

## **Solidní proces výběru zpracovatele územního plánu**

Metodická pomůcka Krajského úřadu Libereckého kraje,  
odboru územního plánování a stavebního řádu

### **Účel metodické pomůcky**

Metodická pomoc zadavatelům veřejných zakázek, jejichž předmětem je zpracování územního plánu. Pomůcka je zaměřena na proces výběru zpracovatele územního plánu, který nezohledňuje pouze nabídnutou cenu, ale zohledňuje i kvalitativní parametry nabídky. Směrně lze použít pomůcku i při výběru zpracovatele územně plánovacích podkladů (územně analytických podkladů, územních studií) nebo regulačních plánů, vždy s přihlédnutím k jejich očekávanému obsahu.

### **Pro koho je pomůcka určena**

Přednostně je určena vedením obcí, které vybírají zpracovatele územního plánu. Stejně tak je určena pro pořizovatele, kteří zajišťují samosprávě obcí odborný servis v procesu pořízení územního plánu.

**Zpracoval:** Mgr. Jindřich Felcman, tel.: 485 226 652, e-mail: [jindrich.felcman@kraj-lbc.cz](mailto:jindrich.felcman@kraj-lbc.cz)

**Spolupráce:** Mgr. Lenka Fričová (Právní odbor KÚ LK), Mgr. Martina Šťastná, Mgr. Lenka Pilná (Odbor investic a správy nemovitého majetku KÚ LK)

**Datum zpracování:** Červen 2015.

## Hlavní informační zdroje metodické pomůcky

Pomůcka vychází ze zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách (dále jen ZVZ). Dále se vychází z materiálu České komory architektů (dále jen ČKA) nazvaného „Metodický pokyn pro výběr zhotovitele územního plánu s uplatněním soutěže o návrh a navazujícího jednacího řízení bez uveřejnění“ (dostupné na <https://www.cka.cz/cs/cka/lide-v-cka/pracovni-skupiny/ps-urbanismus/metodicky-pokyn-pro-vyber-zhotovitele-uzemniho-planu>). Ten upravuje proces, kdy je zpracovatel územního plánu (dále jen ÚP) vybírán na základě urbanistické soutěže.

ZVZ v ustanovení § 12 odst. 3 stanoví limit pro tzv. veřejnou zakázku malého rozsahu na služby 2 mil. Kč bez DPH. Podle tabulky minimálních cen za ÚP, která je součástí zmíněného materiálu ČKA by částka 2 mil. Kč měla stačit na ÚP pro obce do cca 15 000 obyvatel. Proces výběru tak zaměřujeme na režim veřejné zakázky malého rozsahu (dále jen VZMR), která se bude v běžné praxi uplatňovat nejčastěji. Oproti výběru na základě urbanistické soutěže, který je popsán v materiálu ČKA, je touto pomůckou řešený režim VZMR jednodušší a administrativně méně náročný. Přitom však poskytuje dostatečný prostor pro zhodnocení kvalitativních parametrů předložených nabídek. Pomůcka může být směrně použita i pro režim tzv. podlimitních veřejných zakázek s cenou nad 2 mil. Kč. Ponecháváme na zvážení vedení obcí, kdy zvolí propracovanější režim výběru zpracovatele dle materiálu ČKA. Ten lze doporučit při zvýšených nárocích na inovativnost řešení ÚP, snaze o nadstandardně vedenou odbornou i širší veřejnou diskuzi o podobě nového ÚP apod.

Režim VZMR je v prostředí Krajského úřadu Libereckého kraje podrobně upraven Směrnicí Rady Libereckého kraje č. 1/2014, která je touto pomůckou respektována.

## Struktura metodické pomůcky

Materiál obsahuje komentovaný vzor zadávací dokumentace vč. souvisejících příloh. Komentáře se vztahují jak k samotné tvorbě zadávací dokumentace, tak k následujícímu procesu posouzení a hodnocení nabídek, výběru nejvhodnější nabídky a uzavření smlouvy s vítězným uchazečem.

V nulté kapitole je popsán přípravný proces výběrového řízení, a to ustanovení přípravného výboru a komise pro posouzení a hodnocení nabídek, vč. způsobu fungování těchto orgánů. Přípravný orgán by měl zajistit tvorbu zadávací dokumentace, hodnotící komise by měla zajistit výběr nejlepší nabídky.

Těžiště materiálu se nalézá v kapitole 6. a 7., které popisují způsob kvalitativního hodnocení nabídek na zpracování ÚP. Jde především o návrh hodnotících kritérií a způsob vyhodnocení podaných nabídek.

## Obsah metodické pomůcky

Hlavní informační zdroje metodické pomůcky .....	2
Struktura metodické pomůcky.....	2
Obsah metodické pomůcky.....	3
0. Přípravný výbor + komise pro hodnocení a výběr dodavatele .....	4
Vzor zadávací dokumentace s komentářem.....	6
1. Identifikační údaje zadavatele vč. kontaktních osob.....	6
2. Předmět veřejné zakázky .....	6
3. Termín a místo plnění veřejné zakázky.....	8
4. Požadavky na prokázání splnění kvalifikace .....	8
5. Nabídková cena.....	11
6. Návrh metody zpracování díla .....	11
7. Způsob hodnocení nabídky .....	15
8. Platební podmínky .....	17
9. Obchodní podmínky – návrh smlouvy .....	17
10. Lhůta a místo pro podání nabídek .....	17
11. Pokyny pro zpracování nabídky .....	18
12. Zadávací lhůta .....	18
13. Další podmínky a vyhrazená práva zadavatele .....	18
Způsoby užití pomůcky .....	19

## 0. Přípravný výbor + komise pro hodnocení a výběr dodavatele

Výběr členů přípravného výboru a hodnotící komise je klíčovým a zároveň nejkomplikovanějším krokem celého procesu. Na menších obcích ve většině případů nepůsobí odborníci, kteří by byli v problematice územního plánování natolik zorientováni, aby dokázali připravit funkční zadávací dokumentaci a následně dokázali nabídky i odborně vyhodnotit. Vedení obce musí uvážlivě hledat vhodné kandidáty na členství v těchto orgánech. Nelze se zaměřit pouze na znalce místních poměrů, ale je třeba zajistit i účast odborníka na územní plánování, který dokáže posoudit funkčnost a vhodnost navržených řešení. Mezi okruhy vhodných kandidátů lze především jmenovat:

- A. Pracovníci úřadů územního plánování. Není nutné se orientovat pouze na místně příslušný úřad. U úředníků je vhodné si jejich členství v komisi vyžádat u vedoucího úřadu. Je třeba hledat osoby, které vykazují dostatečnou odbornou znalost územně plánovací problematiky, přiměřenou znalost místních poměrů a ochotu odpovědně a nestranně se výběrem zpracovatele ÚP zabývat.
- B. Zástupci vedení obce, kteří mají alespoň základní přehled o územně plánovací problematice, nebo jsou profesionály v oboru.
- C. Místní znalci, respektované osoby zabývající se otázkami spojenými s rozvojem obce.
- D. Urbanisté, architekti, teoretici ochotní s obcí spolupracovat. Pochopitelně s tím důsledkem, že sami nabídku nemohou podat.

Celý proces je třeba rozdělit na dvě části:

### ČINNOSTI PŘÍPRAVNÉHO TÝMU:

1. Sepisuje výzvu k podání nabídek, kterou přizpůsobí potřebám obce.
2. Komunikuje s uchazeči, zodpovídá dotazy k zadávací dokumentaci (analogicky k postupu dle ustanovení § 49 ZVZ).

### POSOUZENÍ A HODNOCENÍ PODANÝCH NABÍDEK:

3. Společné otevírání obálek a jejich posouzení.
4. Prostudování nabídek.
5. Společné posouzení a hodnocení nabídek, výběr nejvhodnější nabídky.
6. Zpracování zápisu z otevírání, posouzení a hodnocení nabídek (příloha 2).
7. Oznámení výsledků výběrového řízení jednotlivých uchazečům vč. odůvodnění.

Přípravný výbor i hodnotící komise se může skládat z těch samých členů. Lze doporučit minimální počet 3 členů hodnotící komise. Členem hodnotící komise musí být vždy zástupce zadavatele. Jejich činnost může být ze strany obce finančně ohodnocena (vyplacení na základě dohody o provedení práce). Jmenování členů komise a určení jejich případné odměny je vhodné schválit v zastupitelstvu obce, tak aby byla zajištěna maximální otevřenost procesu. Členové komise po svém jmenování podepíší čestné prohlášení o své nepodjatosti (příloha 1). Spolu s nimi by měl být obecním úřadem určen příslušný pracovník odpovědný za administraci celého procesu, tzv. oprávněná úřední osoba ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Přípravný tým by si měl ze svých řad zvolit zástupce, který bude kontaktní osobou ve věci veřejné zakázky, tato osoba bude ve výzvě k podání nabídek uvedena pro zodpovídání žádostí o dodatečné informace.

Hodnotící komise si na svém prvním jednání musí zvolit svého předsedu a místopředsedu. Tím určí, kdo bude za komisi vystupovat na venek (případně výzvy k doplnění kvalifikace nebo vysvětlení nabídek).

Fungování komise by mělo být založené na přímém setkávání, tak aby mohli jednotliví členové komise sdílet své názory a vzájemně si tak pomoci přemýšlet v širších souvislostech.

Metodická pomůcka poskytuje v následujícím vzoru zadávací dokumentace s komentářem návod na provedení činností pod body 1. až 5. Příloha 2 obsahuje formulář se vzorem vyhodnocení, který by měl být v rámci výběrového řízení zpracován a vložen do spisu. Výpisy z něj vztahující se k hodnocení jednotlivých nabídek by měly být rozeslány jednotlivým neúspěšným uchazečům v odůvodnění oznámení. U výběrových řízení využívajících kvalitativní hodnocení je dostatečné odůvodnění a transparentní informování nezbytností.

# Vzor zadávací dokumentace s komentářem

## 1. Identifikační údaje zadavatele vč. kontaktních osob

<b>Název zadavatele:</b>	<b>Název obce</b>	
Zastoupený:	Starosta, statutární zástupce.	
Sídlo:		
IČ:		
<b>Kontaktní osoby</b>	Jméno:	Starosta, statutární zástupce, popř. osoba pověřená administrací procesu.
	Funkce:	
	E-mail:	
	Telefon:	

## 2. Předmět veřejné zakázky

<b>Obsahové požadavky</b>	<b>Komentář</b>
Územní plán zpracovaný na základě ustanovení § 43 stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb.	V případě územního plánu je obsah dán právními předpisy a schváleným zadáním ÚP.
Územní plán zpracovaný v souladu se zadáním ÚP schváleným zastupitelstvem obce dne .....	
Digitalizace katastrální mapy na území obce.	V některých obcích není katastrální mapa zdigitalizována. Pro obec se tak otevírají následující varianty: Dražší – v rámci pořízení ÚP bude mapa zdigitalizována, ÚP bude následně zpracován na přesnějším podkladu. Levnější – ÚP bude zpracován na analogové katastrální mapě. Toto je vhodné konzultovat s místně příslušným úřadem územního plánování.
V případě změny ÚP vyhotovení právního stavu.	Příklady nepovinných součástí díla. Takové požadavky by měly být odvozeny ze specifických potřeb obce a dohodnuty s vedením obce, neboť se projeví ve vyšší finanční náročnosti díla. Požadavky by musely být upřesněny, tak aby se minimalizovalo riziko sporu mezi zadavatelem a zpracovatelem.
Prověrovací územní studie dle § 30 stavebního zákona řešící možnosti rozvoje skiareálu dle přiložených podkladů.	
Architektonická rukověť obsahující podrobné vymezení žádoucího architektonického výrazu nových staveb v sídle ....	
Brožura přehledně prezentující základní koncepci ÚP.	
Datový model ÚP odpovídající požadavkům krajského úřadu podmiňující vyplacení dotace.	

<b>Procesní požadavky</b>	<b>Komentář</b>
<p>Minimální požadavky pro fázi zpracování návrhu pro společné jednání:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tři besedy s občany dle jednotlivých sídel obce v délce cca 4 hod.</li> <li>- Účast na společném jednání o návrhu.</li> <li>- Konzultace s pořizovatelem a určeným zastupitelem v minimálním objemu 4 hod./měsíc.</li> </ul>	<p><i>Doporučujeme vymežit základní rozsah prací projektanta, na který bude odkazovat i přiložená smlouva o dílo. Doporučujeme předpokládat opakované veřejné projednání, které je již pravidelnou záležitostí. Nabídková cena tak bude u všech projektantů odpovídat jednotnému objemu práce.</i></p>
<p>Minimální požadavky pro fázi zpracování návrhu pro veřejné projednání:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Účast na projednání stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání.</li> <li>- Spolupráce s pořizovatelem při vypořádání námitek a připomínek uplatněných ke společnému jednání. Odpovědnost za vyhodnocení námitek a připomínek směřujících vůči věcnému řešení ÚP.</li> <li>- Prezentace ÚP na veřejném projednání.</li> </ul>	<p><i>Výkon činností, které by výrazně převýšily daný rozsah prací, bude možné požadovat na dodavateli pouze na základě smluvních dodatků. Takové situace mohou nastat při požadavku na komplexní přepracování návrhu ÚP podle § 51 odst. 3 SZ nebo obdobně. Je vhodné vyjasnit podmínky pro případné budoucí dodatky, viz čl. II odst. 6 smlouvy o dílo (příloha 4):</i></p> <p><i>„Výkon práce spojené s dokončením díla, které nejsou předmětem smlouvy, je nutný dohodnout novým smluvním aktem. V případě, že o to objednatel požádá, zpracovatel se zavazuje podat návrh na uzavření takového úkonu, přičemž v něm bude stanoven počet pracovních hodin potřebných pro zpracování požadovaných úprav a paušální odměna 429 Kč za odpracovanou hodinu.“</i></p> <p><i>(Paušální odměna odpovídá hodinové sazbě stanovené v orientačním ceníku prací zveřejněném ČKA.)</i></p> <p><i>Při sjednávání dodatků je třeba dát pozor na to, aby se smluvní vztah neposunul z režimu VZMR nad limit 2 mil. Kč.</i></p>
<p>Minimální požadavky pro fázi zpracování návrhu pro opakované veřejné projednání:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Účast na projednání stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání.</li> <li>- Spolupráce s pořizovatelem při vypořádání námitek a připomínek uplatněných k veřejnému projednání. Odpovědnost za vyhodnocení námitek a připomínek směřujících vůči věcnému řešení ÚP.</li> <li>- Prezentace ÚP na opakovaném veřejném projednání.</li> </ul>	<p><i>(Paušální odměna odpovídá hodinové sazbě stanovené v orientačním ceníku prací zveřejněném ČKA.)</i></p> <p><i>Při sjednávání dodatků je třeba dát pozor na to, aby se smluvní vztah neposunul z režimu VZMR nad limit 2 mil. Kč.</i></p>
<b>Technické požadavky</b>	<b>Komentář</b>
<p>Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení a formátech:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Návrh pro společné jednání 2 x papírově.</li> <li>- Návrh pro veřejné projednání 2 x papírově.</li> <li>- Návrh pro opakované veřejné projednání 2 x papírově.</li> </ul>	<p><i>Požadavek na odevzdání díla i v datových vrstvách ve formátu .shp je bezpodmínečně nutný, aby neměl dodavatel ÚP následně faktický monopol na zpracování všech jeho změn.</i></p>

<p>- Čistopis ÚP 4 x papírově.</p> <p>V každé fázi bude vedle papírové formy dokumentace odevzdána také ve formátu .pdf, textová část ve formátu .doc (popř. .rtf) a grafická část v otevřených datových vrstvách ve formátu .shp + kompletní projekt.</p>	
--	--

### 3. Termín a místo plnění veřejné zakázky

<b>Termín plnění smlouvy</b>	<b>Komentář</b>
<p>Předpokládaný termín uzavření smlouvy a zahájení prací:</p>	<p><i>Jednoznačné určení místa a termínu plnění veřejné zakázky. Rizika a následky nedodržení termínu budou ošetřeny ve smlouvě, není třeba je řešit ve výzvě k podání nabídek.</i></p>
<p>Termín odevzdání návrhu pro společné jednání:</p>	
<p><b>Místo plnění smlouvy</b></p>	<p><i>Výhodnější je ve výzvě k podávání nabídek určit termín lhůtou ode dne podepsání smlouvy. Proces výběru se může zdržet a změna termínu ve smlouvě oproti výzvě by následně mohla představovat pro zákonnost výběrového řízení komplikaci.</i></p>
<p>Adresa obce.</p>	

### 4. Požadavky na prokázání splnění kvalifikace

<b>Základní kvalifikační předpoklady</b>	<b>Komentář</b>
<p>Základní kvalifikační předpoklady splňuje dodavatel analogicky podle § 53 odst. 1 písm. a) - k) ZVZ. Dodavatel prokazuje splnění základních kvalifikačních předpokladů předložením čestného prohlášení (příloha č. 3). Tento doklad nesmí být k termínu podání nabídky starší 90 dnů.</p>	<p><i>Vzor formulace požadavku na prokázání základních kvalifikačních předpokladů. Do přílohy výzvy je vhodné vložit předmětné čestné prohlášení.</i></p>
<b>Profesní kvalifikační předpoklady</b>	<b>Komentář</b>
<p>I. Výpis z obchodního rejstříku, pokud je v něm zapsán, či výpis z jiné obdobné evidence, pokud je v ní zapsán (seznam kvalifikovaných dodavatelů); výpis z obchodního rejstříku nesmí být ke dni podání nabídky starší 90 dnů.</p> <p>II. Výpis ze živnostenského rejstříku analogicky dle § 54 písm. b) ZVZ.</p>	



<p>III. Doklad osvědčující odbornou způsobilost dodavatele nebo osoby, jejímž prostřednictvím odbornou způsobilost zabezpečuje – osvědčení o autorizaci (autorizovaný architekt) ve smyslu zákona č. 360/1992 Sb. (v platném znění) minimálně jedné odpovědné osoby, která se bude podílet na plnění veřejné zakázky; autorizace musí být prokázána buď pro obor územní plánování, nebo s tzv. všeobecnou působností.</p>	
<p><b>Technické kvalifikační předpoklady – reference</b></p> <p>K prokázání své odbornosti předloží dodavatel ke své nabídce seznam svých dvou zakázek typu územně plánovací dokumentace či územně plánovací podklad. Součástí seznamu budou referenční listiny k těmto zakázkám obsahující osvědčení o řádném splnění díla, vč. stanovení ceny díla. Doložená díla nebudou starší než 3 roky. Cena jednotlivých děl bude minimálně ..... Kč.</p>	<p><b>Komentář</b></p> <p><i>Požadavky na reference by měly být přiměřené. Není vhodné výčet možných referencí nějak dále omezovat (počtem obyvatel řešené obce, charakterem řešeného území), neboť by to mohlo hlavně u menších obcí působit diskriminačně. Zkušeností se zpracováním územně plánovací dokumentace či podkladu uchazeč prokáže základní orientaci v problematice, která bude dostatečná.</i></p> <p><i>Na druhou stranu není samotný požadavek referencí diskriminační ani pro nové projekční týmy, které mohou (a je to i vhodné) ze začátku své činnosti v oboru získat zkušenosti ve sdružení s již kvalifikovaným subjektem.</i></p> <p><i>U referencí není možné dle ZVZ hodnotit jejich kvalitu, hodnotí se pouze jejich samotné doložení. Požadovaná minimální cena díla by neměla překročit 1/3 ceny díla, ke kterému je výběrové řízení administrováno.</i></p>
<p><b>Obecná pravidla pro nabídky podané ve sdružení a pro využití subdodavatelů</b></p>	<p><b>Komentář</b></p>
<p>Má-li být předmět zakázky plněn několika dodavateli společně a za tímto účelem podávají společnou nabídku, musí každý z nich prokázat splnění základních kvalifikačních předpokladů v plném rozsahu.</p> <p>Další kvalifikační předpoklady, analogicky podle § 50 odst. 1 písm. b) a d) ZVZ, prokazují sdružení dodavatelé společně. Doklady k prokázání profesní a technické kvalifikace předkládají dodavatelé v takovém rozsahu, aby</p>	<p><i>Zatímco základní kvalifikační předpoklady musí sdružení dodavatelé doložit všichni, další kvalifikační předpoklady, analogicky podle § 50 odst. 1 písm. b) a d) prokazují sdružení dodavatelé společně. Např. postačí, aby autorizaci k projektování ÚP doložil pouze ten subjekt, který bude odpovídat za vlastní zpracování ÚP.</i></p> <p><i>Požadavky vůči subdodavatelům, které prokazují část kvalifikačních předpokladů,</i></p>

<p>bylo možné posoudit, zda kvalifikaci v požadované úrovni a rozsahu fakticky společně splňují, a to s ohledem na příslušný podíl při plnění předmětu zakázky.</p> <p>Dodavatelé podávající nabídku ve sdružení jsou povinni v nabídce předložit originál nebo úředně ověřenou kopii smlouvy, z níž vyplývá závazek, že všichni tito dodavatelé budou vůči zadavateli a jakýmkoliv třetím osobám z jakýchkoliv právních vztahů vzniklých v souvislosti s veřejnou zakázkou zavázáni společně a nerozdílně, a to po celou dobu plnění veřejné zakázky i po dobu trvání jiných závazků vyplývajících z veřejné zakázky. Příslušná smlouva musí rovněž zřetelně vymezovat, který z dodavatelů je oprávněn jednat za ostatní účastníky ve věcech spojených s poskytováním plnění veřejné zakázky či její určité části, a kterou konkrétní část plnění bude fakticky poskytovat každý z dodavatelů.</p> <p>Pokud není dodavatel schopen prokázat splnění určité části kvalifikace vymezené zadavatelem analogicky podle § 50 odst. 1, písm. b) a d) ZVZ v plném rozsahu, je oprávněn splnění kvalifikace v chybějícím rozsahu prokázat prostřednictvím subdodavatele. Dodavatel je v takovém případě povinen zadavateli předložit:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• doklady prokazující splnění základního kvalifikačního předpokladu podle § 53, odst. 1, písm. j) ZVZ subdodavatelem;</li><li>• doklady prokazující splnění profesního kvalifikačního předpokladu podle § 54, písm. a), ZVZ subdodavatelem;</li><li>• smlouvu uzavřenou se subdodavatelem, z níž vyplývá konkrétní závazek subdodavatele k poskytnutí věcí či práv, s nimiž bude dodavatel oprávněn disponovat v rámci plnění veřejné zakázky, a to alespoň v rozsahu, v jakém subdodavatel prokázal splnění kvalifikace podle § 50, odst. 1, písm. b) a d) ZVZ).</li></ul>	<p>vyplývají z ustanovení § 51 odst. 4 ZVZ.</p>
--	---

## 5. Nabídková cena

Uvedení předpokládané hodnoty zakázky	Komentář
Předpokládaná hodnota veřejné zakázky je do .....,- Kč bez DPH.	<i>Doporučujeme vycházet z tabulky minimálních cen, která je součástí výše zmíněného metodického materiálu ČKA (kap. 1).</i>
Nabídková cena musí zahrnovat veškeré náklady nezbytné k řádnému, úplnému a kvalitnímu provedení předmětu zakázky včetně všech rizik a vlivů během provádění služeb.  Nabídková cena musí zohlednit rovněž veškeré náklady zhotovitele v souvislosti s pracovními schůzkami se zadavatelem a s účastí zhotovitele při projednávání, viz bod 2 této Výzvy.  Nabídkovou cenu je možno změnit pokud v průběhu plnění zakázky dojde ke změnám daňových předpisů.	<i>Vzor doplňujících podmínek.  Doporučujeme požadovat celkové vyčíslení nabídkové ceny do jedné sumy. Bude se vycházet z definovaného předmětu zakázky (viz kap. 2).  Celkovou nabídkovou cenu může uchazeč strukturovat do jednotlivých etap, nicméně pro hodnocení nabídek bude určující celková nabídková cena.</i>

## 6. Návrh metody zpracování díla

Podle ustanovení § 78 odst. 1 ZVZ může být základním hodnotícím kritériem pro zadání veřejné zakázky ekonomická výhodnost nabídky, nebo nejnižší nabídková cena. Přístup, který tato pomůcka doporučuje, je využití hodnocení dle ekonomické výhodnosti nabídky. Ta bude zahrnovat jak parametr nabídkové ceny, tak kvalitativní parametry nabídky. Vzájemný poměr nabídkové ceny a kvalitativních parametrů lze doporučit minimálně jako 50% - 50%. Při vyšším poměru u ceny může být složitě výrazně levnější nabídky hodnotit jako nevítezná, byť bude jejich nízká kvalita zjevná.

V rámci kvalitativního hodnocení je třeba po uchazečích požadovat doložení metody, kterou by řešili jednotlivá dílčí témata ÚP. Lze doporučit výběr některých z následujících témat, přičemž prvních pět navržených témat se více méně váže ke každé obci bez ohledu na její územní podmínky. Je možné je doplnit specifickými tématy, která jsou spojena s konkrétními územními podmínkami dané obce. Doporučujeme uchazeče ani hodnotící komisi zbytečně nezatěžovat a formulovat do výzvy pouze 3 až 4 vybraná témata, s požadavkem na jejich zpracování v rozsahu cca 2 stran A4 na jedno téma.

Obecně k tomuto typu hodnocení dodáváme, že jde o hodnocení nabídek z pohledu prokázání schopností a znalostí uchazeče, nejen jeho zkušeností, ale i znalostí teorie a přehledu tzv. příkladů dobré praxe. Dále je hodnocena i jeho schopnost srozumitelné a přehledné prezentace. V neposlední řadě jde ale i o zajištění požadované kvality dokumentace – uchazeč se návrhem své metody sám zavazuje tyto metody aplikovat, jak musí být zakotveno i ve smlouvě. Pokud je předmět díla – územní plán – definován pouze odkazem na právní předpisy, ponechává to široký prostor pro konečnou podobu díla. Zákonný a kvalitní územní plán je rozdíl. Soutěží o maximálně přesvědčivou metodu se tak zvedne úroveň odevzdávaných děl.

Předmětem hodnocení by měla být obecná metoda, nikoliv konkrétní návrhy řešení u daného území obce. Není vhodné upřednostňovat projektanty, které znají místní podmínky, popř. očekávat, že se uchazeči v rámci zpracování nabídky budou podrobně seznamovat s územím obce. Účelem tohoto hodnocení je posoudit schopnosti uchazeče a kvalitu metody, jakou bude při zpracování ÚP využívat. Profesionální projektanti by měli být schopní své metody úspěšně aplikovat i v území, se kterým nejsou před zahájením projekčních prací seznámeni. V tomto se tato pomůcka výrazněji liší od materiálu ČKA o řízení s využitím urbanistické soutěže o návrh. Zde je totiž základním hodnoceným parametrem návrh základní strategie a koncepce rozvoje předmětné obce. V našem případě nejde o urbanistickou soutěž, ale o standardní výběrové řízení s využitím kvalitativního hodnocení nabídek. Předkládání konkrétních návrhů koncepce rozvoje obce tudíž není vhodné.

<b>Úvod k zadání</b>	<b>Komentář</b>
<p>Uchazeči doloží návrh metody řešení následujících tematických okruhů v územním plánu. Metodu lze ilustrovat grafickými nákresey, odkazem na jiné významné plánovací dokumenty, zahraniční praxi a zkušenosti, teoretické zdroje apod. Rozsah zpracování jednoho tématu by neměl přesáhnout dvě strany A4 textu.</p>	<p><i>Dle ZVZ nelze hodnotit reference. Je tedy třeba dát pozor na to, aby se při hodnocení nabídek nečinil rozdíl mezi odkazem na metodu užitou ve vlastním díle a užitou jiným projektantem. Pokud jsou metody popsány obdobně, měly by být také obdobně hodnoceny. V obou případech bude poté využití předložené metody po projektantovi vyžadováno.</i></p>
<b>Vyhodnocení potenciálu rozvojových lokalit</b>	<b>Komentář</b>
<p>Uchazeči popíší, jakým způsobem budou hodnotit jednotlivé lokality z hlediska jejich potenciálu pro rozvoj obce. Toto hodnocení by mělo předurčit a odůvodnit následný návrh rozvojových ploch.</p> <p>Více bodů získají navržené metody, které budou dostatečně konkrétní, srozumitelné, proveditelné v reálné praxi, schopné generovat odůvodněné a transparentní řešení. Kladně bude hodnoceno, pokud bude řešení opřeno o teorii či příklady dobré praxe.</p>	<p><i>Uchazeči mohou prezentovat různé metody komplexního hodnocení. Mezi ně patří např. vymezení dílčích parametrů, které budou u lokalit hodnoceny, vč. způsobu závěrečného celkového zhodnocení (možnosti připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, přínos pro urbanistický charakter obce, dopady na krajinu apod.).</i></p> <p><i>Dalšími metodami mohou být návrhy různých způsobů časové regulace (etapizace), popř. může být popsán konkrétní proces výběru a postupného vyřazování lokalit.</i></p> <p><i>Využity mohou být také metody řazení lokalit do celkového územního kontextu obce (urbanistického charakteru, funkčních vztahů) apod.</i></p> <p><i>Jde o jednu z klíčových částí řešení ÚP, hodnotí se konkrétnost předloženého řešení, jeho zpracovanost a proveditelnost v reálné praxi. Kvalita této části odůvodnění výrazně předurčí celkovou legitimitu ÚP a vůli občanů takový ÚP přijmout.</i></p>

<b>Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch a využití zastavěného území</b>	<b>Komentář</b>
<p>Uchazeči popíší metodu vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch a využití zastavěného území. Uchazeči navrhnou způsob zjišťování rozvojového potenciálu obce.</p> <p>Více bodů získají navržené metody, které budou dostatečně konkrétní, srozumitelné, proveditelné v reálné praxi, schopné generovat odůvodněné a transparentní řešení. Kladně bude hodnoceno, pokud bude řešení opřeno o teorii či příklady dobré praxe.</p>	<p>Požadavek na obsah ÚP plynoucí přímo ze stavebního zákona, nicméně v praxi prováděný na velice různé úrovni odbornosti. V hodnocení metody půjde především o posouzení toho, jaké zdroje demografických dat umí uchazeč používat, jakým způsobem je schopný pracovat s postavením obce v rámci sídelní struktury, jakou metodu výpočtu počtu ploch užívá apod. Vyhodnocení se musí zabývat i současně zastavěným územím a tímto zjistit potenciál obce pro případné zahušťování zástavby.</p>
<b>Nastavení prostorové regulace</b>	<b>Komentář</b>
<p>Uchazeči popíší způsob vymezení prostorové regulace v územním plánu. Bude prezentován způsob zjištění stávajícího urbanistického charakteru území, způsob vymezení žádoucího charakteru území a způsob konstrukce funkční prostorové regulace.</p> <p>Více bodů získají navržené metody, které budou dostatečně konkrétní, srozumitelné, proveditelné v reálné praxi, schopné generovat odůvodněné a transparentní řešení. Kladně bude hodnoceno, pokud bude řešení vyplývající z navržené metody splňovat požadavky transparentní a odůvodněné rozhodovací praxe. Kladně bude hodnoceno, pokud bude řešení opřeno o teorii či příklady dobré praxe.</p>	<p>Nepřesná, příliš hrubá, nebo nedostatečně odůvodněná prostorová regulace může způsobovat významné problémy při aplikaci ÚP. K vyšší kvalitě jejího řešení přispěje strukturovaný postup při analýze charakteru území, jeho klasifikace, popis, vymezení urbanistických a krajinářských hodnot, jejich zanesení do map, využití 3D modelování pro vymezení významných pohledů apod. Prostorová regulace může využívat číselné či kvalitativní regulativy, může území obce rozdělit na jednotlivé urbanistické sektory, může využívat schémata, skici či prostorové modely. Územní plánování je neustále se vyvíjející obor a není vhodné setrvávat na stále stejných modelech regulace.</p>
<b>Metoda řešení koncepce veřejných prostranství</b>	<b>Komentář</b>
<p>Uchazeči popíší metodu, na základě které bude vymezen systém veřejných prostranství, poloveřejných a polosoukromých prostorů. Z popisu metody bude patrné, jakým způsobem bude systém veřejných prostranství v území identifikován, jakým způsobem bude optimálně nastaven jeho režim a jakým způsobem bude systém veřejných prostranství dále rozvinut a doplněn. V návaznosti na návrh nové zástavby i optimalizaci režimu v aktuálně zastavěném území.</p> <p>Více bodů získají navržené metody, které budou dostatečně konkrétní, srozumitelné,</p>	<p>Koncepce veřejných prostranství je důležitou součástí řešení územních plánů i u menších měst, byť je soustavně podceňována. Systém veřejných prostranství tvoří základní a určující kostru zástavby, zajišťuje prostupnost územím. Přitom sestává z mnoha typů prostorů, od stabilizovaných parků, návší, po prozatím volné plochy v transformačních lokalitách, poloveřejné plochy navázané např. na objekty občanské vybavenosti apod. Jejich přesná identifikace a klasifikace předurčí optimální regulaci takového území, tak aby veřejné prostranství optimálně plnilo svou funkci a nepředstavovalo by nepřiměřený</p>

<p>proveditelné v reálné praxi, schopné generovat odůvodněné a transparentní řešení. Kladně bude hodnoceno, pokud bude řešení opřeno o teorii či příklady dobré praxe.</p>	<p><i>zásah do práv vlastníků pozemků. Regulace pak nemusí spočívat pouze ve vymezení konkrétní plochy veřejné prostranství, ale i v užití dalších regulačních nástrojů (začlenění do jiných ploch se zakotvením vhodné prostorové regulace, plovoucí značky, směrové propojovací šipky, detailnější směrné skici aj.).</i></p>
<p><b>Zapojení veřejnosti do plánovacího procesu</b></p>	<p><b>Komentář</b></p>
<p>Uchazeči popíší metodu, jakou budou do procesu vytváření plánu zapojovat odbornou i širší veřejnost. Popíší způsob komunikace s veřejností a zpracování jejích výstupů do podkladů pro tvorbu územního plánu.</p> <p>Více bodů získají navržené metody, které budou dostatečně konkrétní, srozumitelné a proveditelné v reálné praxi. Kladně bude hodnoceno, pokud bude řešení opřeno o teorii či příklady dobré praxe. Kladně budou hodnoceny metody participace, které budou mít v rámci celého plánovacího procesu potenciál motivovat k účasti širší veřejnost a vytvořit pozitivní a tvůrčí atmosféru.</p>	<p><i>Obec může mít zájem na zajištění účinného participačního procesu. Zrovna proces tvorby územního plánu k tomu přímo vybízí. Jde o mimořádně důležitý strategický dokument, na jehož podobě by měla v obci vládnout co největší shoda. Podařený participační proces může mnoho hran při procesu vytváření a projednání ÚP obrousit.</i></p> <p><i>Samotná participace ale nemusí spočívat v pouhém besedování s pozvanými občany. Existují promyšlené participační procesy, které mají potenciál získat od místních obyvatel velké množství jinak hůře zjistitelných informací (významná místa, genius loci, důležité stezky, pocíťovaný charakter sídla, přání a představy obyvatel o budoucím vývoji apod.).</i></p> <p><i>Pokud se obec rozhodne nadstandardní participační proces požadovat, měla by tento požadavek alespoň rámcově vymezit už v samotné výzvě a smlouvě (viz kap. 2). Projektant tento rámcový požadavek návrhem své metody upřesní.</i></p>
<p><b>Řešení specifického problému – příklad obchvatu obce</b></p>	<p><b>Komentář</b></p>
<p>Uchazeči popíší obecnou metodu hodnocení více variant řešení obchvatu obce vč. varianty nulové. Uchazeč popíše, jakým způsobem je schopen vyhodnotit různé a často protichůdné dopady tohoto typu záměrů na podmínky v území. Příkladem takových dopadů jsou vlivy na dopravu v obci, atraktivitu obce, životní podmínky v obci a okolní krajinu aj.</p> <p>Více bodů získají navržené metody, které budou dostatečně konkrétní, srozumitelné, proveditelné v reálné praxi, schopné generovat odůvodněné a transparentní řešení. Kladně</p>	<p><i>Příklad specifického tématu relevantního jen pro vybrané obce. Příklad ukazuje, že lze zařadit i požadavek na metodu řešení tématu konkrétně vztaheného na obec, aniž by bylo třeba metodu vytvářet pro konkrétní území. Metoda řešení takového tématu může mít obecné rámce, které by určitým způsobem pracovaly s daty o hustotě dopravy, hlučnosti, počtem negativně postižených obyvatel, vázaností ekonomiky obce na průtah, rizika pro okolní krajinu aj. Jde o posouzení, jaké postupy uchazeč zná, popř. zda zná nějaké</i></p>

bude hodnoceno, pokud bude řešení opřeno o teorii či příklady dobré praxe.	<p><i>příklady dobré praxe, zda je schopen sám takové postupy použít.</i></p> <p><i>Projektant by při vytváření ÚP neměl pouze navrhnout varianty a čekat, jak dopadne projednání. Měl by být schopen formulovat názor, která varianta je pro obec nejvýhodnější, a to na základě objektivního procesu hodnocení.</i></p>
<b>Řešení specifického problému – příklad rozvoje skiareálu</b>	<b>Komentář</b>
<p>Uchazeči popíší metodu hodnocení více variant řešení rozvoje skiareálu na území obce. Uchazeč popíše, jakým způsobem je schopen vyhodnotit různé a často protichůdné dopady tohoto typu záměrů na podmínky v území. Příkladem takových dopadů jsou vlivy na ekonomiku obce, atraktivitu obce, životní podmínky v obci a okolní krajinu aj.</p> <p>Kladně budou hodnoceny navržené metody, které budou dostatečně konkrétní, srozumitelné, proveditelné v reálné praxi, schopné generovat odůvodněné a transparentní řešení. Kladně bude hodnoceno, pokud bude řešení opřeno o teorii či příklady dobré praxe.</p>	<p><i>Podobný příklad jako výše. Konfliktní záměry je třeba umět vyhodnocovat pomocí maximálně objektivních metod, na základě co nejpřesnějších dat. Bude hodnoceno, zda je uchazeč orientován v různých metodách takových hodnocení, zda má přehled o zdrojích dat, zda je schopen syntetizovat z plánovacího procesu odůvodněné závěry.</i></p>

## 7. Způsob hodnocení nabídky

<p>Základním kritériem pro zadání veřejné zakázky je dle ustanovení § 78 odst. 1 písm. a) zákona <b>ekonomická výhodnost nabídky</b>. Zadavatel stanovil <b>dílčí hodnotící kritéria</b> včetně vah v této specifikaci:</p>	
<b>Kritérium 1: Cena včetně DPH</b>	<b>Komentář</b>
<p>V tomto kritériu zadavatel hodnotí celkovou cenu za předmět zakázky včetně DPH v Kč.</p> <p>Váha kritéria 1 je 50%.</p>	<p><i>Předmětem nabídky bude celková cena díla, tak jak bude stanovena v kapitole 5.</i></p> <p><i>V příkladu pracujeme s poměrem hodnotících kritérií ceny a kvality 50% - 50%. Je možné poměr ještě naklonit na stranu kvality, nedoporučujeme ovšem opačnou úpravu ve prospěch ceny.</i></p>
<b>Kritérium 2: Hodnocení navržené metody zpracování díla</b>	
V tomto kritériu zadavatel hodnotí kvalitu navržených metod v rámci řešení jednotlivých	

témat uvedených v kapitole 6.	
Váha kritéria je 50%.	
<b>Způsob hodnocení kritéria 2</b>	
<p>Předmětem hodnocení bude logická soudržnost metody, srozumitelnost, účelnost vzhledem k cílům řešení, tzn. potenciál metody k vytvoření aplikovatelné a odůvodněné dokumentace, reálnost aplikace metody na řešení daných témat. Dále bude hodnocena fundovanost navržené metody, tzn. teoretická zakotvenost metody, odbornost a rozsah zdrojů, z kterých uchazeč čerpal, přehled o příkladech dobré praxe v ČR i zahraničí.</p> <p>Pro hodnocení nabídek použije hodnotící komise bodovací stupnici v rozsahu 0 až 100. Nabídky budou posuzovány dle jednotlivých témat, přičemž bude použito následující bodové schéma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 – 20 bodů: Nabídka je v rámci daného tématu výrazně slabá. Nabídka nespĺňuje kvalitativní nároky odpovídající zpracování územně plánovacího dokumentu obce, popř. splňuje tyto nároky pouze na minimální úrovni. Nabídka nedokládá schopnost uchazeče danou zakázku úspěšně zvládnout.</li> </ul> <p><u>Nabídky, které obdrží při hodnocení jednoho či více témat 20 bodů a méně, budou v rámci kvalitativní části hodnoceny celkově nulovým počtem bodů, a to z důvodu nedostatečného prokázání odborných schopností nutných k řádnému splnění díla.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>21 – 40 bodů: Nabídka je slabší, výše uvedené nároky splňuje na úrovni rutinní aplikace stavebního zákona. Nabídka nicméně dokládá schopnost uchazeče danou zakázku zvládnout, byť s určitým rizikem, pokud by nastaly v průběhu projednání dokumentace větší obtíže, ukázala by se nutnost řešit komplikovanější a konfliktnější otázky.</li> <li>41 – 60 bodů: Nabídka je průměrná, výše uvedené nároky splňuje na solidní úrovni a dokládá schopnosti uchazeče, které jsou v oboru standardní, tudíž s předpokladem úspěšného dodání zakázky v kvalitě odpovídající běžné praxi.</li> <li>61 – 80 bodů: Nabídka je dobrá, výše uvedené nároky splňuje lehce nadstandardně. Uchazeč nabídkou doložil dobrou orientaci v problematice týkající se řešeného tématu, na základě nabídky lze předpokládat zpracování kvalitní dokumentace.</li> <li>81 – 100 bodů: Nabídka je v rámci oboru na vysoké úrovni, výše uvedené nároky splňuje v mezích, které odpovídají nejlepším výkonům v oboru. Uchazeč svou nabídkou doložil předpoklady pro vytvoření dokumentu s parametry tzv. dobré praxe.</li> </ul>	
<b>Postup pro výpočet konečného hodnocení</b>	<b>Komentář</b>
1) Nejnížší cena z podaných nabídek se vydělí nabídkovou cenou uchazeče. Výsledek se vynásobí 100.	<i>Př.: Nabídková cena uchazeče je 600 000 Kč. Nejnížší cena je 400 000 Kč. <math>400\ 000 / 600\ 000 = 0,6667</math> <math>0,67 * 100 = 66,67</math></i>
2) Průměrný počet bodů získaný nejúspěšnější nabídkou v hodnocení kritéria 2 se vydělí průměrným počtem bodů z hodnocení kritéria 2 uchazeče.	<i>Uchazeč byl hodnocen u jednotlivých témat následujícím počtem bodů: Téma 1: 60 bodů. Téma 2: 50 bodů.</i>



Výsledek se vynásobí 100.	<i>Téma 3: 80 bodů. Téma 4: 30 bodů. Průměrný počet bodů uchazeče: <math>220 / 4 = 55</math> Průměrný počet bodů nejlépe hodnocené nabídky je 70 bodů. <math>55 / 70 = 0,7857</math> <math>0,7857 * 100 = 78,57</math></i>
3) Hodnoty vypočtené v bodě 1) a 2) se sečtou.	$66,67 + 78,57 = 145,243$
4) Vítězí nabídka s největším počtem bodů.	

## 8. Platební podmínky

<b>Platební podmínky</b>	<b>Komentář</b>
Zadavatel umožní dílčí fakturaci rozpracovanosti díla, a to fakturováním 60% celkové částky po odevzdání díla v etapě „návrh pro společné jednání“. Zhotovitel vystaví závěrečnou fakturu po skončení prací na zakázce a jejím protokolárním předání bez vad a nedodělků za účasti zhotovitele. Splatnost faktury – 30 dní.	<i>Návrh platebních podmínek. Vyplacení všech prostředků až po kompletním dodání díla by při někdy táhnoucích se ÚP procesech bylo nevhodné. Na druhou stranu může být pro obec rizikové vyplácení záloh, aniž by byla odevzdána alespoň část díla.</i>

## 9. Obchodní podmínky – návrh smlouvy

<b>Obchodní podmínky</b>	<b>Komentář</b>
Přílohou č. 4 této výzvy je návrh smlouvy o dílo. Smlouva obsahuje povinnost dodat dílo v souladu s podanou nabídkou, tedy vč. využití metod v nabídce navržených.	<i>Návrh obchodních podmínek, který směřuje k zajištění provázanosti zadávacího řízení a na něj navázaného uzavření smluvního vztahu.</i>

## 10. Lhůta a místo pro podání nabídek

Nabídku v řádně uzavřené obálce označené „Veřejná zakázka – územní plán ..... – NEOTVÍRAT“ zašlete poštou na adresu zadavatele .....
Nabídka musí být doručena na adresu zadavatele osobně nebo poštou nejpozději do ..... do ..... hodin.

## 11. Pokyny pro zpracování nabídky

Nabídka bude zpracována dle formálních, technických a smluvních požadavků zadavatele uvedených v tomto textu Výzvy. Nabídka i veškeré další doklady požadované zákonem a zadávacími podmínkami, včetně technických popisů prokazujících splnění technických požadavků zadavatele, musí být předloženy v českém nebo slovenském jazyce. Vysokoškolské diplomy lze předkládat v latinském jazyce.

Nabídka musí být datována a podepsána uchazečem, resp. osobou oprávněnou k zastupování statutárního orgánu uchazeče v souladu se způsobem podepisování za společnost uvedeném v obchodním rejstříku, příp. osobou zmocněnou k takovému úkonu.

## 12. Zadávací lhůta

Zadávací lhůta začíná běžet okamžikem skončení lhůty pro podání nabídek a trvá 8 týdnů.

## 13. Další podmínky a vyhrazená práva zadavatele

### Dotazy a odpovědi na dotazy

Uchazeč je oprávněn požadovat po zadavateli dodatečné informace. Žádost musí být písemná (možný i e-mail) a musí být zadavateli doručena nejpozději 5 dnů před uplynutím lhůty pro podání nabídek.

Byla-li žádost o dodatečné informace doručena ve stanovené lhůtě, je zadavatel povinen poskytnout uchazeči dodatečné informace nejpozději do 2 pracovních dnů ode dne doručení žádosti.

Tyto dodatečné informace, včetně přesného znění žádosti, poskytne zadavatel i všem ostatním uchazečům, kterým byl text Výzvy poskytnut.

### Vyhrazená práva zadavatele

Nejedná se o zadávací řízení ve smyslu ZVZ, nýbrž o režim veřejné zakázky malého rozsahu.

Zadavatel zveřejní text Výzvy včetně příloh na webu obce.

Tu část nabídek obsahující obchodní tajemství a know-how uchazeče (především návrh metody zpracování díla) považuje zadavatel dle zákona č. 106/1999 Sb. za důvěrný.

Variantní řešení nabídky zadavatel nepřipouští.

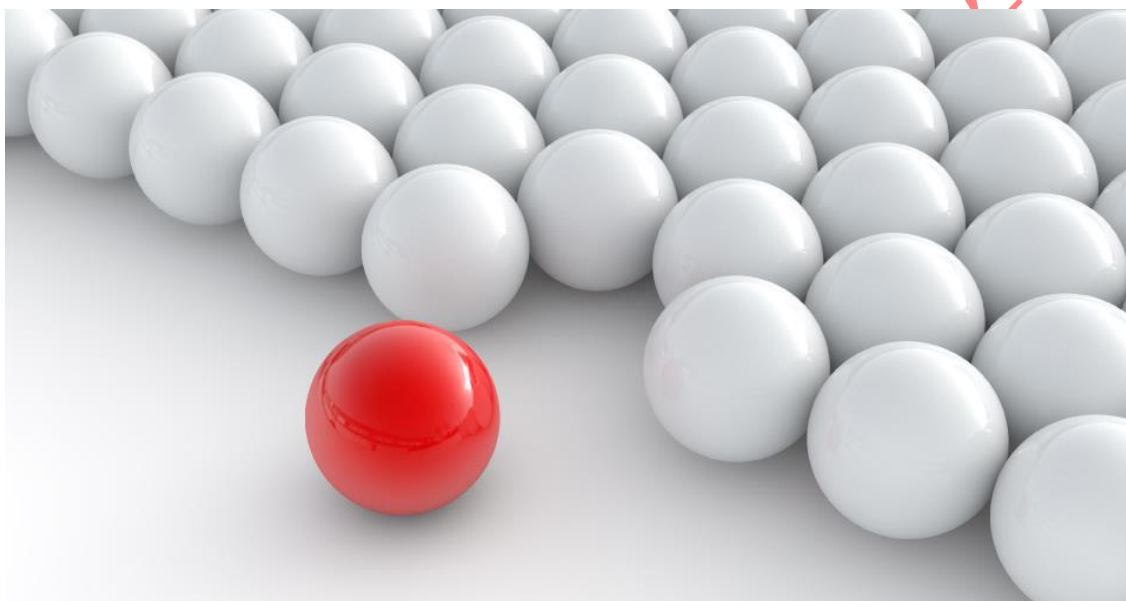
Zadavatel si vyhrazuje právo vyloučit uchazeče v případě nesplnění požadovaných kvalifikačních předpokladů analogicky dle § 60 ZVZ.

Zadavatel si vyhrazuje právo, analogicky dle § 76 ZVZ, vyloučit uchazeče v případě nesplnění

zadávacích podmínek či mimořádně nízké nabídkové ceny, která nebude uchazečem ve stanovené lhůtě zdůvodněna.

Zadavatel může zrušit zadávací řízení až do doby uzavření smlouvy.

Uchazeči nemají právo na úhradu nákladů spojených s účastí v zadávacím řízení.



## Způsoby užití pomůcky

Tato metodická pomůcka je určena pro veřejné užití. Její části mohou být kopírovány, upravovány a využívány v rámci činnosti orgánů veřejné moci. Její kompletní šíření a sdílení je povoleno s podmínkou zachování autorských údajů o díle.

Otisk úředního razítka

Kateřina Lauermannová  
vedoucí odboru územního plánování  
a stavebního řádu