



Všetkým záujemcom

**Vec: Vysvetlenie Súťažných podmienok č. 4**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako verejný obstarávateľ podľa § 7 ods. 1 písm. b) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) v súťaži návrhov na predmet „Bytový súbor Parková“, poskytuje podľa § 48 zákona nasledovné vysvetlenie súťažných podmienok:

**Otázka č. 20 záujemcu:**

Pre koľkých obyvateľov majú byť dimenzované bytové jednotky (jeden, dvaja)?

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 20:**

Počet obyvateľov v jednotlivých bytoch je na zvážení súťažiacich. Očakávaná je maximálna možná kapacita pri zachovaní dobrej kvality bývania

**Otázka č. 21 záujemcu:**

V rámci súťažného zadania není zcela zmíněný stavební program obytného souboru pro seniory, avšak na předloze soutěžních panelů je název „Bytový soubor pro seniorov a denný stacionár Parková“. Je denní stacionár součástí bytového souboru? Pokud ano, jaký by měl být provoz? Počítá se se zázemím zaměstnanců v přímo v navrhovaném objektu? Jakým způsobem počítá zadání se stravovacím provozem? (Pouze vlastní v rámci bytů/společná kuchyně a jídelna/dovoz jídel)?

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 21:**

Na paneloch je znázornený neaktuálny nadpis. Predmetom zadania nie je denný stacionár. Vid' súťažná pomôcka „12 predloha súťažných panelov“, Stravovanie môže prebiehať ale v tzv. komunitných obývačkách, vid' Súťažné zadanie, kapitola 5, bod C 4.

**Otázka č. 22 záujemcu:**

Balkóny - ak chceme mať dookola celej budovy priebežný balkón, ktorý sa síce reálne bude dať využívať bytmi, ale technicky im nebude patriť - nebude prehradený na menšie úseky, nevytvorí súkromné kútiky, bude fakt voľne priebežný a využívaný kýmkoľvek kto má prístup do budovy a osoba bude môcť prejsť dookola popred všetky byty - tak sa to má niekde zarátať alebo nie? Nechceme aby nás niekto vyhodil kvôli tomu, že sme ten balkón nejak nerozkúskovali a nepriradili ho k bytom. Podľa nás to ani nie je správne priradzovať bytom, pretože naozaj reálne nebude parciálne alokovaný bytom, ale skutočne zdieľaný všetkými. Ako postupovať v tomto prípade tak, aby sme udržali našu myšlienku, ale neboli diskvalifikovaní?

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 22:**



Vid' súťažná pomôcka: 09 metodická príručka pre výpočet podlahovej plochy bytu uvádza: "Podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžií, balkónov a terás" Nakoľko bude pavlač priechodzia, je možné o nej uvažovať ako o spoločných priestoroch typu exteriérová komunikácia. Táto plocha je zarátavaná do zastavanej plochy objektu.

**Otázka č. 23 záujemcu:**

Odovzdanie - ak sme v tíme autorov viacerí ľudia, ale licenciu a členstvo v komore má len jeden z nás - on bude účastníkom v súťaži a potom všetci dokopy budeme autormi, musí to byť on kto uploadne finálne súbory, alebo nezáleží na tom, kto z nás to bude? Lebo napr on nemá Josephine a ja mám. Tak či máme podstúpiť tortúru ďalšej registrácie atď.

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 23:**

Návrh môže do IS Josephine predložiť aj jeden z autorov návrhu, pokiaľ má registráciu, ale odporúčame uviesť túto skutočnosť do vyplnenej prílohy č. 02 Vyhlásenie účastníkov a autorov návrhu, pre urýchlenie overenia predloženého návrhu.

**Otázka č. 24 záujemcu:**

Co vše se počítá do obstarávacích nákladů stavby? Počítá se do těchto nákladů i plocha komunitných obývačiek, prípadne plocha pracovny či sušárny? Pokud ano, neměla by být plocha těchto společných prostor co nejvíce minimalizována, vzhledem k limitu 1350e/m<sup>2</sup>?

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 24:**

Vid' zákon č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania. Áno, započítava. Minimalizáciu ponechávame na uvážení účastníka.

**Otázka č. 25 záujemcu:**

Můžete odkázat na metodiku, dle které se určuje zastavěná plocha? Rádi bychom znali limity ve vztahu k návrhu pavlačí, balkonů, lodžií, atd.

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 25:**

Zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny. Vid' pomôcka č. 13 Územný plán hlavného mesta Bratislavy, strana 24.

**Otázka č. 26 záujemcu:**

Na súťažnej pomôcke 05 - predloha súťažných panelov je nápis: Bytový súbor pre seniorov a denný stacionár. Avšak v „súťažných podmienkach“ ani v „súťažnom zadaní“ sa denný stacionár nespomína, teda sa zrejme nepožaduje. Denný stacionár je totiž podľa vyhlášky



MZSR 210/2016 (a podľa výkladu RÚVZ-BA) zariadenie sociálnej starostlivosti s presne stanovenými typologickými požiadavkami v závislosti od kapacity osôb v stacionári. Prosíme o upresnenie.

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 26:**

Vid' odpoveď č. 21

**Otázka č. 27 záujemcu:**

V grafickej časti je na predlohe súťažných panelov uvedené "Bytový súbor pre seniorov a denný stacionár Parková". V súťažných podmienkach a zadaní nie je denný stacionár vôbec spomenutý. Aké je teda zadanie / názov projektu? "Bytový súbor Parková", "Bytový súbor pre seniorov" alebo "Bytový súbor pre seniorov a denný stacionár Parková"? Jedná sa o typologicky významnú informáciu.

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 27:**

Vid' odpoveď č. 21

**Otázka č. 28 záujemcu:**

Správa budovy sa predpokladá/požaduje priestorovo v rámci objektu, alebo bude zabezpečená externou správ. firmou?

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 28:**

Správa budovy bude zabezpečená externou správcovskou firmou alebo pre tieto účely novovzniknutou mestskou správcovskou spoločnosťou v budúcnosti.

**Otázka č. 29 záujemcu:**

Vo zverejnených odpovediach uvádzate, že pre výpočet ZP je potrebné odrátať plochu vily (v LV 183m<sup>2</sup>) aj plochu garáže (síce nie je v LV, 19m<sup>2</sup>)? Treba odrátať oba objekty? Ďalej uvádzate, že koeficient zelene sa vyrátava z plôch pozemkov s parcelnými číslami: 2892/1, 2892/5, 2892/6, 2893, 2895/1. Súčet m<sup>2</sup> týchto parciel je 4993m<sup>2</sup>. Nie je to ani funkčná plocha ani plocha riešeného územia. Ako zistíme, koľko m<sup>2</sup> min musíme zabezpečiť na našom riešenom území? Ako zistíme m<sup>2</sup> spevnených plôch na iných parcelách? Bolo by možné zdefinovať presne, koľko min m<sup>2</sup> zelene potrebujeme dosiahnuť na našom riešenom území? Na základe týchto nejednoznačných informácií v dokumente Vysvetlenie súťažných podmienok Vás chcem požiadať o jasné zdefinovanie požiadavkou na max zastavanú plochu na riešené územie, max podlažnú plochu na riešené územie a min. plochu zelene v riešenom území v m<sup>2</sup> pre všetkých účastníkov.

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 29:**

Parcela č. 2895/23 je súčasťou funkčnej plochy, avšak aj keď nie je vo vlastníctve HMSRBA, považoval vyhlasovateľ v tejto fáze za vhodné vychádzať pri určovaní veľkostí jednotlivých plôch stanovených regulatívami (zastavaná plocha, plocha zelene) z celej plochy funkčného



územia, aby preveril maximálnu možnosť zástavby v zhode s platným územným plánom. Zámer výstavby sa však vzťahuje výhradne len na riešené územie, parcela č. 2895/23 by bola výhľadovo ponechaná ako plocha so zeleňou.

Zastavaná plocha vily je podľa listu vlastníctva 183 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha garáže je 29 m<sup>2</sup>, spolu je potrebné odrátať 212 m<sup>2</sup> zastavanej plochy, t.j.:

Plocha riešeného územia je 3818 m<sup>2</sup>.

Maximálna zastavaná plocha riešeného územia je 582 m<sup>2</sup>.

Maximálna podlažná plocha riešeného územia je 1772 m<sup>2</sup>.

Minimálna započítateľná plocha zelene riešeného územia je 1927 m<sup>2</sup>.

**Otázka č. 30 záujemcu:**

Chceli by sme sa opýtať, či je vstup na riešené územie z Parkovej ulice využívaný aj objektom na parcele č. 2893? Je dôležité akceptovať súčasný stav?

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 30:**

Áno, vstup na riešené územie je využívaný aj týmto objektom. Nie je dôležité akceptovať súčasný stav.

**Otázka č. 31 záujemcu:**

V požadovaných bytových jednotkách máme uvažovať nasledovne: 1 osoba/ 1 i+ kk a 2 osoby/ 2 i +kk ?

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 31:**

Vid' odpoveď č. 20

**Otázka č. 32 záujemcu:**

Ohľadne súťažnej podmienky C.7 mám otázku či maximálne plošné výmery bytov 35 a 45 m<sup>2</sup> sú vrátane plochy balkónov?

**Odpoveď verejného obstarávateľa na otázku č. 32:**

Vid' odpoveď č. 22

S pozdravom

v.r.  
Mgr. Michal Garaj  
vedúci oddelenia verejného obstarávania