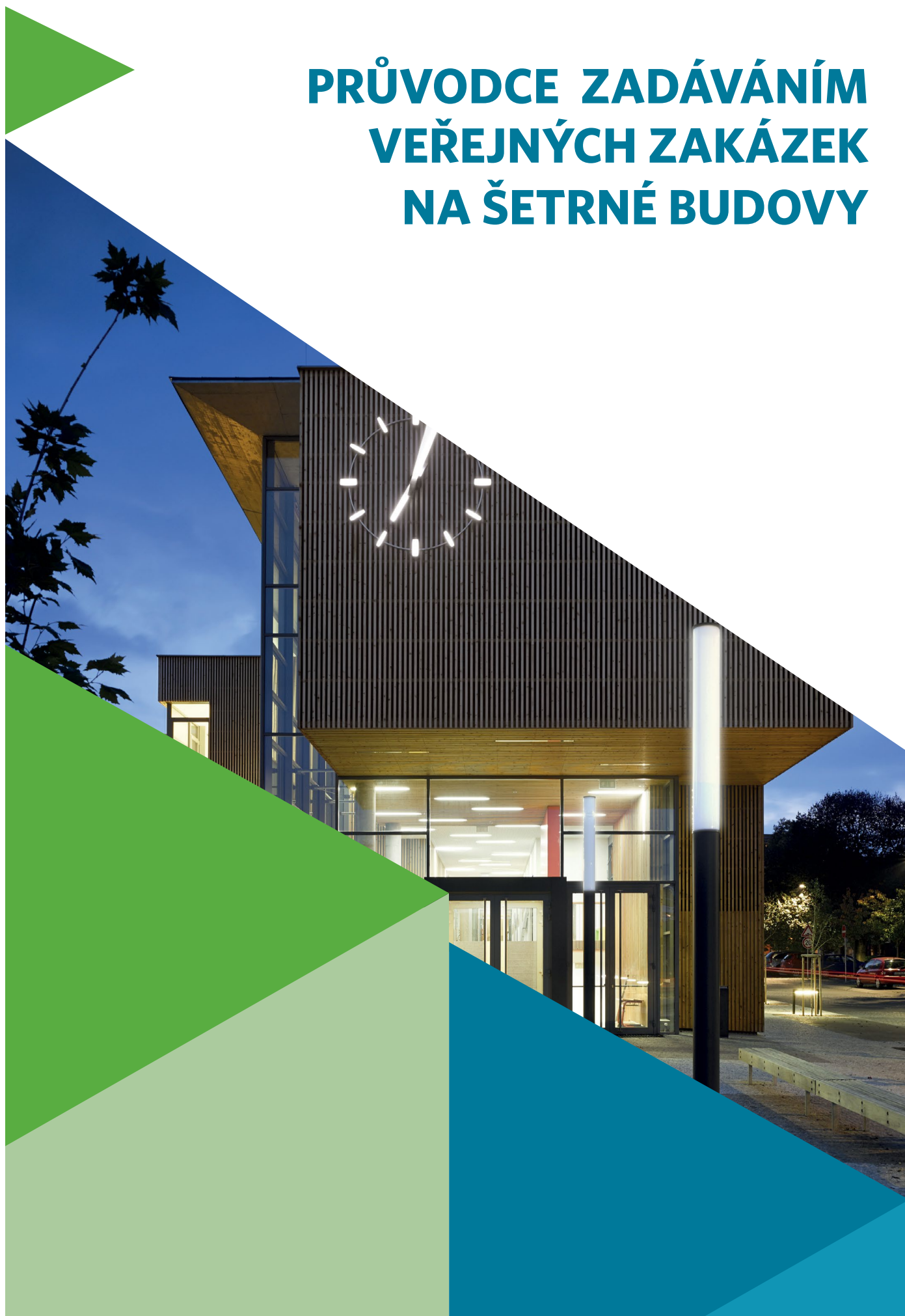


# PRŮVODCE ZADÁVÁNÍM VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK NA ŠETRNÉ BUDOVY





## PRŮVODCE ZADÁVÁNÍM VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK NA ŠETRNÉ BUDOVY

Tento průvodce nabízí veřejným zadavatelům možné cesty, jak postupovat při zadávání zakázek na energeticky úsporné i šetrné, tedy kvalitní a dlouhodobě efektivní nové i rekonstruované budovy s nižšími provozními náklady, příjemnějším prostředím pro jejich uživatele, šetrnější k životnímu prostředí a přitom usnadnit realizaci díla. Veřejné prostředky tak mohou být vynakládány dlouhodobě efektivně a v souladu s principy dobrého hospodáře.

Do rukou se Vám tedy dostává dokument, který má usnadnit orientaci v možnostech zadávání veřejných zakázek na kvalitní projekty šetrných budov. Cílem není do detailu popsat všechna řešení, která novela zákona o veřejných zakázkách 134/2016 Sb. umožňuje, ale nabídnout čtenáři stručný náhled na hlavní vhodné přístupy s jejich plusem a minusem a provést ho jednotlivými kroky v procesu přípravy, realizace až k provozování budovy. Budova, a o to více kvalitní šetrná budova, je komplexním dílem, na jehož návrhu i realizaci by se měl podílet komplexní tým odborníků. Tato příručka nemá ambici tento tým nahradit, ale poskytnout zadavateli a všem, kteří se na kvalitních projektech podílejí, přehled možností přípravy a souvisejících aspektů právě ve vztahu k novele zákona o veřejných zakázkách. Cílem je motivovat zadavatele a ukázat mu cestu k přípravě kvalitních projektů, které jsou z dlouhodobějšího pohledu efektivní a ekonomičtější.

### Poděkování

Průvodce vznikl ve spolupráci týmu pracovní skupiny Veřejné zakázky České rady pro šetrné budovy s Ministerstvem pro místní rozvoj.

Průvodce byl podpořen z programu Efekt Ministerstva průmyslu a obchodu.

Foto titulka: ZŠ Dobřichovice, Šafer Hájek architekti s.r.o., fotograf: Filip Šlapal

# OBSAH

<b>ÚVOD</b>	<b>Proč šetrné budovy a proč nesoutěžit pouze na nejnižší cenu?</b>	<b>4</b>
	<b>Rozhodnutí o procesu přípravy a výběr druhu zadávacího řízení</b>	<b>6</b>
<b>01</b>	<b>Veřejná zakázka se samostatným zadáním projektové přípravy a samostatným zadáním realizace díla</b>	<b>10</b>
	Technická specifikace zadání veřejné zakázky na tendrovou projektovou dokumentaci	10
	Sestavení zadání zakázky na projektovou dokumentaci – kvalifikace uchazečů a zadávací podmínky	10
	Vypsání veřejné zakázky na tendrovou dokumentaci	11
	Sestavení hodnotící komise, hodnocení nabídek a uzavření smlouvy	11
	Technická specifikace zadání veřejné zakázky na dodavatele stavby	11
	Sestavení zadání zakázky na dodavatele stavby – kvalifikace uchazečů a zadávací podmínky	12
	Vypsání veřejné zakázky na dodavatele stavby a její průběh	12
	Zajištění technického dozoru stavebníka	12
<b>02</b>	<b>Projektová příprava a realizace jako jedna zakázka</b>	<b>13</b>
	Vytvoření přípravného týmu pro zadání zakázky formou jedné zakázky na projektovou přípravu a stavební práce	13
	Příprava kvalitního zadání stavby pro soutěž formou jedné zakázky na projektovou přípravu a stavební práce	14
	Sestavení zadání zakázky	26
	Vypsání veřejné zakázky formou jedné zakázky na projektovou přípravu, dokumentaci a realizaci stavebních prací	15
	Sestavení hodnotící komise a hodnocení nabídek	15
	Uzavření smlouvy s vítězným uchazečem	15
	Zajištění technického dozoru stavebníka	16
<b>03</b>	<b>Zahrnutí správy objektu do jedné veřejné zakázky na projektovou přípravu a realizaci</b>	<b>17</b>
<b>04</b>	<b>Alternativní zařazení soutěže o návrh nebo architektonická soutěž</b>	<b>18</b>
	Vytvoření přípravného týmu pro zadání soutěže	18
	Ustanovení odborné soutěžní poroty	18
	Příprava zadávacích podmínek pro zadání stavby	19
	Sestavení zadávacích podmínek a hodnotících kritérií	19
	Vypsání soutěže, její průběh a skončení	20
	Jednací řízení bez uveřejnění a uzavření smlouvy	20
	Zajištění technického dozoru stavebníka	20

# ÚVOD Proč šetrné budovy a proč nesoutěžit pouze na nejnižší cenu?

## Co je šetrná budova a co vlastníkov, provozovatelů a uživatelů přináší?

V dnešní době šetrná budova reprezentuje jednu z mnoha příležitostí podpory udržitelného rozvoje jak v národním, tak v globálním měřítku. Životní prostředí, ekonomika a příroda ovlivňují nás všechny. To platí i pro budovy, v nichž trávíme až 85 % svého času.

## Základní a určující faktory šetrných budov:

### - Spotřeba energie

- minimalizovaná spotřeba energie v rámci celého životního cyklu budovy od výroby a aplikace materiálů přes provoz budovy až po její demolici,
- nové i renovované budovy přináší nižší finanční náročnost provozu a údržby,
- uživatelé budov jsou v přímé interakci se šetrnými způsoby postojů k životnímu prostředí,
- integrují se obnovitelné a nízkouhlíkové technologie do běžných energetických procesů budov.

### - Spotřeba pitné vody

- minimalizace spotřeby pitné vody,
- využívání odpadních vod – zadržování šedé a dešťové vody pro bezpečné použití ve vnitřním provozu budov.

### - Zdravé vnitřní prostředí

- zdravé vnitřní prostředí budov napomáhá snižovat únavu, zlepšuje koncentraci a pracovní výkony, přispívá k celkovému komfortu uživatelů, osvědčený vyzkoušený postup,
- vhodné vnitřní teploty,
- dostatečný přísun čerstvého vzduchu,
- přirozené denní světlo vhodně doplněné umělým, současně snižujícím spotřebu energie, vhodné barevné řešení,
- řešení akustiky vůči venkovnímu prostředí i v rámci budovy,
- správný výběr materiálů pro vybavení včetně nábytku a ergonomie.

### - Minimalizace odpadů a jeho znovuvyužití

- používání trvanlivých materiálů při výstavbě, čímž se generuje menší množství odpadů,
- likvidace odpadu a jeho znovuvyužití v souladu s životním cyklem budovy,
- zapojení uživatelů budov do procesu znovuvyužití a recyklace materiálů.

### - Vytváření krajinného rázu

- napomáhání rekultivaci a revitalizaci znečištěných ploch, vytváření „zelených“ prostorů,
- obnova urbanizovaných oblastí, zajištění biodiverzity.

## **Proč bychom si jako zadavatelé měli hned na úvod akce komplikovat život složitější soutěží a nezůstat u soutěže „na cenu“?**

Tato otázka platí obecně, nevztahuje se jen na šetrné budovy. U převážné většiny výběrových řízení se v současnosti vybírá nejlevnější nabídka, což je v počáteční fázi projektů nejjednodušší řešení. To neznamená, že to je špatné řešení – v případech, kdy je v zadání dostatečně definován požadavek na kvalitní řešení díla a jeho provoz, má soutěž na cenu své opodstatnění. K soutěži na nejnižší nabídkovou cenu se často přiklání i agentury, které se na přípravu výběrových řízení specializují. S ohledem na obavy z možných chyb při zadávání se to může jevit jako bezpečnější.

Pokud je soutěž dobře připravená a jsou jasně a správně stanovena hodnotící a výběrová kritéria, je z hlediska dobrého hospodáře obvykle účelnější a bezpečnější řešení, které vede k dlouhodobě nejlepšímu ekonomickému efektu, a ne pouze nejnižší pořizovací ceně bez ohledu na kvalitu, použitelnost a provozuschopnost výsledného díla. Požadavek na délku záruky obvykle kvalitnější řešení nepřinese. Navíc při současné praxi může nejlevnější nabídková cena být až nepřiměřeně nízká, což dodavatelé následně kompenzují hledáním víceprací, a dílo se ve výsledku značně prodraží. Většina zadavatelů už má zkušenost, že řešení takové situace je pak dost složité.

V neposlední řadě je potřeba zmínit, že je povinností veřejných zadavatelů, aby docházelo k co nejhospodárnějšímu využití veřejných prostředků.

*Citát: „Zatímco jakákoliv úprava ve fázi projektové přípravy mě stojí 1 Kč, ve fázi realizace to je 10 Kč a ta samá úprava za provozu budovy už 100 Kč.“ (Daniel Štys, CBRE)*

Úvodní otázka by se tedy měla změnit na následující:

## **Proč si komplikovat život podceněnou přípravou zakázky? Neobráť se to později proti mně na vícepracích a kritice za nefunkční výsledek?**

Pokud má pořizovaná věc nebo služba být kvalitní a má nám dlouhodobě sloužit, je potřeba se o kvalitu od počátku zajímat. Kvalitnímu řešení odpovídá hospodárný přístup s účelně a efektivně vynaloženými prostředky. To platí jak při velkých investičních akcích, tak při pořizování čehokoliv v každodenním životě. U budov, ať už nových, nebo zrekonstruovaných, je to mnohem složitější, protože každá budova má svá specifika a zadavatel se v podstatě stává laikem, který bez asistence profesionálů jen obtížně dospěje k dobrému výsledku. Doporučujeme, aby se zadavatel při přípravě, zadání a posuzování zakázky obklopil specialisty a odborníky na dané téma a tito odborníci působili jako garanti své části a aby doporučení tohoto průvodce aplikovali do konkrétního záměru.

*Citát: „Nejdůležitějším aspektem práce manažera je zahrnout se schopnými lidmi.“  
(Robert Leníček, Len+k architekti)*

## Rozhodnutí o procesu přípravy a výběr druhu zadávacího řízení

Existuje více možných přístupů k celému procesu přípravy a realizace. Následující postupy jsou doporučeny jako nejvhodnější pro šetrné budovy. Komplikovanost postupu odpovídá složitosti budovy a jejího provozu a tím finančnímu objemu celé akce.

Ve stavebnictví je v souladu se ZVZ možný velký počet druhů zadávacích řízení zakázek, možností způsobu zadání podle potřeby zadavatele a nelze konkrétně popsat všechny možné varianty, nicméně potřeba kvalitního zadání nebo formulování požadovaného obsahu je u každé zakázky bez rozdílu.

Nejkomplexnější přístup k přípravě je nutné zaujmout při plánování nové budovy, kde je třeba nadefinovat nejvíce parametrů a podmínek pro zajištění výsledku podle představ zadavatele. Při rekonstrukci se vždy naráží na určitá omezení kreativity a nepředvídatelné skutečnosti a o to komplikovanější může následná realizace být. I v případě menších dílčích rekonstrukcí je potřeba mít jasnou představu o výsledném budoucím stavu, a tedy dobře definovat předmět zakázky. Je nutné definovat vhodná kvalitativní kritéria zakázky a technické parametry, které povedou při postupném rekonstruování ke komplexně řešené šetrné budově.

Zadavatel má v souladu s novelou zákona o veřejných zakázkách 134/2016 Sb. možnost například **využít předběžné konzultace s potenciálními uchazeči** v následném zadávacím řízení. Konzultace mohou zadavateli pomoci s definováním požadavků na výsledné dílo a seznámit ho s možnostmi, jak výsledku dosáhnout. Konzultace musí být dokumentované a transparentní.

Pro hledání kvalitních inovativních šetrných řešení lze využívat **jednací řízení s uveřejněním**, kde má zadavatel možnost v rámci jednání s uchazeči docílit pro něj vhodnějšího a efektivnějšího řešení, které by sám na začátku nedokázal dostatečně nadefinovat, a hrozilo by vyhodnocování neporovnatelných nabídek.

Možnosti postupu	Projektová příprava	Realizace díla	Zajištění správy	
<b>1. Veřejná zakázka se samostatným zadáním projektové přípravy a samostatným zadáním realizace díla</b> (více viz kapitulu 1.)		Veřejné zakázky na projektovou dokumentaci: stupně pro územní rozhodnutí, stavební povolení až po realizační a tendrovou dokumentaci	Veřejná zakázka na realizaci díla	Zajištění vlastními zdroji nebo externě
<b>2. Projektová příprava a realizace jako jedna zakázka</b> , angl. Design and Build (více viz kapitulu 2.)	Alternativně předchází architektonická soutěž nebo soutěž o návrh (více viz kapitulu 4.)	Jedna veřejná zakázka na všechny potřebné stupně projektové dokumentace až po realizační a tendrovou dokumentaci spolu se zadáním stavebních prací (díla) Postup odpovídá například zadání na funkci a výkon dle ZVZ	smluvně veřejnou zakázkou.	
<b>3. Zahrnutí správy objektu do jedné veřejné zakázky na projektovou přípravu a realizaci</b> (více viz kapitulu 3.)		Jedna veřejná zakázka na všechny potřebné stupně projektové dokumentace až po realizační a tendrovou dokumentaci spolu se zadáním stavebních prací (díla) a provozováním budovy (může jít například o koncesi)		

Podle typu stavby je potřeba zvolit vhodný proces přípravy z následujících doporučených možností:

### 1. Veřejná zakázka se samostatným zadáním projektové přípravy a samostatným zadáním realizace díla

- Dnes nejobvyklejší forma zadávání, doporučujeme ji zejména pro jednodušší stavby nebo částečné rekonstrukce.
- V souladu se ZVZ se zakázky nejčastěji vypisují jako otevřené řízení (zjednodušená podlimitní zakázka) na zpracování prováděcí projektové dokumentace (zadáním je projektová dokumentace ke stavebnímu povolení nebo územnímu rozhodnutí) a následně formou otevřeného nebo užšího řízení na dodavatele stavby.
- Úvodním krokem projektové přípravy může případně být architektonická soutěž nebo soutěž o návrh (více viz kapitolu 4.).

*Detailní popis včetně jednotlivých kroků postupu viz kapitolu 01.*

#### ⊕ **Výhody:**

- osvědčený vyzkoušený postup;
- menší náklady na přípravu zadání veřejné zakázky na projektanta; **aby zadávací projektová dokumentace pro výběr dodavatele stavby plnila svůj účel a kvalitně definovala předmět zakázky, podle nového ZVZ 134/2016 Sb. nelze již hodnotit projekční a architektonické služby pouze na základě nejnižší nabídkové ceny.**

#### ⊖ **Nevýhody:**

- potřeba připravit samostatné soutěže na projektanta (VZ na služby) a dodavatele stavby (VZ na stavební práce);
- dodavatel stavby se obvykle vysoutěží na základě projektové dokumentace k provedení stavby s výkazem výměr, čímž je minimalizována možnost další optimalizace projektu v průběhu realizace včetně úspory nákladů; **zákon ale umožňuje zadávat například kombinovaně, tj. část předmětu je definována výkazem výměr, část formou definice funkce a výkonu;**
- kvalita projektové dokumentace včetně klíčového výkazu výměru bývá často špatná kvůli vysokému tlaku konkurence na soutěžní cenu, což se přenáší též do kvality soutěžení a realizace stavebních prací; **zadavatel by měl proto nastavit zadávací podmínky a zvolit vhodný druh zadávacího řízení, například jednací řízení s uveřejněním tak, aby tato rizika minimalizoval;**
- riziko přenesení konfliktu mezi projektantem a dodavatelem stavby na zadavatele, riziko přehazování viny za špatné provedení a vyšší riziko víceprací; **zde je řešením postupovat podle 2. možnosti – příprava a realizace formou jedné zakázky, více viz kapitolu 5.**

### 2. Projektová příprava a realizace jako jedna zakázka (angl. „Design and Build“)

- Jedná se o veřejnou zakázku na služby (na projektové práce) a stavební práce (na samotnou realizaci stavby).
- Vhodná zejména pro novostavby; u rekonstrukcí může být mnoho nepředvídatelných skutečností, a není tedy možné dobře nadefinovat vstupní údaje.
- V souladu se ZVZ se taková zakázka považuje za zakázku na stavební práce (odpovídá hlavnímu předmětu zakázky).
- Lze vypsat jako otevřené nebo užší řízení či například formou jednacího řízení s uveřejněním.

- Této veřejné zakázce může případně předcházet architektonická soutěž nebo soutěž o návrh (více viz kapitolu 4.), kterou se zajistí architektonická studie, dokumentace pro územní rozhodnutí nebo dokumentace ke stavebnímu povolení.
- Na přípravu zadání – požadavků zadavatele, určujícího požadavky na funkci a výkon, i na vyhodnocení nabídek je potřeba přizvat kromě projektanta i další odborníky.

#### **+** **Výhody:**

- minimalizace možných konfliktů a tím i víceprací, protože zadavatel má jen jednoho partnera v jednání – dodavatele (dodává prováděcí projektovou dokumentaci i realizuje dílo);
- rychlejší průběh od uzavření jediné smlouvy do realizace díla (soutěží se najednou příprava i stavební práce);
- předpokládá se účast seriózních uchazečů, protože příprava nabídek je náročnější a vyžaduje investici a nasazení větších kapacit uchazečů;
- uchazeč má možnost nabídnout inovativní řešení, protože není potřeba projektová dokumentace k provedení stavby s výkazem výměr, součástí zadání může být projektová dokumentace ke stavebnímu povolení, územnímu rozhodnutí nebo též „pouze“ architektonická studie.

#### **-** **Nevýhody:**

- příprava zadání zakázky je obvykle zdlouhavější, složitější a nákladnější, což je **kompensováno rychlejším průběhem následného procesu a tím, že se řeší pouze jedna soutěž.**

*Detailní popis včetně jednotlivých kroků postupu viz kapitolu 02.*

### **3. Zahrnutí zajištění správy objektu do jedné veřejné zakázky na projektovou přípravu a realizaci**

- Vhodná zejména pro novostavby, případně i rekonstrukce objektů (například technologií).
- Veřejná zakázka v tomto případě zahrnuje projektovou přípravu, realizaci díla a jeho provozování po stanovené období.
- Tento komplexní přístup může garantovat efektivní životní cyklus budovy tím, že jeden dodavatel efektivně ručí za kvalitu výsledného díla jeho provozováním se smluvně definovanými parametry provozu.
- Typickým příkladem je poskytování energetických služeb se zárukou (metoda EPC), které je vhodné zejména pro projekty energetických úspor technologických zařízení.
- Úvodním krokem projektové přípravy může případně i zde být architektonická soutěž nebo soutěž o návrh (více viz kapitolu 4.), kterou se zajistí architektonická studie, dokumentace pro územní rozhodnutí nebo dokumentace ke stavebnímu povolení.

#### **+** **Výhody:**

- minimalizace možných konfliktů a tím i víceprací, protože zadavatel má jen jednoho partnera v jednání – dodavatele (dodává projektovou dokumentaci, realizuje dílo a zajišťuje jeho správu);
- dodavatel ručí za výsledek, a je tedy motivován ke kvalitní přípravě a realizaci;
- uchazeč má možnost nabídnout inovativní řešení, protože není potřeba projektová dokumentace k provedení stavby s výkazem výměr, součástí zadání může být projektová dokumentace ke stavebnímu povolení, územnímu rozhodnutí nebo též „pouze“ architektonická studie;
- jedna veřejná zakázka znamená časovou úsporu na přípravě.



### **Nevýhody:**

- vyšší náklady na přípravu projektu a zadání;
- složitá administrativa a smlouva (nebo kombinace smluv) s definováním parametrů provozu objektu, na přípravu je nutné přizvat specialisty.

*Detailní popis včetně jednotlivých kroků postupu viz kapitulu 03.*

### **Alternativní postup se soutěží o návrh nebo architektonickou soutěží**

- Vhodná zejména pro novostavby, případně i rozsáhlé rekonstrukce/přestavby objektů.
- V souladu se ZVZ se zakázka na architekta/projektanta vypisuje jako soutěž o návrh.
- V případě architektonické soutěže se řeší ve spolupráci s Českou komorou architektů
- (ČKA, [www.cka.cz/cs/souteze/co-je-architektonicka-soutez](http://www.cka.cz/cs/souteze/co-je-architektonicka-soutez)), která pomáhá ustanovit hodnotící komisi a provést samotné vyhodnocení projektů – architektonických studií.

### **⊕ Výhody:**

- výběr již dle konkrétního architektonického návrhu pro danou situaci, nikoliv například na základě referencí z jiných staveb – lepší možnost porovnávání nabídek, než například podle referencí;
- předpokládají se kvalitní soutěžící, neboť není převažujícím kritériem cena projektu.

### **⊖ Nevýhody:**

- časová náročnost (vypsání soutěže, její průběh, počet kol soutěže atd.);
- navýšení nákladů na přípravu projektu a soutěž (cca 1–2 % celkových investičních nákladů);
- riziko přenesení konfliktu mezi projektantem a dodavatelem stavby na zadavatele, protože zadavatel má v tomto případě více smluvních partnerů.

## 01 Veřejná zakázka se samostatným zadáním projektové přípravy a samostatným zadáním realizace díla

Nejobvyklejší postup, kdy se samostatně soutěží zadání projektové přípravy a samostatně realizace díla, je samozřejmě možný, ale často přináší v konečném důsledku zadavateli více komplikací a mnohem nejistější výsledek co do kvality i konečné ceny díla a provozu budovy. Proto tento postup doporučujeme pro jednodušší stavby, jednoduché opravy, případně některé průmyslové stavby. Zároveň jsou zadávací dokumentací dány velmi pevně stanovené podmínky (způsob realizace, použité principy a technologie), které dosud bylo velmi komplikované až nemožné v průběhu realizace upravovat i při společné vůli zadavatele a dodavatele. S ohledem na jednoduchost a nižší nároky na kapacity na straně zadavatele je tento postup stále nejpoužívanější, nicméně z dlouhodobého hlediska (období životního cyklu realizovaného díla) tento postup obvykle nevede k optimálním výsledkům.

Pro relativní jednoduchost a nízké náklady na přípravu je **proces samostatného zadání zakázky na projektovou přípravu a dodavatele stavby vhodný u menších zakázek například na částečné rekonstrukce**, kde není prostor pro komplexnější vyhodnocení budovy jako celku a jejího provozu. Předpokládá se ale dostatečná definice kvalitativního standardu řešené budovy nebo jejích částí. Vzhledem k tomu, že se řeší dvě samostatné soutěže, může být proces přípravy ve výsledku časově náročný.

*Poznámka: Tento postup je možné kombinovat s jednou veřejnou zakázkou na projektovou přípravu a realizaci (viz výše), kdy se část předmětu díla vymezí detailně například realizační projektovou dokumentací a výkazem výměr a část se ponechá na návrhu dodavatele. Celý proces se pak tedy řeší jako jedna veřejná zakázka.*

Proces probíhá v těchto krocích:

### 1. Technická specifikace zadání veřejné zakázky na tendrovou projektovou dokumentaci

V tomto případě obnáší příprava zadání veřejné zakázky na zpracování prováděcí projektové dokumentace, resp. tendrové dokumentace (tj. zakázky na služby) zejména zajištění nižšího stupně projektové dokumentace (stavební záměr, resp. dokumentaci pro územní nebo stavební řízení či architektonickou studii).

Chybou odporující prováděcí vyhlášce by bylo využití pouze jednostupňové projektové dokumentace, kdy je tatáž dokumentace použita pro stavební řízení i jako tendrová ve veřejné zakázce na dodavatele stavby. ZVZ rozsah tendrové projektové dokumentace v případě samostatné soutěže na dodavatele stavby výslovně vyžaduje.

Pokud je celý předmět zakázky definován pomocí konkrétního technického řešení a výkazem výměr, nedává postup následně dodavateli stavby ani dalším účastníkům procesu snadnou možnost měnit a optimalizovat řešení. **Doporučujeme ty části předmětu zakázky, kde lze případně očekávat optimalizaci nebo výhodnější řešení v dalším průběhu přípravy a realizace, definovat funkcí a výkonem.** Změny lze provádět pouze v souladu se zákonem 134/2016 Sb., který je podstatně volnější při provádění změn staveb, než stará právní úprava dle z. 137/2006 Sb.

### 2. Sestavení zadání zakázky na projektovou dokumentaci – kvalifikace uchazečů a zadávací podmínky

S ohledem na předpokládanou cenu je možné tendrovou dokumentaci zajistit vypsáním zjednodušené podlimitní veřejné zakázky, tedy například oslovením pěti potenciálních uchazečů, vždy v souladu s pravidly zadavatele.

Kromě obvyklých zákonných požadavků v zadávací dokumentaci je potřeba pečlivě definovat zejména požadavky na profesní a **technické kvalifikační předpoklady** uchazečů (například odbornost a dosažené vzdělání, autorizace pracovníků uchazeče, obdobné referenční zakázky, lidská a technická kapacita na zajištění realizace zakázky). Volba kvalifikačních předpokladů má za cíl omezit okruh uchazečů na prokazatelně kvalitní, nikoliv však mít diskriminační efekt. Proto nedoporučujeme požadovat například implementaci environmentálně šetrných procesů u uchazeče, protože to nemá přímý vztah ke kompetentnosti navrhnout šetrnou budovu.

Ještě podstatnější je definování vhodných **hodnotících kritérií** na základě ekonomické výhodnosti nabídek, která budou reflektovat požadavky na vysokou kvalitu a efektivní řešení vyprojektované šetrné budovy (jedná se například o kvalitativní, environmentální, ekonomická kritéria apod.). Kromě nižšího stupně projektové dokumentace je potřeba uchazečům specifikovat soutěžní kritéria reflektující kvalitu, tedy šetrnost a efektivnost projektovaného návrhu.

Přesně definované nastavení těchto kritérií je klíčové pro úspěšný průběh zakázky a minimalizaci rizika odvolání ze strany neúspěšných uchazečů. Plnění kritérií musí být vždy exaktně doložitelné a způsob jeho vyhodnocení jasně popsán v zadávací dokumentaci včetně váhy dílčího kritéria a jeho minimálního a maximálního limitu. Vždy je nutná souvislost požadavků a podmínek s předmětem veřejné zakázky v průběhu jakékoliv fáze životního cyklu budovy, tedy od požadavků na použité technologie, materiály a postupy ve fázi realizace přes provozování budovy až po její likvidaci nebo demontáž.

Možné je například přímé zadání požadavku na realizaci budovy v pasivním standardu nebo standardu budovy s téměř nulovou spotřebou energie.

**Nejnižší cena jako jediné hodnotící kritérium je pro zakázky na služby projektanta a architekta podle novely ZVZ nepřípustná.**

Zadávací dokumentace by měla obsahovat přesnou strukturu nabídky, aby bylo možné provést bezchybné vyhodnocení všech definovaných kritérií z přijatých nabídek. Důležitou součástí je zajištění autorského dohledu.

Součástí zadávací dokumentace by měl být dále návrh smlouvy s vítězným uchazečem. V případě jednacího řízení s uveřejněním je možné o znění smlouvy nebo i předmětu zakázky jednat.

### 3. Vypsání veřejné zakázky na tendrovou dokumentaci

Jedná se o zakázku na služby, kde je podle ZVZ hodnocení podle nejnižší ceny jako jediného hodnotícího kritéria nepřípustné pro zakázky na služby projektanta a architekta.

Zakázka se obvykle vypisuje jako otevřené (zjednodušené podlimitní) řízení.

Zakázku je možné vypsát jako variantní s tím, že zadavatel musí v zadávací dokumentaci tyto varianty nadefinovat. U šetrných budov se může jednat například o varianty použitých technologií, například využití různých obnovitelných zdrojů energie apod.

### 4. Sestavení hodnotící komise, hodnocení nabídek a uzavření smlouvy

Členy hodnotící komise (byť u zakázky na projektovou dokumentaci) by v případě hodnocení ekonomické výhodnosti nabídky s technickými kritérii šetrných budov měli být vždy kromě zástupců zadavatele i odborníci – projektant, energetický specialista, resp. odborník na šetrné / energeticky efektivní / pasivní budovy a případně architekt. Zejména v případě možnosti variantního řešení je odborné posouzení nutné.

Specialisté posoudí relevantnost navržených principů a ověří reálnost řešení z jednotlivých nabídek v souvislosti s plněním zejména technických požadavků a hodnotících kritérií.

Po výběru vítězného uchazeče a ukončení výběrového řízení může dojít k uzavření kontraktu mezi zadavatelem a projektantem.

### 5. Technická specifikace zadání veřejné zakázky na dodavatele stavby

Jednoznačnou technickou specifikací je tendrová dokumentace, zajištěná podle výše popsaných kroků.

## **6. Sestavení zadání zakázky na dodavatele stavby – kvalifikace uchazečů a zadávací podmínky**

Protože tento postup nedává dodavateli stavby možnost měnit a optimalizovat navrhované řešení (detailní popis a výkaz výměr včetně specifikací jsou pro uchazeče závazné), využití hodnotících kritérií je omezené.

Přístup k nastavení kvalifikačních předpokladů a hodnotících kritérií je v principu stejný jako v kroku 2.

## **7. Vypsání veřejné zakázky na dodavatele stavby a její průběh**

Jedná se o nejběžnější typ veřejné zakázky, jehož průběh v principu odpovídá kroku 4.

## **8. Zajištění technického dozoru stavebníka**

S předstihem před zahájením realizace je samozřejmě nutné zajistit kvalitní technický dozor stavebníka. Ten je v případě samostatně vysoutěženého dodavatele prováděcí projektové dokumentace a dodavatele stavby partnerem v jednání během realizace se dvěma samostatnými subjekty, čímž vzniká riziko konfliktu těchto dvou subjektů a technický dozor se dostává do pozice arbitra mezi projektantem a dodavatelem stavby, což může mít za následek větší riziko vzniku víceprací.

Vypsání soutěže na technický dozor probíhá obvykle otevřeným řízením, často jako zjednodušené podlimitní řízení výzvou alespoň pěti uchazečům. Zde je potřeba opět dbát na definování požadavků na odbornou kvalifikaci budoucího dozoru, nejlépe s prokázáním referenčních zakázek obdobného charakteru.

## 02 Projektová příprava a realizace jako jedna zakázka

V současnosti **nejvhodnější postup pro vysoutěžení šetrné budovy** odpovídající ZVZ. Princip tohoto postupu spočívá v **nadefinování cílového stavu budovy, jejího účelu a provozu, tedy určit požadavky na funkci a výkon podle terminologie ZVZ**. Doporučujeme zadavateli nechat si tento nejdůležitější vstup zpracovat odborníky (architekt, projektant, specialista na energetickou náročnost budov apod.). Součástí může být například zjednodušená architektonická studie (úvodní koncept) a podrobný textový popis **funkce a účelu budovy** (přibližné plošné výměry, počet uživatelů, požadavky gastroprovozu, atd.), podrobný popis **standardů stavebních materiálů a technologií** (odolnost materiálů, třídy energetické účinnosti technologií atd.), popis **zkušebních a kontrolních metod pro jednotlivé fáze projektových prací** (energetické simulace budov, oponentní expertní revize projektu atd.), popis **kontrolních metod stavby a pro převzetí budovy k užívání** (zkouška vzduchotěsnosti obálky budovy, zkoušky zaregulování vzduchotechniky a funkčnosti měření a regulace, ohleduplnost stavebních prací vůči životnímu prostředí atd.). Ideálně jsou **součástí zadání také požadavky na garance a záruky pro první roky provozu budovy**, které budou součástí stanovených smluvních a obchodních podmínek. Zadání se pak použije jako součást zadávací dokumentace jedné zakázky na projektovou dokumentaci a stavební práce (odpovídá zadání funkce a výkonu dle ZVZ, obdoba angl. „Design and Build“). Zadáním tedy není detailní realizační projektová dokumentace ani položkový výkaz výměr. Tím je ponechán **prostor projektantovi pro optimalizaci a využití inovací při detailním projektování a tím hledat ekonomicky dlouhodobě nejvýhodnější řešení. Zadavatel však na počátku musí přesně vědět, co požaduje**, tedy mít představu o účelu a funkci výsledného díla.

Možné je například přímé zadání požadavku na realizaci budovy v pasivním standardu nebo standardu budovy s téměř nulovou spotřebou energie, případně o určitou procentní míru lepším.

Dále je na uchazečích, aby podali takovou nabídku, kde splní definované požadavky, a je jejich odpovědností, aby neopomněli do realizační projektové dokumentace, celkové nabídkové ceny a navrženého procesu výstavby včetně harmonogramu zahrnout jakoukoliv část požadavků ve výběrovém řízení. Tím se **pro zadavatele významně snižuje riziko víceprací**, protože se projekt nesoutěží pomocí výkazu výměr, který nemusí být vždy kompletní. Nekompletnost výkazu výměr bývá nejčastěji pochybením projektanta, nikoliv systémovým nedostatkem.

Dalším aspektem, který vede ke kvalitnějšímu výsledku a stabilní konečné ceně, je skutečnost, že projektant realizační dokumentace a dodavatel stavby jsou pro zadavatele zakázky jediným dodavatelem se společnou odpovědností vůči zadavateli, a nemohou si tedy vzájemně přesouvat odpovědnost za pochybení. S ohledem na požadavky šetrnosti a obecně kvalitu realizovaného díla má tento přístup jasně pozitivní efekt na konečný výsledek. Stejně je zde kvalitní příprava zadání, které musí být připraveno pečlivě, detailně a v úzké spolupráci zadavatele se specialisty.

Proces probíhá v těchto krocích:

### 1. Vytvoření přípravného týmu pro zadání zakázky formou jedné zakázky na projektovou přípravu a stavební práce

Příprava **zadání** je klíčovou fází, na které se musí podílet tým specialistů – **projektant, architekt, energetický specialista a další případní specialisté** podle potřeby.

Jednotlivé speciality je obvykle možné (s ohledem na předpokládanou cenu) zajistit vypsáním zjednodušeného podlimitního řízení. Zadavatel by měl požadovat kvalitu například formou požadavku na reference uchazečů.

Doporučujeme využít možnosti jednacího řízení s uveřejněním, kde může zadavatel s uchazeči jednat o přesné podobě požadovaného výsledného díla.

Protože vítězní uchazeči budou připravovat zadání, které nebude upřednostňovat konkrétní technologie a řešení, mohou se tito uchazeči později přihlásit i do následující zakázky na projektovou dokumentaci a realizaci.

Podstatné je pak definování vhodných **hodnotících kritérií** na základě ekonomické výhodnosti nabídek, která budou reflektovat požadavky na vysokou kvalitu a efektivní řešení šetrné budovy (jedná se například o kvalitativní, environmentální, ekonomická kritéria apod.). Přesně definované nastavení těchto kritérií je klíčové pro

úspěšný průběh zakázky a minimalizaci rizika odvolání ze strany neúspěšných uchazečů. Plnění kritérií musí být vždy exaktně doložitelné a způsob jeho vyhodnocení jasně popsán v zadávací dokumentaci včetně váhy dílčího kritéria a jeho minimálního a maximálního limitu. Vždy je nutná souvislost požadavků a podmínek s předmětem veřejné zakázky. Ideálně se v potaz mohou brát všechny fáze celého životního cyklu budovy, tedy od požadavků na použité technologie, materiály a postupy ve fázi realizace přes provozování budovy až po její likvidaci nebo demontáž. Pro jednoznačné vyhodnocení je k tak komplexnímu přístupu potřeba jednoznačně specifikovat hodnotící metodiku, tedy například jak dlouhé období provozování budovy se bude v kalkulacích uvažovat, jaké budou externí ekonomické a technické podmínky (např. ceny energií, míra inflace, diskontní sazba, emisní faktory a faktory primární energie atd.). **S ohledem na složitost přípravy a vyhodnocení doporučujeme takto komplexní postup využít u velkých zakázek. V ostatních případech může zadavatel některé části vynechat**, například zahrnutí demontáže a likvidace.

Zadávací dokumentace by měla obsahovat přesnou strukturu textové části nabídky s hodnotícími kritérii, aby bylo možné provést bezchybné vyhodnocení všech definovaných kritérií z přijatých nabídek.

## 2. Příprava kvalitního zadání stavby pro soutěž formou jedné zakázky na projektovou přípravu a stavební práce

Na počátku každé stavby je vize zadavatele – investora. Zcela klíčové je přeformulování vize do jasných zadávacích podmínek, od nichž se odráží celý průběh přípravy a realizace díla a jeho výsledná kvalita.

Zadání obsahuje zjednodušený koncept budovy, součástí může být například **architektonická studie**, kterou se určí hrubá představa zadavatele o rozsahu stavby a prostorových limitech, a ze které vyplyne představa o předpokládané ceně zakázky. Součástí zadání je detailní popis cílového stavu budovy, jejího budoucího účelu a provozu v ní, tedy **požadavky na funkci a výkon**. Součástí může být (třeba částečná) projektová dokumentace v podrobnosti pro územní rozhodnutí nebo stavební řízení s tím, že je touto dokumentací definován zejména provoz, požadované dispoziční řešení a případně minimální kvalitativní standard jinde nedefinovaných částí.

Zadání musí obsahovat zejména následující části:

- záměry a cíle investora – účel budovy, kdo a jak bude provozovat hotovou stavbu, jaké jsou priority zadavatele (časové hledisko, náklady, využití kapacity, apod.);
- finanční limit stavby – maximální výše investičních nákladů, kapacity objektu, omezující požadavky na použité technologie, konstrukce a materiály;
- časový rámec projektu – závazné termíny, vazba na jiné procesy apod.;
- funkční a provozní náplň – nejrůznější část zadání, kde musí zadavatel specifikovat detaily účelu stavby a jejího provozu; je vhodné definovat nejen závazné a doporučené části, ale i případné odmítané části, tedy postupy a řešení, které zadavatel nepřipouští;
- standard materiálů a technologií – specialisté navrhnu/doporučí, jedná se o klíčové specifikace pro trvalou hodnotu stavby s nízkými provozními a údržbovými náklady;
- požadavky na šetrné aspekty budovy – specialista navrhne/doporučí kvalitativní hodnotící parametry pro environmentální, sociálně-kulturní a ekonomické aspekty projektové dokumentace a realizace stavebního díla ekonomicky výhodné budovy ohleduplné k lidem a k okolnímu životnímu prostředí;
- kontrolní metody projektových prací, stavby a podmínky pro převzetí stavby k užívání – specialisté navrhnu/doporučí, klíčové pro správný průběh zakázky ke kýženému stavu;
- požadavky na garance a záruky – specialisté navrhnu/doporučí pro první roky provozu budovy;
- případné odkazy na referenční stavby – jiné stavby investora, cizí vzorové realizace, předchozí projektované záměry na dané území tak, aby měli uchazeči co nejlepší informace a představu o vizi zadavatele.

Zadání tedy v tomto případě neobsahuje detailní realizační projektovou dokumentaci ani výkaz výměr.

Zadání definuje požadavky na funkci a výkon a na minimální parametry, které je potřeba ze strany budoucího dodavatele projektu dodržet. Jakékoliv parametry, které se mají stát soutěžními, tedy kde se bude požadovat od uchazečů co nejlepší řešení, se musí jasně definovat jako hodnotící kritérium (viz další krok).

Zadavatel se svým přípravným týmem musí rozhodnout, jaké parametry konkrétně specifikuje a kde nechá budoucímu uchazeči „volnou ruku“. Zde je nutné upozornit, že normy v ČR nejsou obecně závazné, a je tedy nutné k nim dodavatele zavázat smluvně.

### 3. Sestavení zadání zakázky

Hlavní technickou částí zadávacích podmínek je výše popsané zadání. Kromě obvyklých zákonných požadavků v zadávací dokumentaci je potřeba pečlivě definovat zejména požadavky na profesní a **technické kvalifikační předpoklady** uchazečů (například odbornost a dosažené vzdělání, autorizace pracovníků uchazeče, obdobné referenční zakázky, lidská a technická kapacita na zajištění realizace zakázky). Volba kvalifikačních předpokladů má za cíl omezit okruh uchazečů na prokazatelně kvalitní, nikoliv však mít diskriminační efekt. Proto nedoporučujeme požadovat například implementaci environmentálně šetrných procesů u uchazeče, protože to nemá přímý vztah ke kompetentnosti navrhnout šetrnou budovu.

Nejnižší cenu jako jediné hodnotící kritérium pro zakázky na šetrné budovy nedoporučujeme, vhodná je kombinace s dalšími kvalitativními kritérii.

Zadávací dokumentace by měla obsahovat přesnou strukturu nabídky, aby bylo možné provést bezchybné vyhodnocení všech definovaných kritérií z přijatých nabídek.

Součástí zadávací dokumentace by měl být dále návrh smlouvy s vítězným uchazečem. V případě jednacního řízení s uveřejněním nebo bez něj je možné o znění smlouvy jednat (v souladu se ZVZ).

### 4. Vypsání veřejné zakázky formou jedné zakázky na projektovou přípravu, dokumentaci a realizaci stavebních prací

Tato jedna zakázka se považuje za zakázku na stavební práce, protože hlavním předmětem zakázky je zde realizace díla. Zakázku lze vypsát jako obvyklé otevřené řízení nebo například formou jednacního řízení s uveřejněním, kde je možné v průběhu jednání předejít případným budoucím nejasnostem.

Zakázku je možné vypsát jako variantní s tím, že zadavatel v takovém případě musí v zadávací dokumentaci opět nadefinovat požadovaný cíl a účel a uchazeči v rámci variantních řešení předloží možná řešení, jak k požadovanému výsledku dospět. U šetrných budov se může jednat například o varianty použitých technologií, jako využití různých obnovitelných zdrojů energie apod.

### 5. Sestavení hodnotící komise a hodnocení nabídek

Členy hodnotící komise u veřejných zakázek na šetrné budovy by měli být vždy kromě zástupců zadavatele i odborníci – projektant, energetický specialista, resp. odborník na šetrné / energeticky efektivní / pasivní budovy a architekt. Vždy alespoň jedna třetina komise by měla být odborně způsobilá. Odborníci mohou dále být přizvanými poradci při hodnocení nabídek. Podmínkou je samozřejmě nepodjatost členů komise nebo poradců.

Specialisté posoudí relevantnost navržených principů a ověří reálnost řešení z jednotlivých nabídek v souvislosti s plněním zejména technických požadavků a hodnotících kritérií.

### 6. Uzavření smlouvy s vítězným uchazečem

Po výběru vítězného uchazeče a ukončení výběrového řízení může dojít k uzavření kontraktu mezi zadavatelem a budoucím dodavatelem celého projektu, tedy podrobné projektové dokumentace, odpovídající nabídnutému řešení a samotné realizace díla.

## 7. Zajištění technického dozoru stavebníka

S předstihem před zahájením realizace je samozřejmě nutné zajistit kvalitní technický dozor stavebníka. Ten je v případě projektu řešeného formou jedné zakázky na projektovou dokumentaci a realizaci ve výhodě oproti tradičnímu řešení, protože jeho partnerem v jednání na stavbě je pouze jeden dodavatel (projektové dokumentace i realizace díla). Není tedy v jinak časté pozici arbitra mezi projektantem a dodavatelem stavby.

Vypsání soutěže na technický dozor probíhá obvykle otevřeným řízením, často jako zjednodušené podlimitní řízení výzvou alespoň pěti uchazečům. Zde je potřeba opět dbát na definování požadavků na odbornou kvalifikaci budoucího dozoru, nejlépe s prokázáním referenčních zakázek obdobného charakteru.

Součástí činnosti technického dozoru stavebníka je kontrola projektové dokumentace, stavby a převzetí stavebního díla k užívání. Vše probíhá pod předem stanovených kontrolních metodik.



## 03 Zahrnutí správy objektu do jedné veřejné zakázky na projektovou přípravu a realizaci

Tento komplexní typ veřejné zakázky vychází z principu z předchozí kapitoly 2 s tím, že součástí zakázky je zároveň zajištění správy řešeného objektu. Veřejná zakázka v tomto případě tedy zahrnuje jak projektovou přípravu a realizaci díla, tak i jeho správu po smluvně stanovené období.

Tento postup je vhodný zejména pro novostavby, případně rozsáhlejší renovace objektů.

Po celé období od přípravy přes realizaci díla po jeho provozování má zadavatel jediného smluvního partnera, který ručí za kvalitu výsledného díla, nese odpovědnost za nekompletnost „svoji“ projektové dokumentace a za výsledné užitné provozní parametry díla.

Tento přístup je obecně vhodný pro stavební i technologické části budov. V současnosti je typickým příkladem tohoto přístupu poskytování energetických služeb se zárukou (metoda EPC), které je vhodné zejména pro projekty energetických úspor na technologických zařízeních, kde je pro tuto metodu, řešící zároveň financování projektu, optimální doba návratnosti opatření do 8 let a s trváním smluvního vztahu na 8 až 10 let i déle.

*Jednotlivé kroky odpovídají předchozí kapitole 02.*

## 04 Alternativní zařazení soutěže o návrh nebo architektonická soutěž

Jedná se o alternativní možnost řešení úvodní části projektové přípravy, která obvykle končí dokumentací pro územní rozhodnutí, dokumentací pro stavební povolení nebo architektonickou studii. Soutěž o návrh či architektonická soutěž, i kvůli časové náročnosti a vyšším nákladům na její uskutečnění, bude využita **v případě exponovaných** větších nových budov nebo významných rekonstrukcí. Samozřejmě i v tomto případě je vhodné mít kritéria šetrnosti zahrnutá v zadávacích podmínkách.

Soutěž o návrh vypisuje zadavatel v souladu se ZVZ jako **soutěž, na kterou může navazovat jednací řízení bez uveřejnění**.

Architektonickou soutěž vypisuje zadavatel s odkazem na tzv. autorizační zákon, a tedy i na příslušný Soutěžní řád České komory architektů (ČKA), který je pro členy komory – architekty – a zadavatele závazným a definuje podmínky architektonických soutěží. Konkrétní přípravu celé architektonické soutěže konzultuje zadavatel obvykle právě s ČKA.

Podobně jako v případě veřejné zakázky vypisované formou jedné zakázky na projektovou dokumentaci a realizaci, i zde je nutné **pro zadání soutěže připravit kvalitní zadávací podmínky**, v nichž je nadefinován cílový stav budovy, jejího účelu a provozu. Ten si zadavatel musí nechat zpracovat odborníky (architekt, projektant, specialista na energetickou náročnost budov apod.). Součástí může být například zjednodušený schematický záměr (jednoduchý koncept, skica, schémata) a podrobný textový popis funkce a účelu budovy. Tento podklad se pak použije jako součást zadání soutěže o návrh nebo architektonické soutěže. Zařazení takové soutěže logicky nabízí největší prostor pro invenci a možnost inovativních přístupů zpracovatele návrhu.

Stěžejním prvkem tohoto typu soutěže je **kvalitní odborná porota – hodnotící komise**. V případě šetrných budov je potřeba, aby byl součástí **odborník na šetrné budovy nebo energetický specialista**.

Výsledkem soutěže jsou odbornou porotou vyhodnocené návrhy s detailním odůvodněním tohoto vyhodnocení. S vítězem je následně zahájeno jednací řízení bez uveřejnění v souladu se ZVZ na dopracování projektové dokumentace ve všech potřebných stupních podrobnosti.

Následně zadavatel vypíše veřejnou zakázku na dodávku stavby na základě realizační projektové dokumentace, výkazu výměr a specifikací vzešlých z předchozí přípravné fáze.

Proces probíhá v těchto krocích:

### 1. Vytvoření přípravného týmu pro zadání soutěže

Pro přípravu **zadání soutěže o návrh, resp. architektonické soutěže se použijí zadávací podmínky**. I v tomto případě jsou klíčovou částí, na které se musí podílet tým specialistů – **projektant, architekt, energetický specialista a další případní specialisté** podle potřeby.

Jednotlivé specialisty je obvykle možné (s ohledem na předpokládanou cenu) zajistit i zde vypsáním zjednodušené podlimitní veřejné zakázky, tedy například oslovením pěti potenciálních uchazečů.

### 2. Ustanovení odborné soutěžní poroty

Zajištění ustanovení odborné poroty je v případě soutěže o návrh na zadavatele, v případě architektonické soutěže se ustanovení poroty stejně jako celý průběh řídí příslušným Soutěžním řádem České komory architektů.

Kvalitní odborná porota je složena ze zástupců zadavatele a odborníků s tím, že relevantní odborníci tvoří nadpoloviční většinu poroty a musí být na zadavatele nezávislí. V případě šetrných budov je potřeba, aby byl v porotě zastoupen (nebo přizván jako odborný znalec poroty) odborník na šetrné budovy nebo energetický specialista.

### 3. Příprava zadávacích podmínek pro zadání stavby

Vizi zadavatele do zadávacích podmínek musí převést odborníci, vybraní v kroku 1. S formulací tohoto zadání by měli pomoci externí konzultanti, případně odborná porota a v případě architektonické soutěže ČKA.

Zadání obsahuje zjednodušený koncept zamýšlené budovy, například **hmotovou studii**, kterou se určí hrubá představa zadavatele o rozsahu stavby a prostorových limitech a ze které vyplyne představa o předpokládané ceně zakázky. Součástí je detailní popis cílového stavu budovy, jejího budoucího účelu a provozu v ní. Součástí může dále být schematické znázornění provozu, požadovaného dispozičního řešení apod.

Zadání musí obsahovat zejména následující části:

- záměry a cíle investora – účel budovy, kdo a jak bude provozovat hotovou stavbu, jaké jsou priority zadavatele (časové hledisko, náklady, využití kapacity apod.);
- finanční limit stavby – maximální výše investičních nákladů, kapacity objektu, omezující požadavky na použité technologie, konstrukce a materiály;
- časový rámec projektu – závazné termíny, vazba na jiné procesy, apod.;
- funkční a provozní náplň – nejrozsáhlejší část zadání, kde musí zadavatel specifikovat detaily účelu stavby a jejího provozu; je vhodné definovat nejen závazné a doporučené části, ale i případné odmítané části, tedy postupy a řešení, které zadavatel nepřipouští;
- požadavky na šetrné aspekty projektu – specialista navrhne/doporučí pro- gresivní řešení a udržitelné technologie a materiály a parametry energetické náročnosti;
- případné odkazy na referenční stavby – jiné stavby investora, cizí vzorové realizace, předchozí projektované záměry na dané území tak, aby měli uchazeči co nejlepší informace a představu o vizi zadavatele.

Zadání tedy v tomto případě neobsahuje detailní realizační projektovou dokumentaci ani výkaz výměr, ale definuje minimální požadavky, které je potřeba ze strany budoucího dodavatele projektu dodržet, tedy obdoba požadavků na funkci a výkon. Důležitou součástí je zajištění autorského dohledu.

Pro architektonickou soutěž je typické, že se soutěžícím uchazečům nechá značná míra volnosti pro realizaci nápadů a myšlenek.

Obvyklou součástí architektonické soutěže je vypsání odměn pro úspěšné uchazeče, což zvyšuje motivaci pro zapojení kvalitních účastníků.

### 4. Sestavení zadávacích podmínek a hodnotících kritérií

Hlavní technickou částí zadávacích podmínek je výše popsané zadání. Kromě obvyklých zákonných požadavků v zadávací dokumentaci je potřeba pečlivě definovat zejména požadavky na profesní a **technické kvalifikační předpoklady** uchazečů (například odbornost a dosažené vzdělání, autorizace pracovníků uchazeče, obdobné referenční zakázky, lidská a technická kapacita na zajištění realizace zakázky). Volba kvalifikačních předpokladů má za cíl omezit okruh uchazečů na prokazatelně kvalitní, nikoliv však mít diskriminační efekt. Proto nedoporučujeme požadovat například implementaci environmentálně šetrných procesů u uchazeče, protože to nemá přímý vztah ke kompetentnosti navrhnout šetrnou budovu.

Důležité je definování vhodných **hodnotících kritérií** na základě ekonomické výhodnosti nabídek, jež budou reflektovat požadavky na vysokou kvalitu a efektivní řešení šetrné budovy (jedná se například o kvalitativní, environmentální, ekonomická kritéria apod.). Přesně definované nastavení těchto kritérií je klíčové pro úspěšný průběh zakázky a minimalizaci rizika odvolání ze strany neúspěšných uchazečů. Plnění kritérií musí být vždy exaktně doložitelné a způsob jeho vyhodnocení jasně popsán v zadávací dokumentaci včetně váhy dílčích kritérií a jeho minimálního a maximálního limitu. Vždy je nutná souvislost požadavků a podmínek s předmětem veřejné zakázky. Ideálně se v potaz mohou brát všechny fáze celého životního cyklu budovy – od požadavků na použité technologie, materiály a postupy ve fázi realizace přes provozování budovy až po její likvidaci nebo demontáž. Pro jednoznačné vyhodnocení je k tak komplexnímu přístupu potřeba jednoznačně

specifikovat hodnotící metodiku, tedy například jak dlouhé období provozování budovy se bude v kalkulacích uvažovat, jaké budou externí ekonomické a technické podmínky (např. ceny energií, míra inflace, diskontní sazba, emisní faktory a faktory primární energie atd.). **S ohledem na složitost přípravy a vyhodnocení doporučujeme takto komplexní postup využít u velkých zakázek. V ostatních případech může zadavatel některé části vynechat**, kupř. zahrnutí demontáže a likvidace.

Zadávací dokumentace by měla obsahovat přesnou strukturu textové části nabídky s hodnotícími kritérii, aby bylo možné provést bezchybné vyhodnocení všech definovaných kritérií z přijatých nabídek.

S přípravou hodnotících kritérií a jejich vyhodnocením pomáhá odborná komise a v případě architektonické soutěže konzultuje ČKA.

## 5. Vypsání soutěže, její průběh a skončení

Průběh soutěže včetně povinných lhůt se řídí zákonem, v případě architektonické soutěže Soutěžním řádem České komory architektů.

Na dohled nad průběhem je vhodné zajistit odborníka (například architekt nebo právník s relevantní zkušeností). Po celou dobu průběhu soutěže je odborná porota garantem kvality a prostředníkem mezi zadavatelem a uchazeči. K tomu jsou dále nápomocni přizvaní odborní znalci poroty. V případě šetrných budov musí být součástí takového týmu příslušný odborník nebo energetický specialista.

## 6. Jednací řízení bez uveřejnění a uzavření smlouvy

S vítězem architektonické soutěže může následně být zahájeno jednací řízení bez uveřejnění (veřejná zakázka na služby) v souladu se ZVZ. Na základě tohoto řízení může zadavatel zadat uchazeči ke zpracování všechny stupně projektové přípravy (dokumentace k územnímu řízení, ke stavebnímu povolení, k provedení stavby, tendrovou dokumentaci) a autorský dozor v průběhu realizace díla. Součástí procesu je dojednání smluvního vztahu.

## 7. Zajištění technického dozoru stavebníka

S předstihem před zahájením realizace je samozřejmě nutné zajistit kvalitní technický dozor stavebníka. V případě samostatně vysoutěženého dodavatele prováděcí projektové dokumentace a dodavatele stavby je partnerem v jednání během realizace se dvěma samostatnými subjekty, čímž vzniká riziko konfliktu těchto dvou subjektů a technický dozor se dostává do pozice arbitra mezi projektantem a dodavatelem stavby, což může mít za následek větší riziko vzniku víceprací.

Vypsání soutěže na technický dozor probíhá obvykle otevřeným řízením, často jako zjednodušené podlimitní řízení výzvou alespoň pěti uchazečům. Zde je potřeba opět dbát na definování požadavků na odbornou kvalifikaci budoucího dozoru, nejlépe s prokázáním referenčních zakázek obdobného charakteru.



MINISTERSTVO  
PRŮMYSLU A OBCHODU



Dílo bylo zpracováno za finanční podpory Státního programu na podporu úspor energie a využití obnovitelných a druhotných zdrojů energie pro rok 2016 – Program EFEKT.



**Česká rada pro šetrné budovy**

Drtinova 10, 150 00 Praha 5

[www.czgbc.org](http://www.czgbc.org)

## SOUHRNNÁ KRITÉRIA PRO ARCHITEKTONICKOU SOUTĚŽ NEBO STUDII

Název kritéria	Cíl	Motivace	Typologie budovy	Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry
Energetický koncept budovy včetně možností přirozeného větrání	Vytvořit specifickou část dokumentace architektonické studie/soutěže k motivaci o přemýšlení + k podkladům pro hodnocení energetické náročnosti budovy výběrového řízení	Energetická náročnost budovy a možnost využití alternativních a obnovitelných zdrojů je z podstatné míry dána již architektonickým uspořádáním hmot a funkcí budovy, řešením obálky budovy. Zároveň právě architektonicko-stavební část rozhoduje o využití, resp. nevyužití pozitivních vlastností budovy, jako tepelná akumulace, stínění, přirozené křížné a komínové provětrávání, možnosti rekuperace tepelné energie, přirozené vlhčení atp. Dobrý energetický koncept budovy je tak základním kamenem pro finální dobrý výsledek.	Všechny typy budov (novostavba nebo významná změna)	Energetický koncept jako součást výstupů soutěže/studie minimálně se zohledněním následujícího: <ul style="list-style-type: none"> <li>Schémata energetického provozu budovy (vytápění, chlazení, větrání, vlhčení/odvlhčování, příprava teplé vody, osvětlení) v období zima, léto, přechodné období + noční a denní režim s preferencí využití přírodních principů a energie okolí budovy</li> <li>Umístění/umístitelnost obnovitelných zdrojů energie</li> <li>Architektonicko-stavební a technologická opatření stínění, solárního tepelného zisku, tepelného nárazníku, tepelné akumulace, tepelné rekuperace, přirozeného vlhčení/chlazení</li> </ul>		Část výkresové a popisné dokumentace věnovaná energetickému konceptu.
Hodnocení alternativních energetických zdrojů v rámci Průkazu energetické náročnosti budovy	Posouzení zákonem dané povinnosti zpracování energetického posudku, případně rámcové hodnocení v rámci PENB v rané koncepční fázi projektu, kdy je vhodné a možné učinit rozhodnutí návazné na tuto analýzu.	Energetická náročnost budovy a možnost využití alternativních a obnovitelných zdrojů je z podstatné míry dána již architektonickým uspořádáním hmot a funkcí budovy, řešením obálky budovy. Zároveň právě architektonicko-stavební část rozhoduje o využití, resp. nevyužití pozitivních vlastností budovy, jako tepelná akumulace, stínění, přirozené křížné a komínové provětrávání, možnosti rekuperace tepelné energie, přirozené vlhčení atp. Dobrý energetický koncept budovy je tak základním kamenem pro finální dobrý výsledek.	Všechny typy budov (novostavba nebo významná změna)	Provedení legislativou dané hodnocení alternativních zdrojů energie a zhotovení zprávy o výsledcích.	Vyhláška 78/2013 Sb. Vyhláška 480/2012 Sb.	Report vyhodnocení alternativních zdrojů v práci dokumentace studie/soutěže.
Koncept hospodaření s vodou	Vytvořit specifickou část dokumentace architektonické studie/soutěže k motivaci o přemýšlení + k podkladům pro hodnocení spotřeby vody budovy výběrového řízení	Tak jako energetika budovy i hospodaření s vodou na pozemku je z velké míry již určeno rámcovou architekturou budovy, hmotou budovy, řešením zpevněných ploch a střechy, řešením přírodních nebo umělých zádržných kapacit pro vodu. Proto je zásadní se tomuto tématu věnovat na počátku návrhu projektu. Koncept hospodaření s pitnou vodou přispívá k úspornějšímu využití čím dál tím méně dostupné kvalitní pitné vody, řeší ochranu okolí a kanalizačního systému před intenzivními deštěm.	Všechny typy budov (novostavba nebo významná změna)	Koncept hospodaření s pitnou vodou se zohledněním minimálně následujícího: <ul style="list-style-type: none"> <li>Schémata sběru a hospodaření s dešťovou vodou, případně jinou odpadní vodou, jako jsou šedé vody, procesní odpadní vody v rámci technologií</li> </ul>		Část výkresové a popisné dokumentace věnovaná konceptu hospodaření s vodou.
Koncept podpory alternativní dopravy	Vytvořit specifickou část dokumentace architektonické studie/soutěže k motivaci o přemýšlení + k podkladům pro hodnocení přívětivosti návrhu pro podporu alternativní dopravy	Ekologická stopa a energetická spotřeba dopravy z budovy a do ní je taktéž naprosto klíčovým faktorem, který však není ovlivněn pouze lokalitou budovy, ale také jejím vlastním návrhem. Budova má mít bezpečné zázemí a preferenci pro pěší dostupnost, pro cyklistiku, pro alternativní a šetrné pohony automobilů.	Všechny typy budov (novostavba nebo významná změna)	Koncept podpory alternativní dopravy se zohledněním minimálně následujícího: <ul style="list-style-type: none"> <li>Bezpečný a preferenční přístup pro pěší s návazností na okolní prostředí</li> <li>Bezpečný/vyhrazený příjezd pro cyklisty s návazností na okolní prostředí, zázemí pro bezpečné uskladnění a uzamknutí kola jak pro návštěvníky, tak pro stálé uživatele budovy, převlékárny a sprchy</li> <li>Zázemí a preference alternativní a šetrné dopravy</li> </ul>		Část výkresové a popisné dokumentace věnovaná konceptu podpory alternativní dopravy.
Ekologický koncept budovy	Vytvořit specifickou část dokumentace architektonické studie/soutěže k motivaci o přemýšlení + k podkladům pro hodnocení ekologického dopadu zvolených materiálů a podpory ekologie a biodiverzity na území.	Další výrazně důležitá, avšak již hůře hodnotitelná část návrhu budovy je surovinová náročnost stavebních materiálů, jejich svázaná ekologická stopa. Zejména u energeticky účinných budov je tato „iniciační“ stopa srovnatelně důležitá jako celý provoz budovy. Dalším aspektem je podpora ekologické kvality a rozmanitosti území, volba přírodních prvků vně, ale též uvnitř budovy.	Všechny typy budov (novostavba nebo významná změna)	Ekologický koncept budovy se zohledněním minimálně následujícího: <ul style="list-style-type: none"> <li>Minimalizace svázané ekologické stopy zvolených stavebních materiálů, životnost zvolených materiálů, využití materiálů na přírodní obnovitelné bázi</li> <li>Opatření pro zachování/podporu ekologické kvality území, pro podporu druhové rozmanitosti a místních druhů fauny a flóry</li> </ul>		Část výkresové a popisné dokumentace věnovaná ekologickému konceptu budovy.
Veřejné projednání výstavby	Záměr výstavby by měl být projednán s místními spolky/obyvateli, dále s relevantními oborovými spolky dle charakteru stavby, např. spolek na ochranu místního životního prostředí, spolek pro podporu místní kultury, sociálních služeb atp. Do veřejného tendru však tuto povinnost lze těžko obecně specifikovat.					

## SOCIÁLNĚ-KULTURNÍ A FUNKČNÍ KRITÉRIA

Název kritéria	Cíl	Motivace	Typologie budovy	Fáze projektu			Fáze realizace		
				Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry	Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry
Množství čerstvého vzduchu	Cílem je zajistit zdravé vnitřní prostředí bez škodlivin ve vzduchu	U budov s těsnými okny/dveřmi dnes neprobíhá téměř žádná nekontrolovaná výměna vzduchu. Toto je příznivé pro úsporu tepla/chlady, ovšem pro uživatele budovy je nutné zajistit čerstvý vzduch k dýchání, soustředěnosti. Zároveň je nutné z budovy odvádět škodliviny, pachy, přebytečnou vlhkost. Manuální otevírání oken pro tento problém není řešení – větrání probíhá někdy intenzivně, někdy vůbec, způsobuje tepelný diskomfort v zimě a zvyšuje spotřebu tepla/chlady. Řešením jsou hybridní nebo rovnoloké nucené systémy větrání.	Rodinný dům Bytový dům Ubytovací služby  Školy  Administrativní budova Kulturní zařízení	Budova musí mít zajištěné větrání dle referenčního dokumentu. Manuální otevírání oken není jako plnění požadavku dostačující. Požadavek neplatí pro místnosti s umístěním spalovacího zařízení s otevřeným spalováním – nasáváním spalovacího vzduchu z místnosti.	ČSN EN 15665 Z1 Návrhové hodnoty dle ČSN EN 15251 2. třídy  Prostory pro děti a mladistvé: Vyhláška 410/2005 Sb. Ostatní pracovní prostory pro zaměstnance: Nařízení vlády č. 361/2007 Sb.  Nařízení vlády č. 361/2007 Sb.	Větrací systém uvedený v ČSN EN 15665 Z1 Návrhové hodnoty dle ČSN EN 15251 2. třídy  Minimální hodnoty  Minimální hodnoty dle	Provedení měření ppm CO <sub>2</sub> v charakteristických místnostech po dobu alespoň 1 den při návrhovém počtu obsazenosti osobami a způsobu užívání dané místnosti. Provedené měření musí ve všech časových odečtech v době nejdéle 15 min. splňovat cílovou hodnotu. Měření bude prováděno za přítomnosti nezávislého dozoru třetí stranou.	Mimo Prahu: Vyhláška 268/2009 Sb.  Praha: Nařízení č.11/2014 Sb. hl. m. Prahy	Pobytové místnosti pod 1500 ppm CO <sub>2</sub>
Vnitřní vzduch bez obsahu škodlivých těkavých látek	Cílem je zajistit výběr nízkoe emisních materiálů těkavých látek a formaldehydu.	Stavební materiály často obsahují škodliviny jako těkavé látky (TVOC) nebo formaldehyd (HCHO), které mohou mít zásadní negativní dopad na lidské zdraví. Jedná se často o podlahoviny; barvy, nátěry, mořidla; těsniva a pojiva; deskové materiály vnitřně pojené na příčky, podhledy, podlahy a nábytek; izolační hmoty vnitřně pojené; a další. Požadavek napomáhá výběru tzv. nízkoe emisních materiálů, tedy materiálu s šetrným pojivem s výrazně nižším obsahem škodlivých látek, které se během života uvolňují do interiéru budovy.	Všechny typy budov	Návrhová specifikace pro jednotlivé typy produktů je dohledatelná zejména v certifikaci BREEAM, avšak specifikace pro veřejný subjekt je příliš složitá. Doporučuje se cílit na úspěšné proměření škodlivin (obdoba měření těsnosti Blower Door Testem).			Provedení měření hodinové koncentrace oxidu dusičitého, benzenu, etylbenzenu, sumy xylenu, styrenu, formaldehydu, trichloretylenu, tetrachloretylenu v charakteristických místnostech po dobu alespoň 1 hodiny při návrhovém počtu obsazenosti osobami a způsobu užívání dané místnosti. Měření bude prováděno za přítomnosti nezávislého dozoru třetí stranou.	Vyhláška 6/2003 Sb. závazná mj. pro zařízení pro výchovu a vzdělávání, ubytovací zařízení, staveby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob. Lze však požadavkem stanovit závazně i pro jiné typy budov.	Příloha 2 Limitní hodnoty
Vizuální komfort a denní osvětlení	Výhledové poměry jsou důležité, ovšem jejich způsob hodnocení/kontroly je pro tyto účely komplikovaný. Dostatečný přístup denního světla a proslunění řeší ČSN 73 0580 v legislativní závaznosti na Obecné technické požadavky na výstavbu.								
Akustický komfort	Řeší norma ČSN 73 0532, relativně se též skutečně aplikuje do praxe, akceptuje se i legislativní závaznost na Obecné technické požadavky na výstavbu.								
Uživatelův vliv na komfort	Cílem je umožnit uživatelům budovy ovlivnit osobní komfort manuálně ovládanými prvky.	Kritérium zohledňuje individuální potřeby uživatelů budovy ovlivnit ve svém pobytovém místě. Byly vybrány tyto zásadní prvky: větrání, ochrana proti oslnění. Je prokazatelné, že každý má potřebu manuálního ovládání, plně automatizované systémy nejsou pro uživatele komfortní.	Všechny typy budov	Individuálně ovládané: • prvky přirozeného větrání s účinnou větrací plochou alespoň 5 % z podlahové plochy místnosti • ochrana proti oslnění alespoň s možností odstínění části přímého slunečního záření		• prvky přirozeného větrání pro 80 % pobytových místností umístěných u venkovní fasády • ochrana proti oslnění pro 80 % pobytových místností umístěných u venkovní fasády			
Inkluzivní přístup a zázemí budovy	Cílem je umožnit uživatelům budovy ovlivnit osobní komfort manuálně ovládanými prvky.	Kritérium zajišťuje rovnocennou přístupnost do budovy a její užívání pro lidi, kteří mají pohybový, zrakový, sluchový nebo mentální handicap. Zároveň též například pro starší osoby, těhotné ženy, osoby s dětmi.	Všechny typy budov	Nad rámec důsledného plnění vyhlášky 398/2009 Sb. a dále: • přístup do stavby bez schodů a vyrovnávacích stupňů, příp. bezbariérovou rampou, stejně jako přirozené nebo umělé vodící linie musí být v rámci hlavního vchodu do budovy • opatření navržená pro plnění vyhlášky neznamenaají podřadné nebo méněcenné užívání budovy oproti užívání osobami bez jakéhokoliv handicapu	Vyhláška č. 398/2009 Sb.	Důsledné plnění vyhlášky s doplňujícím plněním dle popisu kritéria.			



## EKONOMICKÁ KRITÉRIA

Název kritéria	Cíl	Motivace	Typologie budovy	Fáze projektu			Fáze realizace		
				Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry	Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry
Ekonomický cyklus budovy – Life Cycle Costing	Doposud není v ČR dostatek zkušeností pro specifikaci jasných kritérií pro férovou soutěž bez možností podvádět. Kritérium je do budoucna zásadní, budeme se mu věnovat v následujících verzích technických kritérií.								
Energetické služby se zaručenou úsporou (EPC – Energy Performance Contracting)	Umožnit realizaci skutečně ekonomicky návratných energeticky úsporných opatření s garantovanou úsporou. Umožnit též financování takových opatření veřejného sektoru z nestátních peněz.	Jedná se o finanční model provedení renovace (většinou částí technologie budov) formou financování třetí stranou, tedy např. bez jediné koruny ze státních peněz. Poskytnutá investice se splácí průběžně po realizaci, a to z realizovaných úspor, za které však ručí investor. Po horizontu několika let splátek jde celková úspora na vrub vlastníka budovy, tedy veřejných rozpočtů. Model eliminuje rizika špatného návrhu, vedení, realizace a provozování energeticky úsporného opatření na budově, což je obzvláště klíčové v ne zcela efektivním způsobu zadávání veřejných zakázek.	Typy budov s významnou energetickou spotřebou, zastaralými technologiemi (především změny budov).	Pro organizaci výběrového řízení na EPC je nutné oslovit profesionální firmu. Kritéria, hluboké detaily, jak postupovat, lze nalézt na stránkách Asociace poskytovatelů energetických služeb - www.apes.cz	viz www.apes.cz	viz www.apes.cz	viz www.apes.cz	viz www.apes.cz	viz www.apes.cz

## PROCESNÍ KRITÉRIA

Název kritéria	Cíl	Motivace	Typologie budovy	Fáze projektu			Fáze realizace		
				Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry	Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry
Commissioning, specializovaný TDI (technický dozor investora)	Cílem jsou funkční a úsporně běžící technologie spotřeby energie, hlavně pak systémy technických zařízení budovy.	Každá budova, zejména pak komplexnější budovy, potřebují nejen kvalitní návrh, ale též kvalitní a funkční zprovoznění energetických systémů vytápění, chlazení, větrání, přípravy teplé vody, vlhčení, osvětlení a propojené automatizace budovy. Standardně se TDI nezabývá specificky technologiemi vnitřního prostředí budovy. Kritérium cílí na specialistu na straně investora pro dohled nad správným způsobem instalace a odzkoušení provozních režimů veškerých TZB.	Všechny typy budov (novostavba nebo významná změna)	TDI provede kontrolu realizační projektové dokumentace z pohledu souladu projektu TZB se zadáním.		Provedení kontroly projektové dokumentace TDI, vyhotovení zprávy TDI k nutnosti a formě nápravy projektové dokumentace	Vytápění: Seřízení průtoků soustavy dle projektu termohydraulického nastavení otopné soustavy. Správnost seřízení bude namátkou kontrolována TDI. Chlazení: Seřízení průtoků soustavy dle projektu termohydraulického nastavení chladicí soustavy. Správnost seřízení bude namátkou kontrolována TDI.	Vytápění a chlazení: Vyhláška 193/2007 Sb.; ČSN 14336; ČSN 060310 Větrání: ČSN EN 12599 Teplá voda: ČSN 73 6660; ČSN 73 6670; ČSN 75 5911 Mar/BMS: ČSN EN 50090	Proces zkoušek a seřízení dle citovaných dokumentů.
Využití Building Information Modelling	Zadávání veřejných zakázek na výstavbu budov s investiční úsporou, s eliminací neřízených vícenákladů a konfliktů projektu a stavby, pro podporu správy budovy díky standardu BIM	Podmínka zpracování projektu/vedení stavby/provozu budovy ve standardu procesu Building Information Modelling je povinnou součástí veřejných tendrů např. vládních budov ve Velké Británii.	Všechny typy budov (novostavba nebo významná změna)	Pro správné vypsání kritérií tendru viz www.czbim.org	viz czbim.org	viz czbim.org	viz czbim.org	viz czbim.org	viz czbim.org

## ENVIRONMENTÁLNÍ KRITÉRIA

Název kritéria	Cíl	Motivace	Typologie budovy	Fáze projektu			Fáze realizace		
				Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry	Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry
Kvalita obálky budovy proti referenční budově	Snížená potřeba tepelné a chladicí energie díky tepelně-technické kvalitě stěn, střechy, podlahy a výplní otvorů: oken a dveří.	Kritérium lehce posuzovatelné a kontrolovatelné. Zároveň je velice pružné pro různé funkční uspořádání budov (různé návrhové teploty), stejně jako pro tvarové řešení a shodné posuzování novostaveb a renovovaných budov. Obálka budovy na rozdíl od technologií má dlouhý cyklus obnovy, mnohdy 30–40 let, proto má smysl se na kvalitu obálky budovy zaměřit zvlášť, neboť ovlivňuje budovy po dlouhá desetiletí. Zároveň oproti požadavkům na jednotlivé dílčí konstrukce umožňuje jistou technickou a architektonickou volnost návrhu.	Rodinný dům Školy	Uem – Průměrný součinitel prostupu tepla obálky budovy (u změn existujících budov i procentní snížení Uem stavu navrhovaného oproti současnému)	ČSN 730540-2:2012 Vyhláška 78/2013 Sb. Metodický pokyn Nová zelená úsporám	$\leq 0,5 \mid \leq 0,75 \times Uem, R$			
			Bytový dům Ubytovací služby	Uem – Průměrný součinitel prostupu tepla obálky budovy u novostaveb; Uem – Procentní snížení Uem stavu navrhovaného oproti současnému u změn budov		$\leq 0,85 \mid \leq 0,75 Uem, R + \geq 50 \% \mid \geq 60 \% \text{ snížení } Uem$			
			Administrativní budova Kulturní zařízení	Uem – Procentní snížení Uem stavu navrhovaného oproti současnému u změn budov		$\leq 0,6 \mid \leq 0,75 \times Uem, R$			
Pružná reakce a snížení energetických ztrát tepelné soustavy	Zajištění regulační schopnosti soustavy reagovat na sníženou potřebu energie.	Kritérium identifikuje nutnost souběžného opatření automatické regulace na otopné a příp. chladicí soustavě s opatřeními na obálce budovy. Pokud neumí tepelná soustava pružně reagovat na přirozené zisky, nedostaví se efekt kvalitní obálky budovy. Toto je problém zejména u renovací staveb.	Rodinný dům (zejména u změn budov)	Provedení vyhovující izolace rozvodů tepla, armatur a přírub Ekvitermní regulace zdroje tepelné energie	Vyhláška 193/2007 Sb. Zákon č. 406/2000 Sb.	Uvedené vyhovující požadavkům vyhlášky pro novostavby nebo nově zřizovaná zařízení			
			Bytový dům Ubytovací služby Školy (zejména u změn budov)	Individuální automatické regulační zařízení u jednotlivých spotřebičů pro vytápění (např. termoregulační ventily)	Vyhláška 194/2007 Sb. Zákon č. 406/2000 Sb.	Uvedené vyhovující popisu vyhlášky			
				Identické jako pro rodinné domy Plynulá nebo třístupňová automatická regulace oběhového čerpadla otopné soustavy Projekt nového termohydraulického nastavení otopné soustavy dle kvalitnějších parametrů obálky budovy	Vyhláška 193/2007 Sb. Zákon č. 406/2000 Sb.	Uvedené vyhovující požadavkům vyhlášky pro novostavby nebo nově zřizovaná zařízení	Seřízení průtoků soustavy dle projektu termohydraulického nastavení otopné soustavy. Správnost seřízení bude namátkou kontrolována nezávislou třetí stranou.	Vyhláška 193/2007 Sb.; ČSN 06031	Protokol o seřízení dle požadavků vyhlášky a normy
			Administrativní budova Kulturní zařízení (zejména u změn budov)	Provedení vyhovující izolace rozvodů tepla a chladu, armatur a přírub Ekvitermní regulace zdroje tepelné energie, automatická útlumová regulace chladu v závislosti na určující veličině Plynulá nebo třístupňová automatická regulace oběhového čerpadla otopné soustavy Projekt nového termohydraulického nastavení otopné soustavy dle kvalitnějších parametrů obálky budovy	Vyhláška 193/2007 Sb. Zákon č. 406/2000 Sb.	Uvedené vyhovující požadavkům vyhlášky pro novostavby nebo nově zřizovaná zařízení	Seřízení průtoků soustavy dle projektu termohydraulického nastavení otopné a chladicí soustavy. Správnost seřízení bude namátkou kontrolována nezávislou třetí stranou.	Vyhláška 193/2007 Sb.; ČSN 060310	Rodinné domy, bytové domy: n50 = 0,6 Ostatní budovy: n50 = 1,0
			Individuální automatické regulační zařízení u jednotlivých spotřebičů pro vytápění (např. termoregulační ventily)	Vyhláška 194/2007 Sb. Zákon č. 406/2000 Sb.	Uvedené vyhovující popisu vyhlášky				
Vzduchotěsnost obálky budovy	Zajistit kvalitní vzduchotěsné provedení konstrukcí.	Kritérium dává podmínku na téměř vzduchotěsnou obálku budovy. Vzduchotěsnost bývá často problematická zejména v detailech styků konstrukcí jako: okno-stěna, stěna-střecha, uložení stropu na stěnu. Vzduchotěsnost je důležitá pro eliminaci nežádoucích tepelných ztrát, ale též jako prevence proti degradaci konstrukcí kondenzátem a proti vzniku plísní v interiéru.	Všechny typy budov (novostavby)				Rodinný dům: Provedení měření vzduchotěsnosti budovy dle ČSN EN 13829:2000 Ostatní budovy většího rozsahu: Provedení měření vzduchotěsnosti charakteristických částí budovy (např. byt, kancelářský modul) dle ČSN EN 13829:2000	ČSN EN 13829: 2000 Metodický pokyn Nová zelená úsporám	Rodinné domy, bytové domy: n50 = 0,6 Ostatní budovy: n50 = 1,0

Název kritéria	Cíl	Motivace	Typologie budovy	Fáze projektu			Fáze realizace		
				Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry	Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry
Měrná potřeba energie na vytápění	Snížená potřeba tepelné energie daná kvalitou obálky budovy, orientací a mírou prosklení ke světovým stranám a rekuperací tepelné energie.	Kritérium hodnotí nejen míru „zateplení“ obálky budovy, ale též kvalitu celé architektury a celé stavební stránky budovy. Míra kvality obálky budovy je dána na 30–40 let dopředu. Orientace a funkční rozdělení budovy, stejně jako míra zasklení ke světovým stranám jsou mnohdy určeny na celý životní cyklus budovy. Proto má smysl tento zafixovaný stav posuzovat zvlášť. Kritérium je však ve srovnání s Uem již méně kontrolovatelné a umožňuje více cílené manipulace. Kritérium je smysluplné zejména u novostaveb, kde není návrh vázaný stávajícím stavem. Zároveň lze použít díky přesnosti výpočtu pouze pro budovy s převažující potřebou tepla oproti chladu.	Rodinný dům (novostavby) Bytový dům Ubytovací služby (novostavby) Školy (novostavby)	Návrhová výpočtová měrná potřeba tepla na vytápění	ČSN 730540-2:2012 Vyhláška 78/2013 Sb. Okrajové podmínky TNI 730331 Metodický pokyn Nová zelená úsporám	≤ 20 kWh/(m2.rok) ≤ 15 kWh/(m2.rok) ≤ 20 kWh/(m2.rok)			
Spotřeba dodané energie proti referenční budově	Záměrně vynecháno, kritérium nic moc dalšího rozumného neříká proti výše uvedenému. O mnoho relevantnější k environmentálnímu vlivu je měrná neobnovitelná primární energie.								
Vzduchotěsnost obálky budovy	Zajistit kvalitní vzduchotěsné provedení konstrukcí	Kritérium dává podmínku na téměř vzduchotěsnou obálku budovy. Vzduchotěsnost bývá často problematická zejména v detailech styků konstrukcí jako: okno-stěna, stěna-střecha, uložení stropu na stěnu. Vzduchotěsnost je důležitá pro eliminaci nežádoucích tepelných ztrát, ale též jako prevence proti degradaci konstrukcí kondenzátem a proti vzniku plísní v interiéru.	Rodinný dům (novostavby)				Rodinný dům: Provedení měření vzduchotěsnosti budovy dle ČSN EN 13829:2000 Ostatní budovy většího rozsahu: Provedení měření vzduchotěsnosti charakteristických částí budovy (např. byt, kancelářský modul) dle ČSN EN 13829:2000	ČSN EN 13829: 2000 Metodický pokyn Nová zelená úsporám	Rodinné domy, bytové domy: n50 = 0,6 Ostatní budovy: n50 = 1,0
Spotřeba neobnovitelné primární energie	Snížení vlivu provozu energetických systémů budovy (vytápění, chlazení, větrání, vlhčení, osvětlení) na životní prostředí.	Kritérium hodnotí míru vlivu provozu budovy na životní prostředí z hlediska čerpání primárních surovin v porovnání s referenční budovou. Referenční budova je určena jako budova stejného tvaru, identické funkce a užívání, se standardně úspornými technologiemi. Kritérium ve svém indikátoru zahrnuje jak vliv kvality návrhu stavby, tak technologické kvality. Kritérium také zahrnuje pozitivní vliv užití obnovitelných zdrojů na budově nebo na pozemku. Pro složitější funkce budov, jako jsou administrativní budovy, kulturní zařízení s proměnným počtem uživatelů, s potřebou chladu, vlhčení/odvlhčování kritérium specifikuje pokročilé posuzování kritéria formou dynamického energetického modelu. Navržený postup maximálně vychází z vyhlášky, ovšem poskytuje některé legislativou nezafixované oblasti. Zvolená metoda výpočtu je jako jediná přesnější s vypovídající hodnotou oproti standardnímu postupu statickou měsíční metodou obsaženou v Průkazu energetické náročnosti budovy (PENB). PENB je pro tyto složitější budovy nevhodný nástroj.	Rodinný dům (novostavby)	Měrná neobnovitelná primární energie	ČSN 730540-2:2012 Vyhláška 78/2013 Sb. Okrajové podmínky dle TNI 730331 Metodický pokyn Nová zelená úsporám	≤90 (bez OZE)   ≤60 (s OZE) kWh/(m2.rok)			
			Bytový dům Ubytovací služby (novostavby)			≤80 (bez OZE)   ≤50 (s OZE) kWh/(m2.rok)			
			Školy (novostavby)			≤120 (bez OZE)   ≤100 (s OZE) kWh/(m2.rok)			
			Rodinný dům Bytový dům Ubytovací služby Školy (změny staveb)	Změna měrné neobnovitelné primární energie stavu před realizací opatření a po ní	≥X % snížení Parametr ovlivňuje mnoho různorodých faktorů. Je třeba stanovit požadavek individuálně dle záměru rozsahu rekonstrukce budovy a dle současného stavu.				
Administrativní budova Kulturní zařízení	Procentuální snížení neobnovitelné primární energie stanovené pro referenční budovu o X %. Snížení je prokázáno s využitím dynamického výpočetního modelu s minimálně hodinovým krokem výpočtu v softwaru s atestem ANSI/ASHRAE Standard 140 (BESTEST) nebo VDI 6020 nebo VDI 6007 Blatt2 nebo EN 15265 nebo EN 15255. Procentuální snížení bude výsledkem porovnání spotřeby referenční a hodnocené budovy. Oba výpočty budou prováděny ve stejném softwaru, s identickým nastavením okrajových podmínek vnitřního užívání (časové profily, vnitřní zisky, cílený tepelný a vlhkostní komfort) a venkovní klimatické databáze. Hodnocená budova pak bude nastavena dle skutečného projektovaného řešení. Venkovní klimatická databáze bude vycházet z měřených dat.	≥ X % snížení Parametr ovlivňuje mnoho různorodých faktorů. Je třeba stanovit požadavek individuálně dle záměru rozsahu rekonstrukce budovy a dle současného stavu.							

Název kritéria	Cíl	Motivace	Typologie budovy	Fáze projektu			Fáze realizace		
				Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry	Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry
Kritéria environmentálního cyklu: Potenciál globálního oteplování; Potenciál okyselování prostředí; Potenciál eutrofizace prostředí; Potenciál ničení ozónové vrstvy; Potenciál tvorby přízemního ozonu	Chybí legislativní opora; Chybí také existence a zkušenost s cílovými/referenčními hodnotami. Je jisté budoucností, ovšem nyní by bylo nezodpovědné navrhnout toto do státních tendrů.								
Eliminace vlivu tepelného ostrova měst – střechy	Podpora tepelně odrazných materiálů nebo přirozených povrchů pro eliminaci efektu tepelného přehřívání urbáních celků oproti nezastavěné krajině.	Přehřívání měst způsobuje nepřírozené prostředí, způsobuje diskomfort městských celků v letním období.	Všechny typy budov	Procentuální podíl tepelně nepohltivé střechy z celkové relevantní plochy. Relevantní plocha střechy je odečtena při pohledu shora včetně přečnávajících částí markýz/teras. Do plochy střechy se též započítávají konstrukce na terénu. Z plochy jsou odečteny funkční části jako: plošné pokrytí technologií obnovitelných zdrojů, využitelné plochy pro pěši, hřiště. Za tepelně nepohltivé souvrství střechy se považuje: zelená střecha, materiál s indexem odraznosti (SRI) ≥ 82.		≥ 90%   ≥ 50% podíl z relevantní plochy střechy Parametr ovlivňuje velikost domu, omezující podmínky uliční fasády apod. Toto je nutné vzít v potaz vždy pro danou lokalitu. Potenciál je velice individuální.			
Eliminace vlivu tepelného ostrova měst – mimo střechy	Zobecňovat jako povinné kritérium je problematické. Případná inspirace je možná v certifikátu LEED, pokud by mělo být zahrnuto.								
Spotřeba pitné vody	Cílem je snížit potřebu pitné vody při provozu budovy a tím snížit rizika nedostatku vody.	Pitná voda je užívána pro mnoho účelů, kde může být nahrazena vodou s nižší kvalitou. Zároveň existuje mnoho úsporných technologií, které umožňují zachovat uživatelský komfort a zároveň výrazně snížit potřebu pitné vody. Kritérium nemá legislativní metodickou oporu a stanovení standardu, ovšem jednoznačně povede k instalaci úsporných technologií.	Všechny typy budov	Procentuální snížení potřeby pitné vody hodnocené proti referenční budově. Spotřeba pitné vody se propočte pouze pro základní armatury. Spotřeba vždy vychází z předpokládaného počtu a délky užívání x průtočné množství armatury/množství na spláchnutí. Předpokládaný počet a délka užívání je uvažován shodně pro referenční a hodnocenou budovu. Referenční budova uvažuje tyto hodnoty: WC – malé i velké splachování na 6 l/spláchnutí; urinál 4 l/spláchnutí; umyvadlová armatura 2 l/min.; sprcha 9,5 l/min.; kuchyňská umyvadlová armatura 8,5 l/min. Využití jiné než pitné vody na relevantních armaturách, např. šedé a dešťové vody, se považuje jako úspora proti referenční budově. Kritérium musí být doloženo výpočtem.	EU Ecolabel pro záchody a urinály	≥ 30–35 % (bez nutnosti využití šedé/dešťové vody)   ≥ 45–50 % (s nutností využití šedé/dešťové vody) úspora pitné vody proti referenční budově Parametr ovlivňuje velikost domu, omezující podmínky uliční fasády apod. Toto je nutné vzít v potaz vždy pro danou lokalitu. Potenciál je velice individuální.			
Volba stavebních materiálů s ohledem na životní prostředí	Cílem je snižující se náročnost stavebnictví na čerpání primárních surovin a trvale udržitelné hospodářství. Cílem je podporovat materiály na bázi recyklátů a rozvoj trhu kredibilních certifikačních systémů, které umožňují komplexní hodnocení vlivu stavebního výrobku na životní prostředí.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Materiály s vysokým podílem recyklace: Slouží k podpoře výběru produktů s vysokým podílem recyklátů jako vstupní suroviny. Vede k rozvoji trhu s takovými produkty a k nižší náročnosti stavebnictví na čerpání primárních surovin. Prokázání původu surovin od výrobců je ale časově náročné.</li> <li>Environmentální deklaráce produktu (EPD): Kritérium je využitelné k optimalizaci environmentálního vlivu stavebních materiálů od nosných částí budovy po sekundární konstrukce a dokončovací práce. V současnosti je nedostatek komplexních dat o stavebních materiálech.</li> <li>Trvale udržitelné lesnictví a zpracování dřeva: Podpora certifikací FSC vede k šetrnému hospodaření lesa, které je ohleduplné k životnímu prostředí, má limity těžby pro zachování rozlohy a kvality lesů.</li> <li>Přírodně rychle obnovitelné stavební materiály: Podpora materiálů, které nemají vliv na čerpání neobnovitelných surovin, v přírodě mají přirozený cyklus obnovy do 10 let. Takovým materiálem je například rychle rostoucí dřevo a produkty z něj, marmoleum, bambus, ovčí a konoplá vlna, produkty ze slámy apod.</li> <li>Ke kritériu jsou ve všech oblastech relevantní ty materiály, které jsou pevně spojené se stavbou.</li> </ul>	Všechny typy budov	<ul style="list-style-type: none"> <li>Podpora materiálů s vysokým podílem recyklace: Hmotnostní/objemový podíl recyklovaných surovin ve stavebních materiálech ku celkové hmotnosti stavby.</li> <li>Environmentální deklaráce produktu: Zahnutí X různých stavebních materiálů s environmentální deklarácí produktu (EPD). EPD je vedeno na konkrétní stavební výrobek z konkrétního výrobního provozu, je nezávisle ověřeno třetí stranou, je v souladu s ISO 14025, 14040, 14044 a EN 15804 nebo ISO 21930.</li> <li>Materiály na bázi dřeva s FSC: X % z objemu veškerých materiálů na bázi dřeva musí prokázat certifikaci původu a dřevozpracování dřeva FSC.</li> <li>Nábytek na bázi dřeva s FSC: Specifikace druhů nábytku s povinností certifikátu FSC.</li> <li>Rychle obnovitelné materiály: Zahnutí X různých stavebních materiálů s přirozeným cyklem obnovy (životním cyklem) kratším než 10 let.</li> </ul>	ISO 14025, 14040, 14044 a EN 15804 nebo ISO 21930. FSC	Podíl recyklátů: 10   20 % hmotnostní podíl recyklátů ku celkové hmotnosti stavebních materiálů pevně spojených se stavbou EPD: zahrnutí 5 různých stavebních materiálů s EPD dle požadavků FSC CoC: 50   70   90 % objemu materiálů na bázi dřeva s certifikátem FSC nebo PEFC. FSC nábytek: příklad kancelářské skříně/stoly s FSC Rychle obnovitelné materiály: zahrnutí 3 různých druhů rychle obnovitelných stavebních materiálů			

Název kritéria	Cíl	Motivace	Typologie budovy	Fáze projektu			Fáze realizace		
				Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry	Formulace kritéria	Referenční dokument	Cílové parametry
Prevence povodní a zátěže pro kanalizační systém při intenzivních srážkách	Cílem je, aby výstavbou nebyly negativně ovlivněny dotace okolních přirozených toků a kanalizačního systému při intenzivních srážkách.	Urbánní celky mají často zpevněné plochy, které mají pouze omezenou schopnost přirozeného záchytu intenzivních dešť. Výstavbou tak často dochází ke zvýšení dotace povodní a zátěže pro odvodný kanalizační systém. Kritérium podporuje, aby výstavbou nedošlo ke změně odtokových poměrů z území. Kritérium podporuje mimo jiné zelené střechy, propustné zpevněné plochy se schopností infiltrace, dále stavební nebo přirozená retenční zařízení pro záchyt a postupný vsak nebo odtok extrémních dešťů. Kritérium dále podporuje využití záchyt a využití dešťové vody v budově například pro závlahu nebo splachování WC.	Všechny typy budov	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maximální průtočné množství z pozemku: Průtočné množství srážkové vody z území se nesmí navýšit oproti stavu před výstavbou. Hodnoceno pro 1letý a 100letý dešť.</li> <li>Odtokový objem z pozemku: Výstavbou hodnocené budovy se na území nesmí navýšit odtokový objem srážkové vody z pozemku při 100letém dešti v trvání 6 h oproti situaci na území před výstavbou.</li> <li>Výpočty budou provedeny v souladu s normou.</li> </ul>	ČSN 75 9010	Maximální průtočné množství a odtokový objem srážkové vody z pozemku není vyšší nežli před výstavbou			
Zázemí budovy a okolí pro alternativní dopravu	Cílem je zbudovat zázemí pro alternativní šetrnější volbu dopravy oproti cestě jednotlivce osobním automobilem. Cílem je snížit svázané emise dopravy při cestě z budovy a do ní.	Zázemí pro cyklistiku: Při vybudování bezpečného příjezdu, bezpečného uschování kola proti krádeži, možnosti převléknutí a hygieny je poskytnuta plnohodnotná alternativa při cestě do budovy. Zázemí pro nabíjení elektromobilů: Elektromobily jsou čisté na provozu. S rozvojem obnovitelné výroby elektřiny se stanou environmentálně šetrné i z hlediska spotřeby paliva. Zázemí pro parkování vozidel CNG: Plyn je environmentálně šetrnější palivo nežli benzin/nafta. V případě podzemních stání se však vyžadují speciální opatření na vzduchotechnice a požární bezpečnosti stavby.	Všechny typy budov	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vybudování bezpečné příjezdové cesty (vyhrazený pruh, omezená rychlost do 40 km/h) k úschově kol v napojení na cyklotrasu/cyklopruh, vybudování bezpečné úschovy X kol dostupné jak pro stálé uživatele budovy, tak pro návštěvníky pod zámkem nebo pod bezpečnostní kamerou, vybudování dostupných sprch pro všechny typy stálých uživatelů budovy spolu s místem pro možnost převlékání.</li> <li>Zbudování X nabíjecích vyhrazených parkovacích míst pro elektromobily.</li> <li>Vytvoření zázemí pro X podzemních parkovacích míst pro automobily s pohonem CNG.</li> </ul>		Zázemí pro X kol dle popisu kritéria Zázemí pro X nabíjecích míst pro elektromobily Zázemí pro X podzemních stání pro CNG			
Management tříděného odpadu v budově	Cílem je vytvořit dostatečné zázemí budovy pro tříděný odpad.	Pokud budova není správně navržena a provozována, může být pro uživatele problematické třídít odpad. Návrh budovy by k třídění měl naopak motivovat.	Všechny typy budov	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vhodně dostupné sběrné nádoby na tříděný odpad v rozsahu: papír, plasty, sklo, bioodpad ve vzdálenosti maximálně: 100 m u nerezidečních budov/v rámci budovy u rezidenčních budov od místnosti s trvalým pobytem osob.</li> <li>Centrální sběrné místo tříděného odpadu v budově nebo v jejím blízkém okolí přístupné pro svozovou službu</li> </ul>		Zázemí sběrných nádob a centrální sběrné místo na tříděný odpad dle popisu kritéria			