

VÝZVA K ÚČASTI NA PŘEDBĚŽNÉ TRŽNÍ KONZULTACI

REALIZACE STAVEBNÍCH ZAKÁZEK SPÚ METODOU DESIGN-BUILD

Zadavatel:	Česká republika – Státní pozemkový úřad
Právní forma	služební úřad v rámci organizační složky státu MZe ČR
Sídlo:	Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov
Zastoupený:	Ing. Svatavou Maradovou, MBA, ústřední ředitelkou
Kontaktní osoba	Ing. Katarína Víšková, tel: 729 922 232 e-mail: odbor.zakazky@spu.gov.cz
IČO / DIČ	01312774 / CZ 01312774
Internetová adresa profilu zadavatele:	https://zakazky.spucr.cz/
ID Datové schránky:	z49per3
Č.j. / Spis. zn.:	SPU 511166/2025
UID dokumentu:	spuess98058a6b

Státní pozemkový úřad (dále také „SPÚ“ nebo „zadavatel“) zahajuje předběžnou tržní konzultaci (dále také „PTK“) a vyzývá potenciální dodavatele k účasti. PTK bude probíhat v období leden - únor 2026.

1. ÚVOD

Česká republika – Státní pozemkový úřad se jako zadavatel rozhodl využít institut PTK dle ustanovení § 33 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) a vyzývá tímto potenciální a relevantní dodavatele k účasti.

Cílem SPÚ je využít PTK jako nástroj komunikace s potenciálními dodavateli za účelem získání relevantních a objektivních informací o možnostech trhu při uplatnění metody Design-Build u veřejných zakázek na stavební a související projekční práce spojené s pozemkovými úpravami.

Cílem PTK je zejména:

- prověřit proveditelnost metody Design-Build u staveb realizovaných SPÚ, včetně možného a v současnosti uvažovaného rozsahu plnění (zpracování projektových dokumentací, inženýrská činnost, realizace, dokumentace pro užívání/kolaudaci, výkon dozoru projektant, poskytnutí záruk apod.).
- zmapovat aktuální cenové a kapacitní podmínky trhu pro metodu Design-Build včetně faktorů ovlivňujících cenu (rizikové položky, geotechnika, přeložky sítí, povolovací proces apod.).
- nastavit objektivní, transparentní a přiměřené zadávací podmínky, včetně vhodného způsobu hodnocení nabídek (nejen cenového), rozsahu výkonových specifikací a rozdělení rizik mezi

zadavatele a dodavatele tak, aby odpovídaly skutečným potřebám zadavatele a možnostem trhu.

2. POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU

SPÚ při zadávání veřejných zakázek na stavební práce souvisejících s pozemkovými úpravami typicky postupuje tradiční metodou (oddělená projektová příprava a následná realizace). Jedná se zejména o polní cesty, mostky a propustky, protierozní a vodohospodářská opatření, krajinná opatření a související přeložky inženýrských sítí.

3. POPIS POŽADOVANÉHO STAVU

SPÚ zvažuje u vybraných staveb, zejména u vodohospodářských opatření, využít metodu Design–Build, tj. v rámci jedné veřejné zakázky zadat zpracování projektové dokumentace (obvykle jednostupňové pro povolení stavby), výkon inženýrských činností (zajištění vydání nezbytných povolení, koordinace dotčených orgánů a správců sítí), realizaci stavby, dozor projektanta a předání dokumentace pro užívání včetně záruk a souvisejících plnění.

4. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ZADAVATELI

Název zadavatele: Česká republika – Státní pozemkový úřad

Právní forma: služební úřad v rámci organizační složky státu MZe ČR

5. FORMA A PRŮBĚH PŘEDBĚŽNÉ TRŽNÍ KONZULTACE

PTK je otevřena širšímu okruhu relevantních dodavatelů. Účastnit se může každý dodavatel či odborník, který se k účasti v PTK přihlásí.

V první fázi bude PTK probíhat nejprve distančně, a to prostřednictvím online dotazníku (Forms), který obsahuje konkrétní dotazy zadavatele. Odkaz na dotazník je uveden níže v této výzvě a také na webových stránkách SPÚ. Zadavatel tímto žádá dodavatele o jeho vyplnění, a to **do 23. 1. 2026**.

Odkaz na dotazník: [Realizace zakázek na stavební práce SPÚ metodou Design-Build](#)

Dodavatelům v rámci PTK je umožněno vyjádřit se k dané problematice ve větší míře detailu formou volného textu a případně i sdělení výhrad včetně odůvodnění. Součástí každého vyjádření by měl být též návrh řešení poukázaných otázek. Zadavatel však upozorňuje, že se bude zabývat pouze relevantními připomínkami směřujícími k věcným, technickým či právním aspektům záměru zadavatele.

Pokud dodavatelé se zadavatelem navrženým řešením nebo specifikací nebudou souhlasit, žádá zadavatel o sdělení konstruktivních připomínek a o navržení alternativního řešení nebo specifikace. Zadavatel předpokládá, že konstruktivní připomínky dodavatelů zapracuje do zadávacích podmínek.

Součástí této výzvy jsou také přílohy – koncept zadávací dokumentace a závazného návrhu smlouvy doprovázený poznámkami (červeně). Zadavatel uvítá připomínky, komentáře či návrhy na jejich úpravu, které mohou dodavatelé uvést přímo v dotazníku nebo zaslat na e-mailovou adresu: **odbor.zakazky@spu.gov.cz**.

Do předmětu e-mailu prosíme uvést: **„PTK – možnost realizace staveb SPÚ metodou Design–Build“**.

Tyto podněty budou využity pro optimalizaci zadávacích podmínek tak, aby odpovídaly potřebám zadavatele i možnostem trhu.

6. VÝHRADY ZADAVATELE

Účast na PTK je dobrovolná a dodavatelům nenáleží žádná kompenzace za případné náklady spojené s účastí.

Zadavatel si vyhrazuje právo nepřihlížet ke komunikaci, podkladům a připomínkám dodavatelů v jiném než českém, slovenském a anglickém jazyce, resp. vyhrazuje si právo požadovat po dodavatelích doplnění či vysvětlení jimi předložených informací, a to i opakovaně.

Zadavatel si zároveň vyhrazuje možnost uskutečnit druhou fázi PTK, a to formou individuální konzultace (osobně nebo online) se zadavatelem vybranými dodavateli. **V rámci dotazníku (Forms) proto zadavatel vyzývá dodavatele, aby uvedli, zda by měli zájem o takové jednání. V případě potřeby bude zadavatel tyto dodavatele kontaktovat za účelem domluvy termínu.**

Zadavatel si vyhrazuje právo na ukončení PTK bez zpracování výsledků, a to i bez udání důvodů, a právo na vyhodnocení a využití závěrů PTK dle uvážení zadavatele.

Zadavatel upozorňuje na povinnost stanovenou v § 36 odst. 4 zákona identifikovat v zadávací dokumentaci osoby, které se podílely na PTK, a uvést všechny podstatné informace, které byly obsahem PTK a které ovlivnily konkrétní části zadávací dokumentace.

Shora popsané a přiložené informace o předmětu plnění či postupu budoucích veřejných zakázek představují aktuální úvahu zadavatele a mohou být upravovány a měněny jak v návaznosti na výsledky PTK, tak i mimo ně.

Informace o PTK jsou uveřejněny ve Věstníku veřejných zakázek, na profilu zadavatele E-ZAK a na webových stránkách SPÚ.

Průběh a výsledek PTK bude zaznamenán v samostatné zprávě, která bude uveřejněna na profilu zadavatele SPÚ na tomto odkazu: [PTK Desing - Build](#)

7. OSLOVENÍ DODAVATELÉ

Zadavatel adresně upozorní na zahájení PTK uvedené dodavatele: viz příloha č. 1

8. TÉMATA PTK – JSOU OBSAŽENA V DOTAZNÍKU

A. Zkušenosti a kapacity

4. Jste obeznámeni s typem a rozsahem veřejných zakázek na stavební práce realizovaných v rámci pozemkových úprav SPÚ?
5. Máte zkušenosti s realizací projektů metodou Design–Build? Uveďte příklady.
6. Disponujete interními kapacitami pro projektování nebo spolupracujete s externími projektanty?
7. Jaké minimální kapacitní předpoklady považujete za přiměřené a nezbytné pro účast ve veřejných zakázkách za použití metody Design–Build?

B. Zadávací podmínky a hodnoticí kritéria

8. Je rozsah a předmět plnění tak, jak je zadavatelem popsán výše a jak dále plyne z poskytnutých zadávacích podmínek (příloh této výzvy), dostatečně popsáný a srozumitelný?
9. Jsou navržené zadávací podmínky přiměřené a akceptovatelné? Pokud ne, co doporučujete upravit?
10. Jaká hodnoticí kritéria vedle nabídkové ceny považujete za relevantní v rámci metody Design-Build s ohledem na uvažované využití v zakázkách SPÚ?
11. Považujete využití zadavatelem uvažovaných hodnotících kritérií „*Ekologická úroveň plnění*“ a „*Ekologické využití výzků ze stavby*“ v rámci veřejných zakázek, jejich předmětem budou stavby polních cest, za přiměřené a efektivní?
12. Jaké osvědčení/certifikace/oprávnění je vhodné požadovat pro projekty uvažované zadavatelem?

C. Rozdělení rizik a technické podmínky

13. Je ve Smlouvě o dílo uvedená alokace rizik podle vás vhodná?
14. Shledáváte ve vymezení předmětu prostřednictvím požadavků na výkon a funkci (Požadavků Objednatele) ve Smlouvě o dílo nastíněném rozsahu nějaká zásadní rizika? Pokud ano popište tato a uveďte, jak by dle Vašeho názoru mohla být minimalizována / eliminována?
15. Jaké výchozí podklady od zadavatele jsou nezbytné?
16. Jaký způsob definice výkonových parametrů doporučujete?

D. Povolení, inženýring a harmonogram

17. Jaký je reálný harmonogram od podpisu smlouvy do předání stavby a Díla jako celku?
18. Jaké bariéry v české legislativě vnímáte pro metodu Design–Build?
19. Jaká lhůta pro podání nabídek je pro vás akceptovatelná?

E. Cena, záruky a smluvní model

20. Jaké jsou hlavní faktory ovlivňující cenu u Design–Build?
21. Jaké záruky a servisní závazky jsou standardem?
22. Jaký smluvní model považujete za vhodný pro záměry SPÚ?

F. Inovace, kvalita a digitalizace

23. Jaké inovativní postupy/technologie doporučujete v případě záměrů SPÚ?
24. Doporučili byste požadovat BIM nebo jiné digitální nástroje v případě záměrů SPÚ?

G. Ekonomika účasti

25. Jaký minimální finanční rozsah zakázky by pro vás byl akceptovatelný?
26. Odpovídá členění Ceny Díla uvedené v čl. 3.4 Smlouvy o dílo povaze uvažovaných zakázek?
27. Jakým jiným způsobem než uvedeným ve Smlouvě o dílo, byste nastavili platební podmínky a milníky?

9. ZÁVĚR

Zadavatel předem děkuje dodavatelům za účast. Zadavatel věří, že PTK povede k takovému nastavení zadávacích podmínek, které budou vyhovovat zadavateli i relevantním dodavatelům. Další informace budou uveřejněny na profilu zadavatele a budou o nich informováni všichni dodavatelé, kteří projeví zájem účastnit se PTK.

Zadavatel je připraven případné dotazy dodavatelů kdykoli odpovědět. Případné dotazy a připomínky zasílejte prosím výhradně e-mailem na adresu kontaktní osoby uvedené výše.

V Praze dne dle el. podpisu

„elektronicky podepsáno“

Mgr. Pavel Škeřík

ředitel Sekce provozních činností
Státní pozemkový úřad

Přílohy:

1. Seznam přímo oslovených dodavatelů
2. Koncept závazného vzoru Smlouvy o dílo
3. Koncept Výzvy k podání nabídek a Zadávací dokumentace
4. Koncept Zadávací dokumentace