



Liberecký kraj
odbor investic a správy nemovitého majetku

Zápis č. 4.
ze zasedání Komise architektů a urbanistů
Rady Libereckého kraje konané dne 15. 6. 2023 od 9:00 hod.
na Krajském úřadě Libereckého kraje

Přítomní:

Ing. arch. Filip Horatschke

MgA. Jakub Chuchlík

Ing. Zdeněk Dřevěný

Ing. arch. Jiří Jand'ourek

Ing. Jakub Syrovátka

Hosté:

Mgr. Petr Staněk

Omluveni:

Markéta Červinková

Ing. arch. Martin Hilpert

T +420 485 226 625, E jakub.syrovatka@kraj-lbc.cz

Program:

1. Zahájení jednání
2. Přístavba Gymnázia F. X. Šaldy, Liberec, formou „Design & Build“

Bod č. 1 - Zahájení jednání

Jednání komise se uskutečnilo v zasedací místnosti v 2. patře Krajského úřadu Libereckého kraje. Zasedání zahájil tajemník komise Ing. Jakub Syrovátka v 9:00 hodin a po kontrole prezenze konstatoval, že komise je usnášeníschopná. Dále byl všemi přítomnými schválen program jednání komise.

Bod č. 2 - Přístavba Gymnázia F. X. Šaldy, Liberec, formou „Design & Build“

Komisi byla představena vize Libereckého kraje o přístavbě stávající budovy Gymnázia F. X. Šaldy. Představení se ujal předseda komise společně s vedoucím odboru investic a správy nemovitého majetku (dále jen „OISNM“) Mgr. Petrem Staňkem. Komise byla seznámena s podklady, které mají zástupci OISNM k dispozici, a to možnost zastavěnosti dle územního plánu, fotodokumentace místa, kde by mohla přístavba vzniknout, a také slovní zadání přístavby, zpracované ředitelem předmětného Gymnázia.

Komise:

Komise na úvod poděkovala za představení dostupných podkladů. Následně začala diskuse nad formou samotného zadání „Design & Build“. Komise měla dotaz, proč jako zadavatel volíme zrovna tuto formu výstavby objektů; zástupci OISNM uvedli jako důvod časové hledisko. Zástupci komise konstatovali, že ve veřejném sektoru tato forma výstavby není úplně běžná, sice se s ní již v minulosti setkali, ale nemají s ní četné zkušenosti. Soukromý sektor tento způsob výstavby využívá, ale veřejný sektor zatím do této formy tolik nepronikl. Důležitým krokem pro samotné vypsání veřejné zakázky formou „Design & Build“ je mít nejprve velmi kvalitně zpracovaný tzv. „Návrh stavby“. Ten by měl v sobě již obsahovat podrobné rozpracování jednotlivých profesí, důkladně a detailně popsanou knihu standardů, blízkící se svým charakterem prováděcí dokumentaci; je totiž nezbytné, aby budoucí účastník veřejné zakázky na „Design & Build“ měl při naceňování dané zakázky jasně a přehledně specifikované požadavky na výstavbu a jednotlivé použité stavební materiály. Dále je nutné, aby objednavatel velmi dobře specifikoval pro potřeby zpracovatele „Návrhu stavby“ požadavky, co od výstavby očekává, tj. počty místností, a hlavně účel jejich využití. Tento krok je možné postoupit na zpracovatele „Návrhu stavby“ a přesnou specifikaci doladit až po uzavření smlouvy. Zpracovatel by měl rámcově vědět, co bude navrhovat; zda „*objekt o cca 4 učebnách s příslušným zázemím nebo objekt o 20 učebnách s příslušným zázemím.*“ Po upřesnění těchto cílů už není možné zadání měnit a všechny složky podílející se na zadání s ním musí souhlasit (příslušné odbory Krajského úřadu Libereckého kraje i zástupci vedení Libereckého kraje); mohlo by tak dojít jednak k časovému prodloužení a zároveň k prodražení stavby pro příslušného objednatele. Posledním a velmi diskutovaným tématem byl dotaz, proč zadavatel nevypíše klasicky zadávací řízení na projektanta stavby a následně zadávací řízení na zhotovitele stavby. Hlavním důvodem u této akce je časové hledisko, neboť touto formou výstavby lze zkrátit čas, za který je schopen objednatel obdržet hotové dílo. Pro jasnější představu si zástupci komise zkusili namodelovat oba způsoby výstavby v čase.

První způsob by probíhal běžným způsobem výběru projektanta a následně výběrem zhotovitele. Zpracování návrhu stavby by proběhlo do konce roku 2023. Výběr projektanta čítá cca 3 měsíce a následné projektování běžným způsobem (všechny stupně projektové dokumentace) cca 2 roky; uvedené kroky by tedy byly dokončeny cca v prvním čtvrtletí roku 2026. Následovalo by zadávací řízení na zhotovitele stavby v trvání cca 4 měsíce. Poté by byla

teprve zahájena realizace stavby, kdy délka je odhadována na cca 1 rok. Stavba by tak byla dokončena cca v polovině roku 2027.

Druhý způsob „Design & Build“ vypadá následovně. Zpracování návrhu stavby by proběhlo do konce roku 2023. Následuje výběr zhotovitele na „Design & Build“ v trvání cca 4 měsíce. Poté by se rozjela projekční část, kde zhotovitel dokáže zpracovat projekt např. jednostupňový; ten by byl využit jak pro stavební úřad, tak pro samotnou výstavbu v délce 1 až 1,5 roku. Odpadá v tomto případě zadávací řízení na zhotovitele stavby, proto je možné zahájit výstavbu okamžitě, tj. po získání stavebního povolení, cca v druhé polovině roku 2025. Dokončení potrvá cca 1 rok, dokončení stavby ve druhé polovině roku 2026. Z výše uvedené simulace je zřejmé, že tímto způsobem je zadavatel schopen ušetřit v celém procesu 1 rok.

Na závěr se členové komise shodli, že tento druhý způsob lze hodnotit jako velmi složitý proces, a to po celou dobu zpracování; nicméně z důvodu časového v tom vidí pro zadavatele výhodu, a proto by tento způsob zadání vyzkoušeli.

Návrh usnesení č. 1

Komise architektů a urbanistů Rady Libereckého kraje

doporučuje

zpracovat velmi kvalitní a podrobný „Návrh stavby“, kde by byla k oslovení využita již vyzkoušená architektonická/projekční studia, a dále zástupcům odboru investic a správy nemovitého majetku zajistit technické údaje o lokalitě.

.....

Ing. arch. Filip Horatschke

Předseda Komise architektů a urbanistů Rady Libereckého kraje

Zapsal: Ing. Jakub Syrovátka,
tajemník Komise architektů a urbanistů Rady Libereckého kraje