

Vysvětlení zadávacích podmínek

Název veřejné zakázky:	Nemocnice Pelhřimov - Rekonstrukce stravovacího provozu a budovy staré HTS II
Předmět veřejné zakázky:	stavební práce

Identifikační údaje zadavatele

Název:	Kraj Vysočina
IČO:	70890749
Adresa sídla:	Žižkova 57/1882, 586 01 Jihlava
Profil zadavatele:	https://ezak.kr-vysocina.cz/profile_display_111.html
Osoby oprávněné za zadavatele jednat:	Ing. Martin Kukla, hejtman Ing. Otto Vopěnka, náměstek hejtmana Ing. Zdeněk Berka, vedoucí Odboru majetkového Krajského úřadu Kraje Vysočina
Kontaktní osoba:	Mgr. Petr Tlustoš
Telefon, fax:	+420 564 602 588
E-mail:	tlustos.p@kr-vysocina.cz

Zadavatel v souladu s ustanovením § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, poskytuje na základě písemných dotazů dodavatelů ze dne 5. 12. 2025 následující vysvětlení zadávacích podmínek:

Dotaz č. 1:

Dodavatel požádal Zadavatele o vysvětlení zadávací dokumentace : „Součástí díla dle bodu 2.2. je vyhotovení dokumentace skutečného provedení stavby. V bodu 7.1. je uvedena povinnost zhotovitele pro účely přejímky předložit objednateli „projektovou dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek“. Žádáme zadavatele o sjednocení výkladů.“

Zadavatel v rámci Vysvětlení a změny zadávacích podmínek ze dne 28.11.2025 odpověděl následovně:

Odpověď:

Zadavatel požaduje obojí; dokumentaci skutečného provedení stavby dle bodu 2.2 obchodních podmínek pro potřeby následné správy a údržby (facility managementu) a „projektovou dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek“ pro potřeby kolaudačního řízení.

Tímto žádáme Zadavatele o jednoznačné vymezení rozsahu, obsahu a formy dokumentace skutečného provedení stavby, kterou dle své předchozí odpovědi bude vyžadovat pro zajištění následné správy a údržby objektu (facility management). Upozorňujeme, že Vyhláška o dokumentaci staveb č. 131/2024/Sb., v platném znění, pojem „dokumentace skutečného provedení stavby“ neobsahuje ani neupravuje.

Odpověď:

Zadavatel prověřil a považuje vymezení požadavku na dokumentaci skutečného provedení stavby uvedenou v čl. 2 odst. 2.2.1. odrážka první obchodních podmínek za dostatečně konkrétní co do rozsahu, obsahu a formy („*Zhotovení digitálního modelu RDS a DSPS bude probíhat tak, že zhotovitel bude vycházet z informací uvedených v rámci projektových dokumentací dle odst. 2.1. tohoto článku či jiných informačních zdrojů předaných objednatelem (informace od dodavatelů gastrotechnologie), bude průběžně zhotovovat digitální model stavby a předkládat jej objednateli ke kontrole. Předmětem kontrol bude schvalování navržených řešení zhotovitele tzv. dopracování na stupeň RDS, který se po poslední úpravě stává modelem DSPS, ze kterého zhotovitel tiskne DSPS, předává digitální model stavby DSPS pro výkon správy a údržby (stupeň FM). Zhotovitel je povinen zhotovovat digitální model v souladu s požadavky uvedenými v přílohách smlouvy, zejména v přílohách č. 2 - 4.*“).

Dotaz č. 2:

Rádi bychom se zeptali zadavatele, jaký je jeho postoj k zadávací dokumentaci z hlediska metody BIM, resp. k požadavkům, které jsou přenášeny na zhotovitele. Obecně lze konstatovat, že tyto požadavky přesahují běžnou praxi, jsou administrativně velmi náročné, zvyšují náklady jak na straně objednatele, tak i zhotovitele, a odporují smyslu metody BIM, jejímž cílem je procesy zjednodušovat, nikoli komplikovat.

V praxi veřejných zakázek se s takto administrativně zatěžujícími a částečně zbytečnými požadavky setkáváme zejména u zadavatelů, kteří spolupracují s externí firmou **Digital Construction Consulting s.r.o.** Je zřejmé, že tyto zadávací dokumentace jsou často převzaty a zjednodušeně přeneseny z liniových staveb, kde mají zcela odlišný charakter. Takto nastavená metoda BIM pak vede k výraznému prodražení celé zakázky, protože místo efektivního využití digitálního modelu přináší nadměrnou administrativní zátěž a dodatečné náklady. Tyto náklady vznikají zejména nutností nasazení vyššího počtu modelářů, BIM manažerů a koordinátorů.

Značná část generálních dodavatelů staveb navíc nedisponuje vlastním modelářským oddělením v takovém rozsahu, aby byla schopna ad hoc modelovat modely prostavěnosti ihned po převzetí staveniště tak, aby stavba nestála a mohla plynule pokračovat v realizaci. Generální dodavatelé jsou proto nuceni tyto služby nakupovat u externích specializovaných firem, což náklady dále navyšuje.

V případě této konkrétní zakázky se jedná přibližně o 3,5 mil. Kč, které by nemusely být vynaloženy, pokud by zadání metody BIM bylo připraveno obdobně jako u jiných projektů veřejných zadavatelů, tedy dle běžné stavební praxe a se záměrem dosáhnout optimalizace nákladů na obou stranách (např. Stavební úpravy budovy „N“ CEETe II v areálu VŠB-TUO).

Pro zadavatele by mohly být přínosné podklady z workshopu „Výběr konzultanta BIM – prezenční workshop k metodě BIM“, aneb jak správně vybrat konzultanta BIM.

Zadavatel v dokumentaci neuvádí, že by poskytl projektovou dokumentaci ve formě 3D modelu vytvořeného metodou BIM. Z toho vyplývá, že neexistuje koordinovaný BIM model z

fáze přípravy a projekce, který by řešil kolize, návaznosti a obsahoval požadovanou strukturu informací. Přesto je na zhotovitele stavby přenesena povinnost:

- plnit podrobné požadavky na BIM protokol a BEP,
- provozovat komplexní CDE s rozšířenými funkcionalitami, které jsou pro realizaci projektu zcela zbytné
- tvořit a udržovat kompletní digitální model stavby až do úrovně MSPS již od bouracích prací

Tento postup je v rozporu s běžnou praxí v ČR, kdy jsou požadavky na BIM nastaveny již od fáze projektové dokumentace a zadavatel poskytuje vstupní BIM model, se kterým zhotovitel dále pracuje. Pokud zadavatel BIM model neposkytne, je požadavek na jeho kompletní vytvoření zhotovitelem v realizační fázi extrémně administrativně náročný, nákladný a de facto bez přínosu v oblasti koordinace či eliminace kolizí, protože tyto činnosti měly proběhnout již ve fázi návrhu.

Výsledkem je, že model se vytváří spíše „na oko“, jen proto, aby bylo možné realizaci projektu hrdě označit nálepkou „metoda BIM“. Hlavním beneficentem se pak stávají externí BIM konzultanti a manažeři, jejichž přidaná hodnota spočívá často spíše v generování hodin za konzultace a v častém zaklínání se třípísmennými zkratkami během kontrolních dnů. BIM, BEP, LOD, LOI, IFC, EIR, AIM, PIM, CDE vládou světa

Rozumíme požadavku na vytvoření MSPS (model skutečného provedení stavby), který je pro účely facility managementu logický a opodstatněný.

V zadávací dokumentaci jsme nenašli explicitní požadavek na modelaci bouracích prací ani na vytváření modelu bouraných konstrukcí. Prosíme proto zadavatele o upřesnění, zda je skutečně požadováno modelovat bourací práce v rozsahu, který vyplývá z *Požadavků objednatele na informace a BIM protokolu*, když tato povinnost není v dokumentaci jednoznačně uvedena.

Podpůrně uvádíme:

- Požadavky objednatele na informace – Příloha č. 3 Dokument stanovuje povinnost modelovat konstrukce ve stávajícím stavu. Požadavky na „rozsah DIMS“ a „geometrickou podrobnost“ se vztahují na všechny prvky a konstrukce, které jsou předmětem stavby – včetně těch, které mají být odstraněny. Pokud má tedy DIMS pokrývat celý objekt, logicky zahrnuje i prvky určené k demolici.
- BIM protokol – Příloha č. 2 Ukládá povinnost používat DIMS po celou dobu realizace, včetně provádění změn stavby, aktualizace modelu podle skutečného provádění a povinnosti zhotovitele udržovat model v souladu se skutečným stavem. Z toho nepřímo vyplývá, že i bourané konstrukce by musely být nejprve vymodelovány, aby mohly být následně z modelu odstraněny.

Odpověď:

Zadavatel uvádí, že jeho postoj k metodě BIM je promítnut právě do jednotlivých požadavků uvedených v zadávacích podmínkách. Zadavatel na těchto požadavcích nespátřuje nic nepřiměřeného, v žádném případě v nich nevidí žádné neopodstatněné zvyšování nákladů a komplikace, to vše z níže uvedených důvodů:

Z důvodu nevypracování předchozích stupňů projektové dokumentace ve formě digitálních modelů stavby (DIMS), je vytvoření DIMS ve stupni RDS velice přínosné pro Objednatele, a to zejména z důvodu koordinací profesí, snížení vzniku víceprací a lepší kontroly nad skutečně provedenými pracemi. Toto jsou hlavní výhody DIMS v průběhu výstavby, které uvádí také metodika Analýzy nákladů a přínosů (CBA) Evropské komise (Evropská komise, Calculating Costs and Benefits for the use of Building Information Modelling in Public Tenders, květen 2021). Zároveň díky možnosti postupného odevzdávání DIMS RDS po částech stavby, nevzniká velká časová prodleva započetí stavebních prací.

Vypracováním DIMS RDS v průběhu realizace stavby včetně zapracování případných změn na stavbě se také docílí zkrácení předání dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS) spolu s DIMS DSPS.

Pro dosažení výše uvedených cílů a řádnou realizaci metody BIM při realizaci této veřejné zakázky, je nutné použít příslušné dokumenty a dodržet metodou BIM presumované postupy.

BIM protokol je základní dokument procesu BIM, který tvoří jeho základní rámec stanovující pravidla pro předávání informací a digitálních dat týkající se Informačního modelu stavby a zajišťuje podmínky pro plnění procesu BIM dle požadavků zadávací dokumentace. BIM protokol umožňuje stanovit zásady spolupráce, pracovní metody a standardy v rámci procesu BIM.

BEP (Plán realizace BIM) je nedílnou a nezbytnou součástí procesu BIM a slouží k vymezení pravidel, postupů a odpovědností jednotlivých účastníků při tvorbě, správě a sdílení datového modelu. BEP zároveň umožňuje zadavateli průběžně kontrolovat a vyhodnocovat způsob provádění metody BIM v souladu se zadávací dokumentací a sjednanými standardy.

Zadavatel dále uvádí, že CDE (společné datové prostředí) bude pro účely plnění zakázky zajištěno zadavatelem, což je jednoznačně uvedeno v bodě 2. zadávacích podmínek („...to vše za použití společného datového prostředí (CDE) zadavatele ASPE HUB na adrese <https://cde.kr-vysocina.cz>“). Vybranému zhotoviteli tedy nevzniká povinnost pořizovat vlastní CDE, jelikož přístupové oprávnění do CDE obdrží od Zadavatele. Zhotoviteli také nevzniká povinnost CDE provozovat, jelikož povinnost nastavovat a spravovat CDE je na straně Zadavatele. CDE zajišťuje jednotnou správu dat, aktuálnost informací o projektu a přehledný přístup všech členů projektového týmu k relevantním dokumentům a modelům. Tímto způsobem je zajištěna transparentní spolupráce všech účastníků projektu a minimalizováno riziko neaktuálních nebo nesprávně sdílených informací.

Otázku modelování bouracích prací zadavatel prověřil a potvrzuje požadavek na jejich vymodelování. Požadavek se vztahuje na kompletní zachycení bouraných prvků v DIMS, a

to v rozsahu odpovídajícím požadované úrovni detailu DIMS RDS. Modelace bouraných částí je nezbytná pro koordinaci a transparentní dokumentaci změn.

Vzhledem k výše uvedené zadavatel nepřistupuje k žádné úpravě zadávacích podmínek.

S ohledem na skutečnost, že tímto vysvětlením nedochází k doplnění či změně zadávacích podmínek, ponechává zadavatel lhůtu pro podání nabídek uvedenou v bodě 11. zadávacích podmínek, tj. **do 18. 12. 2025 do 10:00 hod.**

V Jihlavě dne

.....
Ing. Otto Vopěnka
náměstek hejtmana Kraje Vysočina