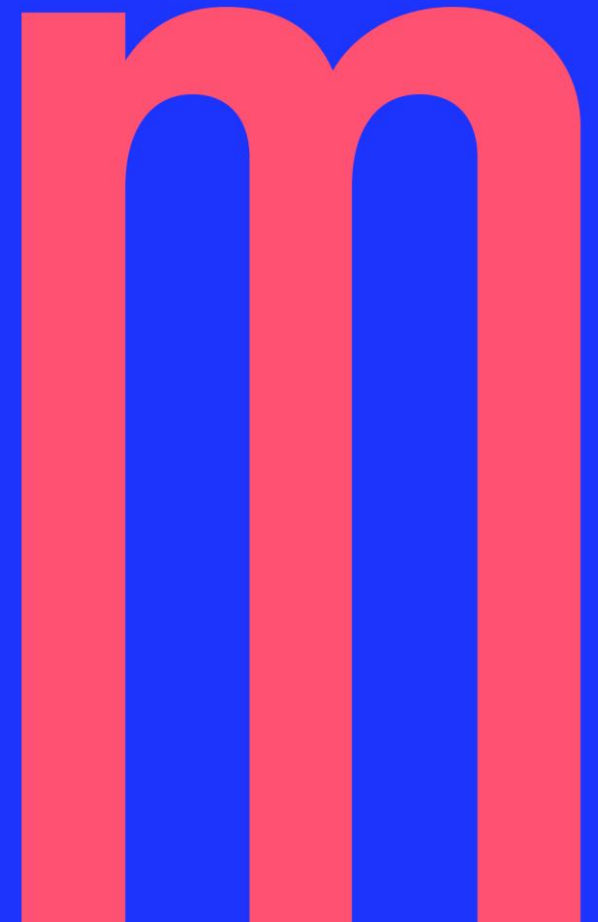


Dětská léčebna se speleoterapií v Ostrově u Macochy

Mgr. Jakub Váňa

23/09/2021



Cíle zadavatele

- realizace nového objektu léčebny v nové lokalitě
- architektonicky zajímavá stavba zapadající do chráněné krajinné oblasti Moravský kras
- kvalitní dílo šetrné ke svému okolí (respekt ke krajinnému rázu, urbanismu) i k uživatelům (zdravotní nezávadnost, příjemné pracovní prostředí)
- využívání obnovitelných zdrojů energie při provozu budovy
- nízké provozní náklady

Přístup k projektu

- Design&Build – prostor pro dodavatele
- FIDIC – funkční smluvní standard
- BIM - projekční, realizační i provozní fáze
- úsporný a energeticky šetrný provoz – obecný cíl zadavatele
- energetický management budovy po dobu prvních 3 let provozu
- architektonická hodnota – dána unikátností projektu, místem stavby - dle soutěžního řádu ČKA

Spolupráce s odborníky, související zakázky

- Jihomoravské dětské léčebny, příspěvková organizace – každodenní fungování léčebny
- UCEEB ČVUT - energetická stránka projektu, vč. posuzování a hodnocení
- správce stavby – FIDIC, požadavky objednatele, kniha standardů, kniha místností
- BIM Manažer - EIR, Pre-BEP
- společné datové prostředí (CDE)
- propojení zadávacího řízení s architektonickou soutěží, konzultace s ČKA, sestavení poroty
- energetický management – po dokončení stavby

Předběžné tržní konzultace

- první PTK – cílem zjistit:
 - zda je přístup pro realizaci projektu vhodný a dodavatelé by o něj měli zájem
 - názory dodavatelů na odhadovanou dobu realizace, rozsah a podrobnost podkladů, vhodný druh a průběh zadávacího řízení, možná hodnotící kritéria
 - informace o zkušenostech dodavatelů s projekty Design & Build, smluvními podmínkami FIDIC či využitím metody BIM
- druhé PTK - podrobnější představení včetně plánovaného průběhu zadávacího řízení a požadovaného obsahu nabídek

Podmínky účasti

- kvalifikační podmínky nastaveny mírně
- požadavky na referenční zakázky dodavatele – projektové a stavební práce (využití obnovitelných zdrojů energie, zpětného získávání tepla, technických systémů vytápění, větrání a chlazení dosahujících vysokého stupně vnitřního komfortu)
- základní požadavky na klíčové členy realizačního týmu – autorizace, praxe, reference
- k ověření schopnosti naplnit cíle zadavatele sloužily zejména další fáze řízení

Hodnocení nabídek

- pevná cena - nebyla předmětem hodnocení
- nabídky hodnoceny anonymně odbornou nezávislou a předem známou porotou
- hodnotící kritéria seřazená dle významu:
 - celková urbanisticko-architektonická kvalita návrhu
 - kvalita energetického a technologického řešení
 - naplnění provozních požadavků zadání
 - kvalita realizačního týmu účastníka
 - přidaná hodnota

Kvalita energetického a technologického řešení

- kvantitativní podkritéria:
 - průměrný součinitel prostupu tepla budovy
 - spotřeba neobnovitelné primární energie
- kvalitativní podkritéria :
 - minimalizace nákladů na údržbu a servis
 - minimalizace provozních nákladů na energii
 - vhodnost volby systémů TZB s ohledem na docílení komfortu v obytných prostorech léčebny
 - způsob integrace systémů TZB a zdrojů energie do budovy s ohledem na vizuální a akustický komfort
 - vzájemná provázanost systémů TZB a zdrojů energie, včetně zpětného získávání tepla

Zadávací řízení

- jednací řízení s uveřejněním, jehož finální fází je soutěž o návrh
- možnost podávat předběžné nabídky, jednat o nich s účastníky a snížit jejich počet
- možnost úpravy zadávacích podmínek (kromě minimálních požadavků)
- kvalifikační fáze
- 1. předběžné nabídky
- jednání s účastníky
- 2. předběžné nabídky
- snížení počtu předběžných nabídek
- podání nabídek, soutěž o návrh

Fáze	Čas ve dnech (fáze)	Čas ve dnech (celkem)	Reálný průběh
Zahájení zadávacího řízení	0	0	0
Lhůta pro předložení žádostí o účast	45	45	45
Posouzení kvalifikace	10	55	55
Výzva k podání 1. předběžných nabídek	5	60	55
Lhůta pro podání 1. předběžných nabídek	30	90	90
Posouzení 1. předběžných nabídek	20	110	105
Jednání s účastníky, výzva k úpravě předběžné nabídky	5	115	125
Lhůta pro úpravu předběžné nabídky	20	135	150
Posouzení předběžných nabídek	20	155	170
Zúžení počtu předběžných nabídek, výzva k podání nabídek	15	170	175
Lhůta pro podání nabídek	60	230	265
Posouzení a hodnocení nabídek	35	265	290
Výběr dodavatele	15	280	320
Uzavření smluv	20	300	365

Jednání s účastníky

- osobní (ústní) jednání s každým účastníkem, který podal 1. předběžnou nabídku
- musel být přítomen Manažer akce účastníka
- účastníci představili svoji předběžnou nabídku
- účastníci získali zpětnou vazbu od zadavatele (k předběžné nabídce)
- zadavatel získal zpětnou vazbu od účastníků (k zadávacímu řízení a zadávacím podmínkám)
- primárním cílem jednání bylo vylepšení předběžných nabídek ve prospěch zadavatele



Zhodnocení

- komplexní využití přístupu Design & Build může být zajímavým a zcela legitimním způsobem, jakým mohou veřejní zadavatelé realizovat své významné projekty
- způsob hodnocení nabídek – soutěž o návrh vs. zákon o zadávání veřejných zakázek – jiné přístupy (slovní hodnocení x bodování), jiný standard odůvodnění, složitější zajištění transparentnosti
- oddělení hodnocení nabídek od zbytku zadávacího řízení (jednání s účastníky, snížení počtu předběžných nabídek) z důvodu zajištění anonymity návrhů
- prostor pro důraz na odpovědnost, udržitelnost a inovativnost nabízených řešení
- možnost vybrat skutečně nejvýhodnější nabídku

Naše zkušenosti aneb co příště uděláme znovu

- nebát se nechat si poradit, spolupracovat s odborníky, ale zároveň celý proces aktivně řídit, držet se základních cílů, tezí
- velký význam PTK – představení projektu a jeho cílů, konzultace ke způsobu zadání, podrobnosti podkladů, předpokládané hodnotě
- podrobně zpracované podklady při zachování dostatečného prostoru pro dodavatele + uveřejnění kompletních zadávacích podmínek hned při zahájení zadávacího řízení
- JŘSU + prvky arch. soutěže
- Design&Build = efektivnější komunikace mezi projektantem a zhotovitelem již od fáze zpracování nabídek, průběžná optimalizace projektu

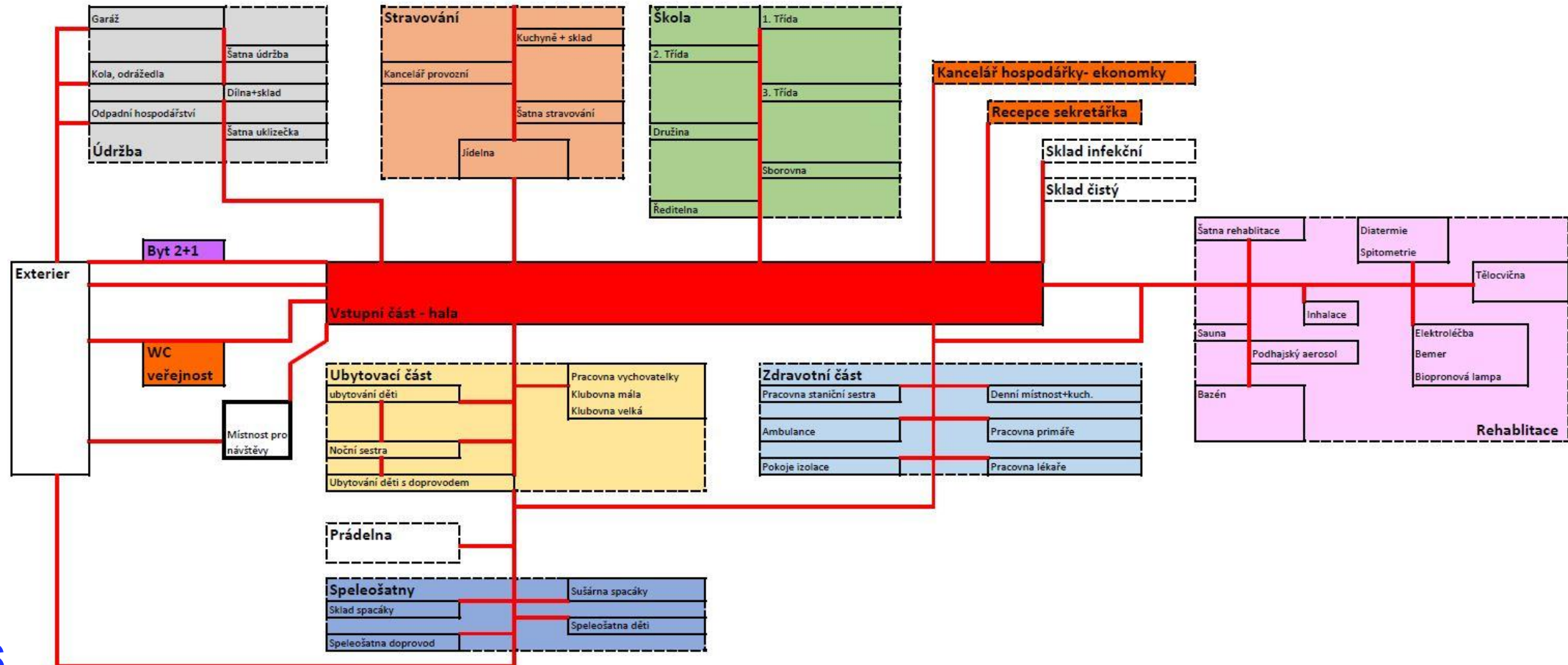
Naše zkušenosti aneb co příště uděláme jinak

- projekt léčebny náročný na zpracování standardů (více částí, různé provozy)
=> vhodnější je provozně jednodušší projekt (škola, domov pro seniory...)
- oddělení hodnocení nabídek od zbytku zadávacího řízení z důvodu zajištění anonymity návrhů + nemožnost získat zpětnou vazbu od provozovatele v průběhu přípravy nabídky
=> v rámci prohlídky místa plnění či jednání o předběžných nabídkách – exkurze ve stávajícím provozu léčebny
=> aplikace pravidel ČKA již na předběžné nabídky – zpětná vazba poroty k předběžným nabídkám



finální návrhy lépe odpovídající potřebám provozovatele (=> snížení počtu požadavků zadavatele na úpravy v průběhu projektování)

2.1.4.02 NÁVAZNOSTI PROVOZŮ (SCHÉMA)



2.1.4.08 KNIHA MÍSTNOSTÍ										povrchy					doplňky			sanita								
č.p.	Název	počet	min. výměra 1 místnosti m2	popis vybavení	návaznosti	poznámka k vybavení	účel místnosti, aktivity	Teplota [°C] letní/zimní období	min. osvětlenost [lux]	podlaha	čistící zóna	omítka	stěny	strop	venkovní žaluzie	vnitřní rolety	zrcadlo	umyvadlo	typ baterie	dřez	výlevka	sprcha	klozet	pisoár	chemická výlevka	
1	hala s recepcí	1	80	recepcie - pult pro příjem a komunikaci s příchozími , 1 recepční - asistentka s vlastní agendou, místo částečně oddělené od recepcie (přímý výhled na hlavní vstup), prac stůl, posezení pro děti s doprovodem při příchodu (křesílka, stolečky), věšáky - dočasné odložení věcí, nástěnky na propagaci, reprezentativní prostor (logo léčebny + obklad stěn křtinským vápencem)	návaznost na všechny části léčebny, mezi halou a a vstupem do ubytovacích prostor umístít čistící zónu pro přežití a odchod na pokoj, šatny personálu, vstup do všech částí léčebny na čip,	informativní obrazovky, wifi, nápojový automat, voda	vstupní reprezentativní prostor léčebny, nástup na pobyt děti + doprovod - cca 50 osob přicházející průběžně během 1 dne, frevence 1x za 3 týdny, přihlášení k pobytu, odložení kabátů doprovodu, čekání na vyřízení vstupních formalit, vstup veřejnosti při komerčním využití některých prostor, prezentace léčebny, hlavní komunikační prostor léčebny, TV	ČSN	300	kamenná reprezentativní	jernná + hrubá	sádrová	kamenný obklad - částečně	akustický podhled		ano	ano	ano								
1a	Ubytování dětí Pokoj 3 lůžkový s příslušenstvím -	10	20	3 pacienti - lůžko, noční stolek, skříň, polička, věšák, společný stůl, 3 židle, lednice, + možnost 1 přistýlka - rozkladací křeslo součástí vybavení, toaleta+sprcha+umyvadlo+zrcadlo+ uložení hygieny +osušky+ručníky	v blízkosti noční sestry - monitoring,	wifi. Lednice	pobytová místnost pro 3 děti 6-18 let, všední dny:pobyt ráno před snídaní a večer po večeři, místnost pro spánek a částečně denní pobyt, osobní zázemí dětí během pobytu, uložení osobních věcí	26/23	300	linoleum	sádrová	sokl/obklad	podzavěšený podhled	ano	ano	ano	ano	páková				ano	ano			
4b	Pracovna staniční sestry	1	15	psací stůl - 1 velký, židle, 1 skříň šatní, 3 uzamykatelné skříňe, stůl a židle pro návštěvy a židle,	ve zdravotnické části, v blízkosti pracovní lékaře, pracovní primářky, v dosahu od pracovní hospodářky	wifi, PC	zpracování vlastní vlastní agendy, externí a interní jednání, uložení dokumentace, uložení osobních věcí a oblečení pro speleoterapii	26/23	300	linoleum	sádrová	sokl	podzavěšený podhled	ano	ano											

Naše zkušenosti aneb co příště uděláme jinak

- hodnocení realizačního týmu (příliš podrobné, nejasný přínos)
 - => vypuštění tohoto hodnoticího kritéria, příp. omezení pouze na klíčové role v týmu
- způsob hodnocení nabídek (jiný standard hodnocení u arch. soutěží vs. zákon o zadávání veřejných zakázek)
 - => bodování všech hodnoticích kritérií (včetně architektonické hodnoty) - zajištění větší transparentnosti
- riziko výrazné změny nákladů zhotovitele v průběhu projektu (D&B projekt trvá od zahájení ZŘ do ukončení realizace několik let)
 - => zachování pevné ceny (stanovené zadavatelem, není předmětem hodnocení) + smluvní možnost úpravy ceny v průběhu realizace

Děkuji za pozornost