



Centrum Nového Lískovce

Návrh postupu při výběru zhotovitele projektové dokumentace

Kancelář architekta města Brna

16. 7. 2024

1.1 Návrh postupu

Městská část Brno-Nový Lískovec (dále jen „MČ“) má zájem na kultivaci a revitalizaci veřejného prostranství před obchodním centrem Albert při ulici Petra Křivky s cílem získat přívětivý pobytový prostor pro veřejnost a dále navrhnout architektonickou podobu objektu nového sportovního zařízení namísto bývalé plynové kotelny. Prostranství před obchodním centrem je jediným centrálním prostorem v MČ a jeho podoba by měla být řešena komplexně s důrazem na kvalitní urbanisticko-architektonické pojetí prostoru. Jedině tak lze naplnit potenciál místa a vytvořit tak ze stávajícího parkoviště plnohodnotné centrum Nového Lískovce.

Vzhledem k jednoznačnému požadavku na kvalitu požadovaného návrhu doporučujeme užití jednoho z následujících dvou způsobů výběru zhotovitele projektové dokumentace (dále jen „PD“) u. Jako nejvhodnější postupy se jeví jednak forma **soutěže o návrh** podle zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“) a Soutěžního řádu České komory architektů (dále jen „SŘ ČKA“), jednak výběr zhotovitele PD na základě **zadávacího řízení v nadlimitním režimu** (jednací řízení s uveřejněním) podle ZZVZ s hodnocením nabídek na cenu a kvalitu.

Tyto dvě varianty předkládáme pro srovnání a ke zvážení časových a finančních možností zadavatele.

1.2 Řešené území, odhad nákladů

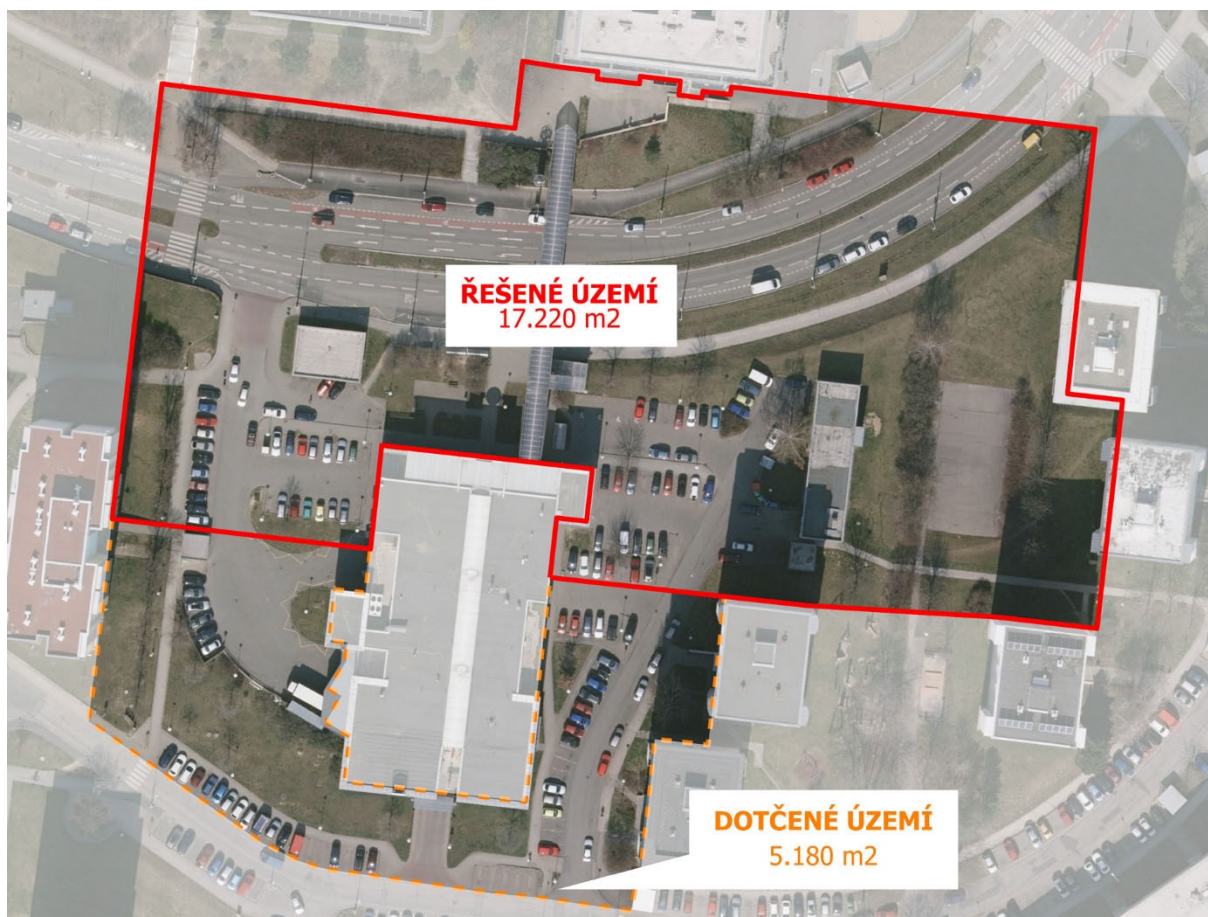
Na základě požadavků MČ byl stanoven rozsah řešeného území. Navržený rozsah je definován prostorem vymezeným obchodním centrem Albert včetně, bytovým domem Oblá 18, objektem ZŠ Kamínky 5, polyfunkčním domem Kamínky 3a,b, technickým objektem Oblá 12a a prostorem za ním mezi bytovými domy Oblá 2 a Oblá 6.

Pro naznačení vzájemných vazeb a širších vztahů je nad rámec řešeného území vymezeno tzv. **dotčené území**, do kterého je zahrnuta plocha přiléhající k jižní straně obchodního centra až po vozovku v ulici Oblé (viz schéma níže a Příloha č. 1 – Řešené území).

Plochy dotčeného území nejsou předmětem řešení, ale mají přímou vazbu na řešené území. V rámci návrhu je vhodné v tomto území nastínit možný návrh komplexního řešení ve vazbě na řešené veřejné prostranství.

Řešené a dotčené území:

Plocha řešeného území:	17.220 m²
Plocha dotčeného území:	5.180 m²

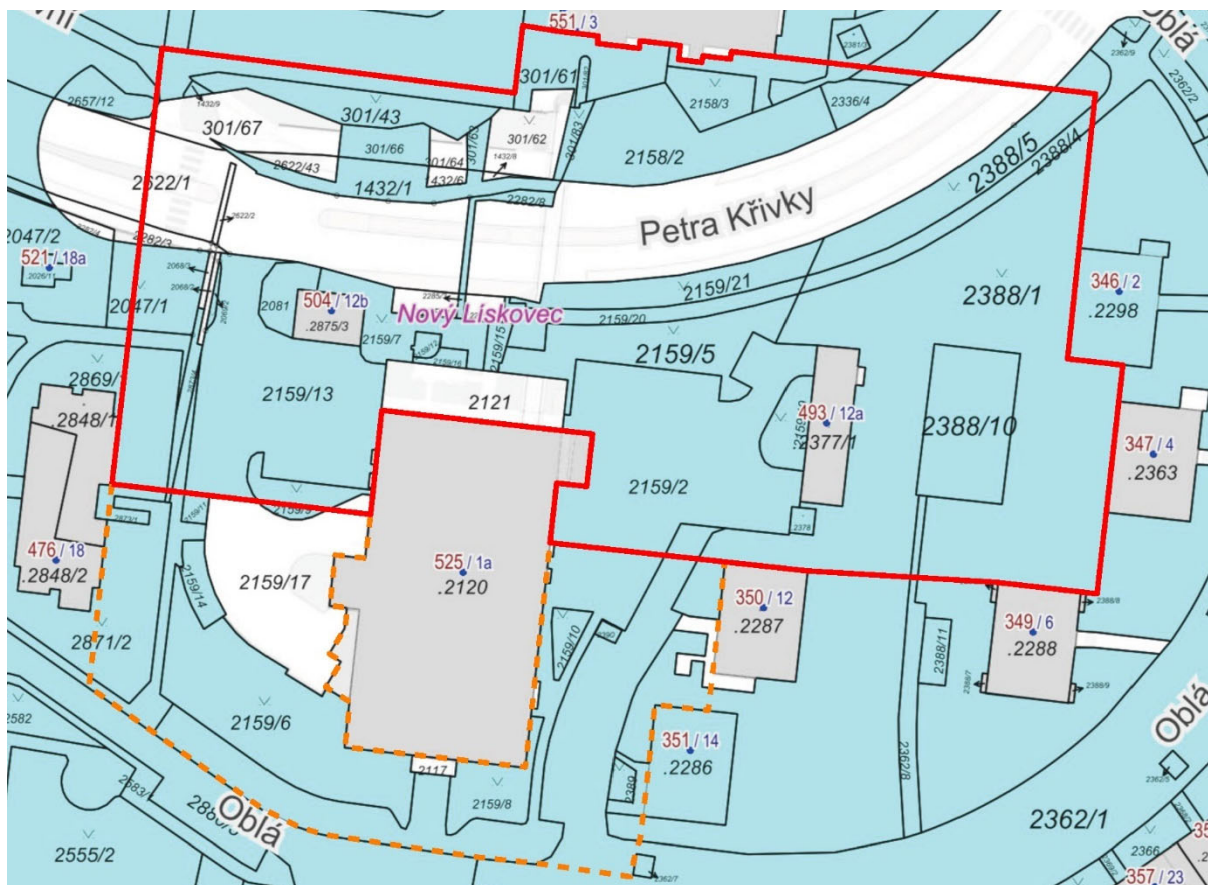


Obr. 1 – Řešené a dotčené území, zdroj: KAM

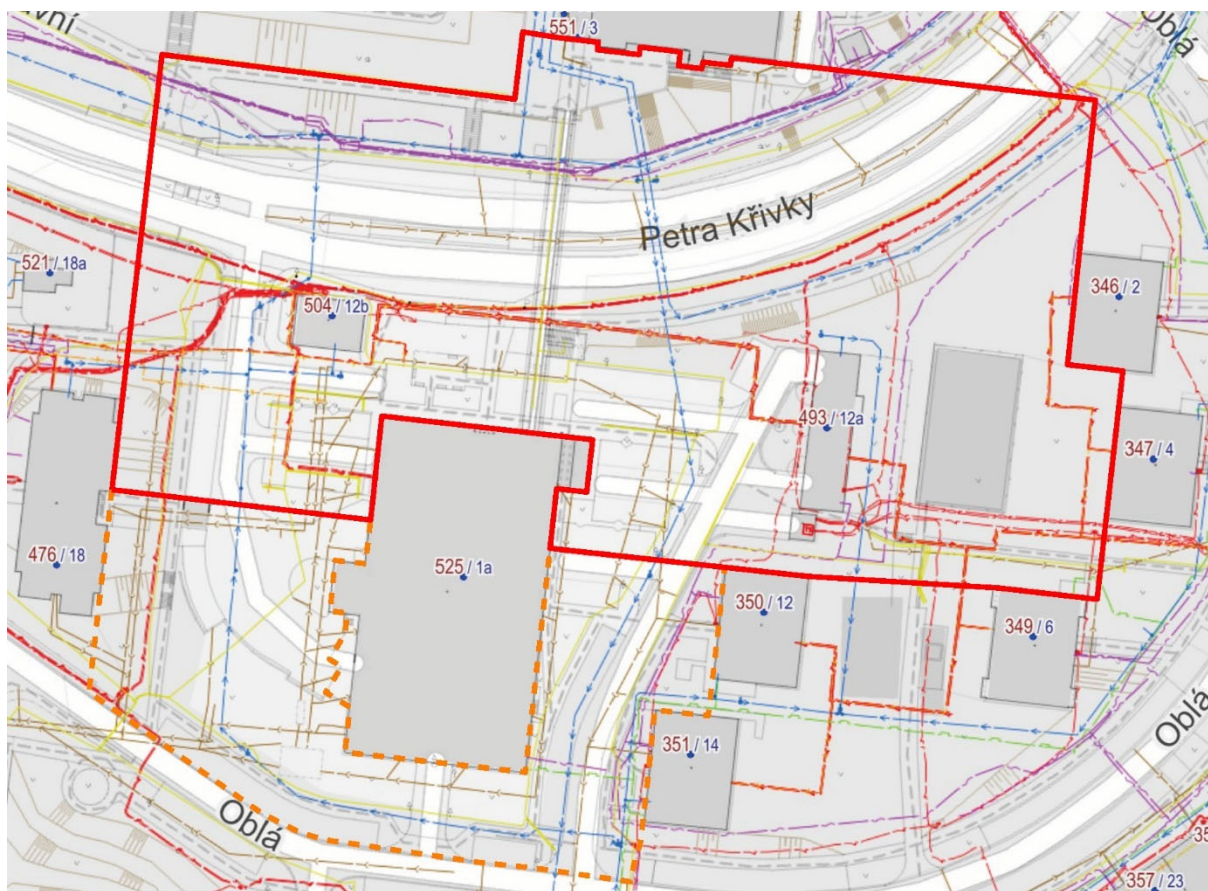
Předpokládané investiční náklady v rozsahu řešeného území: cca 80 000 000 Kč bez DPH

Předpokládané náklady na PD v rozsahu řešeného území: cca 7 000 000 Kč bez DPH
(dle kalkulačky ČKA)

Podrobnější výpočet předpokládaných investičních nákladů i nákladů na PD je součástí Přílohy č. 2 tohoto dokumentu.



Obr. 2 – Pozemky vlastněné městem Brnem, zdroj: gis.brno.cz



Obr. 3 – Průběh sítí technické infrastruktury, zdroj: gis.brno.cz

1.3 Soutěž o návrh

MČ má zcela jasnou představu o rozsahu řešené území a zadání soutěže. Z toho důvodu se jeví soutěž o návrh jako ideální postup, a to zejména proto, že se jedná o veřejnou zakázku financovanou z veřejného rozpočtu, předmět řešení je situován převážně na pozemcích v majetku města Brna nebo MČ a jedná se o významné území v rámci MČ. Soutěž o návrh je transparentní a demokratický způsob výběru, kdy je zhotovitel PD vybrán z několika podaných návrhů na základě kvality urbanisticko-architektonického předloženého řešení. Návrhy řešení hodnotí odborná porota z větší části složená z nezávislých odborníků z oboru (architekti). Soutěžní návrhy jsou porotě předkládány anonymně, aby byla zajištěna nepodjatost. Porota takto rozhodne o nejvhodnějším řešení na základě kritéria kvality a doporučí zadavateli v navazujícím jednacím řízení bez uveřejnění (dále jen „JŘBU“) s vybraným účastníkem uzavřít smlouvu o dílo na zhotovení PD. Zadavatel je stanoviskem poroty vázán. Výsledkem soutěže o návrh je koncepce návrhu řešení, která je po JŘBU vybraným účastníkem dopracována do podoby urbanisticko-architektonické studie (jsou do ní zapracována doporučení poroty a zadavatele) a ta se následně stává podkladem pro zpracování kompletní PD.

Zadavatel může výsledek soutěže o návrh soutěže ovlivnit. Jednak se podílí na formulování zadání (zadání je s ním konzultováno), jednak členem poroty bývá zpravidla zástupce MČ (závislá část poroty) a jednak součástí zadávací dokumentace v JŘBU mohou být požadavky zadavatele k dopracování soutěžního návrhu.

Soutěž o návrh může být otevřená nebo užší. Do otevřené soutěže mohou podat anonymně návrh všichni, kteří splní kvalifikační požadavky stanovené v soutěžních podmínkách. Nabízí širokou škálu možných řešení za cenu jedné architektonické studie.

Užší soutěž je administrativně, časově i finančně (cca o 5%) náročnější. Na rozdíl od otevřené soutěže porota nejdříve vybírá okruh účastníků (na základě kvality zaslaných portfolio), kteří budou soutěžní návrhy následně zpracovávat. Je tedy možné „ovlivnit kvalitu návrhů“ před jejich podáním. Soutěžní návrhy jsou následně porotě předkládány anonymně, aby byla zajištěna nestrannost při hodnocení. Nabízí omezenou škálu možných řešení (podle počtu vyzvaných účastníků) za cenu jedné architektonické studie.

Druh zadávacího řízení:

soutěž o návrh

Náklady na organizaci soutěže (viz příloha):

cca 1 350 000 Kč vč. DPH

(z toho cca 800 000 Kč na ceny a odměny)

Předpokládaná hodnota následné zakázky (PD) cca 7 000 000 Kč bez DPH (dle kalkulačky ČKA)

Předpokládané termíny

Zahájení soutěže o návrh	prosinec 2024
Lhůta pro podání soutěžních návrhů	do března 2025
Rozhodnutí o výběru	březen 2025

Orientační harmonogram je součástí přílohy č. 3 tohoto dokumentu.

Odpovědnost za proces

Zadavatel soutěže:	MČ
Organizátor soutěže o návrh:	KAM
JŘBU:	MČ (MMB)
Plnění veřejné zakázky:	MČ

1.4 Jednací řízení s uveřejněním

Dalším vhodným postupem je výběr zhotovitele PD formou jednacího řízení s uveřejněním (dále jen „JŘSU“). Jedná se o formu zadávacího řízení, kdy je mimo jiné součástí plnění veřejné zakázky návrh řešení. Zadavatel stanoví minimální technické podmínky, které musí nabídka splňovat a v rámci JŘSU jsou zadavateli, resp. hodnotící komisi předkládány předběžné nabídky. Zadavatel o předběžných nabídkách s dodavateli jedná s cílem zlepšit nabídky ve svůj prospěch. V průběhu jednání o předběžných nabídkách může zadavatel snižovat počet předběžných nabídek. Po ukončení jednání zadavatel (resp. hodnotící komise) podané nabídky vyhodnotí a vybere na základě hodnotících kritérií dodavatele PD, se kterým následně uzavře smlouvu o dílo. Nevýhodou takového postupu však je, že zadavatel vybírá dodavatele (zpracovatele) a ne konkrétní návrh řešení. Proto doporučujeme jako hodnotící kritéria stanovit kvalitu předběžných nabídek (60 %) a nabídkovou cenu (40 %), přičemž součástí předběžných nabídek by měl být např. profesní přístup dodavatele k řešení.

Druh zadávacího řízení:	JŘSU
Náklady na organizaci JŘSU:	cca 300 000 Kč vč. DPH
Předpokládaná hodnota veřejné zakázky (PD):	cca 7 000 000 Kč bez DPH (dle kalkulačky ČKA)

Předpokládané termíny

Zahájení řízení	prosinec 2024
Lhůta pro žádosti o účast	leden 2025
Jednání o předběžných nabídkách	do února 2025
Vyhodnocení nabídek	březen 2025
Rozhodnutí o výběru	duben 2025

Orientační harmonogram je součástí přílohy č. 3 tohoto dokumentu.

Odpovědnost za proces

JŘSU:	KAM + MČ
Plnění veřejné zakázky:	MČ

1.5 Participace veřejnosti

V procesu přípravy zadání je počítáno s participací s veřejností. Předpokládá se setkání s místními občany za účelem informování o chystaném záměru a sběru dat a informací pro účely zadání.

Dále bude zadání projednáváno se zástupci MČ a odbory Magistrátu města Brna a hlavními aktéry v území. Výsledný návrh by byl následně veřejnosti představen autory návrhu po skončení soutěže o návrh, resp. po vytvoření urbanisticko-architektonické studie zpracované v rámci plnění veřejné zakázky.

Participace se všemi, kterých se rozvoj lokality dotýká už ve fázi přípravy zadání a následně ve fázi návrhu zvyšuje pravděpodobnost úspěchu celého procesu a proporcionálního rozložení pozitivních ale i negativních dopadů na všechny zúčastněné.

V průběhu plnění veřejné zakázky je vhodné pokračovat v komunikaci s veřejností.

Informovat o průběhu projektu a o tom, jak jsou požadavky veřejnosti v průběhu plnění veřejné zakázky naplňovány.

1.6 Závěr

I když je soutěž o návrh časově a finančně náročnějším způsobem výběru zhotovitele PD, při použití převažují výhody nad nevýhodami. Jedná se o léty prověřený způsob, jak získat skutečně kvalitní návrh. Největší výhodou je, že zadavatel získává konkrétní představu o podobě řešení. Za cenu jedné studie tak získává několik možných řešení, které odborná porota s bohatými zkušenostmi v oboru mezi sebou porovná a vybere ten nejkvalitnější.

Výběr nejkvalitnějšího návrhu probíhá anonymně a nadpoloviční většina poroty je nezávislá na zadavateli. Tím je prakticky eliminováno riziko možné korupce ze strany účastníka soutěže o návrh. I přes počáteční vyšší náklady na organizaci je soutěž o návrh nejlepším prostředkem ke skutečně efektivnímu vynaložení a zhodnocení vložených finančních prostředků veřejného zadavatele.

Pro účely záměru doporučujeme použít formát otevřené soutěže, který umožňuje zapojit do procesu návrhu řešení širší okruh účastníků, což znamená i větší počet návrhů, které lze mezi sebou porovnat a vybrat ten nejkvalitnější.

Při běžném zadávacím řízení, zadavatel nejprve vybírá zhotovitele, který následně zpracovává návrh řešení. Zadavatel tedy nemá jistotu, že vybraný návrh bude kvalitní a bude splňovat jeho představy o naplnění zadání.

V případě, že by měl být zhotovitel PD vybrán v běžném zadávacím režimu, doporučujeme použít takový druh, který umožní kromě hodnocení na nejnižší nabídkovou cenu hodnotit i podle kvalitativních kritérií. Uvedené JŘSU navíc nabízí zadavateli možnost s dodavateli o nabídkách jednat.

Pro případ, kdy zadavatel nemá v rozpočtu dostatek prostředků na realizaci soutěže o návrh, se tento způsob výběru zhotovitele jeví jako odpovídající náhrada.

Na základě zkušeností upozorňujeme, že výběrem soutěžního návrhu nebo zhotovitele celý složitý a dlouhý proces teprve začíná a je velmi žádoucí, aby se projektu a jeho realizaci věnovala konkrétní osoba, která

- 1) chápe a respektuje architektonickou kvalitu návrhu,
- 2) zná stavební a investiční prostředí a procesy a
- 3) je za realizaci projektu odpovědná.

Přílohy

Příloha č. 1 - Řešené území

Příloha č. 2 – Odhad investičních nákladů, náklady soutěže, náklady na JŘSU

Příloha č. 3 - Orientační harmonogram soutěže a JŘSU