

Příloha č. 2 Výzvy

Popis změn technických podmínek na základě jednání o předběžných nabídkách

Zadavatel na základě jednání s účastníkem zadávacího řízení, který podal předběžnou nabídku, předkládá popis jednotlivých změn technických podmínek na základě jednání o předběžných nabídkách.

Oblasti, kterých se změny dotýkají:

2.1 Finanční milníky

2.2 Sjednané milníky pro realizaci díla

2.3 Vyhrazené změny závazku dle § 100 ZZVZ

2.4 Předložení cenové nabídky - rozpad ceny na dílčí části¹

2.1 Finanční milníky²

Časový milník - datum zdanitelného plnění	Stanovený podíl z ceny díla	Výše platby bez DPH
Podání žádosti změny stavby před jejím dokončením/rozhodnutí záměru na příslušný stavební úřad	paušální hodnota	10 000 000,--
Dokončení bouracích prací v rozsahu DBP – viz příloha č. 2 ZD	paušální hodnota	12 000 000,-
31. 3. 2025	10% z hodnoty Díla, ponížené o všechny sjednané paušální hodnoty³	
30. 6. 2025	20% z hodnoty Díla, ponížené o všechny sjednané paušální hodnoty	
30. 9. 2025	20% z hodnoty Díla, ponížené o všechny sjednané paušální	

¹ Poznámka: tabulka s členění investičních nákladů se již nepředkládá

² Možnost vystavení daňového dokladu k danému datu je vázána na plnění sjednaného harmonogramu plnění, v případě odchylky větší než 21 dnů, nelze daňový doklad v uvedený den vystavit, uplatnění této časově stanovené finanční částky bude možné až v dalším časovém milníku

³ Vzorec pro výpočet: modelový výpočet je použit pro danou položku k 31. 3. 2025 (nabídková cena bez DPH minus 32,000.000,)***0,10**, u ostatních bude vždy adekvátně upraven dle nastavených procent



	hodnoty	
15. 12. 2025	20% z hodnoty Díla, ponížené o všechny sjednané paušální hodnoty	
31. 3. 2026	15% z hodnoty Díla, ponížené o všechny sjednané paušální hodnoty	
30. 6. 2026	10% z hodnoty Díla, ponížené o všechny sjednané paušální hodnoty	
Uvedení do zkušebního provozu (předání díla objednateli)	5% z hodnoty Díla, ponížené o všechny sjednané paušální hodnoty	
Uvedení do trvalého provozu a odstranění případných vad a nedodělků nebránících užívání díla	paušální hodnota	10 000 000,--

2.2 Sjednané milníky pro realizaci díla:

Zadavatel s ohledem na projednávané termíny a lhůty požaduje předložení harmonogramu s konkrétním časovým naplněním těchto milníků:

Milník 1 - Den účinnosti Smlouvy

Milník 2 - Demolice stávajícího objektu (odstranění bouraných objektů)

Milník3 - Zpracování projektové dokumentace k zajištění povolení pro realizaci stavby a podání žádosti na příslušný stavební úřad

Milník 4 - Zemní práce pro SO 03

Milník 5 - Hrubá stavba vč. otvorových prvků obvodových konstrukcí

Milník 6 - Nenosné konstrukce, sádkartonové příčky a stropy, hrubé vnitřní rozvody TZB

Milník 7 – Bazénová tělesa vnitřní vč. bazénové technologie

Milník 8 – Instalace technologií (mimo bazénovou technologii) – bez odzkoušení

Milník 9 – Omítky, povrchy stěn a podlah bez finálních úprav

Milník 10 – Předání k užívání a zahájení zkušebního provozu objektu (doporučený termín 31. 7. 2026)

Milník 11 – Vyhodnocení zkušebního provozu, odstranění vad a nedodělků nebránících užívání

Milník 12 - Uvedení do trvalého provozu (počátek záruční doby)

Pozn.: Dodržení nastavených milníků je důležité pro aplikaci finančních milníků.

2.3 Vyhrazené změny závazku dle § 100 ZZVZ

Obecně ke všem vyhrazeným změnám

Zadavatel si v souladu s ustanovením § 100 ZZVZ vyhrazuje možnost použití jednacímho řízení bez uveřejnění pro poskytnutí níže uvedených stavebních prací:

- ✓ Venkovní mobiliář (IO xxx)
- ✓ Komunikace a zpevněné plochy – veřejné (IO 200)
- ✓ Komunikace a zpevněné plochy – opravy (IO 202)
- ✓ Přeložky stávajícího vodovodu (IO 310)
- ✓ Přípojka vodovodu pro RD (IO 330)
- ✓ Areálové rozvody vodovodu – rodinný dům (IO 331)
- ✓ Přeložky stávajících kanalizačních stok (IO 340)
- ✓ Rozvody NN – propojení stávajících objektů (IO 640)
- ✓ Venkovní osvětlení – veřejné (IO 650)
- ✓ Sadové úpravy (IO 800)
- ✓ Gastro - vybavení mimo pevně zabudované části (PS 07)

Dále si zadavatel **vyhrazuje možnost využít výhrady v případě řešení recyklace tzv. šedých vod**, tzn. využití odpadních vod odtékajících z umyvadel, van, sprch, dřezů apod. Šedou vodu, zejména z koupelen, by pak bylo možné po úpravě použít jako vodu provozní (tzv. bílou vodu) pro splachování záchodů, pisoárů a zalévání zahrad, čímž by mohla vzniknout další úspora nákladů na stočné. S ohledem na skutečnost, že pro zadavatele je nezbytné v této oblasti zjistit případnou ekonomickou výhodnost (forma studie proveditelnosti), resp. porovnání nákladů na vstupu a dopad do provozních nákladů včetně návratnosti investice, zařazuje zadavatel tuto část také do vyhrazených změn.

Jednací řízení bez uveřejnění za účelem uplatnění následujících výhrad budou zahájena (bude zahájeno) do 3 let ode dne uzavření smlouvy s vybraným dodavatelem.

Podrobnosti k jednotlivým vyhrazeným změnám

Zadavatele i s ohledem na časovost předloženého harmonogramu zvážil nezbytnost provedení některých stavebních či inženýrských objektů, resp. odložení jejich realizace či zajištění realizace v předstihu jinou formou. Z tohoto důvodu zadavatel výše uvedené objekty vyjímá z předmětu plnění

Projekční připravenost

Předmětem vyhrazené změny **není projekční připravenost**, tzn. dodavatel je povinen zpracovat projektovou přípravu u těchto objektů:

Komunikace a zpevněné plochy – veřejné (IO 200)

Komunikace a zpevněné plochy – opravy (IO 202)

Přípojka vodovodu pro RD (IO 330)

Areálové rozvody vodovodu – rodinný dům (IO 331)

Rozvody NN – propojení stávajících objektů (IO 640)

Venkovní osvětlení – veřejné (IO 650)

Sadové úpravy (IO 800)

Požadavek na zpracování projektové dokumentace ve výše uvedených částech je nezbytný pro zajištění kladných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů i rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Z tohoto důvodu zůstává projekční činnost nedílnou součástí předmětu plnění veřejné zakázky.

Bližší podrobnosti jsou nedílnou součástí Přílohy č. 2 Zadávací dokumentace.

Případná stavební realizace uvedených objektů je již vyhrazenou změnou.

Stavební připravenost u nyní nerealizovaných částí

V případě nezbytnosti, která vyplyne z projektové dokumentace dodavatele, bude zajištěna připravenost pro budoucí uplatnění vyhrazených změn závazků zadavatelem. Rozsah a specifikace této stavební připravenosti bude nedílnou součástí dodavatelem zpracovávané projektové dokumentace tak, aby bylo úspěšně zajištěno rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.

Komplexní výhrada

Venkovní mobiliář (SO 05) - zadavatel v rámci původního projektu uvažoval o doplnění venkovního prostoru o drobný mobiliář (mobilní lavičky, lehátka, odpadkové koše, slunečníky apod.) či přístřešek na kola nebo cykloboxy v rámci veřejné části zpevněných ploch v rámci realizace stavby. Tyto dílčí prvky jsou tak vyhrazeny jako případné plnění, nikoliv jako závazné, jelikož je možné využít i jiné formy dodání.

Gastro technologie - vybavení (PS 07) – zadavatel v současné době uvažuje o formě předání do užívání předmětné části SO 03, která je určena pro drobné občerstvení třetí osobě. Jelikož jednotliví pronajímatelé mají vždy samostatnou představu o funkčním využití tohoto prostoru, zadavatel i s ohledem na tuto skutečnost a výše uvedenou informaci si vybavení tohoto prostoru gastro vyhrazuje jako možnou změnu závazku.

U objektů IO 310 a IO 430 je uplatněna výhrada úplná, tzn. předmětem vyhrazené změny závazku je jak projektová příprava, tak realizace, a to z následného důvodu:

IO 310 Přeložky stávajícího vodovodu - v rámci optimalizace bylo navrženo nerealizovat přeložku vodovodu u zimního stadionu, doporučeno ponechat vodovod funkční. Optimalizovaná dispozice projektu to umožňuje a nevyžaduje přeložení. Vzhledem ke skutečnosti, že tento stavební objekt může doznat ještě změny v souvislosti se zpracováváním projektové dokumentaci změny stavby před jejím dokončením, je vhodné si projektování a realizaci tento IO vyhradit jako možnou změnu. Bližší podrobnosti a specifikace tohoto IO bude předmětem projekční části, pokud zadavatel využije této výhrady.



IO 430 Přeložky stávajících kanalizačních stok - V rámci optimalizace bylo navrženo nerealizovat přeložku kanalizační stoky u zimního stadionu a ponechat ji jako stávající. Optimalizovaná dispozice projektu to umožňuje a nevyžaduje přeložení. Vzhledem ke skutečnosti, že tento stavební objekt může doznat ještě změny v souvislosti se zpracováním projektové dokumentaci změny stavby před jejím dokončením, je vhodné si projektování a realizaci tento IO vyhradit jako možnou změnu. Bližší podrobnosti a specifikace tohoto IO bude předmětem projekční části, pokud zadavatel využije této výhrady.

Komplexní výhrada je také uplatněna v případně řešení využití šedých vod, kde šedou vodou nazýváme podle EN 12056 splaškové odpadní vody neobsahující fekálie a moč, které odtékají z umyvadel, van, sprch, dřezů apod. Šedou vodu, zejména z koupelen, je možné po úpravě použít jako vodu provozní (tzv. bílou vodu) pro splachování záchodů, pisoárů a zalévání zahrad, čímž vzniká výrazná úspora nákladů na stočné. Zadavatel předpokládá případné použití vod z umyvadel a ze sprch, případné použití vod z oblasti kuchyně a myčky na nádobí je pak jen podmíněně použitelné.

Poznámka: Dodavatel tyto objekty, které jsou zadavatelem stanoveny formou vyhrazených změn neoceňuje.

2.4 Předložení cenové nabídky - rozpad ceny na dílčí části

Dodavatel předloží nabídkovou cenu v Kč bez DPH následovně:

Nabídková cena za provedení demolice stávajícího objektu (viz milník 2)

Nabídková cena za zpracování projektové dokumentace (milník 3 + ostatní projekční práce v průběhu plnění předmětu Díla)

Nabídková cena za přeložek, přípojek, areálové komunikace a ostatní technickou infrastrukturu, související s uvedením objektu krytého bazénu do užívání

Nabídková cena za vedlejší a ostatní náklady stavby

Nabídková cena vztahující se k novostavbě SO 03 včetně vnitřních profesí, technologických celků a nezbytných zařizovacích předmětů nutných k uvedení do zkušebního a následně i trvalého provozu

Tento rozpad nabídkové ceny bude nedílnou součástí smluvního ujednání.