



Atletický tunel

Mgr. Bc. Jana Dubcová
Ing. Dana Kocová
Mgr. Daniela Rychtová
Mgr. Richard Volín
 CNPK



Centrální nákup
Plzeňského
kraje

Z pozice administrátora veřejných zakázek v Plzeňském kraji seznámíme čtenáře s veřejnou zakázkou, jejímž předmětem bylo vybudování atletického tunelu prostřednictvím metody Design & Build (dále „D&B“).

Kdo jsme a co děláme

Jsmo Centrální nákup Plzeňského kraje (dále „CNPK“). Připravujeme, vyhledáváme, hodnotíme, kontrolujeme a dohlížíme na pravidla zákona o zadávání veřejných zakázek a dodržování všech dalších povinností. Jsme administrátor a centrální zadavatel. Poskytujeme metodickou a právní pomoc v procesu a samotné realizaci veřejné zakázky.

Atletický tunel

Zastupitelstvo Plzeňského kraje vyčlenilo finance ve výši 120 mil. Kč s DPH na výstavbu atletického tunelu včetně zázemí. Objekt bude umístěn v těsné blízkosti areálu Městského atletického stadionu a areálu, kde sídlí Sportovní gymnázium a Střední odborné

učiliště elektrotechnické, kterému je celý areál svěřen a které bylo zadavatelem této veřejné zakázky. Prostory budou využívány školami, širokou atletickou základnou atletického klubu i vrcholovými sportovci.

Co bylo na počátku

Vyhlášení veřejné zakázky (dále „VZ“) metodou D&B předcházelo standardní vyhlášení VZ v otevřeném řízení na základě již zpracované projektové dokumentace. V průběhu zadávacího řízení obdržel zadavatel od čtyř potenciálních dodavatelů kolem padesáti dotazů k objasnění zadávací dokumentace, které se týkaly technického řešení navrženého v projektové dokumentaci. Z důvodu nedoručení žádné nabídky zadavatel zrušil zadávací řízení v souladu s § 127 odst. 1 zákona

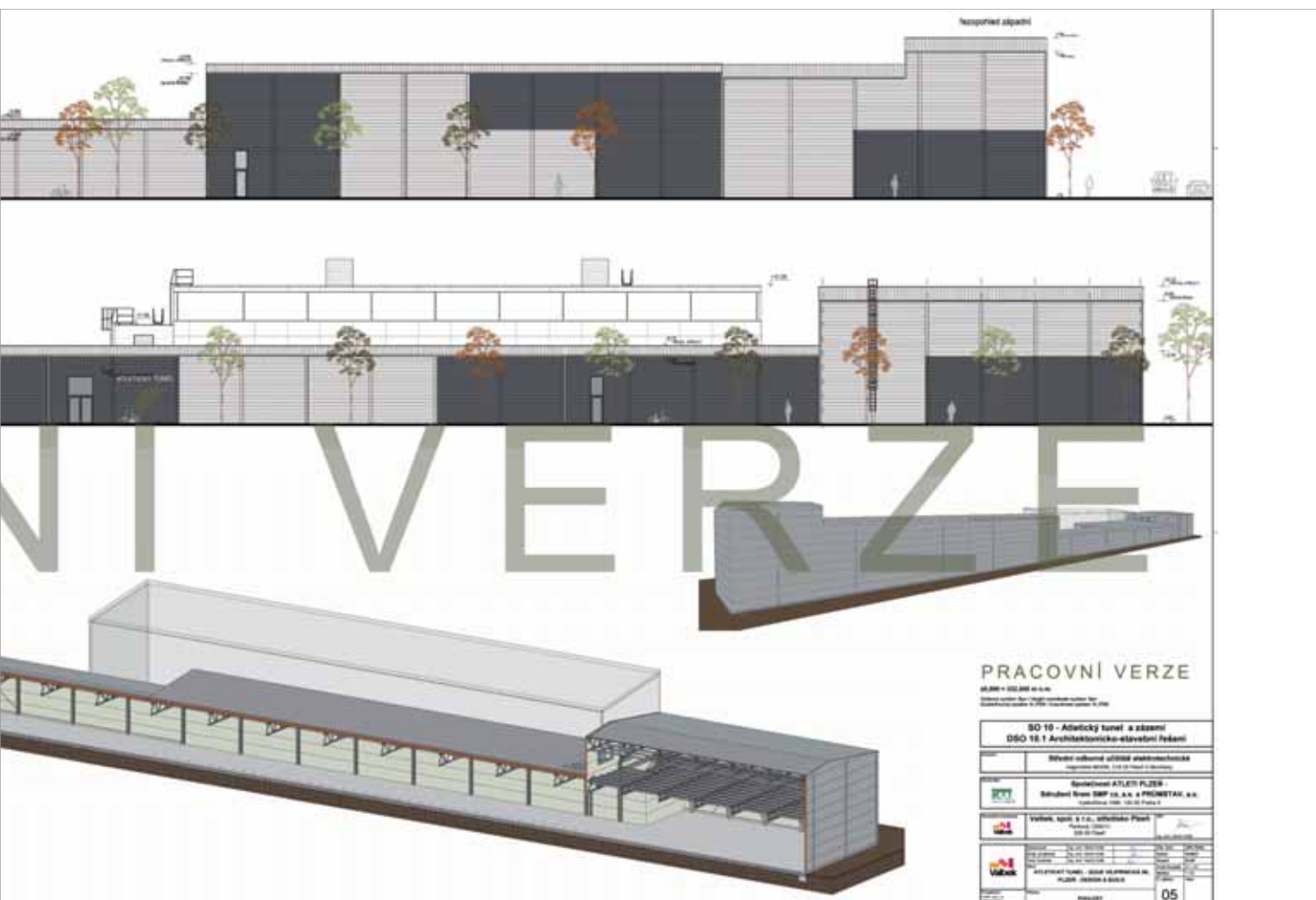
č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále „ZZVZ“). Tímto zadavatel bohužel ztratil tři měsíce v důsledku neúspěšného zadávacího řízení, a to samozřejmě bez započtení doby na jeho přípravu a zejména doby, po kterou byla zpracovávána projektová dokumentace.

Nastala situace, kdy bylo nutné rozhodnout, jak dále ve veřejné zakázce pokračovat, aby byla úspěšně dokončena. Řešení se aktivně ujal přípravný tým ve složení zástupců CNPK a zadavatele. CNPK zpracoval SWOT analýzu již s myšlenkou pustit se do projektu metodou v soukromém sektoru hojně využívanou, ale pro veřejnou správu prozatím opomíjenou – tedy popisem požadavků na výkon a funkci v souladu s § 89 odst. 1 písm. a) ZZVZ.



SWOT analýza

Strengths (silné stránky)	Weaknesses (slabé stránky)
<ul style="list-style-type: none"> ■ větší prostor pro řešení realizačních problémů ■ odpovědnost za celé dílo nese dodavatel ■ eliminace uzavírání dodatků ■ transparentní změna závazků ■ eliminace sporů mezi dodavatelem stavebních prací a zpracovatelem projektové dokumentace ■ umožnění bezbariérového přístupu do hlediště stávající sportovní haly v souvislosti s provozními vazbami ■ kvalitnější inovativní řešení než podle ZD zajištěné zadavatelem ■ zavedení prvku soukromého sektoru do veřejné správy ■ vhodné doplnění atletického areálu, který je oceňován jako esteticky a funkčně zdařilá stavba ■ odborný tým získá nové zkušenosti a dovednosti 	<ul style="list-style-type: none"> ■ omezené finanční prostředky ■ nezbytná pomoc odborníků při nastavení zadávacích podmínek ■ časová náročnost přípravy, koordinace a posouzení nabídek ■ vysoké nároky na složení a odbornost přípravného týmu ■ možné variantní řešení s ohledem na parkování – stavba „na terénu“ x stavba na pilířích a s tím související náklady ■ nutnost nahradit stávající parkovací stání (v případě stavby „na terénu“) ■ uložení kabelu ČEZ v zájmovém území ■ omezené prostorové možnosti
Opportunities (příležitosti)	Threats (hrozby)
<ul style="list-style-type: none"> ■ rozšíření kapacit pro sportovce ■ výstavba objektu v kratším čase než při samostatné VZ na zpracovatele projektové dokumentace a samostatné VZ na dodavatele stavby ■ náklady za přeložku ČEZ v případě stavby „na terénu“ nese dodavatel ■ stavební povolení na objekt již bylo pro původní dokumentaci vydáno – předpoklad, že by s rozhodnutím o umístění stavby a stavebním povolením neměly být problémy ■ v případě úspěšné aplikace metody D&B využití v dalších VZ 	<ul style="list-style-type: none"> ■ nedostatečné osvojení kontrolních smluvních mechanismů ■ stavba nebude architektonicky navazovat na stávající objekty ■ málo zkušeností s metodou D&B ve veřejném sektoru a s tím spojená nedůvěra ■ vyšší náklady oproti schválenému rozpočtu z důvodu nutnosti zpracování nové projektové dokumentace – finanční prostředky pro výstavbu dle původního projektu zůstaly nezměněny ■ nedostatečná specifikace technických požadavků zadavatele ■ nedůvěra k použité metodě ze strany konzervativních dodavatelů a zadavatele



Po zralé úvaze jsme navrhli zadavateli, že jediným vhodným řešením k úspěšné realizaci této veřejné zakázky je právě volba metody D&B.

Náš první Design & Build

Po odsouhlasení zadavatelem a Plzeňským krajem jako zřizovatelem tým začal s intenzivní přípravou zakázky. Byla to pro nás velká výzva. Jednalo se o zakázku dosti mediálně i politicky sledovanou a zároveň pilotní projekt zadávaný metodou D&B v Plzeňském kraji. V průběhu VZ jsme spolupracovali s advokátní kanceláří HAVEL & PARTNERS s. r. o.

Brainstorming

Vzhledem k okolnostem jsme mohli jako podklady k novému zadávacímu řízení poskytnout pouze katastrální mapu s vymezeným pozemkem a několik stanovisek dotčených orgánů státní správy a správců sítí z původního projektu. Vyhodnotili jsme, že přípravě VZ bude předcházet předběžná tržní konzultace (dále „PTK“). Přípravu dotazů k PTK jsme

začali brainstormingem, z něhož vzešlo celkem 20 převážně otevřených otázek. K účasti na PTK jsme oslovili všechny účastníky původního zadávacího řízení, informace o PTK jsme zveřejnili na webových stránkách CNPK, Plzeňského kraje, v *Plzeňském deníku*, ARI. Rovněž jsme publikovali předběžné oznámení ve *Věstniku veřejných zakázek*.

Celou PTK moderovala Adéla Havlová. Hlavním cílem konzultace bylo vyladit znalosti a zkušenosti potenciálních dodavatelů a získat jejich názor na připravené dotazy. Přítomným účastníkům PTK byla předvedena prezentace a dotazník. Kladené otázky se týkaly nastavení zadávacích podmínek – čas pro zpracování nabídky, dostatek podkladů, délka realizace celého díla – finanční a časové milníky, adekvátnost požadavků na reference a kvalifikaci, adekvátnost požadavků na realizační tým dodavatele, předpoklad zapojení poddodavatelů.

PTK se prezenčně zúčastnilo pět velkých předních stavebních firem, od kterých jsme obdrželi vyplněné dotazníky. Odpovědi a postřehy

v dotaznících byly podkladem při tvorbě zadávacích podmínek s cílem nastavit je tak, aby zadavatel získal pokud možno co nejvíce kvalitních nabídek.

Celkově hodnotíme PTK jako velmi úspěšnou a přínosnou. Realizace PTK přinesla pozitivní výsledek a informace získané od účastníků PTK posléze velmi pomohly při nastavení zadávacích podmínek.

Zadávací podmínky, hodnotící kritéria

Zadavatel umožnil variantní řešení návrhu objektu atletického tunelu a navazujícího zázemí pro sportovce (stavba na terénu x stavba na pilířích). Důvodem bylo množství dotazů k prvnímu standardnímu vyhlášení VZ na základě zpracované projektové dokumentace a uložení kabelu ČEZ v zájmovém území.

Zadávací podmínky obsahovaly vymezení pozemků, na kterých se může stavět, a popis požadavků zadavatele. Tím se konkrétně

rozumí povinnost náhrady stávajících parkovacích míst, bude-li použit návrh objektu „na terénu“, napojení na stávající objekt sportovní haly, zřízení bezbariérového přístupu do stávající haly a samozřejmě splnění prostorových požadavků na sportovní sektory vč. zajištění kvalitních povrchů a kvalitního prostředí. Součástí zadávacích podmínek bylo zpracování grafického návrhu ve formě zjednodušené studie, ze které bylo zřejmé splnění zadávacích podmínek. Dodavatel jej předkládal v nabídce, nejednalo se však v žádném případě o soutěž o návrh.

Pro hodnocení nabídek byla stanovena 3 dílčí kritéria:

- **Nabídková cena dodavatele (cena za stavbu + cena za služby)** – váha kritéria – 60%
- **Celková doba realizace** – váha kritéria – 30%
- **Zkušenosti s realizací projektů metodou Design & Build** – váha kritéria – 10%.

Museli jsme věnovat pozornost návrhu smlouvy o dílo, která se lišila od standardního vzoru. Ve smlouvě jsme implementovali řadu řešení srovnatelných s úpravou obsaženou např. ve vzorových podmínkách Žluté knihy FIDIC. To se projevuje např. v definování díla prostřednictvím tzv. požadavků objednatel, a nikoli na základě výkazu výměr a soupisu prací. Dále též v rozložení rizik mezi objednatel a zhotovitele ve vztahu k nepředvídatelným fyzickým podmínkám na staveništi či při výskytu případných chyb v požadavcích objednatel. Podobně jako v podmínkách FIDIC je dílo kontrolováno a hrazeno na základě časových a platebních milníků, a nikoli podle průběžné rozpracovanosti. Po vzoru FIDIC jsme též využili institut základního data, který dává dodavatelům jistotu, že pokud dojde ke změně zadání zakázky později než deset pracovních dní před koncem lhůty pro podání nabídek, ponese s tím spojená rizika objednatel. V jiných bodech jsme ovšem záměrně nastavili úpravu podrobněji, a to např. v rámci úpravy odpovědnosti za obstarání správních povolení potřebných pro realizaci stavby.

Průběh zadávacího řízení, nabídky

Na zpracování a podání nabídek jsme poskytl dostatečný prostor (100 dní). Během zadávací lhůty jsme obdrželi celkem 7 žádostí o vysvětlení zadávací dokumentace, které



se týkaly upřesnění smluvních podmínek, několik dotazů se vztahovalo k technickým požadavkům zadavatele zejména na prostředí, velikosti a povrchy sportovišť. Lhůtu pro podání nabídek na základě obdržených žádostí o vysvětlení jsme prodloužili o 7 dní.

Zadavatelé byly doručeny celkem 3 nabídky. Následovalo hodnocení a posouzení, po kterém zadavatel rozhodl o výběru podle výpočtu hodnotících kritérií. Ve lhůtě pro podání námitek zadavatel obdržel jednu formální námítku, se kterou jsme se úspěšně vypořádali. Smlouvu s vybraným dodavatelem uzavřel zadavatel na konci dubna 2021. Poté zhotovitel okamžitě zahájil plnění ze smlouvy dle časového harmonogramu.

Nyní probíhá příprava projektové dokumentace a konají se pravidelné schůzky mezi zadavatelem, pověřenými osobami a zhotovitelem díla. **„Na obrázku – pohledy na Atletický tunel – můžete vidět pracovní verzi vizualizace budoucí stavby. Nemusí se jednat o finální podobu stavby, jsme čerstvě po podepsání smlouvy,“ uvádí ředitelka CNPK.**

Shrnutí

Příprava zadávacího řízení od samého počátku až po vyhlášení zakázky na profilu zadavatele trvala přibližně 5 měsíců. Přípravný tým z CNPK pracoval s vysokým pracovním nasazením a několikahodinové schůzky se konaly každý týden, o vyjádření jsme žádali zástupce zadavatele. Průběžně jsme konzultovali zadávací dokumentaci a smlouvu o dílo s advokáty z advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS s. r. o., kterým tímto děkujeme za skvělou spolupráci. K úspěšnému uzavření smlouvy došlo po šesti měsících od zahájení příprav.

Doporučení do budoucna

Metoda D&B znamená inovaci v procesu zadávání veřejných zakázek. Hledali jsme cestu, jak po zrušení předchozí zakázky dosáhnout výsledku za použití jiného postupu. Vyplatilo se svolání PTK, ve které dodavatelé poskytli zpětnou vazbu a cenné informace k novému vyhlášení. Samotné zadávací řízení nebylo tolik komplikované ve srovnání s předchozími řízeními. Vybraný dodavatel nabídl kvalitní a ekonomicky výhodné řešení. Zadavatel již nemusí řešit problémy s projektovou dokumentací, kterou odpovědně zpracuje samotný dodavatel. Odpadne tím případně komplikované řešení změn, víceprací a uzavírání dodatků v důsledku neúplné či nekvalitní projektové dokumentace, kterou dříve zajišťoval zadavatel. Je třeba věnovat pozornost přípravě smlouvy o dílo, která má jinou podobu než standardní vzor. Inspirací byla Žlutá kniha FIDIC. Obchodní podmínky FIDIC se staly inspirací a vhodným způsobem byly zpracovány do ustanovení smlouvy.

Přínosem nového postupu prostřednictvím metody D&B je obdržení kvalitnější nabídky a odbourání problémů, které vznikají v důsledku vad projektové dokumentace. Je třeba provést důkladnou přípravu včetně PTK s dodavatelem a seznámit se s odlišnostmi vůči standardnímu řešení. Využití metody D&B přineslo zadavateli další velkou výhodu spočívající ve finanční úspoře oproti plánovaným nákladům stanoveným v původním vyhlášení zakázky na základě zpracované projektové dokumentace. Jana Dubcová, ředitelka CNPK dodává na závěr: „Děkuji svému týmu za skvěle odvedenou práci a za to, že mají zájem se dále vzdělávat. Oceňuji přístup k implementování nových postupů do veřejných zakázek.“ **Nebojte se a použijte metodu D&B!** ■