

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:	A B.K.P.Š., spol. s r.o.
IČO:	45 318 131
Sídlo:	Nobelova 34, 831 02 Bratislava
Spoločnosť zapísaná:	v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 62540/B
Štatutárny orgán:	Ing. arch. Pavel Paňák, konateľ Ing. arch. Martin Kusý, konateľ
Spôsob konania: Konateľ je oprávnený konať za spoločnosť samostatne a v plnom rozsahu. Podpisovanie za spoločnosť sa uskutočňuje tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému spoločnosti pripojí konateľ svoj vlastnoručný podpis.	

Dátum predloženia konečnej ponuky	11.10.2022 o 11:11:46
--	------------------------------

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)	Uchádzač predložil Návrh na plnenie kritéria zo dňa 10.10.2022, podpísaný oprávneným zástupcom Ing. arch. Martin Kusý, konateľ nasledovne: Celková cena za celý predmet zákazky: - v EUR: 1 929 489,00 - DPH v EUR: 385 897,80 - EUR s DPH: 2 315 386,80
Vyplnenú Zmluvu o dielo (v rozsahu a znení podľa prílohy č. 2 k výzve na predloženie konečnej ponuky)	Uchádzač predložil Zmluvu o dielo podpísanú dňa 10.10.2022 oprávneným zástupcom Ing. arch. Martinom Kusým, konateľom. Komisia pri kontrole formálnych náležitostí Zmluvy o dielo zistila, že uchádzačom predložená Zmluva o dielo obsahuje zrejmu chybu v písaní. Žiadosťou o vysvetlenie zo dňa 20.10.2022, zaslanou uchádzačovi dňa 20.10.2022, bol uchádzač okrem iného požiadaný o potvrdenie, že v odseku 5.2.5. Zmluvy o dielo má byť cena za vypracovanie realizačného projektu sumu

	<p>523 504,00 EUR bez DPH, 628 204,80 EUR s DPH (a nie 6278 204,80) a zároveň o potvrdenie/vysvetlenie že v uvedenom nesúlade medzi navrhovanou cenou za vypracovanie realizačného projektu s DPH podľa Zmluvy o dielo a navrhovanou cenou za vypracovanie realizačného projektu s DPH podľa Rozpočtu sa jedná o zjavnú chybu v písaní. Ak sa týmto záverom stotožníte dovoľujeme si Vás požiadať o doručenie opraveného návrhu Zmluvy o dielo.</p> <p>Uchádzač dňa 24.10.2022 doručil Verejnému obstarávateľovi vysvetlenie, z ktorého bolo zrejmé, že sa uchádzač dopustil zjavnej chyby v písaní a súčasne predložil novú Zmluvu o dielo s opravenými údajmi, podpísanú Ing. arch. Martinom Kusým, konateľom.</p>
<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>	<p>Uchádzač predložil Čestné vyhlásenie o akceptovaní obchodných a zmluvných podmienok poskytnutia predmetu zákazky zo dňa 10.10.2022 podpísané oprávneným zástupcom Ing. arch. Martinom Kusým, konateľom</p>
<p>Všeobecné informácie o uchádzačovi</p> <p>(v rozsahu a znení podľa prílohy č. 4 k výzve na predloženie konečnej ponuky)</p>	<p>Uchádzač predložil požadovaný dokument, t.j. Všeobecné informácie o uchádzačovi.</p>
<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 10.10.2022 podpísaný oprávneným zástupcom Ing. arch. Martinom Kusým, konateľom.</p> <p>Ponuka, resp. predmetný dokument neobsahuje žiadne dôverné informácie.</p>
<p>Čestné vyhlásenie uchádzača o osobe, ktorej služby alebo podklady uchádzač využil pri vypracovaní konečnej ponuky</p> <p>(v rozsahu a znení podľa prílohy č. 6 k výzve na predloženie konečnej ponuky)</p>	<p>Uchádzač predložil Čestné vyhlásenie uchádzača o osobe, ktorej služby alebo podklady uchádzač využil pri vypracovaní ponuky zo dňa 10.10.2022 podpísaný oprávneným zástupcom Ing. arch. Martinom Kusým, konateľom.</p> <p>Uchádzač v dokumente uviedol, že nevyužil tretie osoby na vypracovanie ponuky.</p>
<p>Čestné vyhlásenie o neprítomnosti konfliktu záujmov</p> <p>(v rozsahu a znení podľa prílohy č. 7 k výzve na predloženie konečnej ponuky)</p>	<p>Uchádzač predložil Čestné vyhlásenie o neprítomnosti konfliktu záujmov uchádzača zo dňa 10.10.2022 podpísaný oprávneným zástupcom Ing. arch. Martinom Kusým, konateľom.</p> <p>Žiadosťou o vysvetlenie zo dňa 20.10.2022, zaslanou uchádzačovi dňa 20.10.2022, bol uchádzač okrem iného požiadaný o predloženie Čestného vyhlásenia o neprítomnosti konfliktu záujmov podľa prílohy č. 7 Výzvy za konateľa Ing. arch. Pavla Paňáka, nakoľko Príloha č. 7 v znení v akom tvorila prílohu výzvy na predloženie konečnej ponuky v poznámke č. 1 pod čiarou obsahovala nasledovnú inštrukciu: „Uchádzač predmetné čestné vyhlásenie predloží za každého člena štatutárneho orgánu a/alebo prokuristu.“</p> <p>Uchádzač dňa 24.10.2022 doručil Verejnému obstarávateľovi vysvetlenie s ktorým súčasne predložil Čestné vyhlásenie o neprítomnosti konfliktu záujmov uchádzača zo dňa 21.10.2022 podpísaný oprávneným zástupcom Ing. arch. Pavlom Paňákom, konateľom.</p>

Štruktúrovaný rozpočet (v rozsahu a znení podľa prílohy č. 8 k výzve na predloženie konečnej ponuky)	Uchádzač predložil Štruktúrovaný rozpočet zo dňa 10.10.2022 podpísaný oprávneným zástupcom Ing. arch. Martinom Kusým, konateľom.
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>Pozitíva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vhodná miera otvorenosti, prestupnosti a zadefinovania charakteru vnútorných verejných a poloverejných priestranstiev blokov; - pochopenie kontextu a ducha miesta a nadviazanie na pôvodnú urbanistickú stopu; - výšková úroveň navrhovaných strešných ríms korešpondujúca s okolitou zástavbou; - sprístupnenie strešnej roviny verejnosti – vytvorenie vyhládavej verejnej prístupnej veže. <p>Negatíva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - forma a miera uzatvorenia Malatinského ulice zástavbou je diskutabilná; - predložené riešenie limituje možnosti dopravných riešení. Toto riešenie je v rozpore s návrhom dopravného riešenia ÚPN CMZ; - napojenie navrhovanej zástavby k existujúcej zástavbe na Halenárskej ulici je problematické z hľadiska pamiatkovej ochrany. Výška štítu vytvára príležitosť pre zmenu podlažnosti susedného historického objektu, čo je vnímané diskutabilne; - riešenie chodníkov pre chodcov na Dolnopotočnej ulici sa javí ako problematické z hľadiska bezbariérovosti a plynulosti pešej prevádzky.
Vplyv návrhu na kvalitu okolitých verejných priestranstiev a priestranstiev vo vnútri blokov	Návrh podporuje potenciál okolitých verejných priestorov.
Riešenie mobility — automobilovej, cyklickej, pešej	<p>Pozitíva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dobré a efektívne riešenia podzemnej garáže. <p>Negatíva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riešenie chodníka na Dolnopotočnej ulici je vnímané ako barierové (vytváranie výškovej bariéry medzi vozovkou a chodníkom); - umiestnenie spojeného vjazdu a výjazdu do podzemnej garáže znehodnocuje značnú časť parteru na Halenárskej ulici, ktorá je považovaná za najcitlivejšiu z hľadiska pamiatkovej ochrany.
Kvalita architektonického riešenia (maximálne 30 bodov)	

Kvalita architektonického výrazu	<p>Pozitíva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - práca s modulom na fasáde, práca s pomerom okien a plných častí fasády ako reakcia na architektonický kontext a zároveň vyjadrenie vnútornej náplne budovy; - flexibilné riešenie parteru s možnosťou umiestniť byty aj na prízemie zo strany vnútrobloku; - architektúra návrhu decentne reaguje na modernistickú zástavbu na Paulínskej ulici; - sprístupnenie striech ako socializačného prvku; - pozitívne hodnotené je prepájania bytov a verejného priestoru. <p>Negatíva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - balkóny prislúchajúce jednotlivým bytom sa javia svojou veľkosťou ako nedostatočné; - riešenie balkónov v strešnej rovine formou zapustenia vytvára neprimerane náročné podmienky na detaily odvodnenia v úrovni strešnej roviny a oslabuje architektonický výraz; - ustúpenie vnútorných rohov v bloku v kombinácii s balkónmi sa javí byť problematické z hľadiska presvetlenia vnútorných priestorov aj architektonického výrazu; - skosenie striech zo strany vnútrobloku a zapustenie balkónov v strešnej rovine hodnotí porota ako oslabujúci moment. Dáva na zváženie odstúpenie podlažia bez využitia sedlovej strechy zo strany vnútrobloku.
Vhodnosť architektonického výrazu v kontexte pamiatkovej zóny	<p>Pozitíva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dobré urbanistické a hmotové riešenie v kontexte okolitej zástavby a pochopenie trnavského kontextu. <p>Negatíva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ukončenia hrebeňa formou zasklenia je diskutabilné, najmä zo strany Halenárskej ulice; - zvážiť mieru výsadby a vzrastlosť zelene na strechov časti objektov v kontakte s Halenárskou ulicou.
Naplnenie požadovaného lokálneho programu	<p>Požadovaný lokálny program bol naplnený.</p> <p>Komisia vníma ako potrebné podrobnejšie uvažovanie a preskúmanie dôsledkov v téme strechy ako skutočne verejného priestoru. Táto myšlienka sa jej v predloženom rozsahu javí utopická z hľadiska prevádzky aj vytvorenia si vzťahu verejnosti k verejnému priestoru odčlenenému od terénu nad súkromnými bytmi. Komisia odporúča vhodne definovať pomer súkromných a komunitných/verejných častí v prospech súkromných, čím budú vznikať menšie nároky na údržbu zo strany mesta a väčšia miera zodpovednosti za údržbu zo strany nájomníkov. Časť strešných terás sa dá napríklad priradiť na súkromné používanie podkrovným bytom.</p>
Kvalita stavebno-statického riešenia	Návrh preukázal svojou detailnosťou a riešením dobrú kvalitu stavebno-statického riešenia.
Kvalita riešenia etapizovateľnosti	<p>Pozitíva:</p> <p>Návrh reaguje najlepšie zo všetkých na možnosť zachovania objektu na Paulínskej ulici.</p> <p>Negatíva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prezentovaná etapizovateľnosť je realizovateľná, ale nie presvedčivá; - potreba doriešenia etapizovateľnosti z hľadiska efektivity výstavby a ekonomiky riešenia.
Schopnosť riešenia absorbovať budúce čiastkové úpravy pri zachovaní charakteru	Vďaka navrhovanému členeniu fasády, dispozícií bytov a umiestneniu bytových jadier, sú možné dispozičné zmeny aj v rámci jedného bytu so zachovaním pôvodnej výmery.
Efektívnosť, hospodárnosť (maximálne 30 bodov)	

Primeranosť použitia nákladov na stavebnú realizáciu	<p>Pozitíva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - efektívne riešenie podzemnej garáže; - návrh prezentuje možnosť zachovania rastlého terénu, čo porota oceňuje v kontexte výsadby vysokej zelene aj predpokladu pre vsakovanie dažďovej vody v území. Na druhej strane zachovanie rastlého terénu môže zvýšiť náklady na zakladanie a výkop pri realizácii podzemnej garáže; - efektívne riešenie parteru - plochy pre občiansku vybavenosť poskytujú možnosť delenia na menšie prevádzky a umiestnenie vybavenosti bytových domov pre každú sekciu. <p>Negatíva:</p> <p>Zasklenie koruny sedlovej strechy.</p>
Predpokladaná nákladovosť na dlhodobú správu a údržbu predpokladaná energetická efektívnosť	<p>Masívnosť obvodového plášťa a strešnej konštrukcie pravdepodobne predstavuje zvýšené náklady na realizáciu ale znižuje potrebu dlhodobého využívania technologických zariadení pre vykurovanie a chladenie.</p> <p>Verejne prístupné strešné terasy predstavujú náklad pre mesto, je potrebné zväžiť pomer plôch strešných terás na časti spravované a udržiavané súkromne a verejne.</p>
Primeranosť riešenia voči verejnej technickej infraštruktúre	Riešenie je považované za vyhovujúce, návrh najlepšie pracoval s možnosťou vsakovania vody, tienením vzrastlou zeleňou, akumuláciou tepla / chladu využitím masívnych konštrukcií.

Vyhodnotenie obsahových náležitostí konečnej ponuky podľa „kritéria ceny“	
Celková cena konečnej ponuky navrhnutá uchádzačom	2 315 386 eur s DPH
	1 929 489 eur bez DPH