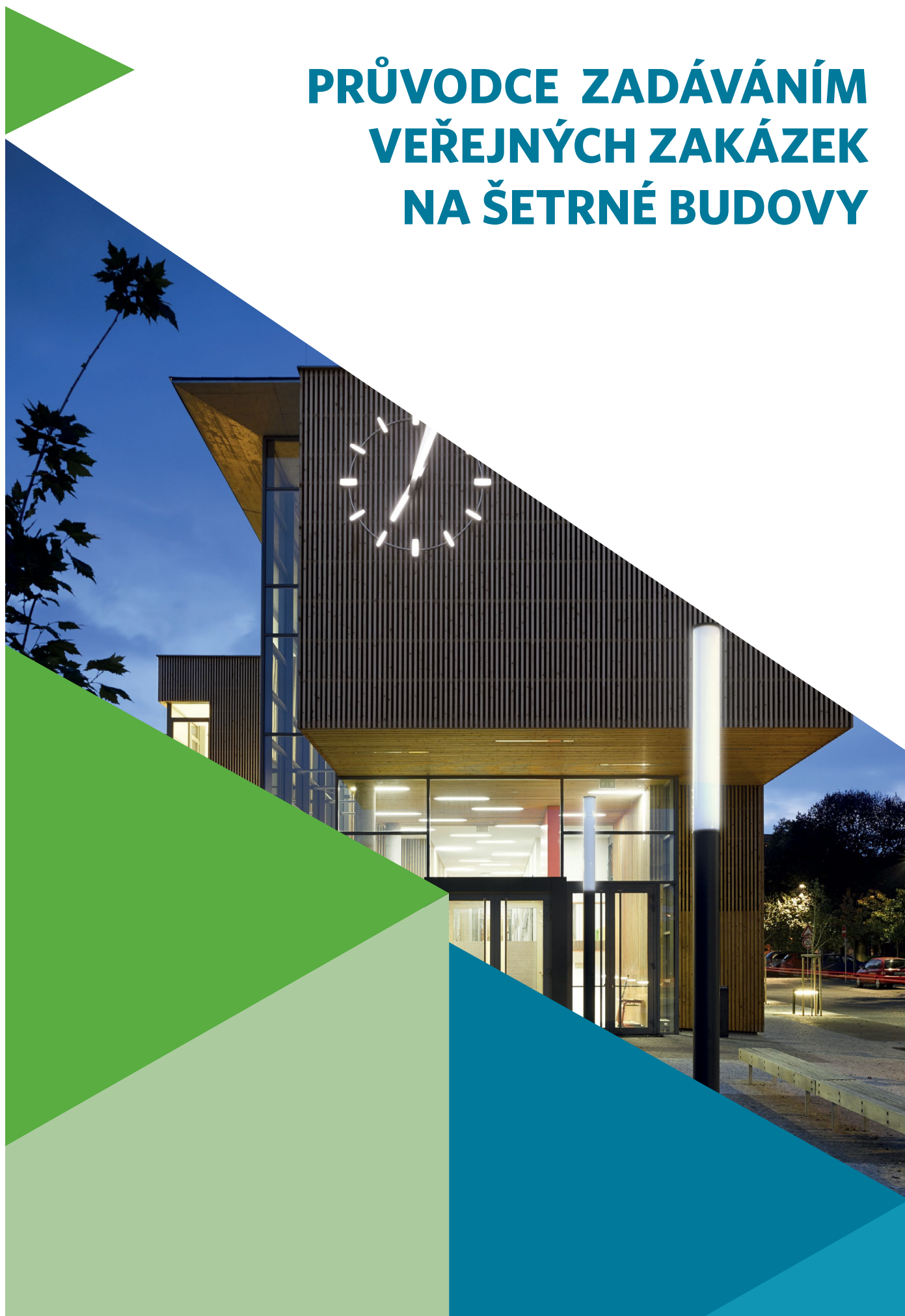


PRŮVODCE ZADÁVÁNÍM VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK NA ŠETRNÉ BUDOVY





PRŮVODCE ZADÁVÁNÍM VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK NA ŠETRNÉ BUDOVY

Tento průvodce nabízí veřejným zadavatelům možné cesty, jak postupovat při zadávání zakázek na energeticky úsporné i šetrné, tedy kvalitní a dlouhodobě efektivní nové i rekonstruované budovy s nižšími provozními náklady, příjemnějším prostředím pro jejich uživatele, šetrnější k životnímu prostředí a přitom usnadnit realizaci díla. Veřejné prostředky tak mohou být vynakládány dlouhodobě efektivně a v souladu s principy dobrého hospodáře.

Do rukou se Vám tedy dostává dokument, který má usnadnit orientaci v možnostech zadávání veřejných zakázek na kvalitní projekty šetrných budov. Cílem není do detailu popsat všechna řešení, která novela zákona o veřejných zakázkách 134/2016 Sb. umožňuje, ale nabídnout čtenáři stručný náhled na hlavní vhodné přístupy s jejich plusem a minusem a provést ho jednotlivými kroky v procesu přípravy, realizace až k provozování budovy. Budova, a o to více kvalitní šetrná budova, je komplexním dílem, na jehož návrhu i realizaci by se měl podílet komplexní tým odborníků. Tato příručka nemá ambici tento tým nahradit, ale poskytnout zadavateli a všem, kteří se na kvalitních projektech podílejí, přehled možností přípravy a souvisejících aspektů právě ve vztahu k novele zákona o veřejných zakázkách. Cílem je motivovat zadavatele a ukázat mu cestu k přípravě kvalitních projektů, které jsou z dlouhodobějšího pohledu efektivní a ekonomičtější.

Poděkování

Průvodce vznikl ve spolupráci týmu pracovní skupiny Veřejné zakázky České rady pro šetrné budovy s Ministerstvem pro místní rozvoj.

Průvodce byl podpořen z programu Efekt Ministerstva průmyslu a obchodu.

Foto titulka: ZŠ Dobřichovice, Šafer Hájek architekti s.r.o., fotograf: Filip Šlapal

OBSAH

ÚVOD	Proč šetrné budovy a proč nesoutěžit pouze na nejnižší cenu?	4
	Rozhodnutí o procesu přípravy a výběr druhu zadávacího řízení	6
01	Veřejná zakázka se samostatným zadáním projektové přípravy a samostatným zadáním realizace díla	10
	Technická specifikace zadání veřejné zakázky na tendrovou projektovou dokumentaci	10
	Sestavení zadání zakázky na projektovou dokumentaci – kvalifikace uchazečů a zadávací podmínky	10
	Vypsání veřejné zakázky na tendrovou dokumentaci	11
	Sestavení hodnotící komise, hodnocení nabídek a uzavření smlouvy	11
	Technická specifikace zadání veřejné zakázky na dodavatele stavby	11
	Sestavení zadání zakázky na dodavatele stavby – kvalifikace uchazečů a zadávací podmínky	12
	Vypsání veřejné zakázky na dodavatele stavby a její průběh	12
	Zajištění technického dozoru stavebníka	12
02	Projektová příprava a realizace jako jedna zakázka	13
	Vytvoření přípravného týmu pro zadání zakázky formou jedné zakázky na projektovou přípravu a stavební práce	13
	Příprava kvalitního zadání stavby pro soutěž formou jedné zakázky na projektovou přípravu a stavební práce	14
	Sestavení zadání zakázky	26
	Vypsání veřejné zakázky formou jedné zakázky na projektovou přípravu, dokumentaci a realizaci stavebních prací	15
	Sestavení hodnotící komise a hodnocení nabídek	15
	Uzavření smlouvy s vítězným uchazečem	15
	Zajištění technického dozoru stavebníka	16
03	Zahrnutí správy objektu do jedné veřejné zakázky na projektovou přípravu a realizaci	17
04	Alternativní zařazení soutěže o návrh nebo architektonická soutěž	18
	Vytvoření přípravného týmu pro zadání soutěže	18
	Ustanovení odborné soutěžní poroty	18
	Příprava zadávacích podmínek pro zadání stavby	19
	Sestavení zadávacích podmínek a hodnotících kritérií	19
	Vypsání soutěže, její průběh a skončení	20
	Jednací řízení bez uveřejnění a uzavření smlouvy	20
	Zajištění technického dozoru stavebníka	20

ÚVOD Proč šetrné budovy a proč nesoutěžit pouze na nejnižší cenu?

Co je šetrná budova a co vlastníkov, provozovatelů a uživatelů přináší?

V dnešní době šetrná budova reprezentuje jednu z mnoha příležitostí podpory udržitelného rozvoje jak v národním, tak v globálním měřítku. Životní prostředí, ekonomika a příroda ovlivňují nás všechny. To platí i pro budovy, v nichž trávíme až 85 % svého času.

Základní a určující faktory šetrných budov:

- Spotřeba energie

- minimalizovaná spotřeba energie v rámci celého životního cyklu budovy od výroby a aplikace materiálů přes provoz budovy až po její demolici,
- nové i renovované budovy přináší nižší finanční náročnost provozu a údržby,
- uživatelé budov jsou v přímé interakci se šetrnými způsoby postojů k životnímu prostředí,
- integrují se obnovitelné a nízkouhlíkové technologie do běžných energetických procesů budov.

- Spotřeba pitné vody

- minimalizace spotřeby pitné vody,
- využívání odpadních vod – zadržování šedé a dešťové vody pro bezpečné použití ve vnitřním provozu budov.

- Zdravé vnitřní prostředí

- zdravé vnitřní prostředí budov napomáhá snižovat únavu, zlepšuje koncentraci a pracovní výkony, přispívá k celkovému komfortu uživatelů, osvědčený vyzkoušený postup,
- vhodné vnitřní teploty,
- dostatečný přísun čerstvého vzduchu,
- přirozené denní světlo vhodně doplněné umělým, současně snižujícím spotřebu energie, vhodné barevné řešení,
- řešení akustiky vůči venkovnímu prostředí i v rámci budovy,
- správný výběr materiálů pro vybavení včetně nábytku a ergonomie.

- Minimalizace odpadů a jeho znovuvyužití

- používání trvanlivých materiálů při výstavbě, čímž se generuje menší množství odpadů,
- likvidace odpadu a jeho znovuvyužití v souladu s životním cyklem budovy,
- zapojení uživatelů budov do procesu znovuvyužití a recyklace materiálů.

- Vytváření krajinného rázu

- napomáhání rekultivaci a revitalizaci znečištěných ploch, vytváření „zelených“ prostorů,
- obnova urbanizovaných oblastí, zajištění biodiverzity.

Proč bychom si jako zadavatelé měli hned na úvod akce komplikovat život složitější soutěží a nezůstat u soutěže „na cenu“?

Tato otázka platí obecně, nevztahuje se jen na šetrné budovy. U převážné většiny výběrových řízení se v současnosti vybírá nejlevnější nabídka, což je v počáteční fázi projektů nejjednodušší řešení. To neznamená, že to je špatné řešení – v případech, kdy je v zadání dostatečně definován požadavek na kvalitní řešení díla a jeho provoz, má soutěž na cenu své opodstatnění. K soutěži na nejnižší nabídkovou cenu se často přiklání i agentury, které se na přípravu výběrových řízení specializují. S ohledem na obavy z možných chyb při zadávání se to může jevit jako bezpečnější.

Pokud je soutěž dobře připravená a jsou jasně a správně stanovena hodnotící a výběrová kritéria, je z hlediska dobrého hospodáře obvykle účelnější a bezpečnější řešení, které vede k dlouhodobě nejlepšímu ekonomickému efektu, a ne pouze nejnižší pořizovací ceně bez ohledu na kvalitu, použitelnost a provozuschopnost výsledného díla. Požadavek na délku záruky obvykle kvalitnější řešení nepřinese. Navíc při současné praxi může nejlevnější nabídková cena být až nepřiměřeně nízká, což dodavatelé následně kompenzují hledáním víceprací, a dílo se ve výsledku značně prodraží. Většina zadavatelů už má zkušenost, že řešení takové situace je pak dost složité.

V neposlední řadě je potřeba zmínit, že je povinností veřejných zadavatelů, aby docházelo k co nejhospodárnějšímu využití veřejných prostředků.

Citát: „Zatímco jakákoliv úprava ve fázi projektové přípravy mě stojí 1 Kč, ve fázi realizace to je 10 Kč a ta samá úprava za provozu budovy už 100 Kč.“ (Daniel Štys, CBRE)

Úvodní otázka by se tedy měla změnit na následující:

Proč si komplikovat život podceněnou přípravou zakázky? Neobráť se to později proti mně na vícepracích a kritice za nefunkční výsledek?

Pokud má pořizovaná věc nebo služba být kvalitní a má nám dlouhodobě sloužit, je potřeba se o kvalitu od počátku zajímat. Kvalitnímu řešení odpovídá hospodárný přístup s účelně a efektivně vynaloženými prostředky. To platí jak při velkých investičních akcích, tak při pořizování čehokoliv v každodenním životě. U budov, ať už nových, nebo zrekonstruovaných, je to mnohem složitější, protože každá budova má svá specifika a zadavatel se v podstatě stává laikem, který bez asistence profesionálů jen obtížně dospěje k dobrému výsledku. Doporučujeme, aby se zadavatel při přípravě, zadání a posuzování zakázky obklopil specialisty a odborníky na dané téma a tito odborníci působili jako garanti své části a aby doporučení tohoto průvodce aplikovali do konkrétního záměru.

*Citát: „Nejdůležitějším aspektem práce manažera je zahrnout se schopnými lidmi.“
(Robert Leníček, Len+k architekti)*

Rozhodnutí o procesu přípravy a výběr druhu zadávacího řízení

Existuje více možných přístupů k celému procesu přípravy a realizace. Následující postupy jsou doporučeny jako nejvhodnější pro šetrné budovy. Komplikovanost postupu odpovídá složitosti budovy a jejího provozu a tím finančnímu objemu celé akce.

Ve stavebnictví je v souladu se ZVZ možný velký počet druhů zadávacích řízení zakázek, možností způsobu zadání podle potřeby zadavatele a nelze konkrétně popsat všechny možné varianty, nicméně potřeba kvalitního zadání nebo formulování požadovaného obsahu je u každé zakázky bez rozdílu.

Nejkomplexnější přístup k přípravě je nutné zaujmout při plánování nové budovy, kde je třeba nadefinovat nejvíce parametrů a podmínek pro zajištění výsledku podle představ zadavatele. Při rekonstrukci se vždy naráží na určitá omezení kreativity a nepředvídatelné skutečnosti a o to komplikovanější může následná realizace být. I v případě menších dílčích rekonstrukcí je potřeba mít jasnou představu o výsledném budoucím stavu, a tedy dobře definovat předmět zakázky. Je nutné definovat vhodná kvalitativní kritéria zakázky a technické parametry, které povedou při postupném rekonstruování ke komplexně řešené šetrné budově.

Zadavatel má v souladu s novelou zákona o veřejných zakázkách 134/2016 Sb. možnost například **využít předběžné konzultace s potenciálními uchazeči** v následném zadávacím řízení. Konzultace mohou zadavateli pomoci s definováním požadavků na výsledné dílo a seznámit ho s možnostmi, jak výsledku dosáhnout. Konzultace musí být dokumentované a transparentní.

Pro hledání kvalitních inovativních šetrných řešení lze využívat **jednací řízení s uveřejněním**, kde má zadavatel možnost v rámci jednání s uchazeči docílit pro něj vhodnějšího a efektivnějšího řešení, které by sám na začátku nedokázal dostatečně nadefinovat, a hrozilo by vyhodnocování neporovnatelných nabídek.

Možnosti postupu	Projektová příprava	Realizace díla	Zajištění správy	
1. Veřejná zakázka se samostatným zadáním projektové přípravy a samostatným zadáním realizace díla (více viz kapitulu 1.)		Veřejné zakázky na projektovou dokumentaci: stupně pro územní rozhodnutí, stavební povolení až po realizační a tendrovou dokumentaci	Veřejná zakázka na realizaci díla	Zajištění vlastními zdroji nebo externě smluvně veřejnou zakázkou.
2. Projektová příprava a realizace jako jedna zakázka , angl. Design and Build (více viz kapitulu 2.)	Alternativně předchází architektonická soutěž nebo soutěž o návrh (více viz kapitulu 4.)	Jedna veřejná zakázka na všechny potřebné stupně projektové dokumentace až po realizační a tendrovou dokumentaci spolu se zadáním stavebních prací (díla) Postup odpovídá například zadání na funkci a výkon dle ZVZ		
3. Zahrnutí správy objektu do jedné veřejné zakázky na projektovou přípravu a realizaci (více viz kapitulu 3.)		Jedna veřejná zakázka na všechny potřebné stupně projektové dokumentace až po realizační a tendrovou dokumentaci spolu se zadáním stavebních prací (díla) a provozováním budovy (může jít například o koncesi)		

Podle typu stavby je potřeba zvolit vhodný proces přípravy z následujících doporučených možností:

1. **Veřejná zakázka se samostatným zadáním projektové přípravy a samostatným zadáním realizace díla**

- Dnes nejobvyklejší forma zadávání, doporučujeme ji zejména pro jednodušší stavby nebo částečné rekonstrukce.
- V souladu se ZVZ se zakázky nejčastěji vypisují jako otevřené řízení (zjednodušená podlimitní zakázka) na zpracování prováděcí projektové dokumentace (zadáním je projektová dokumentace ke stavebnímu povolení nebo územnímu rozhodnutí) a následně formou otevřeného nebo užšího řízení na dodavatele stavby.
- Úvodním krokem projektové přípravy může případně být architektonická soutěž nebo soutěž o návrh (více viz kapitolu 4.).

Detailní popis včetně jednotlivých kroků postupu viz kapitolu 01.

+ **Výhody:**

- osvědčený vyzkoušený postup;
- menší náklady na přípravu zadání veřejné zakázky na projektanta; **aby zadávací projektová dokumentace pro výběr dodavatele stavby plnila svůj účel a kvalitně definovala předmět zakázky, podle nového ZVZ 134/2016 Sb. nelze již hodnotit projekční a architektonické služby pouze na základě nejnižší nabídkové ceny.**

- **Nevýhody:**

- potřeba připravit samostatné soutěže na projektanta (VZ na služby) a dodavatele stavby (VZ na stavební práce);
- dodavatel stavby se obvykle vysoutěží na základě projektové dokumentace k provedení stavby s výkazem výměr, čímž je minimalizována možnost další optimalizace projektu v průběhu realizace včetně úspory nákladů; **zákon ale umožňuje zadávat například kombinovaně, tj. část předmětu je definována výkazem výměr, část formou definice funkce a výkonu;**
- kvalita projektové dokumentace včetně klíčového výkazu výměru bývá často špatná kvůli vysokému tlaku konkurence na soutěžní cenu, což se přenáší též do kvality soutěžení a realizace stavebních prací; **zadavatel by měl proto nastavit zadávací podmínky a zvolit vhodný druh zadávacího řízení, například jednací řízení s uveřejněním tak, aby tato rizika minimalizoval;**
- riziko přenesení konfliktu mezi projektantem a dodavatelem stavby na zadavatele, riziko přehazování viny za špatné provedení a vyšší riziko víceprací; **zde je řešením postupovat podle 2. možnosti – příprava a realizace formou jedné zakázky, více viz kapitolu 5.**

2. **Projektová příprava a realizace jako jedna zakázka (angl. „Design and Build“)**

- Jedná se o veřejnou zakázku na služby (na projektové práce) a stavební práce (na samotnou realizaci stavby).
- Vhodná zejména pro novostavby; u rekonstrukcí může být mnoho nepředvídatelných skutečností, a není tedy možné dobře nadefinovat vstupní údaje.
- V souladu se ZVZ se taková zakázka považuje za zakázku na stavební práce (odpovídá hlavnímu předmětu zakázky).
- Lze vypsat jako otevřené nebo užší řízení či například formou jednacího řízení s uveřejněním.

- Této veřejné zakázce může případně předcházet architektonická soutěž nebo soutěž o návrh (více viz kapitolu 4.), kterou se zajistí architektonická studie, dokumentace pro územní rozhodnutí nebo dokumentace ke stavebnímu povolení.
- Na přípravu zadání – požadavků zadavatele, určujícího požadavky na funkci a výkon, i na vyhodnocení nabídek je potřeba přizvat kromě projektanta i další odborníky.

⊕ **Výhody:**

- minimalizace možných konfliktů a tím i víceprací, protože zadavatel má jen jednoho partnera v jednání – dodavatele (dodává prováděcí projektovou dokumentaci i realizuje dílo);
- rychlejší průběh od uzavření jediné smlouvy do realizace díla (soutěží se najednou příprava i stavební práce);
- předpokládá se účast seriózních uchazečů, protože příprava nabídek je náročnější a vyžaduje investici a nasazení větších kapacit uchazečů;
- uchazeč má možnost nabídnout inovativní řešení, protože není potřeba projektová dokumentace k provedení stavby s výkazem výměr, součástí zadání může být projektová dokumentace ke stavebnímu povolení, územnímu rozhodnutí nebo též „pouze“ architektonická studie.

⊖ **Nevýhody:**

- příprava zadání zakázky je obvykle zdlouhavější, složitější a nákladnější, což je **kompensováno rychlejším průběhem následného procesu a tím, že se řeší pouze jedna soutěž.**

Detailní popis včetně jednotlivých kroků postupu viz kapitolu 02.

3. **Zahrnutí zajištění správy objektu do jedné veřejné zakázky na projektovou přípravu a realizaci**

- Vhodná zejména pro novostavby, případně i rekonstrukce objektů (například technologií).
- Veřejná zakázka v tomto případě zahrnuje projektovou přípravu, realizaci díla a jeho provozování po stanovené období.
- Tento komplexní přístup může garantovat efektivní životní cyklus budovy tím, že jeden dodavatel efektivně ručí za kvalitu výsledného díla jeho provozováním se smluvně definovanými parametry provozu.
- Typickým příkladem je poskytování energetických služeb se zárukou (metoda EPC), které je vhodné zejména pro projekty energetických úspor technologických zařízení.
- Úvodním krokem projektové přípravy může případně i zde být architektonická soutěž nebo soutěž o návrh (více viz kapitolu 4.), kterou se zajistí architektonická studie, dokumentace pro územní rozhodnutí nebo dokumentace ke stavebnímu povolení.

⊕ **Výhody:**

- minimalizace možných konfliktů a tím i víceprací, protože zadavatel má jen jednoho partnera v jednání – dodavatele (dodává projektovou dokumentaci, realizuje dílo a zajišťuje jeho správu);
- dodavatel ručí za výsledek, a je tedy motivován ke kvalitní přípravě a realizaci;
- uchazeč má možnost nabídnout inovativní řešení, protože není potřeba projektová dokumentace k provedení stavby s výkazem výměr, součástí zadání může být projektová dokumentace ke stavebnímu povolení, územnímu rozhodnutí nebo též „pouze“ architektonická studie;
- jedna veřejná zakázka znamená časovou úsporu na přípravě.

Nevýhody:

- vyšší náklady na přípravu projektu a zadání;
- složitá administrativa a smlouva (nebo kombinace smluv) s definováním parametrů provozu objektu, na přípravu je nutné přizvat specialisty.

Detailní popis včetně jednotlivých kroků postupu viz kapitolu 03.

Alternativní postup se soutěží o návrh nebo architektonickou soutěží

- Vhodná zejména pro novostavby, případně i rozsáhlé rekonstrukce/přestavby objektů.
- V souladu se ZVZ se zakázka na architekta/projektanta vypisuje jako soutěž o návrh.
- V případě architektonické soutěže se řeší ve spolupráci s Českou komorou architektů
- (ČKA, www.cka.cz/cs/souteze/co-je-architektonicka-soutez), která pomáhá ustanovit hodnotící komisi a provést samotné vyhodnocení projektů – architektonických studií.

⊕ Výhody:

- výběr již dle konkrétního architektonického návrhu pro danou situaci, nikoliv například na základě referencí z jiných staveb – lepší možnost porovnávání nabídek, než například podle referencí;
- předpokládají se kvalitní soutěžící, neboť není převažujícím kritériem cena projektu.

⊖ Nevýhody:

- časová náročnost (vypsání soutěže, její průběh, počet kol soutěže atd.);
- navýšení nákladů na přípravu projektu a soutěž (cca 1–2 % celkových investičních nákladů);
- riziko přenesení konfliktu mezi projektantem a dodavatelem stavby na zadavatele, protože zadavatel má v tomto případě více smluvních partnerů.

01 Veřejná zakázka se samostatným zadáním projektové přípravy a samostatným zadáním realizace díla

Nejobvyklejší postup, kdy se samostatně soutěží zadání projektové přípravy a samostatně realizace díla, je samozřejmě možný, ale často přináší v konečném důsledku zadavateli více komplikací a mnohem nejistější výsledek co do kvality i konečné ceny díla a provozu budovy. Proto tento postup doporučujeme pro jednodušší stavby, jednoduché opravy, případně některé průmyslové stavby. Zároveň jsou zadávací dokumentací dány velmi pevně stanovené podmínky (způsob realizace, použité principy a technologie), které dosud bylo velmi komplikované až nemožné v průběhu realizace upravovat i při společné vůli zadavatele a dodavatele. S ohledem na jednoduchost a nižší nároky na kapacity na straně zadavatele je tento postup stále nejpoužívanější, nicméně z dlouhodobého hlediska (období životního cyklu realizovaného díla) tento postup obvykle nevede k optimálním výsledkům.

Pro relativní jednoduchost a nízké náklady na přípravu je **proces samostatného zadání zakázky na projektovou přípravu a dodavatele stavby vhodný u menších zakázek například na částečné rekonstrukce**, kde není prostor pro komplexnější vyhodnocení budovy jako celku a jejího provozu. Předpokládá se ale dostatečná definice kvalitativního standardu řešené budovy nebo jejích částí. Vzhledem k tomu, že se řeší dvě samostatné soutěže, může být proces přípravy ve výsledku časově náročný.

Poznámka: Tento postup je možné kombinovat s jednou veřejnou zakázkou na projektovou přípravu a realizaci (viz výše), kdy se část předmětu díla vymezí detailně například realizační projektovou dokumentací a výkazem výměr a část se ponechá na návrhu dodavatele. Celý proces se pak tedy řeší jako jedna veřejná zakázka.

Proces probíhá v těchto krocích:

1. Technická specifikace zadání veřejné zakázky na tendrovou projektovou dokumentaci

V tomto případě obnáší příprava zadání veřejné zakázky na zpracování prováděcí projektové dokumentace, resp. tendrové dokumentace (tj. zakázky na služby) zejména zajištění nižšího stupně projektové dokumentace (stavební záměr, resp. dokumentaci pro územní nebo stavební řízení či architektonickou studii).

Chybou odporující prováděcí vyhlášce by bylo využití pouze jednostupňové projektové dokumentace, kdy je tatáž dokumentace použita pro stavební řízení i jako tendrová ve veřejné zakázce na dodavatele stavby. ZVZ rozsah tendrové projektové dokumentace v případě samostatné soutěže na dodavatele stavby výslovně vyžaduje.

Pokud je celý předmět zakázky definován pomocí konkrétního technického řešení a výkazem výměr, nedává postup následně dodavateli stavby ani dalším účastníkům procesu snadnou možnost měnit a optimalizovat řešení. **Doporučujeme ty části předmětu zakázky, kde lze případně očekávat optimalizaci nebo výhodnější řešení v dalším průběhu přípravy a realizace, definovat funkcí a výkonem.** Změny lze provádět pouze v souladu se zákonem 134/2016 Sb., který je podstatně volnější při provádění změn staveb, než stará právní úprava dle z. 137/2006 Sb.

2. Sestavení zadání zakázky na projektovou dokumentaci – kvalifikace uchazečů a zadávací podmínky

S ohledem na předpokládanou cenu je možné tendrovou dokumentaci zajistit vypsáním zjednodušené podlimitní veřejné zakázky, tedy například oslovením pěti potenciálních uchazečů, vždy v souladu s pravidly zadavatele.

Kromě obvyklých zákonných požadavků v zadávací dokumentaci je potřeba pečlivě definovat zejména požadavky na profesní a **technické kvalifikační předpoklady** uchazečů (například odbornost a dosažené vzdělání, autorizace pracovníků uchazeče, obdobné referenční zakázky, lidská a technická kapacita na zajištění realizace zakázky). Volba kvalifikačních předpokladů má za cíl omezit okruh uchazečů na prokazatelně kvalitní, nikoliv však mít diskriminační efekt. Proto nedoporučujeme požadovat například implementaci environmentálně šetrných procesů u uchazeče, protože to nemá přímý vztah ke kompetentnosti navrhnout šetrnou budovu.

Ještě podstatnější je definování vhodných **hodnotících kritérií** na základě ekonomické výhodnosti nabídek, která budou reflektovat požadavky na vysokou kvalitu a efektivní řešení vyprojektované šetrné budovy (jedná se například o kvalitativní, environmentální, ekonomická kritéria apod.). Kromě nižšího stupně projektové dokumentace je potřeba uchazečům specifikovat soutěžní kritéria reflektující kvalitu, tedy šetrnost a efektivnost projektovaného návrhu.

Přesně definované nastavení těchto kritérií je klíčové pro úspěšný průběh zakázky a minimalizaci rizika odvolání ze strany neúspěšných uchazečů. Plnění kritérií musí být vždy exaktně doložitelné a způsob jeho vyhodnocení jasně popsán v zadávací dokumentaci včetně váhy dílčího kritéria a jeho minimálního a maximálního limitu. Vždy je nutná souvislost požadavků a podmínek s předmětem veřejné zakázky v průběhu jakékoliv fáze životního cyklu budovy, tedy od požadavků na použité technologie, materiály a postupy ve fázi realizace přes provozování budovy až po její likvidaci nebo demontáž.

Možné je například přímé zadání požadavku na realizaci budovy v pasivním standardu nebo standardu budovy s téměř nulovou spotřebou energie.

Nejnižší cena jako jediné hodnotící kritérium je pro zakázky na služby projektanta a architekta podle novely ZVZ nepřípustná.

Zadávací dokumentace by měla obsahovat přesnou strukturu nabídky, aby bylo možné provést bezchybné vyhodnocení všech definovaných kritérií z přijatých nabídek. Důležitou součástí je zajištění autorského dohledu.

Součástí zadávací dokumentace by měl být dále návrh smlouvy s vítězným uchazečem. V případě jednacího řízení s uveřejněním je možné o znění smlouvy nebo i předmětu zakázky jednat.

3. Vypsání veřejné zakázky na tendrovou dokumentaci

Jedná se o zakázku na služby, kde je podle ZVZ hodnocení podle nejnižší ceny jako jediného hodnotícího kritéria nepřípustné pro zakázky na služby projektanta a architekta.

Zakázka se obvykle vypisuje jako otevřené (zjednodušené podlimitní) řízení.

Zakázku je možné vypsát jako variantní s tím, že zadavatel musí v zadávací dokumentaci tyto varianty nadefinovat. U šetrných budov se může jednat například o varianty použitých technologií, například využití různých obnovitelných zdrojů energie apod.

4. Sestavení hodnotící komise, hodnocení nabídek a uzavření smlouvy

Členy hodnotící komise (byť u zakázky na projektovou dokumentaci) by v případě hodnocení ekonomické výhodnosti nabídky s technickými kritérii šetrných budov měli být vždy kromě zástupců zadavatele i odborníci – projektant, energetický specialista, resp. odborník na šetrné / energeticky efektivní / pasivní budovy a případně architekt. Zejména v případě možnosti variantního řešení je odborné posouzení nutné.

Specialisté posoudí relevantnost navržených principů a ověří reálnost řešení z jednotlivých nabídek v souvislosti s plněním zejména technických požadavků a hodnotících kritérií.

Po výběru vítězného uchazeče a ukončení výběrového řízení může dojít k uzavření kontraktu mezi zadavatelem a projektantem.

5. Technická specifikace zadání veřejné zakázky na dodavatele stavby

Jednoznačnou technickou specifikací je tendrová dokumentace, zajištěná podle výše popsaných kroků.

6. Sestavení zadání zakázky na dodavatele stavby – kvalifikace uchazečů a zadávací podmínky

Protože tento postup nedává dodavateli stavby možnost měnit a optimalizovat navrhované řešení (detailní popis a výkaz výměr včetně specifikací jsou pro uchazeče závazné), využití hodnotících kritérií je omezené.

Přístup k nastavení kvalifikačních předpokladů a hodnotících kritérií je v principu stejný jako v kroku 2.

7. Vypsání veřejné zakázky na dodavatele stavby a její průběh

Jedná se o nejběžnější typ veřejné zakázky, jehož průběh v principu odpovídá kroku 4.

8. Zajištění technického dozoru stavebníka

S předstihem před zahájením realizace je samozřejmě nutné zajistit kvalitní technický dozor stavebníka. Ten je v případě samostatně vysoutěženého dodavatele prováděcí projektové dokumentace a dodavatele stavby partnerem v jednání během realizace se dvěma samostatnými subjekty, čímž vzniká riziko konfliktu těchto dvou subjektů a technický dozor se dostává do pozice arbitra mezi projektantem a dodavatelem stavby, což může mít za následek větší riziko vzniku víceprací.

Vypsání soutěže na technický dozor probíhá obvykle otevřeným řízením, často jako zjednodušené podlimitní řízení výzvou alespoň pěti uchazečům. Zde je potřeba opět dbát na definování požadavků na odbornou kvalifikaci budoucího dozoru, nejlépe s prokázáním referenčních zakázek obdobného charakteru.

02 Projektová příprava a realizace jako jedna zakázka

V současnosti **nejvhodnější postup pro vysoutěžení šetrné budovy** odpovídající ZVZ. Princip tohoto postupu spočívá v **nadefinování cílového stavu budovy, jejího účelu a provozu, tedy určit požadavky na funkci a výkon podle terminologie ZVZ**. Doporučujeme zadavateli nechat si tento nejdůležitější vstup zpracovat odborníky (architekt, projektant, specialista na energetickou náročnost budov apod.). Součástí může být například zjednodušená architektonická studie (úvodní koncept) a podrobný textový popis **funkce a účelu budovy** (přibližné plošné výměry, počet uživatelů, požadavky gastroprovozu, atd.), podrobný popis **standardů stavebních materiálů a technologií** (odolnost materiálů, třídy energetické účinnosti technologií atd.), popis **zkušebních a kontrolních metod pro jednotlivé fáze projektových prací** (energetické simulace budov, oponentní expertní revize projektu atd.), popis **kontrolních metod stavby a pro převzetí budovy k užívání** (zkouška vzduchotěsnosti obálky budovy, zkoušky zaregulování vzduchotechniky a funkčnosti měření a regulace, ohleduplnost stavebních prací vůči životnímu prostředí atd.). Ideálně jsou **součástí zadání také požadavky na garance a záruky pro první roky provozu budovy**, které budou součástí stanovených smluvních a obchodních podmínek. Zadání se pak použije jako součást zadávací dokumentace jedné zakázky na projektovou dokumentaci a stavební práce (odpovídá zadání funkce a výkonu dle ZVZ, obdoba angl. „Design and Build“). Zadáním tedy není detailní realizační projektová dokumentace ani položkový výkaz výměr. Tím je ponechán **prostor projektantovi pro optimalizaci a využití inovací při detailním projektování a tím hledat ekonomicky dlouhodobě nejvýhodnější řešení. Zadavatel však na počátku musí přesně vědět, co požaduje**, tedy mít představu o účelu a funkci výsledného díla.

Možné je například přímé zadání požadavku na realizaci budovy v pasivním standardu nebo standardu budovy s téměř nulovou spotřebou energie, případně o určitou procentní míru lepším.

Dále je na uchazečích, aby podali takovou nabídku, kde splní definované požadavky, a je jejich odpovědností, aby neopomněli do realizační projektové dokumentace, celkové nabídkové ceny a navrženého procesu výstavby včetně harmonogramu zahrnout jakoukoliv část požadavků ve výběrovém řízení. Tím se **pro zadavatele významně snižuje riziko víceprací**, protože se projekt nesoutěží pomocí výkazu výměr, který nemusí být vždy kompletní. Nekompletnost výkazu výměr bývá nejčastěji pochybením projektanta, nikoliv systémovým nedostatkem.

Dalším aspektem, který vede ke kvalitnějšímu výsledku a stabilní konečné ceně, je skutečnost, že projektant realizační dokumentace a dodavatel stavby jsou pro zadavatele zakázky jediným dodavatelem se společnou odpovědností vůči zadavateli, a nemohou si tedy vzájemně přesouvat odpovědnost za pochybení. S ohledem na požadavky šetrnosti a obecně kvalitu realizovaného díla má tento přístup jasně pozitivní efekt na konečný výsledek. Stejně je zde kvalitní příprava zadání, které musí být připraveno pečlivě, detailně a v úzké spolupráci zadavatele se specialisty.

Proces probíhá v těchto krocích:

1. Vytvoření přípravného týmu pro zadání zakázky formou jedné zakázky na projektovou přípravu a stavební práce

Příprava **zadání** je klíčovou fází, na které se musí podílet tým specialistů – **projektant, architekt, energetický specialista a další případní specialisté** podle potřeby.

Jednotlivé speciality je obvykle možné (s ohledem na předpokládanou cenu) zajistit vypsáním zjednodušeného podlimitního řízení. Zadavatel by měl požadovat kvalitu například formou požadavku na reference uchazečů.

Doporučujeme využít možnosti jednacího řízení s uveřejněním, kde může zadavatel s uchazeči jednat o přesné podobě požadovaného výsledného díla.

Protože vítězní uchazeči budou připravovat zadání, které nebude upřednostňovat konkrétní technologie a řešení, mohou se tito uchazeči později přihlásit i do následující zakázky na projektovou dokumentaci a realizaci.

Podstatné je pak definování vhodných **hodnotících kritérií** na základě ekonomické výhodnosti nabídek, která budou reflektovat požadavky na vysokou kvalitu a efektivní řešení šetrné budovy (jedná se například o kvalitativní, environmentální, ekonomická kritéria apod.). Přesně definované nastavení těchto kritérií je klíčové pro

úspěšný průběh zakázky a minimalizaci rizika odvolání ze strany neúspěšných uchazečů. Plnění kritérií musí být vždy exaktně doložitelné a způsob jeho vyhodnocení jasně popsán v zadávací dokumentaci včetně váhy dílčího kritéria a jeho minimálního a maximálního limitu. Vždy je nutná souvislost požadavků a podmínek s předmětem veřejné zakázky. Ideálně se v potaz mohou brát všechny fáze celého životního cyklu budovy, tedy od požadavků na použité technologie, materiály a postupy ve fázi realizace přes provozování budovy až po její likvidaci nebo demontáž. Pro jednoznačné vyhodnocení je k tak komplexnímu přístupu potřeba jednoznačně specifikovat hodnotící metodiku, tedy například jak dlouhé období provozování budovy se bude v kalkulacích uvažovat, jaké budou externí ekonomické a technické podmínky (např. ceny energií, míra inflace, diskontní sazba, emisní faktory a faktory primární energie atd.). **S ohledem na složitost přípravy a vyhodnocení doporučujeme takto komplexní postup využít u velkých zakázek. V ostatních případech může zadavatel některé části vynechat**, například zahrnutí demontáže a likvidace.

Zadávací dokumentace by měla obsahovat přesnou strukturu textové části nabídky s hodnotícími kritérii, aby bylo možné provést bezchybné vyhodnocení všech definovaných kritérií z přijatých nabídek.

2. Příprava kvalitního zadání stavby pro soutěž formou jedné zakázky na projektovou přípravu a stavební práce

Na počátku každé stavby je vize zadavatele – investora. Zcela klíčové je přeformulování vize do jasných zadávacích podmínek, od nichž se odráží celý průběh přípravy a realizace díla a jeho výsledná kvalita.

Zadání obsahuje zjednodušený koncept budovy, součástí může být například **architektonická studie**, kterou se určí hrubá představa zadavatele o rozsahu stavby a prostorových limitech, a ze které vyplyne představa o předpokládané ceně zakázky. Součástí zadání je detailní popis cílového stavu budovy, jejího budoucího účelu a provozu v ní, tedy **požadavky na funkci a výkon**. Součástí může být (třeba částečná) projektová dokumentace v podrobnosti pro územní rozhodnutí nebo stavební řízení s tím, že je touto dokumentací definován zejména provoz, požadované dispoziční řešení a případně minimální kvalitativní standard jinde nedefinovaných částí.

Zadání musí obsahovat zejména následující části:

- záměry a cíle investora – účel budovy, kdo a jak bude provozovat hotovou stavbu, jaké jsou priority zadavatele (časové hledisko, náklady, využití kapacity, apod.);
- finanční limit stavby – maximální výše investičních nákladů, kapacity objektu, omezující požadavky na použité technologie, konstrukce a materiály;
- časový rámec projektu – závazné termíny, vazba na jiné procesy apod.;
- funkční a provozní náplň – nejnižší část zadání, kde musí zadavatel specifikovat detaily účelu stavby a jejího provozu; je vhodné definovat nejen závazné a doporučené části, ale i případné odmítané části, tedy postupy a řešení, které zadavatel nepřipouští;
- standard materiálů a technologií – specialisté navrhnu/doporučí, jedná se o klíčové specifikace pro trvalou hodnotu stavby s nízkými provozními a údržbovými náklady;
- požadavky na šetrné aspekty budovy – specialista navrhne/doporučí kvalitativní hodnotící parametry pro environmentální, sociálně-kulturní a ekonomické aspekty projektové dokumentace a realizace stavebního díla ekonomicky výhodné budovy ohleduplné k lidem a k okolnímu životnímu prostředí;
- kontrolní metody projektových prací, stavby a podmínky pro převzetí stavby k užívání – specialisté navrhnu/doporučí, klíčové pro správný průběh zakázky ke kýženému stavu;
- požadavky na garance a záruky – specialisté navrhnu/doporučí pro první roky provozu budovy;
- případné odkazy na referenční stavby – jiné stavby investora, cizí vzorové realizace, předchozí projektované záměry na dané území tak, aby měli uchazeči co nejlepší informace a představu o vizi zadavatele.

Zadání tedy v tomto případě neobsahuje detailní realizační projektovou dokumentaci ani výkaz výměr.

Zadání definuje požadavky na funkci a výkon a na minimální parametry, které je potřeba ze strany budoucího dodavatele projektu dodržet. Jakékoliv parametry, které se mají stát soutěžními, tedy kde se bude požadovat od uchazečů co nejlepší řešení, se musí jasně definovat jako hodnotící kritérium (viz další krok).

Zadavatel se svým přípravným týmem musí rozhodnout, jaké parametry konkrétně specifikuje a kde nechá budoucímu uchazeči „volnou ruku“. Zde je nutné upozornit, že normy v ČR nejsou obecně závazné, a je tedy nutné k nim dodavatele zavázat smluvně.

3. Sestavení zadání zakázky

Hlavní technickou částí zadávacích podmínek je výše popsané zadání. Kromě obvyklých zákonných požadavků v zadávací dokumentaci je potřeba pečlivě definovat zejména požadavky na profesní a **technické kvalifikační předpoklady** uchazečů (například odbornost a dosažené vzdělání, autorizace pracovníků uchazeče, obdobné referenční zakázky, lidská a technická kapacita na zajištění realizace zakázky). Volba kvalifikačních předpokladů má za cíl omezit okruh uchazečů na prokazatelně kvalitní, nikoliv však mít diskriminační efekt. Proto nedoporučujeme požadovat například implementaci environmentálně šetrných procesů u uchazeče, protože to nemá přímý vztah ke kompetentnosti navrhnout šetrnou budovu.

Nejnižší cenu jako jediné hodnotící kritérium pro zakázky na šetrné budovy nedoporučujeme, vhodná je kombinace s dalšími kvalitativními kritérii.

Zadávací dokumentace by měla obsahovat přesnou strukturu nabídky, aby bylo možné provést bezchybné vyhodnocení všech definovaných kritérií z přijatých nabídek.

Součástí zadávací dokumentace by měl být dále návrh smlouvy s vítězným uchazečem. V případě jednacím řízení s uveřejněním nebo bez něj je možné o znění smlouvy jednat (v souladu se ZVZ).

4. Vypsání veřejné zakázky formou jedné zakázky na projektovou přípravu, dokumentaci a realizaci stavebních prací

Tato jedna zakázka se považuje za zakázku na stavební práce, protože hlavním předmětem zakázky je zde realizace díla. Zakázku lze vypsát jako obvyklé otevřené řízení nebo například formou jednacím řízení s uveřejněním, kde je možné v průběhu jednání předejít případným budoucím nejasnostem.

Zakázku je možné vypsát jako variantní s tím, že zadavatel v takovém případě musí v zadávací dokumentaci opět nadefinovat požadovaný cíl a účel a uchazeči v rámci variantních řešení předloží možná řešení, jak k požadovanému výsledku dospět. U šetrných budov se může jednat například o varianty použitých technologií, jako využití různých obnovitelných zdrojů energie apod.

5. Sestavení hodnotící komise a hodnocení nabídek

Členy hodnotící komise u veřejných zakázek na šetrné budovy by měli být vždy kromě zástupců zadavatele i odborníci – projektant, energetický specialista, resp. odborník na šetrné / energeticky efektivní / pasivní budovy a architekt. Vždy alespoň jedna třetina komise by měla být odborně způsobilá. Odborníci mohou dále být přizvanými poradci při hodnocení nabídek. Podmínkou je samozřejmě nepodjatost členů komise nebo poradců.

Specialisté posoudí relevantnost navržených principů a ověří reálnost řešení z jednotlivých nabídek v souvislosti s plněním zejména technických požadavků a hodnotících kritérií.

6. Uzavření smlouvy s vítězným uchazečem

Po výběru vítězného uchazeče a ukončení výběrového řízení může dojít k uzavření kontraktu mezi zadavatelem a budoucím dodavatelem celého projektu, tedy podrobné projektové dokumentace, odpovídající nabídnutému řešení a samotné realizace díla.

7. Zajištění technického dozoru stavebníka

S předstihem před zahájením realizace je samozřejmě nutné zajistit kvalitní technický dozor stavebníka. Ten je v případě projektu řešeného formou jedné zakázky na projektovou dokumentaci a realizaci ve výhodě oproti tradičnímu řešení, protože jeho partnerem v jednání na stavbě je pouze jeden dodavatel (projektové dokumentace i realizace díla). Není tedy v jinak časté pozici arbitra mezi projektantem a dodavatelem stavby.

Vypsání soutěže na technický dozor probíhá obvykle otevřeným řízením, často jako zjednodušené podlimitní řízení výzvou alespoň pěti uchazečům. Zde je potřeba opět dbát na definování požadavků na odbornou kvalifikaci budoucího dozoru, nejlépe s prokázáním referenčních zakázek obdobného charakteru.

Součástí činnosti technického dozoru stavebníka je kontrola projektové dokumentace, stavby a převzetí stavebního díla k užívání. Vše probíhá pod předem stanovených kontrolních metodik.

03 Zahrnutí správy objektu do jedné veřejné zakázky na projektovou přípravu a realizaci

Tento komplexní typ veřejné zakázky vychází z principu z předchozí kapitoly 2 s tím, že součástí zakázky je zároveň zajištění správy řešeného objektu. Veřejná zakázka v tomto případě tedy zahrnuje jak projektovou přípravu a realizaci díla, tak i jeho správu po smluvně stanovené období.

Tento postup je vhodný zejména pro novostavby, případně rozsáhlejší renovace objektů.

Po celé období od přípravy přes realizaci díla po jeho provozování má zadavatel jediného smluvního partnera, který ručí za kvalitu výsledného díla, nese odpovědnost za nekompletnost „svoji“ projektové dokumentace a za výsledné užitné provozní parametry díla.

Tento přístup je obecně vhodný pro stavební i technologické části budov. V současnosti je typickým příkladem tohoto přístupu poskytování energetických služeb se zárukou (metoda EPC), které je vhodné zejména pro projekty energetických úspor na technologických zařízeních, kde je pro tuto metodu, řešící zároveň financování projektu, optimální doba návratnosti opatření do 8 let a s trváním smluvního vztahu na 8 až 10 let i déle.

Jednotlivé kroky odpovídají předchozí kapitole 02.

04 Alternativní zařazení soutěže o návrh nebo architektonická soutěž

Jedná se o alternativní možnost řešení úvodní části projektové přípravy, která obvykle končí dokumentací pro územní rozhodnutí, dokumentací pro stavební povolení nebo architektonickou studii. Soutěž o návrh či architektonická soutěž, i kvůli časové náročnosti a vyšším nákladům na její uskutečnění, bude využita **v případě exponovaných** větších nových budov nebo významných rekonstrukcí. Samozřejmě i v tomto případě je vhodné mít kritéria šetrnosti zahrnutá v zadávacích podmínkách.

Soutěž o návrh vypisuje zadavatel v souladu se ZVZ jako **soutěž, na kterou může navazovat jednací řízení bez uveřejnění**.

Architektonickou soutěž vypisuje zadavatel s odkazem na tzv. autorizační zákon, a tedy i na příslušný Soutěžní řád České komory architektů (ČKA), který je pro členy komory – architekty – a zadavatele závazným a definuje podmínky architektonických soutěží. Konkrétní přípravu celé architektonické soutěže konzultuje zadavatel obvykle právě s ČKA.

Podobně jako v případě veřejné zakázky vypisované formou jedné zakázky na projektovou dokumentaci a realizaci, i zde je nutné **pro zadání soutěže připravit kvalitní zadávací podmínky**, v nichž je nadefinován cílový stav budovy, jejího účelu a provozu. Ten si zadavatel musí nechat zpracovat odborníky (architekt, projektant, specialista na energetickou náročnost budov apod.). Součástí může být například zjednodušený schematický záměr (jednoduchý koncept, skica, schémata) a podrobný textový popis funkce a účelu budovy. Tento podklad se pak použije jako součást zadání soutěže o návrh nebo architektonické soutěže. Zařazení takové soutěže logicky nabízí největší prostor pro invenci a možnost inovativních přístupů zpracovatele návrhu.

Stěžejním prvkem tohoto typu soutěže je **kvalitní odborná porota – hodnotící komise**. V případě šetrných budov je potřeba, aby byl součástí **odborník na šetrné budovy nebo energetický specialista**.

Výsledkem soutěže jsou odbornou porotou vyhodnocené návrhy s detailním odůvodněním tohoto vyhodnocení. S vítězem je následně zahájeno jednací řízení bez uveřejnění v souladu se ZVZ na dopracování projektové dokumentace ve všech potřebných stupních podrobnosti.

Následně zadavatel vypíše veřejnou zakázku na dodávku stavby na základě realizační projektové dokumentace, výkazu výměr a specifikací vzešlých z předchozí přípravné fáze.

Proces probíhá v těchto krocích:

1. Vytvoření přípravného týmu pro zadání soutěže

Pro přípravu **zadání soutěže o návrh, resp. architektonické soutěže se použijí zadávací podmínky**. I v tomto případě jsou klíčovou částí, na které se musí podílet tým specialistů – **projektant, architekt, energetický specialista a další případní specialisté** podle potřeby.

Jednotlivé specialisty je obvykle možné (s ohledem na předpokládanou cenu) zajistit i zde vypsáním zjednodušené podlimitní veřejné zakázky, tedy například oslovením pěti potenciálních uchazečů.

2. Ustanovení odborné soutěžní poroty

Zajištění ustanovení odborné poroty je v případě soutěže o návrh na zadavatele, v případě architektonické soutěže se ustanovení poroty stejně jako celý průběh řídí příslušným Soutěžním řádem České komory architektů.

Kvalitní odborná porota je složena ze zástupců zadavatele a odborníků s tím, že relevantní odborníci tvoří nadpoloviční většinu poroty a musí být na zadavatele nezávislí. V případě šetrných budov je potřeba, aby byl v porotě zastoupen (nebo přizván jako odborný znalec poroty) odborník na šetrné budovy nebo energetický specialista.

3. Příprava zadávacích podmínek pro zadání stavby

Vizi zadavatele do zadávacích podmínek musí převést odborníci, vybraní v kroku 1. S formulací tohoto zadání by měli pomoci externí konzultanti, případně odborná porota a v případě architektonické soutěže ČKA.

Zadání obsahuje zjednodušený koncept zamýšlené budovy, například **hmotovou studii**, kterou se určí hrubá představa zadavatele o rozsahu stavby a prostorových limitech a ze které vyplyne představa o předpokládané ceně zakázky. Součástí je detailní popis cílového stavu budovy, jejího budoucího účelu a provozu v ní. Součástí může dále být schematické znázornění provozu, požadovaného dispozičního řešení apod.

Zadání musí obsahovat zejména následující části:

- záměry a cíle investora – účel budovy, kdo a jak bude provozovat hotovou stavbu, jaké jsou priority zadavatele (časové hledisko, náklady, využití kapacity apod.);
- finanční limit stavby – maximální výše investičních nákladů, kapacity objektu, omezující požadavky na použité technologie, konstrukce a materiály;
- časový rámec projektu – závazné termíny, vazba na jiné procesy, apod.;
- funkční a provozní náplň – nejrozsáhlejší část zadání, kde musí zadavatel specifikovat detaily účelu stavby a jejího provozu; je vhodné definovat nejen závazné a doporučené části, ale i případné odmítané části, tedy postupy a řešení, které zadavatel nepřipouští;
- požadavky na šetrné aspekty projektu – specialista navrhne/doporučí pro- gresivní řešení a udržitelné technologie a materiály a parametry energetické náročnosti;
- případné odkazy na referenční stavby – jiné stavby investora, cizí vzorové realizace, předchozí projektované záměry na dané území tak, aby měli uchazeči co nejlepší informace a představu o vizi zadavatele.

Zadání tedy v tomto případě neobsahuje detailní realizační projektovou dokumentaci ani výkaz výměr, ale definuje minimální požadavky, které je potřeba ze strany budoucího dodavatele projektu dodržet, tedy obdoba požadavků na funkci a výkon. Důležitou součástí je zajištění autorského dohledu.

Pro architektonickou soutěž je typické, že se soutěžícím uchazečům nechá značná míra volnosti pro realizaci nápadů a myšlenek.

Obvyklou součástí architektonické soutěže je vypsání odměn pro úspěšné uchazeče, což zvyšuje motivaci pro zapojení kvalitních účastníků.

4. Sestavení zadávacích podmínek a hodnotících kritérií

Hlavní technickou částí zadávacích podmínek je výše popsané zadání. Kromě obvyklých zákonných požadavků v zadávací dokumentaci je potřeba pečlivě definovat zejména požadavky na profesní a **technické kvalifikační předpoklady** uchazečů (například odbornost a dosažené vzdělání, autorizace pracovníků uchazeče, obdobné referenční zakázky, lidská a technická kapacita na zajištění realizace zakázky). Volba kvalifikačních předpokladů má za cíl omezit okruh uchazečů na prokazatelně kvalitní, nikoliv však mít diskriminační efekt. Proto nedoporučujeme požadovat například implementaci environmentálně šetrných procesů u uchazeče, protože to nemá přímý vztah ke kompetentnosti navrhnout šetrnou budovu.

Důležité je definování vhodných **hodnotících kritérií** na základě ekonomické výhodnosti nabídek, jež budou reflektovat požadavky na vysokou kvalitu a efektivní řešení šetrné budovy (jedná se například o kvalitativní, environmentální, ekonomická kritéria apod.). Přesně definované nastavení těchto kritérií je klíčové pro úspěšný průběh zakázky a minimalizaci rizika odvolání ze strany neúspěšných uchazečů. Plnění kritérií musí být vždy exaktně doložitelné a způsob jeho vyhodnocení jasně popsán v zadávací dokumentaci včetně váhy dílčích kritérií a jeho minimálního a maximálního limitu. Vždy je nutná souvislost požadavků a podmínek s předmětem veřejné zakázky. Ideálně se v potaz mohou brát všechny fáze celého životního cyklu budovy – od požadavků na použité technologie, materiály a postupy ve fázi realizace přes provozování budovy až po její likvidaci nebo demontáž. Pro jednoznačné vyhodnocení je k tak komplexnímu přístupu potřeba jednoznačně

specifikovat hodnotící metodiku, tedy například jak dlouhé období provozování budovy se bude v kalkulacích uvažovat, jaké budou externí ekonomické a technické podmínky (např. ceny energií, míra inflace, diskontní sazba, emisní faktory a faktory primární energie atd.). **S ohledem na složitost přípravy a vyhodnocení doporučujeme takto komplexní postup využít u velkých zakázek. V ostatních případech může zadavatel některé části vynechat**, kupř. zahrnutí demontáže a likvidace.

Zadávací dokumentace by měla obsahovat přesnou strukturu textové části nabídky s hodnotícími kritérii, aby bylo možné provést bezchybné vyhodnocení všech definovaných kritérií z přijatých nabídek.

S přípravou hodnotících kritérií a jejich vyhodnocením pomáhá odborná komise a v případě architektonické soutěže konzultuje ČKA.

5. Vypsání soutěže, její průběh a skončení

Průběh soutěže včetně povinných lhůt se řídí zákonem, v případě architektonické soutěže Soutěžním řádem České komory architektů.

Na dohled nad průběhem je vhodné zajistit odborníka (například architekt nebo právník s relevantní zkušeností). Po celou dobu průběhu soutěže je odborná porota garantem kvality a prostředníkem mezi zadavatelem a uchazeči. K tomu jsou dále nápomocni přizvaní odborní znalci poroty. V případě šetrných budov musí být součástí takového týmu příslušný odborník nebo energetický specialista.

6. Jednací řízení bez uveřejnění a uzavření smlouvy

S vítězem architektonické soutěže může následně být zahájeno jednací řízení bez uveřejnění (veřejná zakázka na služby) v souladu se ZVZ. Na základě tohoto řízení může zadavatel zadat uchazeči ke zpracování všechny stupně projektové přípravy (dokumentace k územnímu řízení, ke stavebnímu povolení, k provedení stavby, tendrovou dokumentaci) a autorský dozor v průběhu realizace díla. Součástí procesu je dojednání smluvního vztahu.

7. Zajištění technického dozoru stavebníka

S předstihem před zahájením realizace je samozřejmě nutné zajistit kvalitní technický dozor stavebníka. V případě samostatně vysoutěženého dodavatele prováděcí projektové dokumentace a dodavatele stavby je partnerem v jednání během realizace se dvěma samostatnými subjekty, čímž vzniká riziko konfliktu těchto dvou subjektů a technický dozor se dostává do pozice arbitra mezi projektantem a dodavatelem stavby, což může mít za následek větší riziko vzniku víceprací.

Vypsání soutěže na technický dozor probíhá obvykle otevřeným řízením, často jako zjednodušené podlimitní řízení výzvou alespoň pěti uchazečům. Zde je potřeba opět dbát na definování požadavků na odbornou kvalifikaci budoucího dozoru, nejlépe s prokázáním referenčních zakázek obdobného charakteru.



MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU



Dílo bylo zpracováno za finanční podpory Státního programu na podporu úspor energie a využití obnovitelných a druhotných zdrojů energie pro rok 2016 – Program EFEKT.



Česká rada pro šetrné budovy

Drtinova 10, 150 00 Praha 5

www.czgbc.org