

Návod

**možného postupu pro zadavatele
při realizaci výstavbových projektů
metodou dodávky Design & Build (& Operate)
se zaměřením na minimalizaci
celkových nákladů životního cyklu**

prosinec 2017



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Životní prostředí



Ministerstvo životního prostředí



MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU



EFEKT energie efektivně

NÁVOD MOŽNÉHO POSTUPU PRO ZADAVATELE PŘI REALIZACI VÝSTAVBOVÝCH PROJEKTŮ METODOU DODÁVKY DESIGN & BUILD (& OPERATE)

se zaměřením na minimalizaci
celkových nákladů životního cyklu

prosinec 2017

Zpracovatelé:

Asociace poskytovatelů energetických služeb a Šance pro budovy

Text:

Aleš Chamrád, David Dvořák, Miroslav Marada a Jan Antonín





OBSAH

I. ÚVOD	5
II. METODIKA DB	6
1. PROČ SI VYBRAT METODU DODÁVKY DB?	6
1.1 Co je to metoda dodávky DB?	6
1.2 Jaká jsou úskalí při zadávání projektu DB?	7
1.3 Jaké projekty realizovat pomocí metody DB a jak vybrat vhodný provozní model?	8
2. OBSAH A PŘÍPRAVA POŽADAVKŮ ZADAVATELE U PROJEKTŮ DB	10
2.1 Požadavky zadavatele u projektů DB, proč jsou důležité a jak je nastavit?	10
2.2 Cílové výkonové parametry/funkční vlastnosti budovy či objektu	10
2.3 V jaké fázi rozpracovanosti by měla být projektová dokumentace k projektu DB?	11
3. JAK VYBRAT VHODNÉ PORADCE PRO PŘÍPRAVU ZADÁNÍ PROJEKTU DB?	13
3.1 Předpoklady úspěšné realizace projektů DB	13
3.2 Kdo by v týmu Poradců neměl chybět?	13
4. PODMÍNKY PRO VÝBĚR VHODNÉHO ZHOTOVITELE A NEJLEPŠÍ NABÍDKY	16
4.1 Jak postupovat při výběru vhodného zhotovitele a nejlepší nabídky?	16
4.2 Jak stanovit požadovanou kvalifikaci zhotovitele?	16
4.3 Jak nastavit hodnotící kritéria pro výběr zhotovitele?	17
4.4 Jakým způsobem o výběru zhotovitele jednat? A proč?	23
5. ZÁKLADNÍ ZÁSADY PRO NASTAVENÍ SMLUVNÍCH PODMÍNEK	26
5.1 Promítnutí požadované kvalifikace zhotovitele a požadovaných výkonových parametrů do smluvních podmínek	26
5.2 Smluvní mechanismus ověřování výkonových parametrů projektů DB	26
5.3 Platební podmínky a dopady nesplnění cílových výkonových parametrů	28
5.4 Zajištění vymahatelnosti nároků vzniklých v souvislosti s neplněním smluvních podmínek zhotovitelem	28
6. REALIZACE PROJEKTŮ DESIGN & BUILD (& OPERATE) A JEJICH PROVOZ – OVĚŘENÍ PLNĚNÍ VÝKONOVÝCH PARAMETRŮ	29
7. ZÁKLADNÍ ZÁSADY POSTUPU PŘI DOTAČNÍM MANAGEMENTU U PROJEKTŮ DB PODPOROVANÝCH Z OPERAČNÍHO PROGRAMU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, prioritní osa 5 (energetické úspory)	30
III. ZÁVĚREČNÉ SHRNU TÍ	31
IV. VÝHRADY	32
→ PŘÍLOHY	33



ÚVOD

Cílem této publikace je představit návod postupu při realizaci výstavbových projektů metodou dodávky Design & Build (& Operate¹) (dále souhrnně jen „DB“) pro zadavatele postupující podle zákona č. 134/2016 Sb., zákon o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zadávání veřejných zakázek“ nebo „ZZVZ“), a to se zaměřením na zvýšení energetické účinnosti staveb – stanovení vhodných výkonových a funkčních parametrů a jejich naplnění při samotném provozu vedoucí k minimalizaci celkových nákladů životního cyklu (dále jen „metodika“).

Metodiku lze přiměřeně použít rovněž na postup privátních investorů při přípravě a realizaci projektů DB.

Obsahem metodiky je popis jednotlivých fází procesu, které mají vliv na výběr metody dodávky DB a na výslednou podobu projektu DB, tj.:

- 1 rozhodnutí, zda si vybrat metodu dodávky DB pro realizaci záměru zadavatele;
- 2 přípravu a stanovení obsahu požadavků zadavatele, tj. výkonových a funkčních parametrů projektů DB (dále též souhrnně „výkonové parametry“);
- 3 výběr vhodného poradce pro přípravu zadání projektů DB;
- 4 podmínky pro výběr vhodného zhotovitele a nejlepší nabídky pro realizaci projektů DB;
- 5 základní zásady pro nastavení smluvních podmínek, zahrnující zejména promítnutí:
 - požadované kvalifikace zhotovitele a požadovaných výkonových parametrů projektu DB;
 - mechanismu ověřování plnění cílových výkonových parametrů;
 - platebních podmínek a smluvních sankcí za nesplnění výkonových parametrů;
 - zajištění vymahatelnosti nároků vzniklých v souvislosti s neplněním smluvních podmínek zhotovitelem;
- 6 postup při ověřování plnění výkonových parametrů při realizaci a provozu projektů DB;
- 7 základní zásady postupu při dotačním managementu u projektů DB podporovaných z Operačního programu Životního prostředí 2014–2020 (dále jen „OPŽP“), prioritní osa 5 (energetické úspory).

Schématický přehled procesu přípravy, realizace a provozování projektů DB je uveden v příloze č. 1 metodiky. Jednotlivé fáze jsou blíže popsány níže v části II. metodiky.

Cílem metodiky není ve vztahu k ZZVZ poskytnout komplexní návod na přípravu a provedení zadávacího řízení dle ZZVZ, ale upozornit na nejdůležitější části procesu dle ZZVZ, které mají vliv na úspěšnou realizaci projektů DB a jejich následné provozování.

1 Metoda dodávky Design & Build (& Operate) se použije pouze v případě využití komplexního provozního modelu zahrnujícího poskytování technického facility managementu ze strany zhotovitele [viz odst. 1.3.2 písm. (C) této metodiky].



METODIKA DB



PROČ SI VYBRAT METODU DODÁVKY DB?

1.1 Co je to metoda dodávky DB?

DB je metodou dodávky výstavbových projektů, která je charakteristická tím, že odpovědnost za zpracování projektové dokumentace projektu a tím i za celkovou kvalitu provedení je přenesena zcela, nebo částečně, na zhotovitele stavby. Objednatel (dále též „zadavatel“) obvykle specifikuje ve svém zadání pouze účel, standardy, rozsah a výkonová kritéria plnění.²

Cena je obvykle stanovena paušální cenou bez vymezení soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr. Platby se provádí podle harmonogramu plateb. Zadavatel tak může lépe předvídat celkovou cenu a dobu dokončení. Naopak, zhotovitel na sebe bere vyšší riziko, které je zohledněno v jeho cenové nabídce či jeho nabízeném technickém řešení.³

U projektů DB:

- a je odpovědnost za projektovou dokumentaci a provedení díla přenesena částečně nebo zcela na zhotovitele;
- b zkušenost zadavatele se samotnou realizací projektů DB nemusí být velká (je však nezbytné zajistit i ve spolupráci s externími poradci přípravu kvalitního zadání projektů DB);
- c je vyšší jistota dodržení nabídkové ceny, která nebude ovlivněna změnami v projektové dokumentaci provedené zhotovitelem při realizaci díla;
- d je nižší riziko diskriminačního zadání díla (požadavkem na konkrétní výrobky, řešení apod.);
- e je možné rychlejší zahájení realizace s možností překrývání fáze projektování a realizace, tedy i rychlejší zprovoznění;⁴
- f je dán větší prostor pro využití inovativního potenciálu zhotovitele;
- g je dán prostor pro důvodný přenos rizik a odpovědnosti za dosažení požadovaných výkonových parametrů při následném provozu na zhotovitele.

² KLEE, L., Stavební smluvní právo, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 69.

³ KLEE, L., Stavební smluvní právo, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 74.

⁴ Viz KLEE, L., Zadávání výstavbových projektů metodou Design-Build. Asociace pro rozvoj infrastruktury [online]. 2014, s. 7–8. Dostupné z <http://www.ceskainfrastruktura.cz/wp-content/uploads/2014/07/Lukas-Klee-Zadavani-metodou-Design-Build.pdf>.

Srovnání vybraných aspektů „klasických“ výstavbových projektů a projektů DB je uvedeno níže:

FORMA STANOVENÍ TECHNICKÝCH PODMÍNEK VÝSTAVBOVÝCH PROJEKTŮ	ZADÁNÍ STANOVENO DOKUMENTACÍ PRO ZADÁNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ SE SOUPESEM STAVEBNÍCH PRACÍ, DODÁVEK A SLUŽEB S VÝKAZEM VÝMĚR („KLASICKÝ“ VÝSTAVBOVÝ PROJEKT)*	ZADÁNÍ STANOVENO FORMOU POŽADAVKŮ NA VÝKON A FUNKCI (VÝKONOVÉ PARAMETRY) (PROJEKT DB)**
ODPOVĚDNOST ZA SPRÁVNOST VĚCNÝCH POŽADAVKŮ NA VÝKON A FUNKCI (VÝKONOVÉ PARAMETRY)	Ne. Nejsou stanoveny.	Ano. Odpovědnost obvykle nese zadavatel.
ODPOVĚDNOST ZA PROJEKTOVOU DOKUMENTACI A/NEBO JEJÍ ČÁST Z POHLEDU ZHOTOVITELE	Ne.	Ano.
RIZIKA NAVÝŠENÍ CENY PŘI REALIZACI PROJEKTU	Vyšší. Riziko námitek vad (chyb) projektové dokumentace ze strany zhotovitele.	Nižší. Zhotovitel nemůže namítat vady (chyby) projektové dokumentace.
RIZIKA SPOJENÁ S NEDODRŽENÍM STANOVENÉHO TERMÍNU REALIZACE PROJEKTU	Vyšší.	Nižší. Zhotovitel nemůže v průběhu realizace projektu namítat vady (chyby) projektové dokumentace, kterou sám zpracoval a související případné zdržení projektu.
PROSTOR ZHOTOVITELE PRO DOSAŽENÍ INOVATIVNÍHO ŘEŠENÍ	Ne. Zhotovitel má povinnost realizovat projekt dle projektové dokumentace s výkazem výměr.	Ano. Inovační potenciál závisí na tom, v jaké fázi projektové přípravy zadavatel převezme projekt.
ODPOVĚDNOST ZA DOSAŽENÍ POŽADOVANÝCH VÝKONOVÝCH PARAMETRŮ PŘI PROVOZU A MOŽNOST PRO DŮVODNÉ PŘENESENÍ RIZIK NA ZHOTOVITELE	Ne. Lze obtížně přenést zcela riziko na zhotovitele, pokud zhotovitel nemůže nijak ovlivnit zvolené technické řešení.	Ano. Závisí na zvoleném provozním modelu (viz dále níže).

* Viz § 92 odst. 1 ZZVZ

** Viz § 92 odst. 2 ZZVZ

1.2 Jaká jsou úskalí při zadávání projektu DB?

Při zadávání projektů DB se lze setkat s následujícími komplikacemi:

- podcenění přípravy zadání projektů DB, a to zejména v případech, kdy zadavatel nemá ucelenou představu projektu a nemá k dispozici potřebnou expertní podporu;
- je zvolen nevhodný druh zadávacího řízení, který neumožňuje o nabídkách účastníků jednat a využít jejich inovační potenciál v podobě vhodných technických řešení;
- jsou nevhodně nastavena kvalifikační kritéria;
- jsou nepřesně formulovány požadavky zadavatele na výkon a funkci projektu;
- jsou neúčelně a spekulativně přenášena rizika na zhotovitele.⁵

⁵ KLEE, L., Stavební smluvní právo, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 78.

1.3 Jaké projekty realizovat pomocí metody DB a jak vybrat vhodný provozní model?

1.3.1 Novostavby a rekonstrukce

Projekty DB jsou vhodné jak pro novostavby, tak pro komplexní rekonstrukci a modernizaci budov, které zahrnují kompletní modernizaci energetického hospodářství. V principu není důležité, o jakou budovu či objekt se jedná. Určující bude rozsah požadovaných funkcí budovy a s tím související rozsah technologického vybavení budovy.

Vhodnými budovami či objekty jsou zejména:

- veřejné administrativní budovy,
- sportovní nebo kulturní zařízení,
- školy,
- nemocnice,
- komerční budovy – administrativní a obchodní centra, hotely,
- průmyslové haly a objekty.

S ohledem na zvýšené nároky na přípravu zadání projektu DB se bude jednat nejčastěji o projekty o velikosti investice 50 mil. Kč a více.

1.3.2 Jak vybrat vhodný provozní model?

Vyšší požadavky na funkci budovy a rozsáhlejší technologické vybavení budovy vytváří větší potenciál pro využití komplexního provozního modelu, dle kterého zhotovitel bude zajišťovat další činnosti spojené s provozem budovy po dokončení výstavby budovy, nebo provedení její modernizace.

Požadavky zadavatele na projekty DB jsou stanoveny formou požadovaných výkonových parametrů. Splnění řady výkonových parametrů lze ověřit až při samotném provozu budovy.

Volba vhodného provozního modelu, který umožní vhodné rozložení odpovědnosti a rizik mezi zhotovitele a zadavatele při provozování budovy dle potřeb zadavatele, je jedním z nezbytných předpokladů pro dosažení výkonových parametrů u projektů DB a zajištění jejich funkčnosti.

Provozní modely jsou následující:

A Jednoduchý provozní model (dále též „jednoduchý model“)

Při tomto modelu se předpokládá, že při převzetí projektu DB dojde k ověření „jednorázově“ ověřitelných výkonových parametrů. Po převzetí je za provoz budovy odpovědný zadavatel.

Bude rovněž smluvně stanoveno jednorázové ověření garantovaných výkonových parametrů v průběhu trvání záruční doby.

Vzhledem k tomu, že zhotovitel nebude mít možnost jakkoliv ovlivnit provoz budovy, je nezbytné připustit větší toleranci při ověřování garantovaných výkonových parametrů projektu DB v záruční době.

B Pokročilý provozní model spojený se zajišťováním energetického managementu budovy zhotovitelem (dále též „pokročilý model“)

Zadavatel je odpovědný za provoz po převzetí projektu DB. Zhotovitel po převzetí projektu DB vykonává činnost energetického managementu, která spočívá v monitoringu a dohledové činnosti nad provozem energetického hospodářství budovy. Na základě výsledku monitoringu zhotovitel dává zadavateli

doporučení, která zadavatel zohlední při provozu budovy. Délka energetického managementu může být sjednána libovolně, obvykle na dobu 8–12 let. Součástí energetického managementu může být i návrh doporučení na realizaci úprav budovy či technického zabezpečení budov (TZB) s cílem dalšího zvýšení energetické efektivity provozu.

Při přejímce projektu DB dojde k ověření „jednorázově“ ověřitelných výkonových parametrů. Ostatní výkonové parametry jsou ověřovány v pravidelných zúčtovacích obdobích (obvykle v trvání 12 kalendářních měsíců) po dobu trvání energetického managementu.

Zhotovitel má možnost v určitém rozsahu ovlivnit prostřednictvím energetického managementu provoz budovy či objektu.

C Komplexní provozní model spojený s činností zhotovitele zajišťujícího správu a provoz budovy („technický“ facility management) včetně energetického managementu (dále též „komplexní model“)

Komplexní provozní model představuje rozšířenou metodu dodávky, která zahrnuje i provozování budovy, a lze ji označit jako metodu dodávky (Design & Build & Operate).

Zhotovitel zajišťuje po přejímce projektu DB technickou správu a provoz budovy. Zhotoviteli tento model umožňuje převzít vyšší míru rizika při naplňování cílových výkonových parametrů. Délka správy a provozu budovy může být sjednána libovolně, obvykle na dobu 8–12 let.

Zhotoviteli bude hrazena zadavatelem cena za poskytovanou službu technického facility managementu ve výši stanovené dle výsledku zadávacího řízení na výběr zhotovitele projektu DB.

Při přejímce projektu DB dojde k ověření „jednorázově“ ověřitelných výkonových parametrů. Ověřování dalších cílových výkonových parametrů probíhá v pravidelných zúčtovacích obdobích (obvykle v trvání 12 kalendářních měsíců) po dobu trvání energetického managementu.

Lze shrnout, že:

- a projekty DB jsou vhodné jak pro novostavby, tak pro komplexní rekonstrukci a modernizaci budov, určující je rozsah požadovaných funkcí budovy a s tím související rozsah technologického vybavení budovy;
- b v důsledku zvýšených nároků na přípravu zadání projektu DB se bude jednat nejčastěji o projekty o velikosti investice 50 mil. Kč a více;
- c volba vhodného provozního modelu je jedním z nezbytných předpokladů pro dosažení cílových výkonových parametrů u projektů DB a zajištění jejich funkčnosti;
- d jednoduchý provozní model předpokládá ověření vybraných výkonových parametrů i po přejímce projektu DB při jeho provozování zadavatelem;
- e pokročilý provozní model předpokládá dlouhodobé provádění energetického managementu zhotovitelem po přejímce projektu DB a dlouhodobé ověřování vybraných výkonových parametrů;
- f komplexní provozní model předpokládá provádění technického facility managementu, včetně energetického managementu, zhotovitelem po přejímce projektu DB a dlouhodobé ověřování plnění cílových výkonových parametrů.

2

OBSAH A PŘÍPRAVA POŽADAVKŮ ZADAVATELE U PROJEKTŮ DB

2.1 Požadavky zadavatele u projektů DB, proč jsou důležité a jak je nastavit?

Požadavky zadavatele na výkon a funkci⁶ jsou nejdůležitějším dokumentem, který se stává součástí smlouvy o dílo. Jeho přesnost, srozumitelnost a jasnost jsou nezbytným předpokladem pro úspěšnou realizaci jakéhokoli projektu DB. Požadavky zadavatele určují účel, rozsah, výkonové a funkční parametry, které by měl projekt DB po jeho dokončení splňovat. V požadavcích zadavatele je nutné specifikovat části díla, které má vyprojektovat zhotovitel, a kritéria, která musí jeho projektová dokumentace splňovat.⁷

Zadavatel je obvykle odpovědný za správnost svých požadavků na výkon a funkci projektu.⁸

Specifikace standardu a výkonu je třeba připravit pouze v nezbytném rozsahu tak, aby dostatečně zohledňovaly požadavky zadavatele a zároveň daly zhotoviteli dostatečný prostor pro jejich naplňování a využití jeho invence. Zacházení do podrobností může omezit odpovědnost zhotovitele za projektovou dokumentaci.⁹

Nezbytným předpokladem pro naplnění požadovaných standardů energetické účinnosti a nízkých provozních nákladů při vysokém funkčním standardu a komfortním užívání budovy či objektu je stanovení vhodných výkonových parametrů.

2.2 Cílové výkonové parametry/funkční vlastnosti budovy či objektu

Výkonovými parametry jsou definovány vlastnosti budovy z hlediska její energetické náročnosti, kvality vnitřního prostředí a míry splnění funkcí, pro které je budova navržena. Dělí se na ty, které lze vyjádřit číslem s fyzikální nebo jinou významovou jednotkou (např. měrná potřeba tepla na vytápění), a na ty, které takto exaktně vyjádřit nelze, a musí se volit jiná forma (např. pohledová kvalita provedení). Řada výkonových parametrů a vlastností budovy je dána technickými normami nebo odstupňována podle zvoleného standardu (jako např. nízkoenergetický standard nebo budova s téměř nulovou spotřebou energie). Další parametry a vlastnosti si zadavatelé zvolí sami zejména podle požadavků na funkčnost a komfort.

S ohledem na použitý provozní model se dělí výkonové parametry na konstrukčně-technologické a na provozní. Konstrukčně-technologické číselně vyjádřené výkonové parametry definují stavebně-technické vlastnosti budovy a jsou v podstatě zadáním pro projektanta budovy. Tyto parametry jsou univerzálně použitelné bez ohledu na zvolený provozní model.

⁶ Viz ustanovení § 92 odst. 2 ZZVZ

⁷ KLEE, L., Stavební smluvní právo, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 79.

⁸ Viz KLEE, L., Zadávání výstavbových projektů metodou Design-Build. Asociace pro rozvoj infrastruktury [online]. 2014, s. 5, 12. Dostupné z <http://www.ceskainfrastruktura.cz/wp-content/uploads/2014/07/Lukas-Klee-Zadavani-metodou-Design-Build.pdf>.

⁹ KLEE, L., Stavební smluvní právo, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 79.

Pro pokročilý a komplexní model lze dále definovat provozní výkonové parametry. Ty jsou většinou jiným (rozšiřujícím) vyjádřením konstrukčně-technologických parametrů zohledňujícím faktory reálného provozu. Příkladem může být „celková roční spotřeba energie sloužící pro úpravu vnitřního prostředí budovy“.

Indikativní přehled výkonových parametrů / vlastností a rozsah jejich uplatnění je specifikován v příloze č. 2 metodiky. Výčet není konečný, ani nemůže být, je spíše návodný.

Všechny požadované výkonové parametry by měly být ověřitelné ať již při převjímcce nebo při provozu projektu DB (viz blíže odst. 5.2 metodiky a příloha č. 3 metodiky). Některé výkonové parametry mohou být rovněž i soutěžním parametrem (dílčím hodnotícím kritériem) při výběru zhotovitele projektu DB (ten, kdo více překoná zadané minimum, obdrží při hodnocení více bodů).

Aby bylo možno po uvedení do provozu výkonové parametry kontrolovat, bude budova osazena podružným měřením a průběžným zaznamenáváním všech důležitých oblastí spotřeb energie (míněny oblasti spotřeb dle členění PENB včetně uživatelské elektřiny a technologických spotřeb). Záznam bude k dispozici kontinuálně nejméně 3 roky zpětně a bude prováděn v odpovídajícím časovém kroku jedna hodina (měření v delším časovém kroku musí být relevantně zdůvodněno). Stejným způsobem budou měřeny a zaznamenávány vybrané parametry vnitřního prostředí (jako jsou teploty, koncentrace CO₂ atd.).

2.3 V jaké fázi rozpracovanosti by měla být projektová dokumentace k projektu DB?

Při přípravě zadání projektů DB lze využít připravenou projektovou dokumentaci v různém stupni rozpracovanosti, a to od ideového záměru v případě, kdy je účelné poskytnout zhotoviteli co nejširší možnost volby vhodného řešení projektu, až po dokumentaci pro stavební povolení v případech, kdy naopak zadavatel stanoví poměrně detailně základní rámec řešení a na zhotoviteli ponechává pouze jeho konkretizaci.

Při stanovení požadavků objednatele se v praxi lze setkat s případy, že u některých projektů DB bude součástí požadavků objednatele projektová dokumentace pro územní rozhodnutí či stavební povolení, jejíž zpracování bude zajištěno objednatelem včetně příslušných povolení. Úkolem zhotovitele pak bude primárně zpracovat další stupně projektové dokumentace.

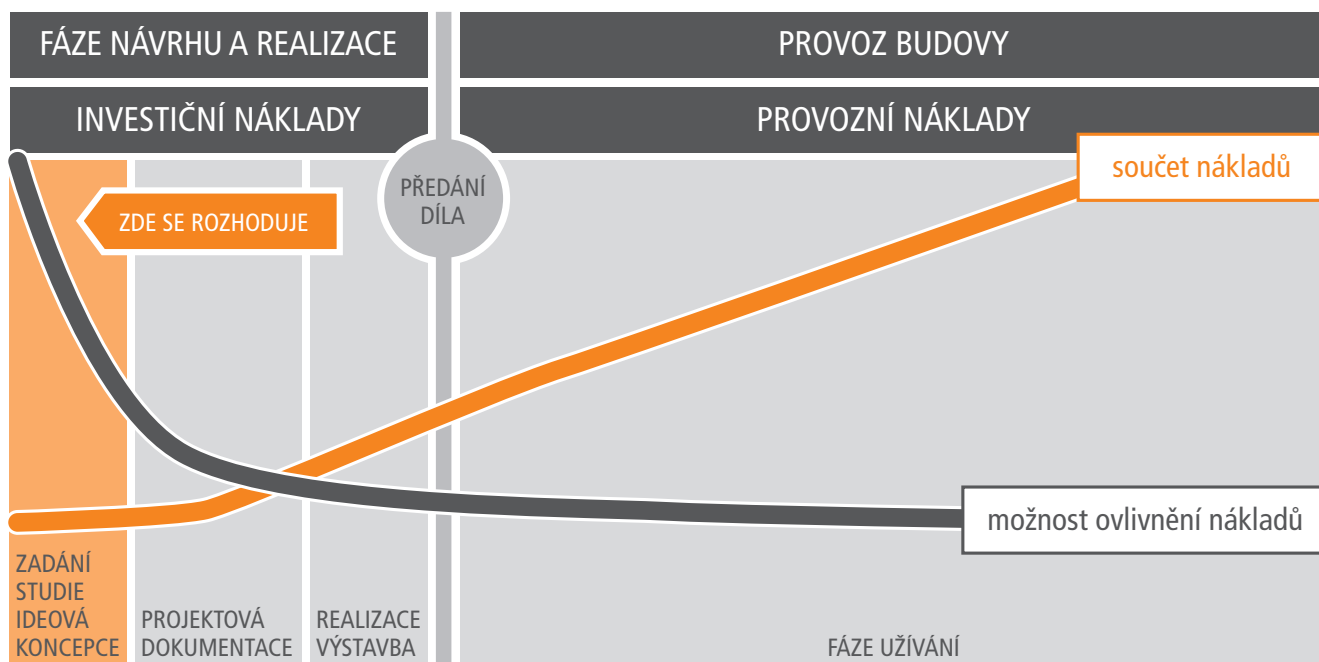
Naopak, u jiných projektů může zhotovitel zajišťovat zpracování veškerých stupňů projektové dokumentace.

Největšího vlivu na dosažení nejnižších nákladů životního cyklu lze docílit tehdy, pokud je této oblasti věnována maximální pozornost od samého počátku přípravy projektu DB a je dán zhotoviteli pokud možno co největší prostor, aby v projektové fázi využil svůj tvůrčí/technologický potenciál. Viz schéma na další straně.

Schéma

Míra ovlivnění budoucích nákladů stavby od zadání po provoz budovy

(Zdroj: Centrum pasivního domu)



3

JAK VYBRAT VHODNÉ PORADCE PRO PŘÍPRAVU ZADÁNÍ PROJEKTU DB?

3.1 Předpoklady úspěšné realizace projektů DB

Nezbytným předpokladem pro úspěch projektů DB je:

- zpracování kvalitního zadání projektu DB, které bude muset projekt splňovat;
- vhodné nastavení smluvních podmínek pro realizaci projektu DB;
- zajištění efektivního procesu výběru vhodného zhotovitele, který bude schopen realizaci projektu DB zajistit;
- nastavení vhodných výkonových parametrů, pomocí kterých bude ověřováno a vyhodnocováno splnění zadání objednatele po přejímce projektu DB.

Tyto požadavky kladou zvýšené nároky na přípravný tým zadavatele. Obvykle nebude možné zajistit veškeré požadavky pouze pomocí interních pracovníků zadavatele a je proto nezbytné věnovat nezbytnou pozornost výběru externích poradců.

Pro výběr vhodných poradců a jejich tým či spolupracující subjekty (dále souhrnně „Poradci“) by neměla být jediným rozhodným kritériem pouze cena, ale rovněž úroveň odbornosti a zkušenosti Poradců s přípravou tohoto typu projektů.

3.2 Kdo by v týmu Poradců neměl chybět?

Příprava projektů DB klade zvýšené nároky na složení týmu Poradců. Pro úspěšnou přípravu projektů DB je nezbytné zajistit kvalitní:

- a právní poradenství vedoucí k nastavení kvalitních smluvních podmínek a kvalifikovanou administraci veřejné zakázky pro výběr zhotovitele;
- b technické a ekonomické poradenství zaměřené na nastavení výkonových parametrů (nákladů životního cyklu, či jiných obdobných parametrů), které se promítnou rovněž do hodnotících kritérií při výběru zhotovitele,

které představují z hlediska věcného a funkčního samostatné zakázky. Proto je vhodné, aby byli samostatně vybráni Poradci pro právní oblast a administraci veřejné zakázky a Poradci pro technickou a ekonomickou oblast. Výběr Poradců je případně možné spojit i do jedné veřejné zakázky, nebo část činností, pro které disponuje zadavatel vlastními kvalifikovanými odborníky, zajistit interně.

3.3 Jak postupovat při výběru vhodných Poradců dle zákona o zadávání veřejných zakázek?

3.3.1 Proces výběru Poradce v návaznosti na předpokládanou hodnotu veřejné zakázky

Velikosti projektu bude odpovídat rovněž předpokládaná hodnota činností spojených s přípravou zadání projektu DB. Výběr Poradců bude dle předpokládané hodnoty obvykle:

- a veřejnou zakázkou malého rozsahu; nebo
- b podlimitní veřejnou zakázkou.

A Výběr Poradců v režimu veřejné zakázky malého rozsahu mimo zadávací řízení

Veřejnou zakázkou malého rozsahu je veřejná zakázka, jejíž předpokládaná hodnota je v případě veřejné zakázky na služby nižší nebo rovna 2 000 000 Kč bez DPH. Zadavatel není povinen zadat veřejnou zakázku malého rozsahu v zadávacím řízení. Při jejím zadávání je však zadavatel povinen dodržet zásady podle § 6 zákona o zadávání veřejných zakázek, tj. zadavatel musí dodržovat zásady transparentnosti a přiměřenosti a ve vztahu k dodavatelům musí dodržovat zásadu rovného zacházení a zákaz diskriminace.

B Výběr Poradců v režimu podlimitní veřejné zakázky

Podlimitní zakázkou je veřejná zakázka, jejíž předpokládaná hodnota v případě veřejné zakázky na služby přesahuje 2 000 000 Kč a nedosahuje částky 3 873 000 Kč¹⁰ bez DPH (ČR, státní příspěvkové organizace), respektive, 5 944 000 Kč¹¹ bez DPH (kraje, obce, další zadavatelé).

C Jaké jsou hlavní rozdíly?

Zásadním rozdílem je skutečnost, že u veřejných zakázek malého rozsahu není zadavatel povinen postupovat v zadávacím řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek. Procesní postup proto u nich bude zpravidla jednodušší a kratší, než u podlimitních veřejných zakázek. Absence konkrétních pravidel u nich naopak umožňuje využít i postupů, které u podlimitních veřejných zakázek možné nejsou vůbec a jsou vázány na naplnění určitých podmínek nebo mohou být z hlediska průběhu a rizikovosti napadení problematické (jednání o nabídkách, dvouobálková metoda, využití kvalitativních nečíselných kritérií apod.).

Významným rozdílem oproti veřejné zakázce malého rozsahu je skutečnost, že u podlimitní veřejné zakázky existuje riziko zpoždění přípravy projektu DB v důsledku uplatnění námitek proti zadávacím podmínkám, proti vyloučení účastníka a proti oznámení o výběru dodavatele adresovaných zadavateli s následným návrhem na přezkum k Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze strany neúspěšných účastníků. U veřejných zakázek malého rozsahu tento procesní postup není možný.

3.3.2 Podmínky účasti v zadávacím řízení pro výběr Poradců a hodnotící kritéria pro výběr Poradců

A Podmínky účasti v zadávacím řízení

Podmínky účasti v zadávacím řízení může zadavatel stanovit jako

- a podmínky kvalifikace,
- b technické podmínky vymezující předmět veřejné zakázky,

¹⁰ Tato výše finančního limitu je účinná od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2019.

¹¹ Tato výše finančního limitu je účinná od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2019.

- c obchodní nebo jiné smluvní podmínky vztahující se k předmětu veřejné zakázky.

Kvalifikací se rozumí způsobilost a schopnost plnit veřejnou zakázku. Účelem kvalifikace je nastavení určitých základních limitů způsobilosti a schopnosti zhotovitele, jejichž splnění je předpokladem uzavření smlouvy se zadavatelem.

Kvalifikace se člení na požadavky na základní a profesní „způsobilost“ zhotovitele a požadavky na ekonomickou a technickou kvalifikaci. Základní způsobilost se vztahuje k plnění zákonných povinností zhotovitele a profesní způsobilost k oprávnění určitou činnost vůbec vykonávat. Ekonomická a technická kvalifikace, které může zadavatel vyžadovat, ale také nemusí, směřuje ke skutečné kvalitě zhotovitele příslušné dílo či projekt realizovat.

B Hodnotící kritéria

Zadavatel musí v zadávací dokumentaci stanovit pravidla pro hodnocení nabídek. Zadavatel musí primárně stanovit kritéria hodnocení, jejich váhy či jiný matematický vztah mezi nimi a v návaznosti na to pak metodu vyhodnocení nabídek v jednotlivých kritériích.

3.3.3 Jak stanovit kvalifikaci Poradců a hodnotící kritéria pro jejich výběr?

A Právní poradenství vedoucí k nastavení kvalitních smluvních podmínek a kvalifikovanou administraci veřejné zakázky pro výběr zhotovitele projektu DB

Nastavení požadované kvalifikace a hodnotících kritérií pro výběr právních Poradců pro konkrétní projekt DB musí být provedeno s přihlédnutím ke všem okolnostem, tj. charakteru a velikosti projektu a jeho specifikům.

Lze obecně konstatovat, že by právní poradenství v rozsahu popsaném výše mělo být zajišťováno alespoň dvoučlenným seniorním týmem s předchozími zkušenostmi s přípravou projektů DB, a to jednak po stránce smluvní (přípravy smluvních podmínek projektů DB), tak administrace veřejných zakázek na výběr zhotovitele pro realizaci projektu DB.

Indikativní přehled požadavků na technickou kvalifikaci právních Poradců, zahrnující požadavky na kvalitu týmu, a možná hodnotící kritéria pro výběr právních Poradců jsou specifikována v příloze č. 4 této metodiky.

B Technické a ekonomické poradenství zaměřené na nastavení výkonových parametrů

Nastavení požadované kvalifikace a hodnotících kritérií pro výběr technicko-ekonomických Poradců pro konkrétní projekt DB musí být provedeno s přihlédnutím ke všem okolnostem, tj. charakteru a velikosti projektu a jeho specifikům.

Technicko-ekonomické poradenství by mělo být zajišťováno seniorním týmem Poradců, ve kterém nebudou chybět:

- projektový manažer, vedoucí konzultačního týmu;
- energetický specialista;
- specialista – technolog;
- specialista – ekonom;
- specialista na energetický management nebo facility management (podle toho, zda bude zvolen pokročilý nebo komplexní provozní model).

Indikativní přehled požadavků na technickou kvalifikaci technicko-ekonomických Poradců, zahrnující požadavky na kvalitu týmu, a možná hodnotící kritéria pro výběr technicko-ekonomických Poradců jsou specifikována v příloze č. 5 této metodiky.

4

PODMÍNKY PRO VÝBĚR VHODNÉHO ZHOTOVITELE A NEJLEPŠÍ NABÍDKY

Při realizaci projektů DB jsou zvýšená rizika přenesena na zhotovitele. Výběr kvalitního a zodpovědného zhotovitele, který je schopen tato rizika unést, klade zvýšené nároky na přípravu podmínek zadávacího řízení ohledně jeho výběru.

4.1 Jak postupovat při výběru vhodného zhotovitele a nejlepší nabídky?

Realizace projektů DB klade zvýšené nároky na odbornost, serióznost i finanční stabilitu zhotovitele. Podmínky jeho výběru a smluvní podmínky musí být nastaveny vyváženě tak, aby odpovědné zhotovitele neodradily od účasti ve „výběrovém řízení“ o realizaci projektu DB.

Na výběr zhotovitele se bude dle předpokládané hodnoty zakázky obvykle vztahovat režim:

- a nadlimitní veřejné zakázky¹²; nebo
- b podlimitní veřejné zakázky.

4.2 Jak stanovit požadovanou kvalifikaci zhotovitele?

Obdobně jako u výběru Poradců se požadovaná kvalifikace členů na požadavky na základní a profesní „způsobilost“ zhotovitele a požadavky na ekonomickou a technickou kvalifikaci.

S ohledem na význam výběru kvalitního zhotovitele pro úspěšnou realizaci projektu DB je nezbytné stanovit rovněž vhodnou požadovanou ekonomickou kvalifikaci a požadovanou technickou kvalifikaci.

V realizačním týmu zhotovitele by měli být minimálně:

- projektový manažer / vedoucí projektu;
- zástupce projektového manažera / stavbyvedoucí;
- hlavní projektant;
- hlavní inženýr projektu;
- energetický manažer nebo facility manažer (podle toho, zda bude zvolen pokročilý nebo komplexní provozní model);

se zkušenostmi s realizací projektů DB.

Indikativní přehled požadavků na ekonomickou kvalifikaci a technickou kvalifikaci zhotovitele, zahrnující požadavky na kvalitu realizačního týmu, je specifikován v příloze č. 6 této metodiky.

¹² Nadlimitními veřejnými zakázkami se rozumí veřejné zakázky, jejichž předpokládaná hodnota bez daně z přidané hodnoty dosáhne nejméně finančního limitu stanoveného prováděcím právním předpisem (nařízení vlády č. 172/2016 Sb., v platném znění) pro jednotlivé kategorie zadavatelů. Veřejné zakázky nedosahující tohoto limitu jsou podlimitními veřejnými zakázkami (nejde-li o veřejné zakázky malého rozsahu).

4.3 Jak nastavit hodnotící kritéria pro výběr zhotovitele?

4.3.1 Obecně k hodnotícím kritériím

S ohledem na předpokládanou hodnotu zakázky projektu DB se následující postup použije u nadlimitních a podlimitních veřejných zakázek. Dle ustanovení § 114 zákona o zadávání veřejných zakázek zadavatel v zadávací dokumentaci stanoví, že nabídky budou hodnoceny podle jejich ekonomické výhodnosti.

Ekonomickou výhodnost nabídek lze hodnotit následujícími způsoby:

- a na základě nejvýhodnějšího poměru nabídkové ceny a kvality;
- b na základě nejvýhodnějšího poměru nákladů životního cyklu a kvality;
- c podle nejnižší nabídkové ceny;
- d podle nejnižších nákladů životního cyklu¹³.

Zadavatel musí v zadávací dokumentaci stanovit pravidla pro hodnocení nabídek, která zahrnují:

- a kritéria hodnocení;
- b metodu vyhodnocení nabídek v jednotlivých kritériích; a
- c váhu nebo jiný matematický vztah mezi kritérii.

Pro hodnocení ekonomické výhodnosti nabídky podle kvality je zadavatel povinen stanovit kritéria, která vyjadřují kvalitativní, environmentální nebo sociální hlediska spojená s předmětem veřejné zakázky. Kritériem kvality mohou být zejména technická úroveň, estetické nebo funkční vlastnosti, uživatelská dostupnost, sociální, environmentální nebo inovační aspekty, organizace, kvalifikace nebo zkušenost osob, které se mají přímo podílet na plnění veřejné zakázky v případě, že na úroveň plnění má význam kvalita těchto osob, úroveň servisních služeb, včetně technické pomoci, nebo podmínky a lhůta dodání nebo dokončení plnění.

Kritéria kvality musí být vymezena tak, aby podle nich nabídky mohly být porovnatelné a naplnění kritérií ověřitelné. Kritérium kvality se musí vztahovat k některé z fází životního cyklu předmětu veřejné zakázky.

Náklady životního cyklu

Náklady životního cyklu musí zahrnovat nabídkovou cenu a mohou zahrnovat:

- a náklady zadavatele nebo jiných uživatelů v průběhu životního cyklu předmětu veřejné zakázky, kterými mj. jsou ostatní pořizovací náklady, provozní náklady, náklady na údržbu a servis, náklady spojené s koncem životnosti;
- b náklady způsobené dopady na životní prostředí, které jsou spojeny s předmětem plnění veřejné zakázky kdykoliv v průběhu jeho životního cyklu.

Pokud jsou do hodnocení nabídek zahrnuty náklady životního cyklu, uvede zadavatel v zadávací dokumentaci údaje, které mají účastníci zadávacího řízení poskytnout, a metodu, kterou zadavatel použije ke stanovení nákladů životního cyklu podle těchto údajů.

¹³ Dvořák, D., Machurek, T., Novotný, P., Šebesta, M. a kolektiv. Zákon o zadávání veřejných zakázek. Komentář. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2017, s. 688.

4.3.2 Modelové nastavení hodnotících kritérií

Hodnotící kritéria jsou odvozena z vybraných cílových výkonových parametrů a vlastností budovy a vybraných smluvních podmínek. Měla by být volena tak, aby v sobě odrážela míru shody nabízeného řešení s definovanými cílovými výkonovými parametry a vlastnostmi budovy. Jejich hlavním účelem je srovnání nabídek mezi sebou a určení pořadí podle ekonomické výhodnosti, tj. buďto podle poměru ceny a kvality, nebo podle poměru nákladů životního cyklu a kvality. Hodnocení podle poměru nákladů životního cyklu a kvality je komplexnější, proto by mělo mít přednost.

Hodnotící kritéria musí být nastavena tak, aby jako nejlepší vždy vyhodnotila nabídku s nejlepším poměrem ekonomické výhodnosti a kvality. Lze definovat celou škálu kritérií, která lze v zásadě rozdělit do následujících podskupin:

- 1 **Podle EKONOMICKÉ VÝHODNOSTI** (umožňují objektivní srovnání z číselných údajů uvedených v nabídce, všechna mají vztah k hodnocení podle nákladů životního cyklu a konkrétní sada kritérií by měla být složena jen z parametrů, které lze po realizaci ověřit a které dodavatel finančně garantuje):
 - a cenová kritéria (cena investic, cena služeb, atd., tj. smluvní parametry, které se vždy vyjadřují číselně);
 - b výkonová kritéria (garantované provozní náklady za dobu smlouvy, garantovaná roční úspora nákladů, náklady na budoucí servis a údržbu, náklady na reinvestice po dobu platnosti smlouvy s dodavatelem, tj. parametry, které lze vyjádřit číselně).
- 2 **Podle KVALITY:**
 - a kritéria, která lze vyjádřit číselně (např. průměrný součinitel prostupu tepla obálky budovy);
 - b kritéria, která nelze vyjádřit číselně, a jsou hodnocena podle strukturované metodiky, kterou musí zadavatel vždy předem připravit a poskytnout uchazečům v zadávací dokumentaci.

Pro konkrétní zakázku je třeba v zadávací dokumentaci definovat konkrétní sadu hodnotících kritérií. Univerzální sadu kritérií nemá smysl stanovovat, kritéria je potřeba vždy vybírat individuálně ze širšího seznamu možných kritérií podle stupně důležitosti pro zadavatele a podle vybraného provozního modelu budovy ideálně tak, aby zvolená sada kritérií umožňovala hodnocení na základě nejvýhodnějšího poměru nákladů životního cyklu a kvality.

Níže v tabulce je přehled možných hodnotících kritérií a rozsah jejich uplatnění. Z nich lze vybrat vhodnou sadu pro hodnocení nabídky. Výčet nemusí být konečný, může být začleněno i jiné kritérium, záleží na konkrétním zadání.

HODNOTÍCÍ KRITÉRIA		KRITÉRIUM	NOVÁ BUDOVA	REKONSTRUKCE	JEDNODUCHÝ PROVOZNÍ MODEL	POKROČILÝ / KOMPLEXNÍ PROVOZNÍ MODEL	
EKONOMICKÁ KRITÉRIA	CENOVÁ	Výše investičních nákladů, cena investic	⬇	⬇	⬇	⬇	
		Cena za energetický management	⬇	⬇		⬇	
		Cena za facility management	⬇	⬇		⬇	
	VÝKONOVÁ (OVĚŘITELNÁ)	Celkové garantované finanční náklady (investiční i provozní) za dobu platnosti smlouvy vč. nákladů na reinvestice	⬇	⬇		⬇	
		Garantované snížení roční spotřeby energie a nákladů na údržbu a servis v porovnání s referenčními hodnotami		⬇	⬇	⬇	
		Celková garantovaná maximální roční spotřeba tepla na vytápění a větrání při přepočtu na normativní venkovní a vnitřní teplotní podmínky a při definovaném využití/obsazenosti budovy přepočítaná na celkové roční finanční náklady (budto s uvažováním skutečných tarifů na energie v každém roce smlouvy nebo s uvažováním výchozích tarifů pro všechny roky smlouvy; ověřování provádět měřeními s korekcí rozdílu mezi normativními a aktuálními teplotními podmínkami)	⬇	⬇	⬇	⬇	
		Celková garantovaná maximální roční spotřeba chladu na klimatizaci při přepočtu na normativní venkovní a vnitřní teplotní podmínky a při definovaném využití/obsazenosti budovy přepočítaná na celkové roční finanční náklady (budto s uvažováním skutečných tarifů na energie v každém roce smlouvy nebo s uvažováním výchozích tarifů pro všechny roky smlouvy; ověřování provádět měřeními s korekcí rozdílu mezi normativními a aktuálními teplotními podmínkami)	⬇	⬇	⬇	⬇	
		Celková garantovaná roční spotřeba elektřiny na osvětlení přepočítaná na celkové roční finanční náklady (budto s uvažováním skutečných tarifů na energie v každém roce smlouvy nebo s uvažováním výchozích tarifů pro všechny roky smlouvy; měření provést ověřením skutečného příkonu vybraných svítidel a výpočtem přes definovanou dobu svícení)	⬇	⬇	⬇	⬇	
	KRITÉRIA KVALITY	ČÍSELNÁ (OVĚŘITELNÁ)	Měrná potřeba tepla na vytápění	⬇	⬇	⬇	⬇
			Celková roční spotřeba energie sloužící pro úpravu vnitřního prostředí budovy a pro energetické hospodářství	⬇	⬇	⬇	⬇
Roční úspora nákladů na energie a nákladů na údržbu a servis v porovnání s referenčními hodnotami (pouze rekonstrukce)				⬇		⬇	
Celkové provozní náklady a náklady na reinvestice za dobu smlouvy			⬇	⬇	⬇	⬇	
		Celkové provozní náklady a náklady na reinvestice za dobu životnosti stavby (nelze přesně ověřit)	⬇		⬇		
HODNOTITELNÁ DLE STANOVENÝCH POŽADAVKŮ		Kvalita a komplexnost stavebně technického řešení	⬇	⬇	⬇	⬇	
		Uživatelský komfort	⬇		⬇		
		Kvalita přípravného a realizačního týmu dodavatele	⬇	⬇	⬇	⬇	
		Rozsah a kvalita záruk dodavatele za dosažení garantovaných výkonových parametrů	⬇	⬇	⬇	⬇	
		Rozsah a kvalita služeb poskytovaných v rámci energetického managementu	⬇	⬇		⬇	
	Rozsah a kvalita služeb poskytovaných v rámci facility managementu	⬇	⬇		⬇		

Bodování u jednotlivých kritérií

Ke každému kritériu se přiřadí body tak, aby jejich součet u všech nabídek byl 100. Všechny přidělené body se následně vynásobí přidělenou a předem známou hodnotou váhy kritéria. Součet vah všech kritérií je 100 %. Ve výsledku je tedy vždy součet všech bodů za všechna kritéria u všech nabídek dohromady roven 100. Nabídka s nejvyšším počtem bodů vyhrává.

U kritérií, která nelze vyjádřit číselně, hodnotitel rozděluje body jednotlivým nabídkám podle všem uchazečům předem známé strukturované metodiky, kterou zadavatel definuje před zahájením výběrového řízení a uvede ji v zadávací dokumentaci. Typickým takovým kritériem může být „Kvalita a komplexnost stavebně technického řešení“.

Číselně vyjádřitelná kritéria se dělí na „čím vyšší hodnota hodnoceného parametru, tím lepší“ a „čím nižší hodnota hodnoceného parametru, tím lepší“.

Nechť V_n je hodnota parametru „čím vyšší, tím lepší“ v nabídce n (například garantovaná úspora nákladů za dobu smlouvy), kde $n = 1$ až x , kde x je počet nabídek.

Body za kritérium „čím vyšší, tím lepší“ se rozdělí podle vzorce:

$$\text{Body za kritérium V v nabídce n} = \frac{V_n}{\sum_{n=1}^x V_n} \times 100 \times \text{váha kritéria V}$$

Nechť N_n je hodnota parametru „čím nižší, tím lepší“ v nabídce n (například nabídková cena), $n = 1$ až x , kde x je počet nabídek.

Body za kritérium „čím nižší, tím lepší“ se rozdělí podle vzorce:

$$\text{Body za kritérium N v nabídce n} = \frac{1}{N_n \sum_{n=1}^x \frac{1}{N_n}} \times 100 \times \text{váha kritéria n}$$

Některá hodnotící kritéria mohou být dále členěna na subkritéria, každé subkritérium má pak v rámci nadřazeného kritéria též určenu svoji váhu (součet vah všech subkritérií sdružených pod jedním kritériem je 100 %). I subkritériím se v takovém případě přiřazují body tak, aby jejich součet u všech nabídek byl 100, a následně se vynásobí váhou subkritéria, případně po přepočtení bodů trojčlenkou.

4.3.3 Vzorová sada hodnotících kritérií

V této kapitole jsou uvedeny dva příklady možných sad hodnotících kritérií pro různé specifické případy.

PŘÍKLAD 1:

JEDNODUCHÝ PROVOZNÍ MODEL, NOVÁ VÝSTAVBA, BEZ DODAVATELSKÉHO FINANCOVÁNÍ

KRITÉRIUM	VÁHA KRITÉRIA	TYP
VÝŠE INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ	40 %	číslný smluvní
CELKOVÁ PROJEKTOVANÁ ROČNÍ SPOTŘEBA ENERGIE SLOUŽÍCÍ PRO ÚPRAVU VNITŘNÍHO PROSTŘEDÍ BUDOVY A PRO ENERGETICKÉ HOSPODÁŘSTVÍ	20 %	číslný ověřitelný
MĚRNÁ POTŘEBA TEPLA NA VYTÁPĚNÍ	10 %	číslný ověřitelný
PROJEKTOVANÉ NÁKLADY NA REINVESTICE ZA DOBU 25 LET OD UVEDENÍ DO PROVOZU	5 %	číslný – možno expertně posoudit, ale ne ověřit
KVALITA A KOMPLEXNOST STAVEBNĚ TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ	10 %	nečíslný, lze hodnotit podle definované metodiky
KVALITA PŘÍPRAVNÉHO A REALIZAČNÍHO TÝMU DODAVATELE	15 %	nečíslný, lze hodnotit podle definované metodiky

Při předání budovy investorovi a v průběhu záruční lhůty by se měly ověřit všechny smluvně sjednané výkonnostní parametry a v maximálním rozsahu i ověřit, zda bylo dosaženo kritérií, podle kterých byly nabídky hodnoceny. Provozní kritéria mají při hodnocení menší váhu, než u pokročilého nebo komplexního provozního modelu, neboť se hůře ověřují a při jejich ověření je nutné akceptovat vyšší toleranci nedosažení.

PŘÍKLAD 2:

POKROČILÝ PROVOZNÍ MODEL, REKONSTRUKCE, S DODAVATELSKÝM FINANCOVÁNÍM

KRITÉRIUM	SUBKRITÉRIUM	VÁHA SUBKRITÉRIA	VÁHA KRITÉRIA	TYP
EKONOMICKÁ VÝHODNOST	Výše investičních nákladů včetně nákladů na financování (úroky)	35 %	50 %	číselný smluvní
	Garantované snížení spotřeby energie a nákladů na dodávku energií a s tím související služby, údržbu a servis v porovnání s referenčními hodnotami	40 %		číselný ověřitelný
	Celkové garantované maximální náklady na reinvestice za dobu trvání smlouvy	15 %		číselný ověřitelný
	Cena za energetický management za dobu trvání smlouvy	10 %		číselný smluvní
KVALITA	Měrná potřeba tepla na vytápění	30 %	50 %	číselný ověřitelný
	Kvalita a komplexnost stavebně technického řešení	20 %		nečíselný, lze hodnotit podle definované metodiky
	Kvalita přípravného a realizačního týmu zhotovitele	10 %		nečíselný, lze hodnotit podle definované metodiky
	Rozsah a kvalita záruk zhotovitele za dosažení garantovaných výkonových parametrů	20 %		nečíselný, lze hodnotit podle definované metodiky
	Rozsah a kvalita služeb poskytovaných v rámci energetického managementu	20 %		nečíselný, lze hodnotit podle definované metodiky

Při předání budovy investorovi a v průběhu záruční doby by se měly ověřit všechny smluvně sjednané výkonnostní parametry a v maximálním rozsahu i ověřit, zda bylo dosaženo kritérií, podle kterých byly nabídky hodnoceny. Provozní kritéria mohou při hodnocení mít vyšší váhu, protože dodavatel má vliv na provozování budovy. Pokud by nebylo dosaženo parametrů, které byly předmětem hodnocení, a jejich nesplnění by nebylo nijak smluvně sankcionováno, mohlo by se jednat o podstatnou změnu závazku, kterou ZZVZ zakazuje.

Při tomto uspořádání kritérií je možné, aby hodnocení kvality bylo provedeno odděleně od hodnocení ekonomické výhodnosti například tak, že ekonomické údaje budou v nabídce předloženy v samostatné obálce, která bude otevřena až po provedení hodnocení kvality. Tím bude hodnocení kvality provedeno maximálně objektivně.

4.4 Jakým způsobem o výběru zhotovitele jednat? A proč?

Typickým rysem projektů DB je skutečnost, že k naplnění stanovených požadavků mohou být navrhována různá technická řešení. S ohledem na tato odlišná technická řešení nelze předem plně specifikovat požadavky zadavatele na technické provedení projektu DB, které budou účastníci navrhovat samostatně.

Je vhodné, aby výběr zhotovitele probíhal takovým způsobem, který umožní v rámci jednání ověření nabízených technických řešení a odladění případných nesrovnalostí a detailů, a zároveň stanovil, že vybrané minimální technické podmínky jsou v průběhu zadávacího řízení neměnné.

Jednací řízení s uveřejněním (dále jen „JŘSU“), jehož základní rysy jsou zakotveny v ustanovení § 60 až 62 zákona o zadávání veřejných zakázek, je jedním ze specifických druhů zadávacího řízení, které na rozdíl od standardních druhů řízení umožňuje zadavateli, aby s účastníky zadávacího řízení jednal o jejich předběžných nabídkách za účelem jejich zlepšení dle požadavků a ve prospěch zadavatele.

JŘSU lze v nadlimitním režimu¹⁴ použít pouze za splnění zákonných podmínek (viz § 60 zákona o zadávání veřejných zakázek). V případě podlimitního režimu (odpovídajícího podlimitním veřejným zakázkám) může být použito JŘSU i bez splnění podmínek podle § 60, tj. fakticky bez jakéhokoli omezení.

4.4.1 Vybrané podmínky pro použití JŘSU (v nadlimitním režimu):

Dle ustanovení § 60 odst. 1 písm. b) zákona o zadávání veřejných zakázek může zadavatel JŘSU využít v případě, pokud: „*součástí plnění veřejné zakázky je návrh řešení nebo inovativní řešení.*“ Postup použití JŘSU podle ustanovení § 60 odst. 1 písm. c) zákona o zadávání veřejných zakázek může zadavatel využít v případě, pokud: „*veřejná zakázka nemůže být zadána bez předchozího jednání z důvodu zvláštních okolností vyplývajících z povahy, složitosti nebo právních a finančních podmínek spojených s předmětem veřejné zakázky.*“

Uvedené důvody pro využití JŘSU budou obvykle nejčastějšími důvody pro použití JŘSU u projektů DB.

JŘSU se skládá z následujících fází.

A Oznámení JŘSU

Tuto první fázi zahajuje zadavatel oznámením svého úmyslu zadat veřejnou zakázku v rámci JŘSU ve Věstníku veřejných zakázek a případně Úředním věstníku EU. Oznámení směřuje vůči neomezenému počtu dodavatelů a je výzvou k podání jejich žádostí o účast a prokázání splnění kvalifikace. Tzv. subcentrální zadavatelé, tj. zadavatelé dle § 4 odst. 1 písm. c) až e) (státní příspěvková organizace, územní samosprávný celek nebo příspěvková organizace a jiná právnická osoba dle § 4 odst. 1 písm. e) zákona o zadávání veřejných zakázek) mohou nově JŘSU zahájit také odesláním předběžného oznámení k uveřejnění, pokud jím zadavatel vyzývá k projevení předběžného zájmu dodavatelů¹⁵.

Údaje nebo doklady pro prokázání splnění kvalifikace je potřeba zadavateli doručit ve lhůtě stanovené v oznámení.

¹⁴ **Nadlimitní režim** dle zákona o zadávání veřejných zakázek je z pohledu zadávání veřejných zakázek nejprísnejší režim upravený v zákoně o zadávání veřejných zakázek, ve kterém jsou zadávány zejména nadlimitní veřejné zakázky. Nadlimitní režim upravuje zadávání veřejných zakázek v základních zadávacích řízeních, kterými jsou otevřené řízení, užíjí řízení, jednací řízení s uveřejněním, jednací řízení bez uveřejnění, řízení se soutěžním dialogem a řízení o inovačním partnerství. **Podlimitní režim** upravuje podmínky pro zadání podlimitních veřejných zakázek, které lze zadat ve zjednodušeném podlimitním režimu nebo v některém ze zadávacích řízení upravených pro nadlimitní režim (s drobně omezenějšími možnostmi využití jednacího řízení bez uveřejnění a naopak širšími možnostmi využití jednacího řízení s uveřejněním bez omezení zákonnými důvody pro použití).

¹⁵ Dodavatelé mohou předběžný zájem vyjádřit jakoukoli formou, přičemž zadavatel následně tyto dodavatele (tj. všechny, kteří předběžný zájem ve stanovené lhůtě vyjádří) vyzve k podání žádosti o účast. Výzva k podání žádosti o účast však musí být odeslána nejdříve 35 dní a nejpозději 12 měsíců po odeslání předběžného oznámení k uveřejnění.

B Posouzení kvalifikace

V této fázi zadavatel posuzuje splnění kvalifikace dodavatelů, kteří podali žádost o účast.

Účastník musí prokázat základní způsobilost, profesní způsobilost (obdoba dřívějších profesních kvalifikačních předpokladů), ekonomickou kvalifikaci (přípuštěn požadavek na minimální roční obrát) a technickou kvalifikaci¹⁶.

Je připuštěna možnost vyloučení účastníka zadávacího řízení z důvodů nezpůsobilosti (§ 48 odst. 5), pokud tuto skutečnost zadavatel prokáže.

Zadavatel může současně snížit počet účastníků zadávacího řízení, kteří budou vyzváni k podání předběžných nabídek, pokud si tak vyhradil v oznámení o zahájení zadávacího řízení nebo v předběžném oznámení, kterým zahájil zadávací řízení. Pokud však zadavatel neočekává vysoký počet nabídek, není takový postup vhodný ani výhodný. Minimální počet účastníků zadávacího řízení činí alespoň 3. Kritéria pro snížení stanoví zadavatel ve formě kritérií technické kvalifikace.

Účastníci zadávacího řízení, kteří nesplnili kvalifikaci v požadovaném rozsahu nebo nebyli vybráni při snížení počtu účastníků zadávacího řízení, jsou z účasti v zadávacím řízení vyloučeni. Nevyloučení účastníci JŘSU jsou následně vyzváni k podání předběžných nabídek.

C Podání předběžných nabídek

Účastníci zadávacího řízení, kteří prokázali splnění kvalifikace a nebyli případně vyloučeni v souvislosti se snižováním počtu účastníků, jsou v této fázi zadavatelem písemně vyzváni k podání předběžných nabídek. K vyzvání účastníků zadávacího řízení dochází ve stejné době a za stejných podmínek.

Vyzvaní účastníci zadávacího řízení nemohou podat společnou předběžnou nabídku. Uvedené však nebrání jiným zákonem dovoleným formám spolupráce mezi účastníky zadávacího řízení, např. využití poddodavatele.

D Jednání o předběžných nabídkách

Zadavatel jedná s účastníky zadávacího řízení o předběžných nabídkách s cílem zlepšit předběžné nabídky ve prospěch zadavatele. Zadavatel si však může v zadávací dokumentaci vyhradit, že nemusí o předběžných nabídkách jednat a může zadat veřejnou zakázku na základě předběžné nabídky. V takovém případě zadavatel musí již při otevírání předběžných nabídek postupovat shodným způsobem jako při otevírání finálních nabídek, včetně možné účasti účastníků zadávacího řízení, povinné základní kontroly nabídek při otevírání obálek, sdělení identifikačních údajů účastníkům zadávacího řízení a údajů z nabídek odpovídajících číselně vyjádřitelným kritériím hodnocení a vyhotovení písemného protokolu o otevírání obálek s nabídkami.

V rámci jednání o předběžných nabídkách, je-li konáno, může být snižován počet předběžných nabídek, o nichž se bude jednat, pokud si tak zadavatel vyhradil v oznámení o zahájení zadávacího řízení nebo v předběžném oznámení, kterým zadavatel zahájil zadávací řízení. Jako kritéria pro snížení počtu předběžných nabídek nebo řešení zadavatel stanoví kritéria kvality stanovená pro zadávací řízení. Po snížení musí minimální počet nabídek nebo řešení činit alespoň 3 předběžné nabídky, pokud je k dispozici dostatek předběžných nabídek nebo řešení.

Předmět jednání o předběžných nabídkách

Zadavatel je oprávněn jednat s uchazeči o jakýchkoliv podmínkách obsažených v jejich předběžných nabídkách, není tedy ani vyloučeno, aby předmětem jednání byly podmínky, které nejsou předmětem hodnotících kritérií.

¹⁶ Liší se rovněž rozsah jednotlivých způsobilostí a kvalifikací, které zadavatel může dle zákona o zadávání veřejných zakázek požadovat, a to zejména rozsah základní způsobilosti (zúžení zákonného okruhu požadavků na základní způsobilost) a technické kvalifikace (širší výčet možných kvalifikací).

Zadavatel může také v průběhu jednání změnit nebo doplnit zadávací podmínky, zejména technické podmínky, vyjma minimálních technických podmínek¹⁷. O takové změně nebo doplnění musí zadavatel písemně informovat účastníky zadávacího řízení a poskytnout jim přiměřenou dobu pro úpravu předběžných nabídek. Doba pro úpravu předběžných nabídek by měla být stanovena přiměřeně, především s ohledem na charakter a rozsah provedené změny či doplnění zadávacích podmínek. Zadavatel není oprávněn měnit pravidla pro hodnocení nabídek.

Předběžnou nabídku může účastník zadávacího řízení po dobu jednání se zadavatelem upravovat – v průběhu jednání tak mohou být předkládány upravené verze předběžné nabídky.

Zadavatel v průběhu jednání poskytuje informace účastníkům zadávacího řízení nediskriminačním způsobem. Důvěrné informace je zadavatel oprávněn sdělit ostatním účastníkům zadávacího řízení pouze na základě písemného souhlasu účastníka zadávacího řízení uděleného ve vztahu ke konkrétní informaci.

Způsob jednání o předběžných nabídkách:

Pro postup v JŘSU a jednání o předběžných nabídkách platí, obdobně jako pro každý jiný postup v zadávacím řízení dle zákona, povinnost dodržet základní zásady zadávání veřejných zakázek, tj. dodržování zásady transparentnosti a přiměřenosti a ve vztahu k dodavatelům zásady rovného zacházení a zákazu diskriminace.

Samotné jednání o předběžných nabídkách může proběhnout jako jeden celek, či se může členit do několika kol, v rámci kterých dále může docházet k postupnému omezování počtu účastníků zadávacího řízení.

Zadavatel může jednat se všemi účastníky zadávacího řízení současně či odděleně.

Okamžik ukončení jednání nebo způsob jeho určení je zadavatel povinen oznámit účastníkům zadávacího řízení.

E Podání nabídek a postup zadavatele po podání nabídek

Zadavatel následně povinně vyzve všechny účastníky zadávacího řízení (pravomocně nevyloučené ze zadávacího řízení) k podání nabídek, přičemž je povinen jim k podání nabídek stanovit přiměřenou lhůtu.

Další postup zadavatele po podání nabídek se řídí zákonem o zadávání veřejných zakázek a je obdobný jako v ostatních zadávacích řízeních. Po otevírání obálek s nabídkami nastává fáze hodnocení nabídek, výběr dodavatele a podpis smlouvy.

F Minimální technické podmínky vs. požadované garantované výkonové parametry

JŘSU umožňuje stanovit minimální technické podmínky, o kterých není možné v rámci JŘSU jednat. V praxi bude vhodné stanovit takové technické podmínky, na jejichž splnění je vázáno poskytnutí/odebrání dotací, pokud je projekt DB s pomocí dotací spolufinancován.

¹⁷ Vybrané garantované výkonové parametry mohou být stanoveny jako minimální technické podmínky.

5

ZÁKLADNÍ ZÁSADY PRO NASTAVENÍ SMLUVNÍCH PODMÍNEK

5.1 Promítnutí požadované kvalifikace zhotovitele a požadovaných výkonových parametrů do smluvních podmínek

Při nastavení smluvních podmínek mezi zhotovitelem a zadavatelem je nezbytné zajistit, aby do nich byly promítnuty jako jejich součást:

- a) technické podmínky projektu DB či jiné stěžejní podmínky stanovené v zadávací dokumentaci a povinnost tyto podmínky dodržovat jako součást smluvních podmínek;
- b) povinnost zajistit splnění kvalifikace stanovené v zadávací dokumentaci po celou dobu trvání projektu DB;
- c) povinnost zajistit splnění požadovaných výkonových parametrů předložených zhotovitelem v rámci jeho nabídky v zadávacím řízení [podle nastavení hodnotících kritérií se může jednat o splnění parametrů kritéria kvality (např. navržené technické řešení) či nákladů životního cyklu].

5.2 Smluvní mechanismus ověřování výkonových parametrů projektů DB

Vhodně zvolený mechanismus ověřování (s)plnění cílových výkonových parametrů je nezbytným předpokladem pro úspěch projektu DB. Cílové výkonové parametry by měly být ověřitelné buď při převímce projektu DB nebo při jeho provozu, a to s přihlédnutím ke zvolenému provoznímu modelu (viz odst. 1.3.2 této metodiky).

Postup při ověřování výkonových parametrů lze rozdělit na 3 období:

- a) ověření „jednorázově“ ověřitelných výkonových parametrů při převímce;
- b) ověřování vybraných výkonových parametrů v průběhu trvání záruční doby;
- c) pravidelné ověřování výkonových parametrů po uplynutí sjednané záruční doby.

Souhrnný přehled postupu při ověřování výkonových parametrů u jednotlivých provozních modelů v jednotlivých obdobích, a to jak pro rekonstrukce či novostavby, je specifikován v příloze č. 3 metodiky a blíže popsán níže.

5.2.1 Převímka a ověření „jednorázově“ ověřitelných výkonových parametrů

S převímkou projektu DB je obvykle spojen přechod nebezpečí škody na projektu DB na zadavatele a zahájení běhu záručních lhůt k projektu DB. Pokud to technické, provozní a klimatické podmínky umožňují, je vhodné stanovit požadavek na ověření výkonových parametrů projektu DB, jejichž povaha to umožňuje, jako jednu z podmínek pro provedení převímky projektu DB.¹⁸

¹⁸ Viz. např. tzv. „Blower door test“ průvzdušnosti obálky budovy.

Ověření, zda bylo dosaženo zadavatelem vybraných výkonových parametrů, provede zhotovitelem pověřená a zadavatelem odsouhlasená nezávislá osoba za účasti zástupců zhotovitele a zadavatele dle předem smluvně stanoveného postupu.

Případné nesplnění testu ověřování vybraných výkonových parametrů projektu DB opravňuje zadavatele odmítnout přejímku projektu DB a/nebo případně uplatnit smluvní sankce, pokud byly sjednány či odstoupit od smlouvy, na základě které je projekt DB realizován.

Toto ověřování se použije pro všechny provozní modely, tj. jednoduchý provozní model, pokročilý provozní model i komplexní provozní model.

5.2.2 Ověřování vybraných výkonových parametrů v průběhu záruční doby

Podle podmínek konkrétního projektu DB a zvoleného provozního modelu je možné buď smluvně stanovit:

- a) jednorázové ověření výkonových parametrů v průběhu trvání záruční doby; nebo
- b) ověřování plnění výkonových parametrů v průběhu trvání záruční doby v pravidelných zúčtovacích obdobích (obvykle v trvání 12 kalendářních měsíců).

V případě varianty ad (a) ověření, zda bylo dosaženo zadavatelem vybraných výkonových parametrů, může provést zhotovitelem pověřená a zadavatelem odsouhlasená nezávislá osoba za účasti zástupců zhotovitele a zadavatele dle předem smluvně stanoveného postupu.

Pro variantu ad (b) je vhodný postup, kdy se bude konat po ukončení zúčtovacího období pravidelná porada mezi zhotovitelem a zadavatelem vždy po předložení zprávy připravené ze strany zhotovitele hodnotící uplynulé zúčtovací období. Na programu roční porady budou vždy nejméně záležitosti provozního charakteru, případné vyhodnocení energetického managementu za uplynulé zúčtovací období – pokud je poskytován, informace o dosažení/nedosažení garantovaných výkonových parametrů v příslušném zúčtovacím období. Výsledkem porady je podpis protokolu za příslušné zúčtovací období, který připraví zhotovitel. Povinnou náležitostí protokolu je schválená zpráva.

Smluvní podmínky by měly obsahovat ujednání o tom, že je zhotovitel povinen provádět měření, verifikaci a vyhodnocování dosažených úspor (pokud ty jsou součástí výkonových parametrů) v souladu se standardem IPMVP (International Performance Measurement and Verification Protocol).

Smluvní podmínky rovněž obvykle obsahují mechanismus přezkumu odborných závěrů při vyhodnocování splnění garantovaných výkonových parametrů nezávislou třetí osobou.

Toto ověřování se použije pro všechny provozní modely, tj. jednoduchý provozní model, pokročilý provozní model i komplexní provozní model.

5.2.3 Pravidelné ověřování výkonových parametrů po uplynutí sjednané záruční doby

Pro toto období se přiměřeně aplikují principy popsané výše v odst. 5.2.3 pro variantu ad (b) s tím rozdílem, že již nebude možné uplatňovat nároky z titulu smluvní záruky za jakost projektu DB, pokud by identifikované vady měly vliv na neplnění výkonových parametrů.

Toto ověřování výkonových parametrů se použije pouze pro pokročilý provozní model a komplexní provozní model.

5.3 Platební podmínky a dopady nesplnění cílových výkonových parametrů

Při realizaci projektů DB bývá obvykle cena za projekt DB hrazena v dílčích platbách v návaznosti na dosažení významných milníků při provádění projektu DB. Významnými milníky při provádění projektu DB jsou zejména jeho převímka a ověření výkonových parametrů po jeho převímce. Na splnění těchto milníků by měla být vázána úhrada dílčích plateb ceny projektu DB, čímž je zhotovitel motivován k tomu, aby zajistil splnění garantovaných výkonových parametrů.

Kromě pozitivní motivace zhotovitele k zajištění garantovaných výkonových parametrů je důležité, aby smluvní podmínky obsahovaly rovněž sankční ujednání stanovující případnou sankci za nesplnění některého z garantovaných parametrů v takové výši, která by dostatečně odradila zhotovitele při podání nabídky v zadávacím řízení od spekulací předložit v nabídce záruku za splnění takových garantovaných výkonových parametrů, které zjevně nemůže splnit, ale i přes případné sankce se mu takové jednání obchodně vyplatí. Nastavení smluvních sankcí by mělo být jednoznačně definováno a měla by být omezena jejich nejvyšší možná výše tak, aby si je zhotovitel mohl zohlednit jako předvídatelné riziko ve své nabídce.

5.4 Zajištění vymahatelnosti nároků vzniklých v souvislosti s neplněním smluvních podmínek zhotovitelem

Jakákoliv smluvní ujednání mají význam pouze tehdy, pokud je zajištěna jejich účinná vymahatelnost. Jedním z účinných nástrojů pro zajištění případných nároků je poskytnutí bankovní záruky, a to jak po dobu provádění projektu DB, tak po dobu po jeho převímce. Pokud je bankovní záruka poskytována, měla by být vystavena na přiměřenou dobu a v přiměřené výši, neodvolatelná, bezpodmínečná, nepostupitelná, vyplatitelná na první požádání a bez toho, aby banka zkoumala důvody požadovaného čerpání. Veškeré náklady spojené s jakoukoliv bankovní zárukou a jejím obstaráním budou zahrnuty v ceně projektu DB.

6

REALIZACE PROJEKTŮ DESIGN & BUILD (& OPERATE) A JEJICH PROVOZ – OVĚŘENÍ PLNĚNÍ VÝKONOVÝCH PARAMETRŮ

Výběrem zhotovitele a uzavřením příslušné výstavbové smlouvy¹⁹ mezi zadavatelem a zhotovitelem celý proces nekončí, ale pokračuje samotnou realizací projektu DB a zahrnuje bez ohledu na zvolený provozní model projektovou přípravu, provedení stavby a poskytnutí smluvních záruk. V případě pokročilého provozního modelu pak zahrnuje energetický management ze strany zhotovitele a v případě komplexního provozního modelu technický facility management. Jednotlivé etapy realizace projektů DB jsou specifikované v základním schématu, které tvoří přílohu č. 1 této metodiky.

Efektivní správa projektu DB, která bude zahrnovat koordinaci, monitorování a dohled nad samotnou realizací je nezbytným předpokladem pro jejich úspěšnou realizaci. Z hlediska správy projektů DB bude zpravidla nejčastějším buď zástupce zadavatele, pokud zadavatel spravuje projekt DB přímo, nebo správce stavby, jako zástupce zadavatele s povinností monitorovat a dohlížet na jejich průběh s oprávněním činit rozhodnutí v určitých záležitostech.²⁰

Pro řadu činností je vhodné zvážit využití součinnosti Poradců, nebo některých z nich, případně osob se stejným, nebo obdobným zaměřením (viz např. součinnost a spolupráce při ověřování výkonových parametrů). Tyto závěry platí rovněž pro samotný provoz projektů DB a ověřování plnění výkonových parametrů při provozu zejména pak při pokročilém nebo komplexním provozním modelu.

¹⁹ Při zpracování smluvních podmínek je vhodné vycházet či přihlídnout k požadovaným náležitostem smlouvy o energetických službách určených veřejnému zadavateli dle § 10e zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, vzorovým smluvním podmínkám FIDIC – „Žlutá kniha“ či „Stříbrná kniha“ určeným pro projekty DB (pro srovnání alokace rizik viz KLEE, L., Zadávání výstavbových projektů metodou Design-Build. Asociace pro rozvoj infrastruktury [online]. 2014, s. 12–13. Dostupné z: <http://www.ceskainfrastruktura.cz/wp-content/uploads/2014/07/Lukas-Klee-Zadavani-metodou-Design-Build.pdf>.

²⁰ KLEE, L., Stavební smluvní právo, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 30.

7

ZÁKLADNÍ ZÁSADY POSTUPU PŘI DOTAČNÍM MANAGEMENTU U PROJEKTŮ DB PODPOROVANÝCH Z OPERAČNÍHO PROGRAMU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, prioritní osa 5 (energetické úspory)

OPŽP podporuje mj. projekty v oblasti energetických úspor. Dle prioritní osy 5 – energetické úspory OPŽP jsou podporovány projekty (dále souhrnně jen „podporované projekty“) zaměřené:

- a na snížení energetické náročnosti veřejných budov a zvýšení využití obnovitelných zdrojů energie;
- b na dosažení vysokého energetického standardu nových veřejných budov.

Výhod metody DB lze využít i při realizaci a dosahování cílů stanovených pro podporované projekty. Přehledné procesní schéma dotačního managementu, které doplňuje základní schéma přípravy a realizace projektů DB (viz příloha č. 1 metodiky), je uvedeno v příloze č. 7 metodiky.

Koncepčně jsou požadavky kladené na sestavení žádosti o dotaci z OPŽP včetně příloh analogické požadavkům na přípravu projektů DB. Přikládání projektové dokumentace k žádosti není povinné a ani detailní položkový rozpočet vycházející z projektové dokumentace není povinně vyžadován, stačí agregovaný rozpočet vycházející například z energetického posudku. Povinný rozsah a obsah příloh i vlastní žádosti definují aktuální pravidla a metodické pokyny pro žadatele. Povinně je nutno vyhotovit energetický posudek, který stanoví mimo jiné i aktuální výkonové parametry budovy a definuje jejich cílové hodnoty. Z parametrů uvedených v příloze č. 2 metodiky v tomto případě nabývají na významu parametry vhodné pro rekonstrukce a zlepšení energetické účinnosti.

Vzhledem k tomu, že podklady k žádosti o dotaci, k čerpání dotace, k monitorovacím zprávám a dalším souvisejícím činnostem musí být harmonizované se samotnou přípravou zadání projektu DB, je vhodné, aby i tyto dokumenty byly sestaveny ve spolupráci se stejným týmem Poradců podílejících se na přípravě zadání projektu DB. Při stanovení požadavků na technickou kvalifikaci Poradců a hodnotících kritérií pro jejich výběr, je možné vycházet z indikativních přehledů těchto požadavků uvedených v příloze č. 4 a příloze č. 5 metodiky, případně je možné dále tyto požadavky rozšířit ve vztahu k dotačnímu poradenství.



ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ

S ohledem na shora uvedené, lze shrnout, že:

- a DB je metodou dodávky výstavbových projektů, která je charakteristická tím, že je odpovědnost za zpracování projektové dokumentace projektu přenesena zcela, nebo částečně, na zhotovitele stavby;
- b u projektů DB je vyšší jistota dodržení nabídkové ceny, která nebude ovlivněna změnami v projektové dokumentaci provedené zhotovitelem při realizaci díla a je možné rychlejší zahájení realizace s možností překrývání fáze projektování a realizace, tedy i rychlejší provozování;²¹
- c projekty DB jsou vhodné jak pro novostavby, tak pro komplexní rekonstrukci a modernizaci budov, určující je rozsah požadovaných funkcí budovy a s tím související rozsah technologického vybavení budovy;
- d v důsledku zvýšených nároků na přípravu zadání projektu DB se bude jednat nejčastěji o projekty o velikosti investice 50 mil. Kč a více;
- e volba vhodného provozního modelu (jednoduchý provozní model, pokročilý provozní model, komplexní provozní model) je jedním z nezbytných předpokladů pro dosažení cílových výkonových parametrů u projektů DB a zajištění jejich funkčnosti;
- f nezbytným předpokladem pro naplnění požadovaných standardů energetické účinnosti a nízkých provozních nákladů při vysokém funkčním standardu a komfortním užívání budovy či objektu je stanovení vhodných výkonových parametrů;
- g příprava projektů DB klade zvýšené nároky na přípravný tým zadavatele. Vhodné složení, kvalita a zkušenost přípravného týmu zadavatele jsou důležitým a nezbytným předpokladem pro úspěšnou realizaci projektů DB;
- h při realizaci projektů DB jsou zvýšená rizika přenesena na zhotovitele. Výběr kvalitního a zodpovědného zhotovitele, který je schopen tato rizika unést, klade zvýšené nároky na přípravu podmínek zadávacího řízení ohledně jeho výběru;
- ch povinnost zajistit splnění kvalifikace zhotovitele a požadovaných výkonových parametrů předložených zhotovitelem v rámci jeho nabídky v zadávacím řízení je nezbytné promítnout do smluvních podmínek projektů DB;
- i je nezbytné zajistit ověřování plnění výkonových parametrů při realizaci a provozu projektů DB;
- j metody DB lze využít při realizaci projektů podporovaných z OPŽP pro prioritní osu 5 (oblast energetických úspor).

21 Viz KLEE, L., Zadávání výstavbových projektů metodou Design-Build. Asociace pro rozvoj infrastruktury [online]. 2014, s. 8. Dostupné z: <http://www.ceskainfrastruktura.cz/wp-content/uploads/2014/07/Lukas-Klee-Zadavani-metodou-Design-Build.pdf>.



VÝHRADY

Při zpracování metodiky bylo vycházeno z českého právního řádu platného ke dni 22. 12. 2017.

Metodika představuje pouze informativní návod postupu při realizaci projektů DB pro zadavatele postupující dle zákona o zadávání veřejných zakázek.

Při přípravě konkrétních projektů DB musí být vždy přihlédnuto ke všem okolnostem projektů DB a tomu přizpůsobit a nastavit vhodné podmínky pro jejich realizaci.

Zpracovatelé metodiky nenesou, ani nemohou nést odpovědnost za přípravu či realizaci konkrétních projektů DB.



PŘÍLOHY

PŘÍLOHA Č. 1 METODIKY

PŘÍPRAVA A REALIZACE PROJEKTŮ DESIGN & BUILD (& OPERATE)
základní schéma

PŘÍLOHA Č. 2 METODIKY

CÍLOVÉ VÝKONOVÉ PARAMETRY

PŘÍLOHA Č. 3 METODIKY

PŘEHLED NASTAVENÍ VÝKONOVÝCH PARAMETRŮ
PŘI RŮZNÝCH PROVOZNÍCH MODELECH A JEJICH OVĚŘOVÁNÍ

PŘÍLOHA Č. 4 METODIKY

INDIKATIVNÍ PŘEHLED POŽADAVKŮ NA STANOVENÍ TECHNICKÉ
KVALIFIKACE A MOŽNÝCH HODNOTÍCÍCH KRITÉRIÍ PRO VÝBĚR
PORADCŮ ZAMĚŘENÝCH NA PRÁVNÍ PORADENSTVÍ PŘI NASTAVENÍ
SMLUVNÍCH PODMÍNEK DB A KVALIFIKOVANOU ADMINISTRACI
VEŘEJNÉ ZAKÁZKY PRO VÝBĚR ZHOTOVITELE PROJEKTU DB
DLE Odst. 3.3.3 METODIKY

PŘÍLOHA Č. 5 METODIKY

INDIKATIVNÍ PŘEHLED POŽADAVKŮ NA STANOVENÍ
TECHNICKÉ KVALIFIKACE A MOŽNÝCH HODNOTÍCÍCH KRITÉRIÍ
PRO VÝBĚR TECHNICKÝCH A EKONOMICKÝCH PORADCŮ
DLE Odst. 3.3.3 METODIKY

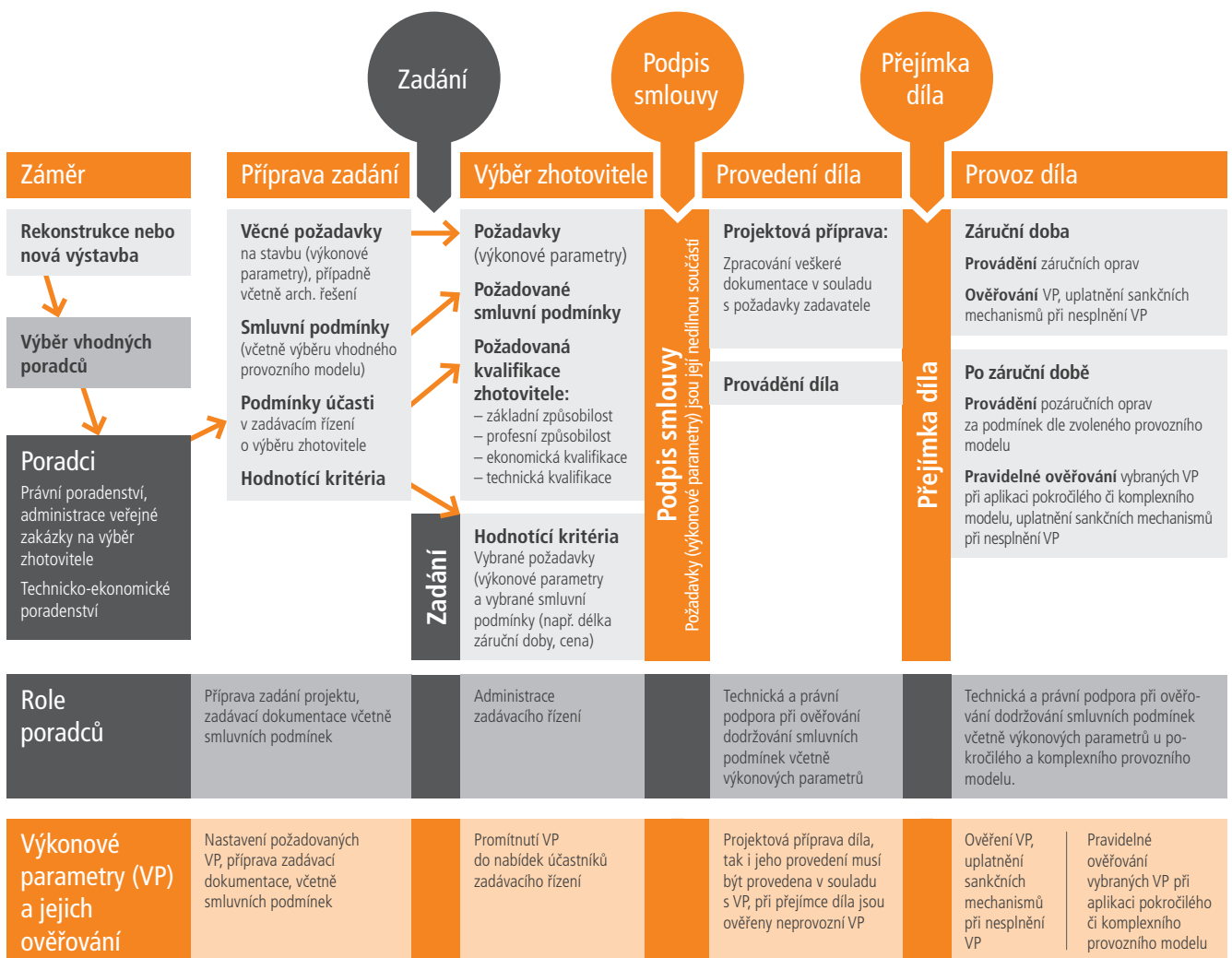
PŘÍLOHA Č. 6 METODIKY

INDIKATIVNÍ PŘEHLED POŽADAVKŮ NA STANOVENÍ EKONOMICKÉ
A TECHNICKÉ KVALIFIKACE PRO VÝBĚR ZHOTOVITELE PROJEKTŮ DB
DLE Odst. 4.2 METODIKY

PŘÍLOHA Č. 7 METODIKY

PŘÍPRAVA A REALIZACE PROJEKTŮ DB PODPOROVANÝCH Z OPŽP,
PRIORITNÍ OSA 5, DOTAČNÍ MANAGEMENT, základní schéma

PŘÍPRAVA A REALIZACE PROJEKTŮ DESIGN & BUILD (& OPERATE) základní schéma



Cílové výkonové parametry / vlastnosti budovy	Jednotka	Uplatnění pro:			Druh parametru	
		Nová budova	Rekonstrukce	Provozní model	Exaktnost	Hlavní účel
poměr hodnoty průměrného součinitele prostupu tepla vůči referenční hodnotě	–	✔	✔	všechny	exaktní	konstrukčně-technologický
neprůvzdušnost obálky budovy n_{50}	1/hod	✔	✔	všechny	exaktní	konstrukčně-technologický
měrná potřeba tepla na vytápění	kWh/(m ² rok)	✔	✔	všechny	exaktní	konstrukčně-technologický
měrná potřeba energie na chlazení	kWh/(m ² rok)	✔	✔	všechny	exaktní	konstrukčně-technologický
roční spotřeba primární neobnovitelné energie	GJ/rok, kWh/rok	✔	✔	všechny	exaktní	konstrukčně-technologický
celková roční spotřeba energie sloužící pro úpravu vnitřního prostředí budovy a pro energetické hospodářství	GJ/rok, kWh/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
spotřeba tepla pro vytápění	GJ/rok, kWh/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
spotřeba energie pro chlazení	GJ/rok, kWh/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
spotřeba energie pro mechanické větrání	GJ/rok, kWh/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
spotřeba energie pro úpravu vlhkosti vzduchu	GJ/rok, kWh/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
spotřeba energie pro přípravu teplé vody	GJ/rok, kWh/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
spotřeba energie pro osvětlení	GJ/rok, kWh/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
spotřeba pomocné energie pro technické systémy budovy	GJ/rok, kWh/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
spotřeba energie pro vybrané spotřebiče a technologické procesy	GJ/rok, kWh/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
celkové roční provozní náklady na spotřebu energií sloužící pro úpravu vnitřního prostředí budovy a pro energetické hospodářství (v případě rekonstrukce se jedná o nový navrhovaný stav)	Kč/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
provozní náklady na teplo pro vytápění	Kč/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
provozní náklady na energii pro chlazení	Kč/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
provozní náklady na energii pro mechanické větrání	Kč/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
provozní náklady na energii pro úpravu vlhkosti vzduchu	Kč/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
provozní náklady na energii pro přípravu teplé vody	Kč/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
provozní náklady na energii pro osvětlení	Kč/rok	✔	✔	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní

Cílové výkonové parametry / vlastnosti budovy	Jednotka	Uplatnění pro:			Druh parametru	
		Nová budova	Rekonstrukce	Provozní model	Exaktnost	Hlavní účel
provozní náklady na pomocné energie pro technické systémy budovy	Kč/rok	✓	✓	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
provozní náklady na energii pro vybrané spotřebiče a technologické procesy	Kč/rok	✓	✓	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
provozní náklady na stálé platby	Kč/rok	✓	✓	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
provozní náklady na servis a údržbu	Kč/rok	✓	✓	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
celkové provozní náklady (na spotřebu, stálé platby, servis a údržbu)	Kč/rok	✓	✓	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
následné plánované reinvestice do stavby a technologického vybavení po dobu platnosti smlouvy s dodavatelem	Kč/ x let	✓	✓	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
celkové provozní náklady a náklady na reinvestice za dobu životnosti stavby po dobu platnosti smlouvy s dodavatelem	Kč/ x let	✓	✓	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
snížení spotřeby energie a nákladů na údržbu a servis v porovnání s referenčními hodnotami			✓	pokročilý / komplexní	exaktní	provozní
úroveň zhodnocení nemovitosti a prodloužení životnosti stavby / obnovení životnosti technologických zařízení.			✓	pokročilý / komplexní	popisný	provozní
pocitová „kvalita“ vnitřního prostředí		✓	✓	všechny	popisný	konstrukčně-technologický
pohledová kvalita provedení		✓	✓	všechny	popisný	konstrukčně-technologický
kvalita stavební části		✓	✓	všechny	popisný	konstrukčně-technologický
kvalita technologického vybavení budovy		✓	✓	všechny	popisný	konstrukčně-technologický
kvalita systému řízení technologií budovy (vázanost podružných regulací na podružná měření spotřeby, úroveň individualizace a automatizace regulací, uživatelský komfort, úroveň zapojení ekonomických a environmentálních hledisek/parametrů do regulace, hodnocení ekonomiky provozu budovy, atd...)		✓	✓	všechny	popisný	konstrukčně-technologický
případně pro doplnění						
prvky pasivní a aktivní ochrany proti letnímu přehřívání		✓	✓	všechny	popisný	konstrukčně-technologický
prvky šetrného hospodaření s vodou v budově (např. využití šedých či dešťových vod, přímou úsporu pitné vody, apod.)		✓	✓	všechny	popisný	konstrukčně-technologický
integrace vegetace v rámci obálky budovy		✓	✓	všechny	popisný	konstrukčně-technologický

PŘEHLED NASTAVENÍ VÝKONOVÝCH PARAMETRŮ PŘI RŮZNÝCH PROVOZNÍCH MODELECH A JEJICH OVĚŘOVÁNÍ

Provozní model		Podpis smlouvy		Přejímka díla	
		Nastavení výkonových parametrů a promítnutí do smluvních podmínek (VP)	Ověření výkonových parametrů při převjímcce	Ověřování výkonových parametrů v záruční době	Opakované ověřování výkonových parametrů po záruční době v ročních intervalech
A (JEDNODUCHÝ)	rekonstrukce	VP nastaveny s vazbou na referenční hodnoty budovy	Při převjímcce lze ověřit jen neprovozní VP	Ověření VP dle údajů při provozu (porovnání s refer. hodnotami)	–
	novostavba	VP nastaveny s vazbou na předpokládané užívání	Při převjímcce lze ověřit jen neprovozní VP	Ověření VP (přepočet podle skutečného způsobu a rozsahu užívání)	–
B (POKROČILÝ)	rekonstrukce	VP nastaveny s vazbou na referenční hodnoty budovy	Při převjímcce lze ověřit jen neprovozní VP	Ověření VP dle údajů při provozu (porovnání s refer. hodnotami)	Ověření VP dle údajů při provozu (porovnání s refer. hodnotami)
	novostavba	VP nastaveny s vazbou na předpokládané užívání	Při převjímcce lze ověřit jen neprovozní VP	Ověření VP (přepočet podle skutečného rozsahu užívání)	Ověření VP (přepočet podle skutečného způsobu a rozsahu užívání)
C (KOMPLEXNÍ)	rekonstrukce	VP nastaveny s vazbou na referenční hodnoty budovy	Při převjímcce lze ověřit jen neprovozní VP	Ověření VP dle údajů při provozu (porovnání s refer. hodnotami)	Ověření VP dle údajů při provozu (porovnání s refer. hodnotami)
	novostavba	VP nastaveny s vazbou na předpokládané užívání	Při převjímcce lze ověřit jen neprovozní VP	Ověření VP (přepočet podle skutečného způsobu a rozsahu užívání)	Ověření VP (přepočet podle skutečného způsobu a rozsahu užívání)
Relevantní období		Příprava a průběh zadávacího řízení	Projektová příprava a provedení stavby	Smluvně sjednaná záruční doba	Provoz budovy – obvykle období dalších 8–12 let

INDIKATIVNÍ PŘEHLED POŽADAVKŮ NA STANOVENÍ TECHNICKÉ KVALIFIKACE A MOŽNÝCH HODNOTÍCÍCH KRITÉRIÍ PRO VÝBĚR PORADCŮ ZAMĚŘENÝCH NA PRÁVNÍ PORADENSTVÍ PŘI NASTAVENÍ SMLUVNÍCH PODMÍNEK DB A KVALIFIKOVANOU ADMINISTRACI VEŘEJNÉ ZAKÁZKY PRO VÝBĚR ZHOTOVITELE PROJEKTU DB DLE ODS. 3.3.3 METODIKY

Kvalifikace se člení na požadavky na základní a profesní „způsobilost“ zhotovitele a požadavky na ekonomickou a technickou kvalifikaci. Základní způsobilost se vztahuje k plnění zákonných povinností zhotovitele a profesní způsobilost k oprávnění určitou činnost vůbec vykonávat.

Ekonomická a technická kvalifikace, které může zadavatel vyžadovat, ale také nemusí, směřuje ke skutečné kvalitě zhotovitele příslušné dílo či projekt realizovat.

Nastavení požadované kvalifikace a hodnotících kritérií pro výběr Poradců zaměřených na právní poradenství a administraci veřejné zakázky pro konkrétní projekt DB musí být provedeno s přihlédnutím ke všem okolnostem, tj. charakteru a velikosti projektu a jeho specifikům.

Pro zjednodušení přípravy výběru Poradců s výše uvedeným zaměřením je níže uveden demonstrativní výčet požadavků na jejich technickou kvalifikaci a možná hodnotící kritéria pro jejich výběr.

Technická kvalifikace

S přihlédnutím k obvyklé povaze a jejím rozsahu činností je možné doporučit stanovení níže uvedených požadavků na technickou kvalifikaci dle § 79 odst. 2 písm. b), c), d) ZZVZ takto:

Kvalifikační předpoklad dle § 79 odst. 2 písm. b) ZZVZ	Vymezení minimální úrovně kvalifikačního předpokladu a způsob jeho prokázání
seznam významných služeb poskytnutých za poslední 3 roky ¹ před zahájením zadávacího řízení včetně uvedení ceny a doby jejich poskytnutí a identifikace objednatelů	<p>Předložení seznamu významných služeb realizovaných dodavatelem v posledních třech letech, v němž budou uvedeny alespoň následující údaje:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) název objednatele, b) předmět významné služby a její rozsah, c) doba realizace významné služby, d) kontaktní osoba objednatele, u které bude možné realizaci významné služby ověřit. <p>Ze seznamu významných služeb musí jednoznačně vyplývat, že dodavatel v uvedeném období (tj. v posledních 3 letech) realizoval alespoň tyto významné zakázky:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) alespoň 2 významné zakázky spočívající v poskytování právních služeb při přípravě smluvní dokumentace pro projekt DB (projektem DB se rozumí takový projekt, u kterého byly technické podmínky stanoveny formou požadavků na výkon nebo funkci). Požadavek je, aby celkové investiční náklady projektu výstavbového projektu DB dosáhly min. 50 000 000 Kč bez DPH.² (ii) alespoň 2 významné zakázky spočívající v poskytování právních služeb při přípravě smluvní dokumentace – smlouvy o energetických službách dle § 10e odst. 1 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.³

¹ Pokud je to nezbytné pro zajištění přiměřené úrovně hospodářské soutěže, může zadavatel prodloužit dobu uznatelnosti významných služeb.

² Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky)

³ Tuto významnou službu je vhodné požadovat po účastníkovi zejména při použití pokročilého nebo komplexního provozního modelu projektů DB

Kvalifikační předpoklad dle § 79 odst. 2 písm. b) ZZVZ	Vymezení minimální úrovně kvalifikačního předpokladu a způsob jeho prokázání
	<p>(iii) alespoň 2 významné zakázky právních služeb spočívajících v komplexní administraci zadávacího řízení projektu DB dle zákona č. 134/2016 Sb. či zákona č. 137/2006 Sb., včetně zpracování zadávacích podmínek. Projektem DB se rozumí takový projekt, u kterého byly technické podmínky stanoveny formou požadavků na výkon nebo funkci). Zadávací řízení muselo být dokončeno uzavřením smlouvy s vybraným dodavatelem, nesmělo u něj být konstatováno porušení zákona Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže. Požadavek je, aby celkové investiční náklady projektu výstavbového projektu DB dosáhly min. 50 000 000 Kč bez DPH.⁴</p> <p>(iv) alespoň 2 významné zakázky právních služeb spočívajících v komplexní administraci zadávacího řízení formou jednacího řízení s uveřejněním dle zákona č. 134/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů, včetně zpracování zadávacích podmínek. Zadávací řízení muselo být dokončeno uzavřením smlouvy s vybraným dodavatelem, nesmělo u něj být konstatováno porušení zákona Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže.</p> <p>(v)⁵ alespoň 2 významné zakázky právních služeb spočívajících v komplexní administraci zadávacího řízení, včetně zpracování zadávacích podmínek, kofinancovaného z fondů EU. Zadávací řízení muselo být dokončeno uzavřením smlouvy s vybraným dodavatelem, nesmělo u něj být konstatováno porušení zákona Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže, ani zkrácena dotace z fondů Evropské unie kvůli nedodržení pravidel pro zadávání veřejných zakázek. Požadavek je, aby celkové investiční náklady projektu DB dosáhly min. 50 000 000 Kč bez DPH.⁶</p>
Kvalifikační předpoklad dle § 79 odst. 2 písm. c), d) ZZVZ	Vymezení minimální úrovně kvalifikačního předpokladu a způsob jeho prokázání
<p>Seznam techniků nebo technických útvarů, které se budou podílet na plnění veřejné zakázky a osvědčení o vzdělání a odborné kvalifikaci vztahující se k požadovaným dodávkám, službám nebo stavebním pracím, a to jak ve vztahu k fyzickým osobám, které mohou dodávky, služby nebo stavební práce poskytovat, tak ve vztahu k jejich vedoucím pracovníkům;</p>	<p>Zadavatel v souvislosti s prokázáním splnění těchto kvalifikačních předpokladů požaduje doložit alespoň dvoučlenný realizační tým, který se bude podílet na plnění veřejné zakázky a u každého z nich předložit vždy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • profesní životopis, z něhož bude vyplývat splnění dále uvedených parametrů včetně kontaktních údajů pro jejich ověření; • doklady prokazující požadované vzdělání a odbornost; • vztah uvedené osoby k dodavateli (zaměstnanec či obdobný, nebo smluvní). <p>Dodavatel předloží osvědčení o odborné kvalifikaci osob odpovědných za poskytování služeb, a to v následujícím rozsahu:</p> <p>Právník se zaměřením na výstavbové projekty:</p> <ul style="list-style-type: none"> • členství v ČAK, advokát minimálně 5 let; • alespoň 1 významná zakázka při přípravě smluvní dokumentace projektů DB (projektem DB se rozumí takový projekt, u kterého byly technické podmínky stanoveny formou požadavků na výkon nebo funkci). Požadavek je, aby celkové investiční náklady projektu DB dosáhly min. 50 000 000 Kč bez DPH;⁷ • alespoň 1 významná zakázka spočívající v poskytování právních služeb při přípravě smluvní dokumentace – smlouvy o energetických službách dle § 10e odst. 1 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.⁸ <p>Právník se zaměřením na administraci veřejných zakázek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • členství v ČAK, advokát minimálně 5 let; • alespoň 1 významná zakázka právních služeb spočívající v komplexní administraci zadávacího řízení projektu DB dle zákona č. 134/2016 Sb. či zákona č. 137/2006 Sb., včetně zpracování zadávacích podmínek. Projektem DB se rozumí takový projekt, u kterého byly technické podmínky stanoveny formou požadavků na výkon nebo funkci). Zadávací řízení muselo být dokončeno uzavřením smlouvy s vybraným dodavatelem, nesmělo u něj být konstatováno porušení zákona Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže. Požadavek je, aby celkové investiční náklady projektu výstavbového projektu DB dosáhly min. 50 000 000 Kč bez DPH;⁹ • alespoň 1 významná zakázka právních služeb spočívající v komplexní administraci zadávacího řízení formou jednacího řízení s uveřejněním dle zákona č. 134/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů, včetně zpracování zadávacích podmínek. Zadávací řízení muselo být dokončeno uzavřením smlouvy s vybraným dodavatelem, nesmělo u něj být konstatováno porušení zákona Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže.

⁴ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky)

⁵ Tento požadavek se použije pouze tehdy, pokud bude projekt DB kofinancován z fondů EU.

⁶ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB.

⁷ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky)

⁸ Tuto kvalifikaci je vhodné požadovat po účastníkovi zejména při použití pokročilého nebo komplexního provozního modelu projektů DB.

⁹ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky).

Hodnotící kritéria

Základním hodnotícím kritériem je ekonomická výhodnost nabídky s tím, že lze stanovit následující dílčí hodnotící kritéria:

	Dílčí hodnotící kritérium	Váha v %
1.	Nabídková cena v Kč s DPH	20–80 %
2.	Kvalita realizačního týmu	20–80 %

Poměr váhy uvedených hodnotících kritérií se může lišit v návaznosti na specifika konkrétního projektu DB. Obvyklé rozmezí váhy pro konkrétní hodnotící kritérium se může pohybovat od [40 % do 60 %]. Je možné, aby zadavatel stanovil 80 % ve prospěch kritéria realizačního týmu, čímž bude zdůrazněn tlak na kvalitu týmu.

Způsob hodnocení nabídek dle dílčích hodnotících kritérií

Pro hodnocení nabídek v každém dílčím hodnotícím kritériu lze použít **bodovací stupnici v rozsahu 0 až 100**. Každé jednotlivé nabídce bude v dílčím kritériu přidělena bodová hodnota, která bude odrážet úspěšnost předmětné nabídky ve srovnání s ostatními hodnocenými nabídkami v rámci dílčího hodnotícího kritéria.

Celkové hodnocení nabídky v dílčím hodnotícím kritériu pak bude součtem součinů bodové hodnoty parametru a jeho váhy v daném dílčím hodnotícím kritériu.

Hodnocení nabídky v jednotlivých dílčích hodnotících kritériích bude provedeno následovně:

- a** DÍLČÍ KRITÉRIUM – Nabídková cena v Kč včetně DPH
 - Hodnocena může být cena za 1 hodinu poskytnutých služeb v Kč s DPH nebo celková cena či kombinace obojího, (tj. nabídková cena bude v takovém případě stanovena jako součet paušální ceny a jednotkové ceny vynásobené předpokládaným počtem hodin spojených s předpokládanou činností), a to v návaznosti na rozsah předpokládaných činností.
 - Pro číselné vyjádření parametru nabídková cena bude nabídce s minimální nabízenou hodnotou přiřazeno 100 bodů. Každé další jednotlivé nabídce bude přiřazena bodová hodnota, která vznikne násobkem 100 a poměru hodnoty nabídky s minimální nabízenou hodnotou k nabídce hodnocené.
- b** DÍLČÍ KRITÉRIUM – Kvalita realizačního týmu

Nezbytným předpokladem pro funkčnost celého týmu jsou nejen dosažené zkušenosti, ale rovněž jeho sebranost a vnitřní součinnost. Je proto možné, aby tato subkritéria byla prověřována a hodnocena na osobních pohovorech navrhovaného týmu.

 - Hodnoceny mohou být zkušenosti (referenční zakázky) členů realizačního týmu, vztahující se k předmětu zakázky, které je uchazeč povinen uvést ve strukturovaném životopise členů realizačního týmu, z nichž budou vyplývat požadované zkušenosti. Ke každé referenční zakázce bude v životopise uveden min. objednatel, zhotovitel (a tehdejší právní vztah člena týmu k němu), název zakázky, finanční objem, doba provedení a kontaktní údaje pro ověření uvedených zkušeností. Účastník je v životopisech povinen dále uvést relevantní údaje, které umožní hodnocení podle níže specifikovaných parametrů (hodnotících subkritérií).

- Hodnocení může být provedeno pro každého z obou členů realizačního týmu zvlášť. Celkový počet bodů v tomto dílčím hodnotícím kritériu pak bude získán sečtením získaných bodů obou členů realizačního týmu. Získané body budou následně přepočteny (trojčlenkou) tak, aby uchazeč s nejuvhodnější nabídkou obdržel v tomto kritériu 100 bodů.
- Hodnocení zkušeností každého z členů týmu bude provedeno pomocí přidělování bodů za jednotlivé relevantní zkušenosti (referenční zakázky) dokončené v posledních 5 letech před koncem lhůty pro podání nabídek dle následujících subkritérií (tabulky):

1. právník se zaměřením na výstavbové projekty

Č.	Popis referenční zakázky / zkušenosti	Bodové hodnocení
1.	významná zakázka při přípravě smluvní dokumentace projektů DB (projektem DB se rozumí takový projekt, u kterého byly technické podmínky stanoveny formou požadavků na výkon nebo funkci). Požadavek je, aby celkové investiční náklady projektu DB dosáhly min. 50 000 000 Kč bez DPH. ¹⁰	2 body za každou zakázku
2.	významná zakázka spočívající v poskytování právních služeb při přípravě smluvní dokumentace – smlouvy o energetických službách dle § 10e odst. 1 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů. ¹¹	1 bod za každou zakázku

¹⁰ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky).

¹¹ Tuto kvalifikaci je vhodné požadovat po účastníkovi zejména při použití pokročilého nebo komplexního provozního modelu projektů DB.

2. právník se zaměřením na právo veřejných zakázek

Č.	Popis referenční zakázky / zkušenosti	Bodové hodnocení
1.	významná zakázka právních služeb spočívající v komplexní administraci zadávacího řízení projektu DB dle zákona č. 134/2016 Sb. či zákona č. 137/2006 Sb., včetně zpracování zadávacích podmínek. Projektem DB se rozumí takový projekt, u kterého byly technické podmínky stanoveny formou požadavků na výkon nebo funkci. Zadávací řízení muselo být dokončeno uzavřením smlouvy s vybraným dodavatelem, nesmělo u něj být konstatováno porušení zákona Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže. Požadavek je, aby celkové investiční náklady projektu výstavbového projektu DB dosáhly min. 50 000 000 Kč bez DPH. ¹²	2 body za každou zakázku
2.	významná zakázka právních služeb spočívající v komplexní administraci zadávacího řízení formou jednacího řízení s uveřejněním dle zákona č. 134/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů, včetně zpracování zadávacích podmínek. Zadávací řízení muselo být dokončeno uzavřením smlouvy s vybraným dodavatelem, nesmělo u něj být konstatováno porušení zákona Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže.	1 bod za každou zakázku
3.	významná zakázka právních služeb spočívající v komplexní administraci zadávacího řízení včetně zpracování zadávacích podmínek kofinancovaného z fondů EU. ¹³	1 bod za každou zakázku

¹² Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky).

¹³ Tento požadavek se použije pouze tehdy, pokud bude projekt DB kofinancován z fondů EU.

V konkrétních zadávacích podmínkách je vhodné stanovit, že je možné zakázku započítat vícekrát, pokud splňuje parametry více hodnocených významných zakázek.

INDIKATIVNÍ PŘEHLED POŽADAVKŮ NA STANOVENÍ TECHNICKÉ KVALIFIKACE A MOŽNÝCH HODNOTÍCÍCH KRITÉRIÍ PRO VÝBĚR TECHNICKÝCH A EKONOMICKÝCH PORADCŮ DLE ODS. 3.3.3 METODIKY

Kvalifikace se člení na požadavky na základní a profesní „způsobilost“ zhotovitele a požadavky na ekonomickou a technickou kvalifikaci. Základní způsobilost se vztahuje k plnění zákonných povinností zhotovitele a profesní způsobilost k oprávnění určitou činnost vůbec vykonávat.

Ekonomická a technická kvalifikace, které může zadavatel vyžadovat, ale také nemusí, směřuje ke skutečné kvalitě zhotovitele příslušné dílo či projekt realizovat.

Nastavení požadované kvalifikace a hodnotících kritérií pro výběr Poradců zaměřených na technické a ekonomické poradenství pro konkrétní projekt DB musí být provedeno s přihlédnutím ke všem okolnostem, tj. charakteru a velikosti projektu a jeho specifikům.

Pro zjednodušení přípravy výběru Poradců s výše uvedeným zaměřením je níže uveden demonstrativní výčet požadavků na jejich technickou kvalifikaci a možná hodnotící kritéria pro jejich výběr.

Technická kvalifikace

S přihlédnutím k obvyklé povaze a jejím rozsahu činností je možné doporučit stanovení níže uvedených požadavků na technickou kvalifikaci dle § 79 odst. 2 písm. b), c), d) ZZVZ takto:

Kvalifikační předpoklad dle § 79 odst. 2 písm. b) ZZVZ	Vymezení minimální úrovně kvalifikačního předpokladu a způsob jeho prokázání
seznam významných služeb poskytnutých za poslední 3 roky před zahájením zadávacího řízení včetně uvedení ceny a doby jejich poskytnutí a identifikace objednatele	<p>Předložení seznamu významných služeb realizovaných dodavatelem v posledních třech letech, v němž budou uvedeny alespoň následující údaje:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) název objednatele, b) předmět významné služby a její rozsah, c) doba realizace významné služby, d) kontaktní osoba objednatele, u které bude možné realizaci významné služby ověřit. <p>Ze seznamu významných služeb musí jednoznačně vyplývat, že dodavatel v uvedeném období (tj. v posledních 3 letech) realizoval alespoň tyto významné zakázky:</p> <p>(i) alespoň 2 významné zakázky spočívající v poskytování technického a ekonomického poradenství zaměřené na stanovení výkonových parametrů u novostaveb nebo rekonstrukcí budov s tím, že celkové investiční náklady na výstavbu dosáhly u každé zakázky minimálně 50 000 0000 Kč bez DPH.¹</p>

Kvalifikační předpoklad dle § 79 odst. 2 písm. c), d) ZZVZ	Vymezení minimální úrovně kvalifikačního předpokladu a způsob jeho prokázání
<p>Seznam techniků nebo technických útvarů, které se budou podílet na plnění veřejné zakázky a osvědčení o vzdělání a odborné kvalifikaci vztahující se k požadovaným dodávkám, službám nebo stavebním pracem, a to jak ve vztahu k fyzickým osobám, které mohou dodávky, služby nebo stavební práce poskytovat, tak ve vztahu k jejich vedoucím pracovníkům</p>	<p>Zadavatel v souvislosti s prokázáním splnění těchto kvalifikačních předpokladů požaduje doložit následující realizační tým, který se bude podílet na plnění veřejné zakázky, a to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • projektový manažer, vedoucí konzultačního týmu; • energetický specialista; • specialista – technolog; • specialista – ekonom; • specialista na energetický management nebo facility management <p>a u každého z nich předložit vždy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • profesní životopis, z něhož bude vyplývat splnění dále uvedených parametrů včetně kontaktních údajů pro jejich ověření; • doklady prokazující požadované vzdělání a odbornost; • vztah uvedené osoby k dodavateli (zaměstnanecký či obdobný, nebo smluvní). <p>Dodavatel předloží osvědčení o odborné kvalifikaci osob odpovědných za poskytování služeb, a to v následujícím rozsahu:</p> <p>a) projektový manažer, vedoucí konzultačního týmu, má VŠ vzdělání stavebního směru a alespoň 10 let praxe s navrhováním nebo projektováním budov a/nebo konzultační činnosti v oblasti navrhování nebo projektování budov, z toho alespoň 5 let ve vedoucí pozici řešitelských týmů;</p> <p>b) energetický specialista má VŠ vzdělání stavebního směru v oboru pozemní stavitelství nebo technologická zařízení budov, disponuje oprávněním dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a má alespoň 7 let praxe jako energetický specialista nebo energetický auditor dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů;</p> <p>c) specialista – technolog má VŠ vzdělání technického směru a alespoň 10 let praxe s navrhováním nebo projektováním technických zařízení budov a/nebo konzultační činnosti v oblasti navrhování nebo projektování technických zařízení budov;</p> <p>d) specialista – ekonom má VŠ vzdělání ekonomického směru a praxi alespoň 3 roky;</p> <p>e) specialista na energetický management nebo facility management má alespoň SŠ vzdělání technického, stavebního nebo ekonomického směru a alespoň 5 let praxe v oblasti poskytování služeb facility managementu nebo energetického managementu.</p>

¹ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky).

Hodnotící kritéria

Základním hodnotícím kritériem je ekonomická výhodnost nabídky s tím, že lze stanovit následující dílčí hodnotící kritérií:

	Dílčí hodnotící kritérium	Váha v %
1.	Nabídková cena v Kč s DPH	20–80 %
2.	Kvalita realizačního týmu	20–80 %

Poměr váhy uvedených hodnotících kritérií se může lišit v návaznosti na specifika konkrétního projektu DB. Obvyklé rozmezí váhy pro konkrétní hodnotící kritérium se může pohybovat od [40 % do 60 %]. Je možné, aby zadavatel stanovil 80 % ve prospěch kritéria realizačního týmu, čímž bude zdůrazněn tlak na kvalitu týmu.

Způsob hodnocení nabídek dle dílčích hodnotících kritérií

Pro hodnocení nabídek v každém dílčím hodnotícím kritériu lze použít bodovací stupnici v rozsahu 0 až 100. Každé jednotlivé nabídce bude v dílčím kritériu přidělena bodová hodnota, která bude odrážet úspěšnost předmětné nabídky ve srovnání s ostatními hodnocenými nabídkami v rámci dílčího hodnotícího kritéria.

Celkové hodnocení nabídky v dílčím hodnotícím kritériu pak bude součtem součinů bodové hodnoty parametru a jeho váhy v daném dílčím hodnotícím kritériu.

Hodnocení nabídky v jednotlivých dílčích hodnotících kritériích bude provedeno následovně:

- a DÍLČÍ KRITÉRIUM – Nabídková cena v Kč včetně DPH
 - Hodnocena může být cena za 1 hodinu poskytnutých služeb v Kč s DPH nebo celková cena či kombinace obojího, (tj. nabídková cena bude v takovém případě stanovena jako součet paušální ceny a jednotkové ceny vynásobené předpokládaným počtem hodin spojených s předpokládanou činností), a to v návaznosti na rozsah předpokládaných činností.
 - Pro číselné vyjádření parametru nabídková cena bude nabídce s minimální nabízenou hodnotou přiřazeno 100 bodů. Každé další jednotlivé nabídce bude přiřazena bodová hodnota, která vznikne násobkem 100 a poměru hodnoty nabídky s minimální nabízenou hodnotou k nabídce hodnocené.
- b DÍLČÍ KRITÉRIUM – Kvalita realizačního týmu

Nezbytným předpokladem pro funkčnost celého týmu jsou nejen dosažené zkušenosti, ale rovněž jeho sebranost a vnitřní součinnost. Je proto možné, aby tato subkritéria byla prověřována a hodnocena na osobních pohovorech navrhovaného týmu.

- Hodnoceny mohou být zkušenosti (referenční zakázky) členů realizačního týmu, vztahující se k předmětu zakázky, které je uchazeč povinen uvést ve strukturovaném životopise členů realizačního týmu, z nichž budou vyplývat požadované zkušenosti. Ke každé referenční zakázce bude v životopise uveden min. objednatel, zhotovitel (a tehdejší právní vztah člena týmu k němu), název zakázky, finanční objem, doba provedení a kontaktní údaje pro ověření uvedených zkušeností. Účastník je v životopisech povinen dále uvést relevantní údaje, které umožní hodnocení podle níže specifikovaných parametrů (hodnotících subkritérií).
- Hodnocení může být provedeno pro každého z členů realizačního týmu zvlášť s tím, že body získané jednotlivým členem realizačního týmu budou vynásobeny v zadávací dokumentaci určitou vahou: např.
 - u projektového manažera, vedoucího konzultačního týmu 40 %,
 - u energetického specialisty 25 %,
 - u specialisty – technologa 25 %,
 - u specialisty – ekonoma 5 %,
 - u specialisty na energetický nebo facility management 5 %.

Celkový počet bodů v tomto dílčím hodnotícím kritériu pak bude získán sečtením získaných bodů obou členů realizačního týmu. Získané body budou následně přepočteny (trojčlenkou) tak, aby uchazeč s nejvýhodnější nabídkou obdržel v tomto kritériu 100 bodů.

- Hodnocení zkušeností každého z členů týmu bude provedeno pomocí přidělování bodů za jednotlivé relevantní zkušenosti a referenční zakázky dokončené v posledních 7 letech před koncem lhůty pro podání nabídek dle následujících subkritérií (tabulky):

1. projektový manažer, vedoucí konzultačního týmu

Č.	Popis referenční zakázky / zkušenosti	Bodové hodnocení
1.	<p>Specialista se podílel na zpracování dokumentace pro vydání stavebního povolení, společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení nebo projektové dokumentace pro provádění stavby ve smyslu vyhlášky č. 499/2006 Sb. v platném znění, pro budovu o investičních nákladech více než 50 mil. Kč:²</p> <ul style="list-style-type: none"> • specialista pracoval v pozici člena týmu • specialista pracoval v pozici vedoucího nebo zástupce vedoucího týmu • investiční náklady budovy byly vyšší než 100 mil. Kč • projektování probíhalo na základě zadání stanoveného formou požadavků na výkon nebo funkci • projektování probíhalo pomocí systému informačního modelování staveb (BIM) • projektová dokumentace se týkala energeticky úsporného projektu – budovy s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 500 m² v pasivním standardu a/nebo s téměř nulovou spotřebou energie stanovené dle vyhlášky č. 78/2013 Sb., a/nebo dle nejvyšší úrovně certifikace LEED, BREAM, DGNB nebo SBToolCZ 	<p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p>
2.	<p>Specialista se podílel na vypracování požadovaných technických podmínek projektu, a to stanovením požadavků na výkon a funkci na budovu o investičních nákladech více než 50 mil. Kč:³</p> <ul style="list-style-type: none"> • specialista pracoval v pozici člena týmu • specialista pracoval v pozici vedoucího nebo zástupce vedoucího týmu • investiční náklady budovy byly vyšší než 100 mil. Kč • příprava a zpracování požadavků na výkon a funkci probíhala pomocí systému informačního modelování staveb (BIM) • příprava a zpracování požadavků na výkon a funkci se týkaly energeticky úsporného projektu – budovy s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 500 m² v pasivním standardu a/nebo s téměř nulovou spotřebou energie stanovené dle vyhlášky č. 78/2013 Sb., a/nebo dle nejvyšší úrovně certifikace LEED, BREAM, DGNB nebo SBToolCZ 	<p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p>
3.	<p>Specialista je držitelem osvědčení o autorizaci (či osvědčení o registraci jako osoba hostující či usazená) podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, v oboru pozemní stavby</p>	<p>5 bodů</p>

² Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky).

³ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky).

2. Energetický specialista

Č.	Popis referenční zakázky / zkušenosti	Bodové hodnocení
1.	<p>Specialista se podílel na zpracování energetického auditu / energetického posudku pro projekt stavby nebo energetické modernizace budovy o investičních nákladech více než 50 mil. Kč:⁴</p> <ul style="list-style-type: none"> • specialista pracoval v pozici člena širšího týmu • specialista pracoval samostatně nebo v pozici vedoucího nebo zástupce vedoucího týmu • investiční náklady budovy byly vyšší než 100 mil. Kč • energetický posudek nebo audit se týkal energeticky úsporného projektu – budovy s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 500 m² v pasivním standardu a/nebo s téměř nulovou spotřebou energie stanovené dle vyhlášky č. 78/2013 Sb., a/nebo dle nejvyšší úrovně certifikace LEED, BREAM, DGNB nebo SBToolCZ • výstupy energetického auditu nebo posudku byly využity pro stanovení technických podmínek formou požadavků na výkon nebo funkci 	<p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p>
2.	<p>Specialista je držitelem osvědčení o autorizaci (či osvědčení o registraci jako osoba hostující či usazená) podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, v oboru pozemní stavby, technologická zařízení staveb, technika prostředí staveb</p>	3 body

⁴ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky)

3. Specialista – technolog

Č.	Popis referenční zakázky / zkušenosti	Bodové hodnocení
1.	<p>Specialista se podílel na vypracování zadání pro zpracování dokumentace nebo na zpracování dokumentace pro vydání stavebního povolení, společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení nebo projektové dokumentace pro provádění stavby ve smyslu vyhlášky č. 499/2006 Sb. v platném znění, pro budovu o investičních nákladech více než 50 mil. Kč:⁵</p> <ul style="list-style-type: none"> • specialista pracoval v pozici člena týmu • specialista pracoval v pozici vedoucího nebo zástupce vedoucího týmu • investiční náklady budovy byly vyšší než 100 mil. Kč • příprava a zpracování požadavků na výkon a funkci se týkaly energeticky úsporného projektu budovy s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 500 m² v pasivním standardu a/nebo s téměř nulovou spotřebou energie stanovené dle vyhlášky č. 78/2013 Sb., a/nebo dle nejvyšší úrovně certifikace LEED, BREAM, DGNB nebo SBToolCZ • stanovení technických podmínek bylo provedeno formou požadavků na výkon nebo funkci • projektování probíhalo pomocí systému informačního modelování staveb (BIM) 	<p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p> <p>1 bod za každou zakázku</p>
2.	<p>Specialista je držitelem osvědčení o autorizaci (či osvědčení o registraci jako osoba hostující či usazená) podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, v oboru technologická zařízení staveb nebo technika prostředí staveb</p>	5 bodů

⁵ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky)

4. Specialista – ekonom

Č.	Popis referenční zakázky / zkušenosti	Bodové hodnocení
1.	Specialista se podílel na vypracování finančních rozborů, ekonomických modelů nebo stanovování nákladů životního cyklu pro budovu o investičních nákladech více než 50 mil. Kč. ⁶	1 bod za každou zakázku

⁶ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky).

5. Specialista na energetický management nebo facility management (varianta managementu podle volby provozního modelu).

Č.	Popis referenční zakázky / zkušenosti	Bodové hodnocení
1.	Specialista se podílel na energetickém managementu, nebo facility managementu budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 500 m ² v pasivním standardu a/nebo s téměř nulovou spotřebou energie stanovené dle vyhlášky č. 78/2013 Sb., a/nebo dle nejvyšší úrovně certifikace LEED, BREAM, DGNB nebo SBToolCZ: <ul style="list-style-type: none">• specialista pracoval v pozici člena týmu• specialista pracoval v pozici vedoucího nebo zástupce vedoucího týmu	1 bod za každou zakázku 1 bod za každou zakázku

INDIKATIVNÍ PŘEHLED POŽADAVKŮ NA STANOVENÍ EKONOMICKÉ A TECHNICKÉ KVALIFIKACE PRO VÝBĚR ZHOTOVITELE PROJEKTŮ DB DLE ODS. 4.2 METODIKY

Kvalifikace se člení na požadavky na základní a profesní „způsobilost“ zhotovitele a požadavky na ekonomickou a technickou kvalifikaci. Základní způsobilost se vztahuje k plnění zákonných povinností zhotovitele a profesní způsobilost k oprávnění určitou činnost vůbec vykonávat.

Ekonomická a technická kvalifikace, které může zadavatel vyžadovat, ale také nemusí, směřuje ke skutečné kvalitě zhotovitele příslušné dílo či projekt realizovat.

Nastavení požadované kvalifikace a hodnotících kritérií pro výběr zhotovitele konkrétního projektu DB musí být provedeno s přihlédnutím ke všem okolnostem, tj. charakteru a velikosti projektu a jeho specifikům.

Pro zjednodušení přípravy výběru zhotovitele je níže uveden demonstrativní výčet požadavků na jejich ekonomickou a technickou kvalifikaci.

Požadavky na ekonomickou kvalifikaci:

- minimální roční obrat dodavatele musí být ve výši dvojnásobku předpokládané hodnoty veřejné zakázky, a to nejdéle za 3 bezprostředně předcházející účetní období.

Požadavky na technickou kvalifikaci:

S přihlédnutím k obvyklé povaze a jejím rozsahu činností je možné doporučit stanovení níže uvedených požadavků na technickou kvalifikaci dle § 79 odst. 2 písm. a), b), c), d), e), h) ZZVZ takto:

Kvalifikační předpoklad dle § 79 odst. 2 písm. a) ZZVZ	Vymezení minimální úrovně kvalifikačního předpokladu
Seznam stavebních prací poskytnutých za posledních 5 let ¹ před zahájením zadávacího řízení včetně osvědčení objednatele o řádném poskytnutí a dokončení nejvýznamnějších z těchto prací	Dodavatel musí prokázat, že v posledních 5 letech realizoval alespoň 3 významné zakázky na stavební práce na výstavbu nového nebo rekonstrukci stávajícího stavebního objektu charakteru administrativní budovy nebo obdobného o investičním objemu minimálně 50 mil. Kč ² za každou zakázku s tím, že: <ul style="list-style-type: none"> • minimálně jedna z realizovaných staveb se musí týkat energeticky úsporného projektu – budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 500 m² v pasivním standardu a/ nebo s téměř nulovou spotřebou energie stanovené dle vyhlášky č. 78/2013 Sb., a/ nebo dle nejvyšší úrovně certifikace LEED, BREAM, DGNB nebo SBToolCZ.
Kvalifikační předpoklad dle § 79 odst. 2 písm. b) ZZVZ	
Seznam významných služeb poskytnutých za poslední 3 roky ³ před zahájením zadávacího řízení včetně uvedení ceny a doby jejich poskytnutí a identifikace objednatele	Dodavatel musí prokázat, že v posledních 3 letech poskytoval alespoň 1 významnou službu na energetický management nebo facility management pro administrativní nebo obdobnou budovu s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 500 m ² . ⁴

¹ Pokud je to nezbytné pro zajištění přiměřené úrovně hospodářské soutěže, může zadavatel prodloužit dobu uznatelnosti významných stavebních prací.

² Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50.000.000 Kč odpovídá předpokládané nejmenší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky).

³ Pokud je to nezbytné pro zajištění přiměřené úrovně hospodářské soutěže, může zadavatel prodloužit dobu uznatelnosti významných služeb.

⁴ Tato požadovaná kvalifikace se vztahuje pouze k pokročilému provoznímu modelu nebo komplexnímu provoznímu modelu.

Kvalifikační předpoklad dle § 79 odst. 2 písm. c), d) ZZVZ

Vymezení minimální úrovně kvalifikačního předpokladu a způsob jeho prokázání

Seznam techniků nebo technických útvarů, které se budou podílet na plnění veřejné zakázky a osvědčení o vzdělání a odborné kvalifikaci vztahující se k požadovaným dodávkám, službám nebo stavebním pracím, a to jak ve vztahu k fyzickým osobám, které mohou dodávky, služby nebo stavební práce poskytovat, tak ve vztahu k jejich vedoucím pracovníkům;

Dodavatel musí prokázat, že v jeho realizačním týmu jsou následující specialisté:

Projektový manažer / vedoucí projektu:

- pracovník s ukončeným vysokoškolským vzděláním – bude doloženo kopií VŠ diplomu;
- autorizace v oboru pozemní stavby – bude doloženo osvědčením o autorizaci (nebo osvědčením o registraci jako osoba hostující či usazená) dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění; minimálně 5 let praxe v oboru – bude doloženo profesním životopisem;
- minimálně 1 realizovaná stavba v pozici projektový manažer / vedoucí projektu na práce obdobného charakteru, tedy spočívající ve výstavbě nového nebo rekonstrukci stávajícího stavebního objektu charakteru administrativní budovy nebo obdobného o celkových investičních nákladech alespoň 50 mil Kč.⁵

Zástupce projektového manažera / stavbyvedoucí:

- pracovník s ukončeným středoškolským vzděláním – bude doloženo kopií maturitního vysvědčení nebo VŠ diplomu;
- minimálně 5 let praxe v oboru – bude doloženo profesním životopisem;
- minimálně 1 realizovaná stavba v pozici zástupce projektového manažera / stavbyvedoucí na práce obdobného charakteru, tedy spočívající ve výstavbě nového nebo rekonstrukci stávajícího stavebního objektu charakteru administrativní budovy nebo obdobného o celkových investičních nákladech alespoň 50 mil Kč.⁶

Hlavní projektant:

- pracovník s ukončeným středoškolským vzděláním – bude doloženo kopií maturitního vysvědčení nebo VŠ diplomu;
- minimálně 5 let praxe v oboru – bude doloženo profesním životopisem;
- autorizace v oboru pozemní stavby – bude doloženo autorizací dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě;
- minimálně 3 zakázky v pozici vedoucího projekčního týmu nebo zástupce vedoucího projekčního týmu na vyhotovení projektové dokumentace obdobného charakteru, tedy na výstavbu nového nebo rekonstrukci stávajícího stavebního objektu charakteru budovy nebo obdobného o celkových investičních nákladech alespoň 50 mil Kč⁷ a:
 - minimálně jedna z realizovaných staveb dle vyhotovené projektové dokumentace se musí týkat energeticky úsporného projektu – administrativní nebo obdobné budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 500 m² v pasivním standardu a/nebo s téměř nulovou spotřebou energie stanovené dle vyhlášky č. 78/2013 Sb., a/nebo dle nejvyšší úrovně certifikace LEED, BREAM, DGNB nebo SBToolCZ;
 - minimálně v jednom případě byla projektová dokumentace vyhotovena podle technických podmínek stanovených formou požadavků na výkon nebo funkci.

Hlavní inženýr projektu:

- pracovník s ukončeným vysokoškolským vzděláním – bude doloženo kopií VŠ diplomu;
- autorizace v oboru technologie zařízení staveb nebo technika prostředí staveb, specializace technická zařízení – bude doloženo osvědčením o autorizaci (nebo osvědčením o registraci jako osoba hostující či usazená) dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- minimálně 5 let praxe v oboru;
- minimálně 1 realizovaná stavba v pozici projektový manažer nebo hlavní inženýr projektu na práce obdobného charakteru, tedy spočívající ve výstavbě nového nebo rekonstrukci stávajícího stavebního objektu charakteru budovy nebo obdobného o celkových investičních nákladech alespoň 50 mil Kč.⁸

Energetický manažer nebo Facility manažer:

- pracovník s ukončeným středoškolským vzděláním – bude doloženo kopií maturitního vysvědčení nebo VŠ diplomu;
- minimálně 5 let praxe v oboru.

⁵ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky).

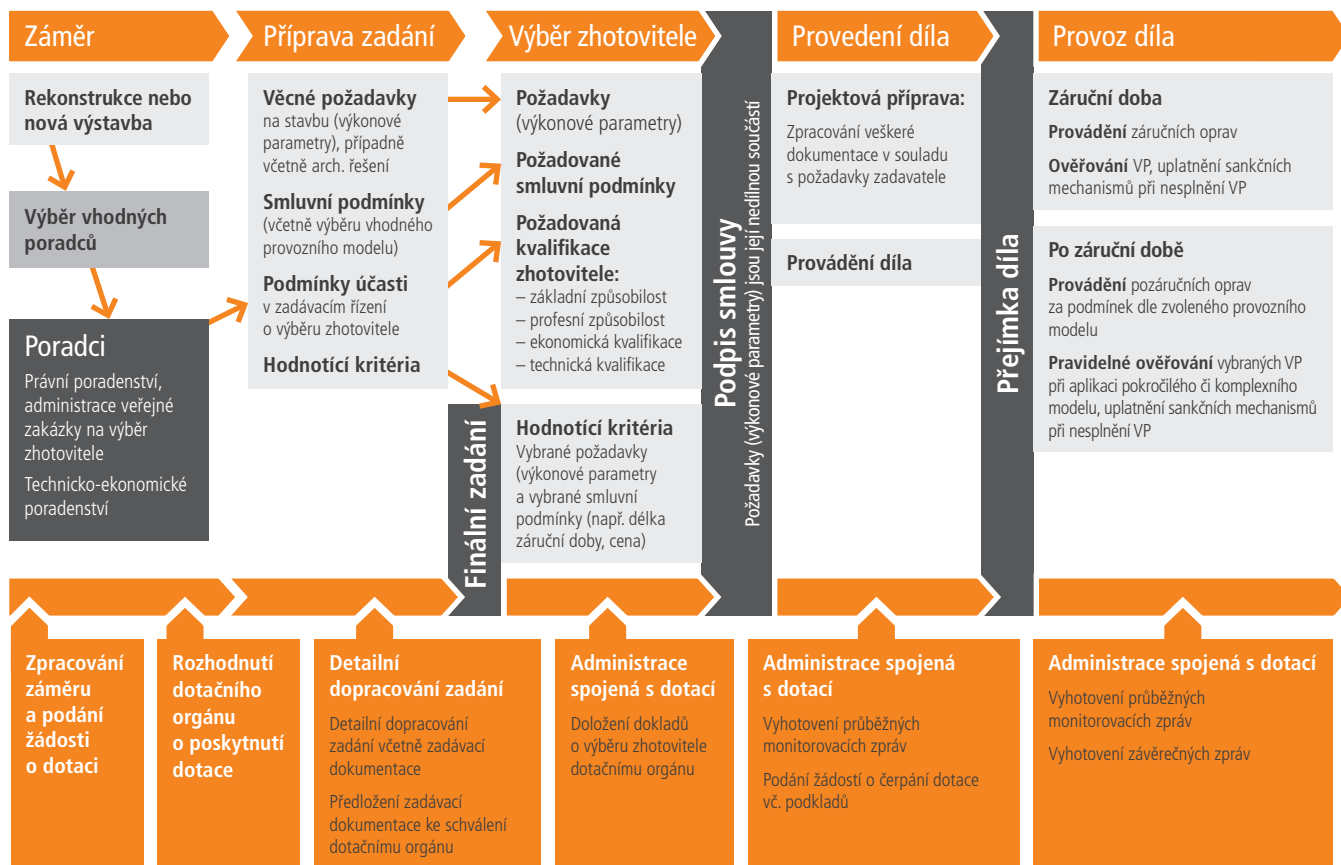
⁶ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky).

⁷ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky).

⁸ Minimální výše investičních nákladů reference musí být přiměřená velikosti předpokládaného projektu DB. Uvedená částka 50 000 000 Kč odpovídá předpokládané nejnižší velikosti projektů DB (viz odst. 1.3.1 metodiky).

Kvalifikační předpoklad dle § 79 odst. 2 písm. e) ZZVZ	
Popis technického vybavení, popis opatření dodavatele k zajištění kvality nebo popis zařízení pro výzkum	Dodavatel musí prokázat, že má zaveden systém managementu kvality podle norem řady ČSN EN ISO 9001 certifikovaný akreditovaným subjektem – na činnosti provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Zadavatel uzná rovnocenné doklady vydané v členském státě Evropské unie. Zadavatel uzná rovněž jiné doklady o rovnocenných opatřeních k zajištění jakosti.
Kvalifikační předpoklad dle § 79 odst. 2 písm. h) ZZVZ	
Opatření v oblasti řízení z hlediska ochrany životního prostředí, která bude dodavatel schopen použít při plnění veřejné zakázky	Dodavatel musí prokázat, že má zaveden systém environmentálního managementu podle norem řady ČSN EN ISO 14001 certifikovaný akreditovaným subjektem nebo zavedený systém environmentálního řízení a auditu Evropské unie (EMAS) – na činnosti provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Zadavatel uzná rovnocenné doklady vydané v členském státě Evropské unie. Zadavatel uzná rovněž jiné doklady o rovnocenných opatřeních k zajištění jakosti.

PŘÍPRAVA A REALIZACE PROJEKTŮ DB PODPOROVANÝCH Z OPŽP, PRIORITNÍ OSA 5, DOTAČNÍ MANAGEMENT základní schéma





EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Životní prostředí

Ministerstvo životního prostředí

Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, T: +420 267 121 111; IČ: 00164801
www.opzp.cz, www.mzp.cz, Zelená linka pro žadatele o dotace: 800 260 500, e-mail: dotazy@sfzp.cz



Publikace byla zpracována za finanční podpory
Státního programu na podporu úspor energie
na období 2017–2021 – Program EFEKT 2 pro rok 2017.

Zpracovatelé:

**Asociace poskytovatelů
energetických služeb**
www.apes.cz

Šance pro budovy
www.sanceprobudovy.cz

Text:

Aleš Chamrád, David Dvořák, Miroslav Marada a Jan Antonín

Poděkování patří Ministerstvu pro místní rozvoj,
se kterým byla publikace vzhledem k jeho gesci v oblasti veřejných zakázek konzultována.