

HODNOTIACI HÁROK
KONEČNEJ PONUKY UCHÁDZAČA

Identifikácia verejného obstarávateľa, verejného obstarávania	
Verejný obstarávateľ:	Mesto Trnava
Sídlo verejného obstarávateľa:	Hlavná 1, 917 71 Trnava, Slovenská republika
IČO:	00313114
Predmet zákazky:	„Bytový dom s polyfunkciou Trnava - Halenárska, Dolnopotočná, Paulínska“
Vestník verejného obstarávania:	č. 263/2021 zo dňa 11. 11. 2021 pod číslom 56107-MDS
Druh zákazky:	nadlimitná zákazka
Postup:	zákazka zadaná postupom súťažného dialógu

Identifikácia uchádzača	
Obchodné meno:	BETWEEN s.r.o.
IČO:	54 023 153
Sídlo:	Bajkalská 29/C Bratislava – mestská časť Ružinov, 821 01
Spoločnosť zapísaná:	v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 154951/B
Štatutárny orgán:	Ing. arch. Katarína Fejo , PhD., konateľ Ing. arch. Tomáš Hanáček , PhD., konateľ
Spôsob konania: V mene spoločnosti konajú a za spoločnosť podpisujú vždy všetci konatelia spoločne.	

Dátum predloženia konečnej ponuky	12.10.2022 o 23:08:50
--	------------------------------

Vyhodnotenie formálnych náležitostí konečnej ponuky	
Požiadavka Verejného obstarávateľa	Spôsob preukázania
Návrh na plnenie kritérií (v rozsahu a znení podľa prílohy č. 1 k výzve na predloženie konečnej ponuky)	<p>Uchádzač predložil Návrh na plnenie kritéria zo dňa 12.10.2022 podpísaný oprávnenými zástupcami Ing. Arch. Tomáš Hanáček , PhD. a Ing. arch Katarína Fejo, PhD. nasledovne:</p> <p>Celková cena za celý predmet zákazky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v EUR: 824 000,00 - DPH v EUR: 164 800 - EUR s DPH: 988 800 <p>Na základe dôsledného vyhodnotenia ponúk komisia zriadená verejným obstarávateľom na vyhodnotenie ponúk dospela k záveru, že ponuka uchádzača v porovnaní s predloženými ponukami iných uchádzačov napĺňa znaky mimoriadne nízkej ponuky, v dôsledku čoho bola uchádzačovi zaslaná Žiadosť o vysvetlenie zo dňa 20.10.2022, doručená uchádzačovi dňa 20.10.2022 v ktorej bolo uvedené:</p> <p>„...“</p> <p><u>Identifikácia mimoriadne nízkej ponuky</u> <i>Komisia na základe vyššie uvedených ustanovení zákona o verejnom obstarávaní, Vašej ponuky a ponuky ostatných</i></p>

	<p>uchádzačov a najmä na podklade zákonného kritéria podľa ust. § 53 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní, podľa ktorého</p> <p>"ak boli predložené najmenej tri ponuky od uchádzačov, ktorí spĺňajú podmienky účasti, ktoré spĺňajú požiadavky verejného obstarávateľa alebo obstarávateľa na predmet zákazky, mimoriadne nízkou ponukou je vždy aj ponuka, ktorá obsahuje cenu plnenia najmenej o</p> <p>a) 15% nižšiu, ako priemer cien plnenia podľa ostatných ponúk okrem ponuky s najnižšou cenou a</p> <p>b) 10% nižšiu, ako je cena plnenia podľa ponuky s druhou najnižšou cenou plnenia."</p> <p>dospela k záveru, že Vaša ponuka vykazuje znaky mimoriadne nízkej ponuky.</p> <p>Vami predložená ponuka totiž predstavuje len približne 41,88% priemeru cien plnenia podľa ostatných ponúk a súčasne predstavuje len približne 42,71 % ponuky s druhou najnižšou cenou plnenia. Taktiež Vami odhadovaná výška stavebných nákladov na projekt je takmer o polovicu nižšia než výška odhadovaných stavebných nákladov na projekty ostatných uchádzačov, napriek tomu, že ide o rozmerovo porovnateľné projekty.</p> <p>V tomto kontexte poukazuje komisia na skutočnosť, že ponuky ostatných uchádzačov sú na rovnakej alebo porovnateľnej úrovni, kde je rozdiel medzi jednotlivými ponukami na úrovni 4 %, no na druhej strane Vaša ponuka vykazuje od týchto ponúk vyššie uvedené zásadné odchýlky, a preto má komisia pochybnosti o reálnosti Vašej ponuky.</p> <p>Mimoriadne nízku cenu súčasne možno definovať ako takú cenu, ktorá z najrozličnejších dôvodov vyvoláva dôvodne pochybnosti verejného obstarávateľa o tom, či je uchádzač schopný takúto cenu pri realizácii zákazky dodržať pričom pri určovaní, či uchádzačom ponúknutá cena je alebo nie je mimoriadne nízka, je potrebné vychádzať aj z väzby na predmet zákazky, jeho zložitosti a charakter plnenia.</p> <p>Predmetom zákazky sú projekčné služby, ktoré sú v dokumentoch potrebných na prípravu konečnej ponuky jasne a určito vymedzené (pozri najmä Opis predmetu zákazky a Zmluvu o diele) pričom najpodstatnejšiu položku týchto služieb sú ľudské zdroje. Všetci uchádzači daného verejného obstarávania mali na základe súťažných podkladov poskytnuté presne informácie o požadovanom predmete plnenia.</p> <p>Komisia má preto aj s ohľadom na zložitý a komplexný predmet zákazky, ktorý v danom segmente podnikania takmer nevyhnutne reflektuje aj cenu poskytovaných služieb opätovne za to, že možno mať dôvodné pochybnosti o reálnosti vašej ponuky. Bežne sa v sadzobníkoch (Unika, www.honorar.sk, kalkulačka na www.cka.cz) používa základné rozpätie od 1. (najjednoduchšie) do 5. (najzložitejšie) pásma zložitosti. Sadzobníky nie sú síce nijakým spôsobom záväzné pre architektov, ani investorov na druhej strane je však nutné uviesť, že zvolená metodika na výpočet honoráru je v slovenskom prostredí obvyklá, že zodpovedá medzinárodným profesným výkonovým a dokumentačným štandardom. Je v súlade s platnými</p>
--	--

právnymi predpismi ustanovujúcimi požiadavky na profesné štandardy v Slovenskej republike, s ustanoveniami stavebného zákona a jeho vykonávacích vyhlášok, so zákonom o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch, ako aj zákonom o cenách a jeho vykonávacej vyhláške. Uvedené sadzobníky pritom vychádzajú pri určovaní ceny z predpokladaných investičných výdavkov.

Na základe uvedeného posúdenia Vašej ponuky ako celku komisia predpokladá, že svoju ponuku odvodzujete od celkových predpokladaných stavebných nákladov. Komisia uvádza, že z Vami predloženého návrhu riešenia, spresneného počas dialógu vyplýva že, predpokladané stavebné náklady boli určené vo výške 14 855 680 EUR, čo sú nepomerne nižšie predpokladané investičné náklady (cca 50%) ako predpokladali ostatní uchádzači.

Komisia v tejto súvislosti uvádza, že primárnym účelom inštitútu mimoriadne nízkej ponuky ako takého je chrániť verejného obstarávateľa alebo obstarávateľa pred neseříznymi ponukami alebo nereálnymi príslubmi ceny realizácie zákazky zo strany jednotlivých uchádzačov, resp. pred situáciou, keď uchádzač uvedie vo svojej ponuke cenu, za ktorú nie je možné z objektívnych dôvodov realizovať plnenie zákazky.

Vzhľadom na zistenia Komisie si Vás Spoločnosť 2021 s.r.o., Anenská 3, 811 05 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 48 159 476, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č.: 104678/B, ako osoba poverená vykonaním niektorých úkonov vo Verejnom obstarávaní týmto dovoľuje v mene komisie požiadať o vysvetlenie Vašej ponuky. **Vysvetlením ponuky nemôže dôjsť k zmene ponuky.**

Vysvetlenie Vašej ponuky sa môže týkať najmä:

- a) hospodárnosti poskytovaných služieb,
- b) technického riešenia, alebo osobitne výhodných podmienok, ktoré má uchádzač k dispozícii na poskytnutie služby,
- c) osobitosti služby navrhovanej uchádzačom,
- d) dodržiavania povinností v oblasti pracovného práva, najmä s ohľadom na dodržiavanie minimálnych mzdových nárokov, ochrany životného prostredia alebo sociálneho práva podľa osobitných predpisov,
- e) dodržiavania povinností voči subdodávateľom,
- f) možnosti uchádzača získať štátnu pomoc.

...

Uchádzač dňa 26.10.2022 doručil verejnému obstarávateľovi vysvetlenie, ktorého súčasťou bol dokument „Vysvetlenie odovzdaných materiálov a postupu pri stanovení cenovej ponuky“ v znení ako tvorí prílohu tohto hodnotiaceho hárku.

V rámci vysvetľovania uchádzač uviedol, že v predloženej bilančnej tabuľke 1b uviedol čiastkové investičné náklady na tzv. hornú stavbu, ktoré vyčíslil na sumu vo výške 14 855 680 EUR. V sume čiastkových investičných nákladov uvedených uchádzačom v predloženej bilančnej

	<p>tabuľke 1b však nie sú zahrnuté investičné náklady tzv. spodnej stavby (garáže + verejné priestory).</p> <p>Na základe interného odhadu predpokladaných celkových investičných nákladov na projekt, ktorý uchádzač uviedol v tabuľke 2b uchádzač investičné náklady pri alternatíve s výstavbou nového objektu A na Paulínskej ulici vyčíslil na sumu vo výške 30.063.800,- EUR.</p> <p>Na základe uvedeného vysvetlenia komisia dospela k záveru, že predpokladané celkové investičné náklady na projekt sú podobné predpokladaným celkovým investičným nákladom projektov iných uchádzačov.</p> <p>Cenovú ponuku na predmet zákazky uchádzač vysvetlil prostredníctvom:</p> <ol style="list-style-type: none"> komparácie reálnych stavebných nákladov/ m2 pre zrealizované polyfunkčné bytové domy v podobnom kontexte a rozsahu; výsledkov z konzultácie aktuálnych cien- stavebných nákladov/ m2 s rozpočtárom + prieskum trhu; interného odhadu predpokladaných celkových investičných nákladov (Tabuľka 2b); výpočtu cenovej ponuky podľa Sadzobníka UNIKA 2021-2022; komparáciou ceny vzhľadom na predpokladané investičné náklady na spracovanie PD uvedené v súťažných podmienkach súťažného dialógu. <p>Na základe vyčerpávajúceho vysvetlenia uchádzača, najmä odporúčaných ponukových cien projektových prác podľa Sadzobníka UNIKA 2021-2022, komisia dospela k záveru, že uchádzačom predložená cenová ponuka na predmet zákazky reflektuje navrhované architektonické (technické) riešenie predmetu zákazky a umožňuje realizáciu predmetu zákazky.</p> <p>Komisia dospela k záveru, že ponuka uchádzača <u>nepredstavuje</u> mimoriadne nízku ponuku.</p>
<p>Vyplnenú Zmluvu o dielo</p> <p>(v rozsahu a znení podľa prílohy č. 2 k výzve na predloženie konečnej ponuky)</p>	Uchádzač predložil vyplnenú Zmluvu o dielo.
<p>Čestné vyhlásenie uchádzača, že súhlasí s obchodnými a zmluvnými podmienkami uskutočnenia predmetu zákazky</p> <p>(v rozsahu a znení podľa prílohy č. 3 k výzve na predloženie konečnej ponuky)</p>	Uchádzač predložil Čestné vyhlásenie o akceptovaní obchodných a zmluvných podmienok poskytnutia predmetu zákazky zo dňa 12.10.2022 podpísané oprávnenými zástupcami Ing. Arch. Tomáš Hanáček , PhD. a Ing. arch Katarína Fejo, PhD.
<p>Všeobecné informácie o uchádzačovi</p> <p>(v rozsahu a znení podľa prílohy č. 4 k výzve na predloženie konečnej ponuky)</p>	Uchádzač predložil požadovaný dokument, t.j. Všeobecné informácie o uchádzačovi.
<p>Zoznam dôverných informácií</p> <p>(v rozsahu a znení podľa prílohy č. 5 k výzve na predloženie konečnej ponuky)</p>	<p>Uchádzač predložil požadovaný dokument, t.j. Zoznam dôverných informácií zo dňa 12.10.2022 podpísané oprávnenými zástupcami Ing. Arch. Tomáš Hanáček , PhD. a Ing. arch Katarína Fejo, PhD.</p> <p>Ponuka, resp. predmetný dokument neobsahuje žiadne dôverné informácie.</p>

Čestné vyhlásenie uchádzača o osobe, ktorej služby alebo podklady uchádzač využil pri vypracovaní konečnej ponuky (v rozsahu a znení podľa prílohy č. 6 k výzve na predloženie konečnej ponuky)	Uchádzač predložil Čestné vyhlásenie uchádzača o osobe, ktorej služby alebo podklady uchádzač využil pri vypracovaní ponuky zo dňa 12.10.2022 podpísaný oprávnenými zástupcami Ing. Arch. Tomáš Hanáček , PhD. a Ing. arch Katarína Fejo, PhD. Z dokumentu je zrejmé, že ponuku uchádzač pripravil s využitím Prof. Ing. arch. Pavel Gregor, PhD., Bulíkova 9, Bratislava-Petržalka, 85104, IČO: 30854857.
Čestné vyhlásenie o neprítomnosti konfliktu záujmov (v rozsahu a znení podľa prílohy č. 7 k výzve na predloženie konečnej ponuky)	Uchádzač predložil Čestné vyhlásenie o neprítomnosti konfliktu záujmov uchádzača zo dňa 12.10.2022 podpísaný oprávnenými zástupcami Ing. Arch. Tomáš Hanáček , PhD. a Ing. arch Katarína Fejo, PhD.
Štruktúrovaný rozpočet (v rozsahu a znení podľa prílohy č. 8 k výzve na predloženie konečnej ponuky)	Uchádzač predložil Štruktúrovaný rozpočet zo dňa 12.10.2022 podpísaný oprávnenými zástupcami Ing. Arch. Tomáš Hanáček , PhD. a Ing. arch Katarína Fejo, PhD.
Súťažné riešenie (v rozsahu podľa kapitoly 5. časti A Informatívneho dokumenty v zmysle výstupov z úvodnej konferencie a pracovného stretnutia 1)	Súťažné riešenie bolo predložené v súlade s požiadavkami verejného obstarávateľa.

Vyhodnotenie obsahových náležitostí konečnej ponuky podľa „kritérií kvality“	
Kvalita urbanistického riešenia (maximálne 30 bodov)	
Začlenenie návrhu do kontextu a charakteru miesta	<p><u>Pozitíva:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - zo všetkých návrhov je v návrhu najlepšie zvládnuté začlenenie do existujúceho urbanistického kontextu a pochopenie kontextu miesta. Komisia oceňuje citlivý prístup v navrhovaní v urbanistickej mierke a napájanie sa na okolitú zástavbu s rešpektom k existujúcim stavbám, najmä na Halenárskej ulici pri napájaní sa na susediaci jednopodlažný objekt; - hierarchizácia verejných a poloverejných priestranstiev nádvorí; - jasná filozofia návrhu; - práca s priehľadmi a výhľadmi na dominanty mesta. <p><u>Negatíva:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - rozdelenie západného bloku na Dolnopotočnej ulici je otázne z urbanistického (prerušenie kontinuity radu domov) aj architektonického hľadiska (vytvorenie plných štítových stien); - nepresvedčivo riešená hierarchizácia súkromného a verejného priestoru vo vnútroblokoch. Nedoriešený krajinársky návrh priestranstiev vo vnútri blokov; - vytvorenie malého átria v západnom vnútrobloku je považované za diskutabilné; - daný priestor je nedostatočne presvetlený a prevetraný.
Vplyv návrhu na kvalitu okolitých verejných priestranstiev a priestranstiev vo vnútri blokov	Riešenie je považované za vyhovujúce.
Riešenie mobility — automobilovej, cyklistickej, pešej	<p><u>Pozitíva:</u></p> <p>Zo všetkých návrhov je v návrhu najlepšie vyriešené dopravné napojenie územia a umiestnenie vjazdov do podzemnej garáže z Malatinského ulice.</p> <p><u>Negatíva:</u></p>

	Riešenie podzemnej garáže je považované za nízko efektívne.
Kvalita architektonického riešenia (maximálne 30 bodov)	
Kvalita architektonického výrazu	<p>Pozitíva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kvalitné hmotové začlenenie do kontextu okolitej zástavby a práca so strešnou krajinou, ako jednou z charakteristických čŕt mesta ; - veľkorysé riešenie vonkajších priestorov priliehajúcich k bytom; - hmotové riešenie budov je hodnotené kladne. <p>Negatíva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - komisia nie je presvedčená o kvalitách architektonického výrazu budov; - komisia považuje koncepciu stavebno-dispozičného riešenia za nevhodne zvolenú. Typológia chodbového bytového domu v úzkom trakte vytvára problematické momenty dispozície, čo je považované za najväčšiu slabinu návrhu.
Vhodnosť architektonického výrazu v kontexte pamiatkovej zóny	Architektonický výraz fasád je považovaný za nekontextuálny vo vzťahu k okolitej zástavbe.
Naplnenie požadovaného lokálneho programu	Návrh splnil požiadavky lokálneho programu.
Kvalita stavebno-statického riešenia	Riešenie je považované za vyhovujúce.
Kvalita riešenia etapizovateľnosti	Návrh preukázal dobrú etapizovateľnosť výstavby jednotlivých objektov. Za pozitívne je vnímané aj oddelenie objektov podzemných garáží.
Schopnosť riešenia absorbovať budúce čiastkové úpravy pri zachovaní charakteru	Návrh je z urbanistického hľadiska schopný absorbovať čiastkové úpravy pri zachovaní charakteru, avšak zvolené konštrukčno-dispozičné riešenie preukazuje nižšiu flexibilitu možných úprav vnútornej dispozície. Len časť bytov je adaptovateľná.
Efektivita, hospodárnosť (maximálne 30 bodov)	
Primeranosť použitia nákladov na stavebnú realizáciu	<p>Napriek tomu, že návrh vykazuje najväčšiu hrubú podlažnú plochu podzemných podlaží, využíva ju najneefektívnejšie v prepočte na počet parkovacích miest.</p> <p>Návrh poskytuje najmenej bytov zo všetkých predložených návrhov na porovnateľnej podlažnej ploche.</p> <p>Riešenie retailových plôch je považované za neflexibilné.</p> <p>Vertikálne komunikačné jadrá sú neprimerane veľkorysé.</p> <p>Vyčlenenie mediatéky do samostatného objemu (mimo komunitného centra) sa javí ako neefektívne a ekonomicky neúčelné.</p>
Predpokladaná nákladovosť na dlhodobú správu a údržbu predpokladaná energetická efektivita	Veľké množstvo presklených plôch zvyšuje energetickú náročnosť návrhu.
Primeranosť riešenia voči verejnej technickej infraštruktúre	Riešenie je považované za vyhovujúce.

Vyhodnotenie obsahových náležitostí konečnej ponuky podľa „kritéria ceny“	
Celková cena konečnej ponuky navrhnutá uchádzačom	<p>988 800 EUR s DPH</p> <p>824 000 EUR bez DPH</p>