

Odpovědi v rámci zpracování předběžné tržní informace – Správce stavby „Prodloužení TT z Osové ke Kampusu v Bohunicích“

Ad I :

Otázka : V jakém poměrovém (procentním) rozmezí se dle Vaší zkušenosti obvykle pohybuje odměna správce stavby v poměru k ceně (realizační hodnotě) stavby ? Nebo jaké jiné parametry než investiční náklady jsou pro stanovení předpokládané odměny správce stavby rozhodné a v jakém rozsahu ? Prosíme, je – li možné, o provedení rámcové kalkulace.

Obvykle se pro stanovení orientační hodnoty výkonu TDS na stavbě hovoří o 2 – 2,5 % z objemu realizační hodnoty stavby. V případě, že tato hodnota se odhaduje na 1,1 – 1,2 mld. Kč, potom by hodnota výkonu TDS činila 24,2 – 30 mil. Kč.

Ze zkušenosti ovšem víme, že takto určená hodnota není dostačující. Podle německého HOA, kde se podle výše realizační hodnoty stavby a stupně obtížnosti určuje procentní sazba honoráře za TDS (viz obr.1), by se dalo uvažovat o stupni obtížnosti 5 – 10, potom procentní sazby vychází na 3,54 – 4,04 %.

- (2) Honorarsätze (h_B) für die örtliche Bauaufsicht in Prozenten der Herstellungskosten

TABELLE 2

Herstellungskosten in EUR	Schwierigkeitsgrad Klasse									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ab 50.000	4,29	4,71	5,09	5,42	5,71	5,96	6,17	6,33	6,45	6,52
60.000	4,15	4,56	4,92	5,25	5,53	5,77	5,97	6,13	6,24	6,32
70.000	4,04	4,44	4,80	5,11	5,39	5,62	5,81	5,97	6,08	6,15
80.000	3,95	4,34	4,69	5,00	5,27	5,50	5,68	5,83	5,94	6,01
90.000	3,88	4,26	4,60	4,90	5,17	5,39	5,58	5,72	5,83	5,90
100.000	3,81	4,19	4,52	4,82	5,08	5,30	5,48	5,63	5,73	5,80
200.000	3,43	3,77	4,07	4,34	4,57	4,77	4,94	5,07	5,16	5,22
300.000	3,25	3,57	3,85	4,11	4,33	4,52	4,67	4,80	4,89	4,94
400.000	3,13	3,44	3,72	3,96	4,17	4,36	4,51	4,62	4,71	4,77
500.000	3,05	3,35	3,62	3,86	4,06	4,24	4,39	4,50	4,59	4,64
600.000	2,99	3,28	3,54	3,78	3,98	4,15	4,30	4,41	4,49	4,54
700.000	2,94	3,22	3,48	3,71	3,91	4,08	4,22	4,33	4,42	4,47
800.000	2,89	3,18	3,43	3,66	3,86	4,03	4,16	4,27	4,35	4,40
900.000	2,86	3,14	3,39	3,62	3,81	3,98	4,11	4,22	4,30	4,35
1.000.000	2,83	3,11	3,36	3,58	3,77	3,93	4,07	4,18	4,25	4,30
ab 2.000.000	2,65	2,91	3,15	3,36	3,54	3,69	3,82	3,92	3,99	4,04

Obr.1

Potom tedy vychází hodnota výkonu správce stavby (TDS) na částku 38,9 – 48,48 mil. Kč.

Provedení rámcové kalkulace je velmi individuální, nicméně je možné velmi hrubě uvažovat s následujícím:

Propočet hodnoty výkonů TDS na stavbě "Prodloužení tramvajové trati z Osové ke Kampusu MU			
Celkové trvání výkonu : 41 měsíců.			
označení	Služba/funkce	kval. požadavky	nasazení v %
1	Správce stavby	AI	100
2	Asistent Správce stavby	AI DS - kolejová doprava	100
3	Asistent Správce stavby	AI mosty	50
4	Asistent/ka		100
5	Rozpočtář		20
6	Právník		20
7	Inženýring		20
8	Dozor	AI DS	50
9	Dozor	AI mosty	50
10	Dozor, směnování *	AI geotechnika	60
11	Dozor, směnování *	AI geotechnika	60
12	Dozor, směnování *		50
13	Dozor, směnování *		50
14	Dozor	AI TZS	50
15	Dozor	AI Kvalita	50
16	Dozor	Životní prostředí	10
17	UOZI (skupina 3 osoby)	UOZI	20
18	KBOZP		50
19	Konzultační inženýr	FIDIC, Yellow Book	20
20	Specialista PKO		10
21	Dozor	přeložky	10
22	Expert - projektant	dopr. Stavby	10
23	Expert - projektant	geotechnika, tunely	10
24	Expert - projektant	mosty	10
25	Expert - projektant	technická zařízení, signalizace	10
	* předpoklad vícesměnného provozu při realizaci objektu tunelu		

Výsledná suma za výkon uvedených pozic (1 – 25) se pohybuje okolo 55 mil. Kč.

Ad II

Otázka : Jak početný realizační tým, tj. minimálně kolik osob, by mělo zajišťovat služby správce stavby tak, aby byly poskytnuty dostatečně kvalitně a zároveň maximálně efektivně a ekonomicky ve vztahu k předmětné stavbě ? Jaká by dle vašich zkušeností měla být struktura takového týmu ? Vycházejte prosím z podkladů vymezených shora a v optimálním případě poskytněte organigram.

Viz odpověď ad I

Ad III

Otázka : Jaké autorizace a jiné druhy odborných oprávnění či certifikace osob v rámci institutu správce stavby považujete za klíčové pro úspěšné poskytnutí služeb správce stavby?

Je nutno požadovat autorizace ve smyslu zákona 360/1992 Sb, u ÚOZI nutný zápis do seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů.

Koordinátor BOZP - osvědčení o odborné způsobilosti KOOBOZP,

Specialista PKO - certifikát PKO,

Specialista v oboru elektro - Autorizace + osvědčení o zkoušce vyhl. 50/78 Sb.

Nástavbovým kvalitativním parametrem výkonu TDS je v sektoru významných dopravních staveb výkon stavebního dozoru v souladu s příslušným Metodickým pokynem, který vydává Ministerstvo dopravy, Odbor pozemních komunikací.

Ad IV

Otázka : Je u staveb tohoto typu a hodnoty dle vašich zkušeností důvodné požadovat, aby měl správce stavby zkušenost s podobnou zakázkou finanční hodnoty např. na úrovni ½ předpokládané hodnoty realizačních nákladů stavby, popřípadě vyšší ?

Samozřejmě ano, ale problém je v tom, že v ČR se zatím zakázky tohoto typu zatím nevypisovaly. Čili je minimální množství osob, které mohou podobnou referenci nabídnout. Obecně lze říci, že mimo jmenovanou finanční hodnotu by měl zadavatel dbát na typ dopravní stavby, tzn. požadovat v referenci zastoupení klíčových SO, jako je tunel a kolejová dráha. Dálepak by měl uchazeč prokázat výkon na stavbě v režimu FIDIC a v neposlední řadě zkušenosti pro obdobného zadavatele, jakým je Dopravní podnik města Brna.

Ad V

Otázka : Jaký způsob hodnocení a hodnotící kritéria byste doporučili v rámci zákonných možností zohlednění kvality nabízených služeb správce stavby, pokud zadavatel nechce nabídky hodnotit pouze na základě kritéria nejnížší ceny ? Odůvodněte zejména, jaké skutečnosti/parametry, které lze hodnotit, mohou být dle vašeho názoru stěžejní z pohledu kvality služeb správce stavby.

Ve smyslu § 114 Zákona 134/2016 Sb. nelze u takovéto zakázky (správce stavby, technické služby ...) stanovit ekonomickou výhodnost nabídky pouze na základě kritéria nejnížší nabídkové ceny. Potom je nutno vyhodnotit nabídky podle více kritérií, jako jsou :

- Nabídková cena
- Zkušenosti členů realizačního týmu s výkonem činnosti přípravy Požadavků na dílo
- Zkušenosti členů realizačního týmu s výkonem činností správce stavby dle pravidel FIDIC nebo činností obdobnou

V § 115 ZVZ jsou uvedena pravidla hodnocení a stanovují zadavateli povinnost stanovit pravidla hodnocení nabídek, která zahrnují:

- kritéria hodnocení (zadavatel vymezí, co bude předmětem hodnocení)
- metodu vyhodnocení nabídek v jednotlivých kritériích (zadavatel určí, jakou váhu či hodnotu bude jednotlivým kritériím přikládat

- váhu nebo jiný matematický vztah mezi kritérii (zadavatel určí jakou váhu či hodnotu bude jednotlivým kritériím přiřkládat

Vedle nabídkové ceny lze hodnotit tzv. kritéria kvality což mohou být zejména:

- technická úroveň
- organizace, kvalifikace nebo zkušenost osob, které se mají přímo podílet na plnění VZ

Tato kritéria musí být vymezena tak, aby podle nich nabídky mohly být porovnatelné a naplnění kritérií ověřitelné. Standardní procentuálně rozdělení činí – nabídková cena 60 – 70%, další kritéria tedy 40 – 30% váhy.