

PŘEDBĚŽNÉ TRŽNÍ KONZULTACE

Lokalita Na Soutoku – výběr projektanta

IDENTIFIKACE ZADAVATELE

Název	Univerzita Hradec Králové
Sídlo	Rokitanského 62, 500 03 Hradec Králové
IČO	62690094
Profil zadavatele	https://zakazky.uhk.cz
Zástupce zadavatele	4E consulting, s.r.o. , se sídlem Kainarova 3236/88, 616 00 Brno, IČO 07649827
Kontaktní osoba	Mgr. Petr Jelínek
Telefon / e-mail:	+420 777 568 861 / petr@4econsult.cz

IDENTIFIKACE VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Pracovní název	Lokalita Na Soutoku - projektant
Druh veřejné zakázky	služby
URL	https://zakazky.uhk.cz/vz00001272

1 ÚVODNÍ INFORMACE

1.1 POJMY A ZKRATKY

V tomto dokumentu mají níže uvedené pojmy a zkratky následující význam:

- a) **„BIM“** je Building Information Modeling/Management
- b) **„DB“** je metoda Design-Build;
- c) **„DBB“** je metoda Design-Bid-Build;
- d) **„DSP“** je dokumentace pro vydání stavebního povolení;
- e) **„DUR“** je dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí;
- f) **„DUSP“** je dokumentaci pro vydání společného povolení;
- g) **„DVZ-DB“** je dokumentace pro výběr zhotovitele stavby metodou Design-Build zejména prostřednictvím požadavků na výkon nebo funkci;
- h) **„DVZ-DBB“** je dokumentace pro výběr zhotovitele stavby metodou Design-Bid-Build v rozsahu vyhlášky č. 169/2016 Sb.;
- i) **„Podkladová dokumentace“** jsou dokumenty, které jsou podkladem pro PTK a které jsou v tomto dokumentu takto označeny;
- j) **„Projekt“** je výstavbový projekt spočívající v revitalizaci a rozvoji lokality Na Soutoku;
- k) **„Projektant“** je projektant, který bude vybrán v zadávacím řízení podle ZZVZ pro realizaci Veřejné zakázky;
- l) **„PTK“** jsou předběžné tržní konzultace;
- m) **„Veřejná zakázka“** je veřejná zakázka na architektonické a související služby, ohledně které jsou vedeny PTK;
- n) **„Vyhláška 169/2016“** je vyhláška č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, ve znění pozdějších předpisů;
- o) **„Zadavatel“** je Univerzita Hradec Králové, se sídlem Rokitanského 62, 500 03 Hradec Králové, IČ: 62690094;
- p) **„Zpracovatelé studie“** jsou osoby, které na základě smlouvy se Zadavatelem zpracovaly architektonicko-urbanistické studie, jež jsou součástí Podkladové dokumentace, kterými jsou:
 - (i) Doc. Ing. arch. Patrik Kotas, sídlem Janáčkovo nábřeží 85/5, 150 00, Praha 5, IČO: 40849457,
 - (ii) architekti chmelík & partneři, s.r.o., se sídlem Úzká 201/2, 500 03 Hradec Králové, IČO: 28768841,
 - (iii) N. RIGAS LANDSCAPE ARCHITECTS ENVIRONMENTALISTS, se sídlem Xanthou 19, 166 74 Glyfada, Řecká republika, DIČ: GR710303980;

- q) „ZZVZ“ je zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

1.2 ÚČEL PTK

Zadavatel se rozhodl vést PTK k Veřejné zakázce zejména za účelem:

- a) představení Projektu, jeho účelu a cílů;
- b) představení Veřejné zakázky a potřeb a očekávání Zadavatele, které by měla Veřejná zakázka naplnit;
- c) představení uvažovaného přístupu k další projektové přípravě;
- d) představení uvažovaného způsobu oceňování služeb Projektanta
- e) poskytnutí prostoru účastníkům PTK pro vyjádření zpětné vazby k záměru Zadavatele a poskytnutým informacím.

1.3 PRAVIDLA PTK

Zadavatel vede PTK v souladu se ZZVZ.

PTK nenarušují ani nenaruší zásady transparentnosti ani přiměřenosti při zadávání Veřejné zakázky. Zadavatel ve vztahu ke všem dodavatelům dodržuje zásadu rovného zacházení a zákazu diskriminace. PTK nenarušují hospodářskou soutěž.

Všichni dodavatelé, kteří se do PTK zapojí, získají stejné informace k Veřejné zakázce a stejnou možnost na tyto informace reagovat.

Veškeré informace poskytované v rámci PTK jsou zveřejněny tak, aby k nim měli přístup i dodavatelé, kteří se do PTK nezapojí.

PTK jsou zásadně vedeny písemně, a to prostřednictvím tohoto dokumentu, vč. souvisejících podkladů, a on-line dotazníku pro dodavatele. Zadavatel nevyklučuje možnost vést PTK následně také jinou písemnou, popř. ústní formou; v případě ústní formy komunikace bude její obsah v dostatečné míře zdokumentován zejména zápisem a audio či audio-vizuálním záznamem.

2 PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU

2.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE

Záměrem Zadavatele je **revitalizace a rozvoj lokality Na Soutoku** nacházející se v jižní části Hradce Králové, v prostoru mezi II. Městským okruhem (Sokolskou ulicí), Hradeckou ulicí a řekami Orlice a Labe. Řešené území je součástí katastrálního území Hradec Králové s pomístním názvem U Soutoku. Plocha řešeného území je cca 19,50 ha.



Přesná hranice řešeného území je vymezena v Podkladové dokumentaci.

2.2 ÚČEL A CÍLE PROJEKTU

Základním účelem Projektu je revitalizace řešeného území s cílem

- a) rozvoje stávajícího univerzitního areálu s ohledem na reálné potřeby a možnosti Zadavatele,
- b) přeměny řešeného území na veřejný prostor a vytvoření místa pro setkávání podporující společenské i kulturní aktivity a plnící nejen univerzitní, ale i celoměstské funkce
- c) vytvoření atraktivního prostoru pro pěší a cyklistický transit,
- d) při současné snaze o vytvoření trvale udržitelné a pokud možno uhlíkově neutrální a energeticky soběstačné výstavby a řešení celé lokality.

2.3 PODKLADOVÁ DOKUMENTACE

2.3.1 Identifikace dokumentů tvořících Podkladovou dokumentaci

Podrobné informace o projektu jsou uvedeny v Podkladové dokumentaci, kterou tvoří následující dokumenty:

- a) Architektonicko-urbanistická studie – lokalita Na Soutoku, etapa 2¹, z 07/2016 (dále jen „Studie etapa 2“) vyhotovená Zhotoviteli studie;
- b) Architektonicko-urbanistická studie – lokalita Na Soutoku, etapa 3¹, z 12/2016, (dále jen „Studie etapa 3“) vyhotovená Zhotoviteli studie;
- c) Stanovisko Odboru hlavního architekta Magistrátu města Hradec Králové ze dne 15.5.2017 (dále jen „Stanovisko OHA“);
- d) Architektonicko-urbanistická studie – lokalita Na Soutoku, etapa 4¹, z 07/2017, (dále jen „Studie etapa 4“) vyhotovená Zhotoviteli studie

Podkladová dokumentace je dostupná zde: <https://1url.cz/fr4aO>

2.3.2 Závaznost Podkladové dokumentace

Podkladová dokumentace je pro účely další projektové přípravy závazná v rozsahu

- a) urbanisticko-architektonické koncepce dle Studie etapy 3, na základě které bylo vydáno kladné stanovisko Odboru odbor hlavního architekta Magistrátu města Hradec Králové,
- b) závazných požadavků Stanoviska OHA.

¹ označení „etapa“ v názvech Podkladové dokumentace slouží pouze pro označení fáze/podrobnosti rozpracovanosti architektonicko-urbanistické studie, nikoliv pro označení etapy realizace Projektu.

3 VEŘEJNÁ ZAKÁZKA

3.1 PŘEDMĚT VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Předmětem Veřejné zakázky, kterou hodlá Zadavatel v příštím roce (2023) zadávat, jsou architektonické a související služby týkající se přípravy Projektu.

Konkrétní podoba rozsahu předmětu Veřejné zakázky bude samozřejmě dána až smlouvou s Projektantem, zejména v podrobném vymezení rozsahu povinností a jednotlivých činností Projektanta.

3.2 POTŘEBY A OČEKÁVÁNÍ ZADAVATELE

Zadavatel má ohledně plnění Veřejné zakázky, resp. další projektové přípravy následující očekávání a potřeby:

a) Zohlednění skutečných potřeb a finančních možností Zadavatele

Vzhledem k tomu, že možnosti financování rozvoje (nejen) vysokoškolské infrastruktury jsou čím dál více svázané s financováním konkrétních projektů z jiných zdrojů než ze státního rozpočtu, musí projektová příprava zohledňovat skutečné a aktuální potřeby i reálné možnosti financování realizace. Zadavatel nemůže rozumně předjímat, jaké budou potřeby rozvoje řešeného území (ať již vlastní či širší veřejnosti) v horizontu delším než několik málo let.

b) Vázanost další projektové přípravy na konkrétní projekty

Z důvodu převažujícího financování vázaného na konkrétní investiční projekty je nutné další projektovou přípravu vázat vždy zásadně na tyto zdroje. Zadavatel tak nemůže vynakládat investiční prostředky do řešení celého Projektu, ale pouze dílčích investičních celků, popř. jen stavebních objektů, jejichž rozsah vyplyne až v souvislosti s konkrétním projektem a způsobem či možnostmi jeho financování.

c) Flexibilita tvorby projektové přípravy

Způsob projektové přípravy se musí uvedeným základním očekáváním / potřebám upravit, zejména tím, aby dokázala pružně reagovat na aktuální a často akutní dotační výzvy (časově omezené financování určitého projektu atp.).

d) Dlouhodobost spolupráce

Aby bylo možné flexibility docílit, není možné, aby Zadavatel při výskytu každé nové investiční příležitosti realizoval časově i procesně náročný výběr projektanta konkrétního záměru. Zadavatel proto předpokládá dlouhodobou smluvní spolupráci s Projektantem, která by umožňovala Zadavateli bezodkladně reagovat na nově vzniklé potřeby nebo možnosti financování.

e) Kontinuita přístupu k tvorbě projektové přípravy Projektu

S požadavkem na dlouhodobost spolupráce s Projektantem souvisí také požadavek na zajištění kontinuity v přístupu k tvorbě předprojektové a projektové dokumentace Projektu tak, aby byla v rámci přípravy Projektu respektována a

postupně utvářena, dotvářena a rozvíjena jeho základní urbanisticko-architektonická koncepce v podobě zpracované a Odborem hlavního architekta Magistrátu města Hradec Králové schválené Studie etapy 3.

f) Ošetření rizika omezené odpovědnosti

V praxi zejména veřejných zadavatelů není neobvyklé, že jsou jednotlivé stupně předprojektové a projektové přípravy zadávány postupně v samostatných zakázkách. To však vede mnohdy k situaci, že jsou jednotlivé stupně projektové dokumentace zpracovávány různými subjekty, což není pro Zadavatele, ani ve veřejném zájmu vhodné zejména z důvodu omezení či dokonce vyloučení (zákonné) odpovědnosti projektanta za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace, jakož i odpovědnost za proveditelnost stavby podle projektové dokumentace. V případě různých projektantů pro jednotlivé stupně, je taková odpovědnost značně narušena, ne-li vyloučena.

Zadavatel proto hodlá vybírat Projektanta projektové přípravy zásadně pro všechny stupně projektové dokumentace. Projektant by tak měl působit na straně Klienta jako hlavní tvůrce celkového řešení Projektu a hlavní nositel odpovědnosti za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost staveb provedených podle jím zpracované projektové dokumentace, jakož i odpovědnosti za proveditelnost staveb podle projektové dokumentace.

g) Naplnění cílů Projektu

Zadavatel od spolupráce s vybraným dodavatelem očekává, že zejména svou odborností, složením realizačního týmu, zkušenostmi a know-how pomůže naplnit Zadavatelem stanovené cíle Projektu (viz kapitolu 2.2.)

Aktuální geopolitické situaci velice názorně ukazuje rizika spojená se závislostí na tradičních zdrojích energie, resp. na tradičním hospodaření s energiemi a závislosti na nich. Zadavatel očekává, že díky spolupráci s Projektantem se podaří dosáhnout trvale udržitelné a pokud možno uhlíkově neutrální a energeticky soběstačné výstavby a řešení celé lokality, zejména využitím vyspělých, chytrých a energeticky úsporných řešení, postupů a technologií budov, jakož i řešení veřejných prostranství, včetně hospodaření s dešťovou/odpadní vodou atp.

h) Kvalita a univerzálnost technických, uživatelských a provozních standardů

Zejména pro naplnění předchozího očekávání Zadavatele je nezbytné dbát na vysokou úroveň kvality tvorby projektové přípravy zaručující vytvoření vysoce kvalitních technických, uživatelských a provozních standardů. Vytvořené standardy by měly být současně utvářeny tak, aby byly zásadně využitelné v rámci celého Projektu a tím přispívaly k celkové snaze o udržitelné (a soběstačné) řešení Projektu.

i) Využití know-how a best practices zhotovitelů staveb

Zadavatel při současném naplnění požadavku dle předchozího bodu očekává, že Projektantem stanovené technické, uživatelské a provozní standardy umožní

současně v co největší míře využití know-how a zkušeností zhotovitelů staveb a jejich subdodavatelů. Zadavatel se tímto způsobem chce především vyhnout situacím, kdy projektanti v projektové dokumentaci předpokládají pouze určitá konkrétní technická či technologická řešení, která mohou nejenom bezdůvodně omezovat hospodářskou soutěž, ale zejména v době výběru zhotovitele stavby znemožňovat použití jiných (ekonomicky, environmentálně) výhodnějších řešení.

j) Uplatnění metody BIM

Zejména pro naplnění požadavku na nulovou spotřebu a energetickou soběstačnost budov, spočívá budoucnost výstavby a provozování (facility managementu) budov v čím dál větší potřebě racionalizace, automatizace a řízení informací o budovách. Prostředkem a nástrojem pro dosažení chytré a efektivní správy a provozu budoucích objektů je jednoznačně použití BIM. Projektant by měl proto vytvořit závazné požadavky a standardy BIM nejenom pro potřeby realizace Projektu, ale především pro jeho provozní fázi.

3.3 UVAŽOVANÝ PŘÍSTUP K DALŠÍ PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVĚ

Možný postup projektu je představen v kapitole A.1. (Úvod) Studie etapa 4. Tento „tradiční“ způsob projektové přípravy zásadně předpokládá řešení Projektem dotčeného území jako celku a to až do stupně DUR.

Zadavatel nicméně zvažuje postupovat způsobem, který bude v souladu s očekáváními uvedenými výše více reflektovat proměnlivost dnešního světa a dynamicky se měnící i rozvíjející se potřeby nejen Zadavatele ale i veřejnosti, stejně jako reálné možnosti Zadavatele financování další projektové přípravy celého Projektu, resp. v celé jeho šíři.

Uvažovaný přístup lze nastínit v následujících bodech:

3.3.1 Výběr jednoho projektanta

Zadavatel předpokládá, že pouze výběrem a dlouhodobou spoluprací s kvalitním projektantem dokáže zajistit naplnění stanovených cílů a očekávání.

Zadávací podmínky Veřejné zakázky proto musí umožňovat postupnou a dlouhodobou realizaci přípravy Projektu tak, aby na jedné straně zaručovala kontinuitu přístupu a kvalitu tvorby výstupů projektové přípravy, a současně umožňovala flexibilitu při zadávání projektové přípravy konkrétních investičních celků a stavebních objektů s ohledem na aktuální potřeby Zadavatele a reálné možnosti financování.

3.3.2 Dlouhodobá a flexibilitu umožňující smlouva s projektantem

Pro dlouhodobou spolupráci s vybraným projektantem Zadavatel předpokládá takovou smluvní úpravu, která by umožňovala dostatečnou flexibilitu při volbě dalšího postupu Zadavatele s ohledem na konkrétní projektové záměry, potřeby/zdroje financování, jakož i využití níže popsaných různých metod realizace staveb. Smlouva však musí současně umožňovat aktualizaci cenových podmínek podle reálné situace na trhu, zejména uplatněním pravidel pro možnou valorizaci odměny Projektanta dle předem nastavených a nezávislých valorizačních pravidel.

3.3.3 **Projektová příprava pro konkrétní stavební objekt / investiční celek**

Teprve na základě identifikace potřeby (či možnosti) realizace konkrétního projektového záměru Zadavatelem, ať již stavebního objektu nebo investičního celku v návaznosti na získané nebo potenciální zdroje financování, bude ve spolupráci s Projektantem nejprve v rámci přípravné fáze stanoven předpokládaný stavební program i předpokládaný rozsah služeb Projektanta a na základě toho bude Projektantovi zadána související projektová příprava týkající se konkrétního projektového záměru.

3.3.4 **Projektová příprava ve fázích**

Další projektová příprava (konkrétního projektového záměru) bude probíhat ve fázích (studie, DUR, DSP nebo DUSP, DVZ, autorský dozor), přičemž bude snaha o maximální koncentraci schvalovacího/povolovacího procesu, zejména využitím DUSP.

Zadavateli bude rovněž umožněno od realizace navazujících fází upustit nebo ji dočasně přerušit, zejména ukáže-li si další realizace projektu (např. po studii či DUSP) dočasně či trvale nemožná.

3.3.5 **Možnost použití různých metod realizace staveb**

Pro realizaci některých projektových záměrů (ať již stavebních objektů nebo investičních celků) může být výhodné uvažovat o použité metody **Design-Build**. Ta v principu znamená, že je dílo (stavební objekt, soubor objektů) popsáno zásadně požadavky na účel, výkon nebo funkci namísto „tradiční“ metody generální dodávky, neboli **Design-Bid-Build**, kdy je dílo provedeno na základě podrobné (prováděcí) dokumentace a souvisejícího soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr.

Design-Build metoda předpokládá, že za detailní vyprojektování a provedení díla je odpovědný zhotovitel stavby, což dává prostor pro invenci, schopnosti a projevení relevantních zkušeností zhotovitele stavby. Současně tímto způsobem může dojít k významnějším časovým úsporám – Zadavatel jeho Projektant nemusí řešit podrobné technické provedení díla, které vzniká v průběhu realizace stavby. Zhotovitel stavby je přitom vázán požadavky Zadavatele na účel, výkon nebo funkci díla, které zpracuje Projektant.

3.3.6 **Katalog technických, uživatelských a provozních standardů a detailů**

Pro zajištění jednotné koncepce Projektu, a to nejenom pro účely využití metody Design-Build při zadání stavby, bude úlohou Projektanta vytvořit a zajišťovat průběžnou aktualizace katalogu technických, uživatelských a provozních standardů a detailů Projektu. Ty budou využitelné pro všechny v budoucnu realizované stavební objekty.

Podstatné je, že úlohou Projektanta není jenom příslušné standardy vytvořit, ale také je průběžně aktualizovat a inovovat s ohledem na technický a technologický vývoj, požadavky legislativy či závazných technických norem, jakož i aktuální potřeby Zadavatele.

3.4 OCEŇOVÁNÍ SLUŽEB PROJEKTANTA

3.4.1 Způsob stanovení nabídkové ceny

V souvislosti s výše popsáním uvažovaným přístupem Zadavatele k další projektové přípravě Zadavatel uvažuje o následujícím způsobu stanovení nabídkové ceny služeb Projektanta pro účely jeho výběru a uzavření smlouvy na Veřejnou zakázku.

- Zadavatel poskytne účastníkům tabulku s přehledem výměr (v m²) veškerých ploch v rámci Projektu s rozlišením do různých kategorií, např. kanceláře – administrativa, laboratoře/prostory pro výzkum, obchody, další prostory občanského vybavení, veřejná prostranství, zahradní a krajinářské plochy, plochy dopravní a technické infrastruktury atp.
- Předpokládané výměry budou vycházet z urbanisticko-architektonické koncepce dle Studie etapy 3.
- Dodavatel pak pro jednotlivé kategorie ploch ocení cenu projektových služeb za 1 m², a to pro jednotlivé fáze služeb (studie, DUSP, příp. DUR a DSP, DVZ-DBB, DVZ-DB).
- Výjimkou jsou fáze přípravy projektu a autorského dozoru, pro které budou dodavatelem oceněny hodinové sazby členů klíčového personálu (např. hlavní architekt, hlavní inženýr projektu, atp.).
- Takto stanovené jednotkové ceny budou sjednány ve smlouvě s Projektantem a budou určující pro oceňování konkrétních projektových záměrů připravovaných za dobu trvání smlouvy.
- Jednotkové ceny budou podléhat valorizaci dle předem stanovených spravedlivých a nikoliv jednostranných pravidel zřejmě v návaznosti na hospodářské ukazatele ve stavebním sektoru, popř. sektoru projekčních služeb.

3.4.2 Stanovení ceny služeb Projektanta pro konkrétní záměr

V případě vzniku potřeby služeb Projektanta s konkrétním projektovým záměrem stavebního objektu / investičního celku bude postupováno následovně:

- Zadavatel vyzve Projektanta k výkonu přípravy projektu, k čemuž stanoví základní časový rámec pro jednotlivé členy klíčového personálu.
- Cena přípravy projektu bude stanovena na základě skutečného množství poskytnutých hodin a jednotkových cen klíčového personálu.
- Výsledkem fáze přípravy projektu bude stavební program, který mj. stanoví základní objemové parametry záměru a z toho dovozenou strukturu kategorií ploch a jejich množství.
- Ocenění dalších fází projektové přípravy (studie, DUSP,...) pak bude uskutečněno podle jednotkových cen pro příslušnou fázi a dle jednotlivých kategorií a výměr ploch sjednaných ve smlouvě s Projektantem, a to jako předpoklad.
- Cena služeb projektové přípravy bude za příslušnou fázi hrazena dle skutečných výměr ploch a kategorie dle jednotkových cen sjednaných ve smlouvě.

4 DOTAZNÍK PRO ÚČASTNÍKY PTK

Zadavatel sestavil pro účastníky PTK sadu otázek týkajících se Projektu a Veřejné zakázky, které zpřístupňuje prostřednictvím on-line dotazníku zde:

<https://forms.gle/dR9RfBnbDR46XSgAA>

Zadavatel uvítá vaše odpovědi či vyjádření prostřednictvím on-line dotazníku **do 5. ledna 2023, 9:00 hodin.**