ceny (viz výše).

Shrnutí smluvních podmínek je uvedeno v příloze.

Přílohy:

- Shrnutí požadavků na výkon a funkci
- Shrnutí smluvních podmínek