

## ODŮVODNĚNÍ SOUTĚŽE O NÁVRH

v souladu s § 156 odst. 1 a 5 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZVZ“)

### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O VYHLAŠOVATELI

Vyhlašovatel: **Lesy České republiky, s. p.**  
Sídlo: Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové  
IČO: 421 96 451  
Statutární zástupce: Ing. Daniel Szórád, Ph.D., generální ředitel

### 2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SOUTĚŽI O NÁVRH

Název: **Veřejná architektonická soutěž o návrh - Nové administrativní centrum Lesů České republiky**  
Řízení: nadlimitní otevřená soutěž o návrh dle § 103 an. ZVZ

### 3. ODŮVODNĚNÍ SOUTĚŽE O NÁVRH

Vyhlašovatel (tj. zadavatel) v souladu s ustanovením § 156 odst. 1 zákona a vyhláškou č. 232/2012 Sb., o podrobnostech rozsahu odůvodnění účelnosti veřejné zakázky a odůvodnění veřejné zakázky, ve znění pozdějších předpisů („Vyhláška“) zpracoval a uveřejnil na svém profilu zadavatele toto odůvodnění k výše uvedené architektonické soutěži o návrh, jejíž předběžné oznámení bylo uveřejněno dne 13. 06. 2016 ve Věstníku veřejných zakázek pod evidenčním číslem zakázky 640305.

Toto odůvodnění obsahuje:

- a) odůvodnění účelnosti soutěže o návrh
- b) odůvodnění přiměřenosti požadavků na technické kvalifikační předpoklady
- c) odůvodnění vymezení obchodních a technických podmínek soutěže o návrh ve vztahu k potřebám Vyhlašovatele
- d) odůvodnění stanovení základních a dílčích hodnotících kritérií a způsobu hodnocení nabídek ve vztahu k potřebám Vyhlašovatele
- e) odůvodnění stanovení předpokládané hodnoty soutěže o návrh.

Odůvodnění je podrobně rozepsáno v příložených tabulkách.

### **Popis potřeb, které mají být splněním soutěže o návrh naplněny:**

Účelem této soutěže o návrh je výběr nejlepšího řešení předmětu soutěže, tzn. nalezení a ocenění nejvhodnějšího řešení předmětu soutěže, které splní požadavky Vyhlašovatele soutěže o návrh obsažené v soutěžních podmínkách a soutěžních podkladech a které umožní následně zadat veřejnou zakázku na dopracování soutěžního návrhu, vypracování projektové dokumentace a poskytnutí ostatních požadovaných služeb vybranému uchazeči (vítěznému účastníkovi) soutěže v jednacím řízení bez uveřejnění podle ustanovení § 23 odst. 6 ZVZ (respektive s ohledem na okamžik zahájení jednacím řízení bez uveřejnění případně podle § 65 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek).

### **Popis předmětu soutěže o návrh:**

Předmětem soutěže je návrh novostavby administrativního centra Lesů České republiky v Hradci Králové („**Nové administrativní centrum**“), jehož stavba je lokalizována do areálu současného sídla státního podniku Lesy České republiky, s. p. v Hradci Králové („**Lesy České republiky**“ nebo „**Vyhlašovatel**“), při zajištění objektivní vhodnosti architektonického řešení k požadavkům Vyhlašovatele na účel a provoz administrativního centra.

### **Popis vzájemného vztahu předmětu soutěže o návrh a potřeb Vyhlašovatele:**

Viz popis potřeb, které mají být splněním soutěže o návrh naplněny. Bez realizace soutěže a získání vhodného návrhu a projektové dokumentace není možné zrealizovat stavbu Nového administrativního centra.

### **Předpokládaný termín splnění soutěže o návrh:**

Předpokládaný konec lhůty pro podání soutěžních návrhů v prvním kole je stanoven na 21. 9. 2016 a ve druhém kole na 10. 1. 2017. Vyhlašovatel předpokládá dokončení soutěže o návrh v březnu 2017.

<b>Odůvodnění účelnosti soutěže o návrh podle § 156 odst. 1 písm. a) ZVZ a § 2 Vyhlášky</b>	
Vyhlašovatel popíše změny a) v popisu potřeb, které mají být splněním soutěže naplněny, b) v popisu předmětu soutěže, c) vzájemného vztahu předmětu soutěže a potřeb Vyhlašovatele, d) v předpokládaném termínu splnění soutěže, a to oproti skutečnostem uvedeným podle § 1 Vyhlášky.	Ke změnám oproti skutečnostem uveřejněným a uvedeným podle § 86 odst. 2 ZVZ v odůvodnění účelnosti soutěže o návrh v rámci oznámení předběžných informací (resp. vůči shora uvedeným bodům) nedošlo.
Popis rizik souvisejících s plněním soutěže, která Vyhlašovatel zohlednil při	Vyhlašovatel stanovil v rámci soutěže alespoň minimální kvalifikační předpoklady, aby eliminoval

<p>stanovení soutěžních podmínek. Jde zejména o rizika nerealizace soutěže, prodlení s plněním soutěže, snížení kvality plnění, vynaložení dalších finančních nákladů.</p>	<p>rizika nesplnění soutěže a aby soutěžní návrh mohl podat pouze kvalifikovaný soutěžící, který bude zároveň schopen provést případnou navazující veřejnou zakázku (JŘBU).</p> <p>Vyhlašovatel při stanovení soutěžních podmínek zohlednil především následující rizika související s plněním soutěže o návrh:</p> <p><b>a) riziko nerealizace soutěže</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- v případě nerealizace soutěže hrozí, že vůbec nedojde k započetí prací a následnému zhotovení významného investičního projektu – realizaci stavby Nového administrativního centra;</li> </ul> <p><b>b) riziko prodlení s plněním soutěže</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prodlení s plněním soutěže hrozí např. v případě průběžného pozdního plnění předmětu soutěže ze strany dodavatele;</li> <li>- opatření proti riziku ad b): stanovení smluvních pokut ve smlouvě pro případ prodlení s plněním předmětu soutěže.</li> </ul> <p><b>c) riziko snížení kvality plnění soutěže</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- snížení kvality plnění soutěže hrozí v případě plnění předmětu soutěže nekvalifikovaným dodavatelem;</li> <li>- opatření proti riziku ad c): stanovení požadavků na kvalifikační předpoklady, které zajistí výběr kvalifikovaných dodavatelů, ustanovení odborně způsobilé poroty pro účely hodnocení soutěžních návrhů, výběr kvalifikovaného dodavatele pro plnění soutěže.</li> </ul> <p><b>d) riziko vynakládání dalších finančních prostředků na práce nezbytné k dokončení předmětu plnění soutěže (vícenáklady)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vynakládání dalších finančních prostředků na práce nezbytné k dokončení předmětu plnění soutěže hrozí v případě, že technické podklady soutěže budou připraveny nedostatečně odborně;</li> <li>- opatření proti riziku ad d): výběr kvalifikovaného zpracovatele soutěžních podkladů.</li> </ul>
<p>Vyhlašovatel může vymežit varianty naplnění potřeby a zdůvodnění zvolené alternativy soutěže o návrh.</p>	<p>Předmětná potřeba Vyhlašovatele může být naplněna jen prostřednictvím plnění předmětu soutěže o návrh, tj. Vyhlašovatelé nejsou známy žádné varianty naplnění předmětné potřeby.</p>
<p>Vyhlašovatel může vymežit, do jaké</p>	<p>Zadání předmětu plnění soutěže a následná realizace</p>

míry ovlivní soutěž o návrh plnění plánovaného cíle.	stavby je zcela zásadní pro naplnění plánovaného cíle, tj. realizaci stavby Nového administrativního centra.
Vyhlašovatel může uvést další informace odůvodňující účelnost soutěže o návrh.	<i>Není relevantní.</i>

<b>Odůvodnění přiměřenosti požadavků na technické kvalifikační předpoklady pro plnění soutěže o návrh na služby podle § 156 odst. 1 písm. b) ZVZ a § 3 odst. 2 Vyhlášky</b>	
Odůvodnění přiměřenosti požadavků na seznam významných služeb. (Vyhlašovatel povinně vyplní, pokud požadovaná finanční hodnota všech významných služeb činí v souhrnu minimálně trojnásobek předpokládané hodnoty veřejné zakázky.)	<i>Není relevantní.</i>
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení seznamu více než tří techniků či technických útvarů (Vyhlašovatel povinně vyplní, pokud požaduje předložení seznamu více než tří techniků či technických útvarů.)	<i>Není relevantní.</i>
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení popisu technického vybavení a opatření používaných dodavatelem k zajištění jakosti a popis zařízení či vybavení dodavatele určeného k provádění výzkumu.	<i>Není relevantní.</i>
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na provedení kontroly technické kapacity zadavatelem nebo jinou osobou jeho jménem, případně provedení kontroly opatření týkajících se zabezpečení jakosti a výzkumu.	<i>Není relevantní.</i>
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení osvědčení o vzdělání a odborné kvalifikaci dodavatele nebo vedoucích zaměstnanců dodavatele nebo osob v obdobném postavení a osob odpovědných za poskytování příslušných služeb. (Vyhlašovatel povinně vyplní, pokud požaduje předložení osvědčení o vyšším stupni vzdělání, než je středoškolské	<p>Vyhlašovatel požaduje předložení seznamu členů odborného týmu, přičemž vyžaduje, aby alespoň dva členové disponovali vysokoškolským stupněm vzdělání. U všech členů odborného týmu je dále vyžadována odborná praxe minimálně 5 let.</p> <p>Vyhlašovatel stanovil požadavek na vzdělání 2 techniků (členů odborného týmu) na úrovni vysokoškolského stupně vzdělání s ohledem na rozsah a složitost předmětu soutěže. Dispozice vybraného dodavatele</p>

s maturitou nebo osvědčení o odborné kvalifikaci delší než 3 roky.)	dostatečně kvalifikovanými techniky (členy týmu), co se týče dosaženého stupně vzdělání, je pro Vyhlášovatele jednou ze záruk zajištění řádné a včasné realizace plnění předmětu soutěže při využití zkušeností členů týmu v dané oblasti.  Požadavek odborné kvalifikace je další zárukou zajištění řádné a včasné realizace plnění předmětu soutěže, za současné eliminace rizika snížení kvality plnění soutěže.
Odůvodnění požadavku na předložení přehledu průměrného ročního počtu zaměstnanců dodavatele nebo jiných osob podílejících se na plnění zakázek podobného charakteru a počtu vedoucích zaměstnanců dodavatele nebo osob v obdobném postavení.	<i>Není relevantní.</i>
Odůvodnění přiměřenosti požadavku na předložení přehledu nástrojů nebo pomůcek, provozních a technických zařízení, které bude mít dodavatel při plnění veřejné zakázky k dispozici.	<i>Není relevantní.</i>

<b>Odůvodnění vymezení obchodních podmínek soutěže o návrh podle § 156 odst. 1 písm. c) ZVZ a § 4 vyhlášky</b>	
Odůvodnění vymezení obchodní podmínky stanovící delší lhůtu splatnosti faktur než 30 dnů.	<i>Není relevantní.</i>
Odůvodnění vymezení obchodní podmínky stanovící požadavek na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou dodavatelem třetím osobám ve výši přesahující dvojnásobek předpokládané hodnoty veřejné zakázky/ soutěže o návrh.	Vyhlašovatel nestanoví požadavek na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou dodavatelem třetím osobám ve výši přesahující dvojnásobek předpokládané hodnoty veřejné soutěže.
Odůvodnění vymezení obchodní podmínky stanovící požadavek bankovní záruky vyšší než 5 % ceny veřejné zakázky/ soutěže.	Vyhlašovatel nestanoví požadavek bankovní záruky vyšší než 5 % ceny veřejné soutěže.
Odůvodnění vymezení obchodní podmínky stanovící záruční lhůtu delší než 24 měsíců.	<i>Není relevantní.</i>
Odůvodnění vymezení obchodní podmínky stanovící smluvní pokutu za	<i>Není relevantní.</i>

prodlení dodavatele vyšší než 0,2 % z předpokládané hodnoty veřejné zakázky/ soutěže za každý den prodlení.	
Odůvodnění vymezení obchodní podmínky stanovící smluvní pokutu za prodlení zadavatele s úhradou faktur vyšší než 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.	<i>Není relevantní.</i>

<b>Odůvodnění vymezení technických podmínek podle § 156 odst. 1 písm. c) ZVZ a § 5 Vyhlášky</b>
Vyhlašovatel nevymezil v soutěžních podmínkách soutěže o návrh technické podmínky.

<b>Odůvodnění stanovení základních a dílčích hodnotících kritérií podle § 156 odst. 1 písm. d) ZVZ a § 6 Vyhlášky</b>
---

Kritéria, podle kterých budou soutěžní návrhy v prvním kole vyhodnocovány, Vyhlašovatel stanovil „bez pořadí významnosti“ následně:

- **Hospodárnost a ekonomická (finanční) přiměřenost zvoleného řešení**
- **Celková funkční, konstrukční a architektonická kvalita návrhu**
- **Urbanistické řešení návrhu v rámci areálu a města**
- **Kvalita zpracování soutěžního návrhu.**

V rámci hodnotícího kritéria **Hospodárnost a ekonomická (finanční) přiměřenost zvoleného řešení** budou posuzovány deklarované investiční náklady zvoleného řešení se zohledněním náročnosti celkového řešení, použitých konstrukcí, materiálů a technologií. Předmětem hodnocení bude v tomto kritériu i deklarovaná energetická náročnost řešení. Hospodárnost a investiční náklady navrhovaného řešení budou zásadním dílčím hodnotícím kritériem a porota se bude ekonomickou přiměřeností zvoleného řešení důsledně zabývat.

Vyhlašovatel u tohoto dílčího hodnotícího kritéria předpokládá, že soutěžní návrhy budou za účelem jejich posouzení a ověření soutěžícími deklarovaných hodnot předloženy externímu poradci (nezávislému rozpočtáři).

V rámci hodnotícího kritéria **Celková funkční, konstrukční a architektonická kvalita návrhu** bude posuzována navržená čistota architektonické koncepce, funkčnost navrhovaného řešení tak, aby zde nebyly zbytečné prvky neovlivňující funkci budovy. V rámci tohoto kritéria bude posuzováno efektivní a účelné využití prostoru, a to jak s ohledem na logičnost a vhodnost umístění jednotlivých prostor a standardního vybavení, tak s ohledem na možnosti budoucího vybavení nábytkem za účelem jeho využívání. Bude hodnocena míra splnění stavebního programu. Při hodnocení bude dále přihlédnuto k navrženému technickému řešení a velikosti navržených společných prostor, tj. zda jsou všechny navržené společné prostory při porovnání s jejich užitnými vlastnosti efektivně využity, tj. nevyskytují se v nich neefektivní, nadbytečné, nevyužitelné nebo obtížně využitelné prostory. Za nadbytečné prostory se pro tyto účely považují prostory nad rámec požadavků stanovených v soutěžních podmínkách, či nad rámec hygienických norem, jako např. vysoké haly, široké koridory,

nadbytečné rezervní prostory a skladové plochy apod.

Jako výhodnější bude hodnocen takový návrh, z něhož je zřejmé, že navržené vnitřní prostory jsou uvažovány zcela efektivně, a to s ohledem na požadavky uvedené v odstavci výše, zejména tedy, že nedochází k žádným vzájemným kolizím v prostorách, a že technické řešení umožňuje efektivní a účelné využití prostor, standardního vybavení a budoucího vybavení standardním nábytkem. Zároveň bude jako výhodnější hodnocen takový návrh technického řešení, z něhož je zřejmé, že všechny společné prostory jsou v návrhu technického řešení uvažovány zcela efektivně, tj. s omezením nadbytečných prostor nad rámec požadavků stanovených v soutěžních podmínkách, či nad rámec hygienických norem.

Vyhlašovatel požaduje, aby bylo s ohledem na hlavní náplň činností Vyhlašovatele (zejm. obhospodařování lesního majetku ve vlastnictví státu a produkci dřevní hmoty) při řešení využito jako stavební materiál dřevo, případně aby návrh jiným vhodným způsobem zdůraznil dřevo a jeho význam. Stavba by měla být příkladnou ukázkou využití dřeva ve stavebnictví.

V rámci hodnotícího kritéria **Urbanistické řešení návrhu v rámci areálu a města** bude hodnocena vhodnost navrhovaného řešení z pohledu začlenění do areálu a souvztáznosti s nejbližším okolím vně areálu.

V rámci hodnotícího kritéria **Kvalita zpracování soutěžního návrhu** bude hodnocena přehlednost, vypovídací schopnost, přesnost zpracování, chybovost a podrobnost předloženého návrhu.

Návrhy účastníků budou porotou posuzovány podle shora uvedených kritérií. Pět nejlépe hodnocených účastníků bude vyzváno k podání návrhů ve druhém kole.

Kritéria, podle kterých budou soutěžní návrhy ve druhém kole vyhodnocovány, se stanovují „bez pořadí významnosti“ následně:

- **Hospodárnost a ekonomická (finanční) přiměřenost zvoleného řešení**
- **Celková funkční, konstrukční a architektonická kvalita návrhu**
- **Kvalita zpracování soutěžního návrhu.**

V rámci hodnotícího kritéria **Hospodárnost a ekonomická (finanční) přiměřenost zvoleného řešení** budou posuzovány deklarované investiční náklady zvoleného řešení a dále deklarované náklady životního cyklu se zohledněním použitých konstrukcí a materiálů. Předmětem hodnocení bude v tomto kritériu i deklarovaná energetická náročnost řešení. Hospodárnost a investiční náklady navrhovaného řešení budou zásadním dílčím hodnotícím kritériem a porota se bude ekonomickou přiměřeností zvoleného řešení důsledně zabývat.

Vyhlašovatel u tohoto dílčího hodnotícího kritéria pro druhé kolo předpokládá, že soutěžní návrhy budou za účelem jejich posouzení a ověření soutěžícími deklarovaných hodnot předloženy externímu poradci (nezávislému rozpočtáři).

V rámci hodnotícího kritéria **Celková funkční, konstrukční a architektonická kvalita návrhu** bude posuzována navržená čistota architektonické koncepce, funkčnost navrhovaného řešení tak, aby zde nebyly zbytečné prvky neovlivňující funkci budovy. V rámci tohoto kritéria bude posuzováno efektivní a účelné využití prostoru, a to jak s ohledem na logičnost a vhodnost umístění jednotlivých prostor a standardního vybavení, tak s ohledem na možnosti budoucího vybavení nábytkem za účelem jeho využívání. Při hodnocení bude dále přihlédnuto k navrženému technickému řešení

a velikosti navržených společných prostor, tj. zda jsou všechny navržené společné prostory při porovnání s jejich užitnými vlastnosti efektivně využity, tj. nevyskytují se v nich neefektivní, nadbytečné, nevyužitelné nebo obtížně využitelné prostory. Za nadbytečné prostory se pro tyto účely považují prostory nad rámec požadavků stanovených v soutěžních podmínkách, či nad rámec hygienických norem, jako např. vysoké haly, široké koridory, nadbytečné rezervní prostory a skladové plochy apod.

Jako výhodnější bude hodnocen takový návrh, z něhož je zřejmé, že navržené vnitřní prostory jsou uvažovány zcela efektivně, a to s ohledem na požadavky uvedené v odstavci výše, zejména tedy, že nedochází k žádným vzájemným kolizím v prostorách, a že technické řešení umožňuje efektivní a účelné využití prostor, standardního vybavení a budoucího vybavení standardním nábytkem. Zároveň bude jako výhodnější hodnocen takový Návrh technického řešení, z něhož je zřejmé, že všechny společné prostory jsou v návrhu technického řešení uvažovány zcela efektivně, tj. s omezením nadbytečných prostor nad rámec požadavků stanovených v Soutěžních podmínkách, či nad rámec hygienických norem.

Vyhlašovatel požaduje, aby bylo s ohledem na hlavní náplň činností Vyhlašovatele (zejm. obhospodařování lesního majetku ve vlastnictví státu a produkci dřevní hmoty) při řešení využito jako stavební materiál dřevo, případně aby návrh jiným vhodným způsobem zdůraznil dřevo a jeho význam. Stavba by měla být příkladnou ukázkou využití dřeva ve stavebnictví.

V rámci hodnotícího kritéria **Kvalita zpracování soutěžního návrhu** bude hodnocena přehlednost, vypovídající schopnost, přesnost zpracování, chybovost a podrobnost předloženého návrhu.

Postup hodnocení návrhů bude stanoven porotou a uveden v soutěžním protokolu. Každý z návrhů bude písemně ohodnocen dle všech uvedených kritérií. Na základě řádného odůvodnění porota stanoví celkové výsledné pořadí.

#### Odůvodnění předpokládané hodnoty podle § 7 Vyhlášky

Hodnota	Odůvodnění
<p>Zadavatel v souladu s § 103 odst. 5 písm. c) ZVZ stanovil předpokládanou hodnotu této soutěže o návrh ve výši <b>39 700 000 Kč bez DPH</b>, přičemž:</p> <p>Ceny pro první kolo: V prvním kole nebudou udělovány ceny, odměny ani nebude poskytováno tzv. skicovné k pokrytí nákladů na přípravu a zpracování soutěžních návrhů.</p> <p>Ceny pro druhé kolo: 1. cena se stanovuje ve výši 1 550 000 Kč 2. cena se stanovuje ve výši 930 000 Kč 3. cena se stanovuje ve výši 620 000 Kč. Odměna pro zbývající dva účastníky soutěže se stanovuje ve výši 300 000 Kč.</p> <p>Celková výše soutěžních cen a odměn tak</p>	<p>Výše předpokládané hodnoty byla stanovena dle ekonomické analýzy finanční nákladnosti požadovaných činností a na základě průzkumu trhu zahrnující i analýzu finančních nákladů soutěží o návrh a veřejných zakázek s obdobným předmětem plnění.</p> <p>Předpokládaná hodnota navazující veřejné zakázky na služby byla stanovena podle metodiky Stavebních standardů – Výpočtu honoráře architekta/inženýra (technika) pro pozemní stavby podle honorářových zón a započitatelných nákladů.</p>

číní celkem 3 700 000 Kč.  Předpokládaná hodnota navazující veřejné zakázky na služby činí 36 000 000 Kč bez DPH.	
---	--

V Hradci Králové, dne 11. 7. 2016

Ing. Lenka Zahálková  
vedoucí odboru zadávání veřejných zakázek  
Lesy České republiky, s.p.