



JIHOMORAVSKÝ KRAJ
Krajský úřad Jihomoravského kraje
Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno



Váš dopis zn.:

Profil zadavatele

Ze dne:

Č. j.:

JMK 130323/2025

Sp. zn.:

S – JMK 69774/2025 OINV

Vyřizuje:

Ing. Petra Staňková

Telefon:

541 651 286

Počet stran:

6

Počet příloh/dokumentů:

3

Datum:

16.09.2025

Vysvětlení zadávací dokumentace XIX, XX a XXI

Informace o zadavateli:

Zadavatel:

Jihomoravský kraj

Sídlo:

Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno

IČO:

70888337

Informace o veřejné zakázce:

Název veřejné zakázky:

Výjezdová základna ZZS JMK Břeclav

Zadavatel v souladu s ustanovením § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, poskytuje na žádosti dodavatelů doručené dne 11.09.2025 následující vysvětlení zadávací dokumentace na výše uvedenou veřejnou zakázku.

Dotaz č. 1/XIX:

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

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

Značná část generálních dodavatelů staveb navíc nedisponuje vlastním modelářským oddělením v takovém rozsahu, aby byla schopna ad hoc modelovat bourací práce ihned po převzetí staveniště

tak, aby stavba nestála a mohla plynule pokračovat v realizaci. Generální dodavatelé jsou proto nuceni tyto služby nakupovat u externích specializovaných firem, což náklady dále navyšuje.

V případě této konkrétní zakázky se jedná přibližně o 2,0 mil. Kč, které by nemusely být vynaloženy, pokud by zadání metody BIM bylo připraveno obdobně jako u jiných projektů veřejných zadavatelů, tedy dle běžné stavební praxe a se záměrem dosáhnout optimalizace nákladů na obou stranách (např. Zlínský kraj u zakázky *Uherskohradištská nemocnice: rekonstrukce objektu č. 11* nebo Masarykova univerzita u zakázky *Sportovní areál UKB*).

Konkrétní připomínky a dotazy na zadavatele:

1. BIM, co není BIM

Zadavatel v dokumentaci neuvádí, že by poskytl projektovou dokumentaci ve formě 3D modelu vytvořeného metodou BIM. Z toho vyplývá, že neexistuje koordinovaný BIM model z fáze přípravy a projekce, který by řešil kolize, návaznosti a obsahoval požadovanou strukturu informací. Přesto je na zhotovitele stavby přenesena povinnost:

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

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

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

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

2. Bourací práce v modelu

Jaký přínos má pro zadavatele zpracování 3D modelu na úrovni dílenské dokumentace bouracích prací před zahájením konkrétních prací? Zejména když projektant, resp. zadavatel v zadávací dokumentaci sám uvádí, citujeme: „Demolice objektu je jednoduchá svým rozsahem i použitými technologiemi. Při provádění bouracích prací je nutné dodržovat všechny platné zásady BOZP.“ Pokud je demolice jednoznačně označena jako jednoduchá, pak požadavek na zpracování 3D modelu bouracích prací postrádá smysl. V praxi totiž příprava a schválení takového modelu bude trvat déle než samotné bourací práce.

Požadavek proto nepřináší žádnou reálnou přidanou hodnotu pro objednatele, naopak pouze zvyšuje administrativní a finanční zátěž zhotovitele a vytváří prostor pro činnost externího BIM manažera, jejímž výsledkem je spíše „činnost pro činnost“ a následná fakturace hodin, nikoliv skutečný přínos pro projekt.

3. Rozsáhlé workflow a schvalování v CDE

Požadavek na podrobně definovaná workflow v CDE (včetně notifikací, auditních logů a plné integrace) je značně nadstandardní a v praxi vede k přetížení zhotovitele administrativou nebo alokaci více BIM manažerů/koordinátorů na zakázku. Většina BIM projektů využívá jednodušší formu sdílení modelů a dokumentů. Dále má jisté společné rysy a parametry, které odkazují přímo či nepřímo na vzorec Digital Construction Consulting s.r.o. = Proconom

Počítá zadavatel s akceptací i běžně dostupných CDE řešení (např. Dalux, Trimble Connect, Autodesk Construction Cloud), která část těchto funkcí nezajišťují v plném rozsahu, například Zadavatel požaduje otevřenou API pro výměnu dat, k čemu? Zadavatel má svoje CDE? Pokud ano, proč jej neposkytne zadavateli k realizaci stavby.

4. Duplicitní předávání dat

Dokumentace požaduje předávání dat vždy v nativním formátu i ve formátu IFC. Standardním formátem odevzdáváním dat je *.ifc, proč chce zadavatel i nativní formát?

5. Požadavky na digitální publicitu

V zadávací dokumentaci jsou uvedeny povinné požadavky na zajištění profesionálních fotografií a časosběrného videa. Rádi bychom se zeptali, jak tyto požadavky souvisejí s metodou BIM? Nejedná se spíše o nadbytečný požadavek, který do projektu nebyl zahrnut s dostatečnou znalostí věd? Ve veřejných zakázkách se obdobně formulované požadavky objevují pouze v případě, kdy je do přípravy dokumentace metody BIM zapojena společnost Digital Construction Consulting s.r.o., ve volné stavební rétorice se tento požadavek označuje jako „Žákovina“.

Prosíme zadavatele o informaci, k čemu je na stavbě potřeba přítomnost profesionálního fotografa, který bude pořizovat 5 profesionálních fotografií měsíčně? Jak zadavatel definuje „profesionálního fotografa“? Postačí osoba s živnostenským oprávněním pro fotografické služby, nebo je požadována konkrétní certifikace/kvalifikace? ,

Odpověď č. 1/XIX:

Zadavatel si uvědomuje, že BIM představuje významnou změnu v přístupu k projektování, realizaci i správě staveb, a že jeho zavádění může být spojeno s vyššími nároky na koordinaci, personální kapacity i technické zajištění. Rádi bychom upozornili, že schválením zákona o BIM (č. 330/2025 Sb.) se stává metoda informačního modelování staveb povinnou součástí nadlimitních veřejných zakázek na stavební práce s pořizovací cenou nad 135 milionů Kč. Tato legislativní změna bude mít zásadní dopad na celý stavební sektor, včetně generálních dodavatelů, kteří budou muset navýšit své personální kapacity v oblasti BIM – zejména v oblasti modelování, koordinace a správy dat. Požadavky na zajištění BIM koordinátora a schopnost pružně reagovat na změny v průběhu realizace stavby se tak stanou standardem, nikoli výjimkou.

Jihomoravský kraj se na tuto změnu připravuje dlouhodobě a vnímáme implementaci BIM komplexně a systémově. Zadavatel má zpracován Zastřešující strategický dokument k implementaci BIM v Jihomoravském kraji, který schválila Rada Jihomoravského kraje dne 12. 6. 2025 usnesením č. 1417/25/R21.

Zadávací dokumentace byla připravena ve spolupráci s naším BIM manažerem a reflektuje specifika daného projektu i potřeby Jihomoravského kraje. Jsme si vědomi, že některé požadavky mohou být vnímány jako náročnější, nicméně věříme, že jejich smyslem je zajistit kvalitní realizaci, usnadnit dohled zadavatele nad projektem a zajistit kvalitní datový základ pro budoucí správu a provoz stavebního objektu, nikoli zvyšovat administrativní zátěž.

Pokud jsou zde uváděny projekty jiných veřejných zadavatelů, např. u Masarykovy univerzity (Sportovní areál UKB), bylo vypsáno výběrové řízení na Manažera BIM až po vypsání výběrového řízení na zhotovitele stavby. Z uvedeného vyplývá, že zadávací dokumentace byla připravena bez konzultace s odbornou osobou na tomto projektu. Současně uvádíme, že tyto projekty nejsou pro Jihomoravský kraj nějak závazné.

ad 1. BIM, co není BIM

Zadavatel na požadavku tvorby digitálního modelu stavby (DIMS) ve stupni RDS trvá. Stejně tak trvá Zadavatel na požadavku nutnosti odsouhlasení DIMS RDS části stavby před započítáním stavebních prací na dané části stavby. Zejména z důvodu uchazečem uvedeného faktu, že předchází projektové stupně

nejsou zpracované jako DIMS, považuje Zadavatel za důležité zhotovení DIMS RDS. A to také z důvodu zabezpečení koordinace profesí, snížení vzniku víceprací a lepší kontroly nad skutečně provedenými pracemi.

Výhody využití DIMS v průběhu výstavby, uvádí také metodika Analýzy nákladů a přínosů (CBA) Evropské komise (Evropská komise, Calculating Costs and Benefits for the use of Building Information Modelling in Public Tenders, květen 2021). Zároveň díky možnosti postupného odevzdávání DIMS RDS po částech stavby je umožněno odevzdat DIMS po částech a nevzniká tak tak vysoký nárok na modelovací práce.

Požadavek na využití metody BIM dále vyplývá ze Zastřešujícího strategického dokumentu k implementaci BIM v Jihomoravském kraji, který schválila Rada Jihomoravského kraje dne 12.6.2025 usnesení č. 1417/25/R21.

Jedním z cílů, které Zadavatel v této oblasti sleduje je naplnění požadavků Zákona č. 330/2025 Sb. Zákona o správě informací o stavbě a vystavěném prostředí a o změně některých dalších zákonů, a tak jak je uváděno v metodikách Ministerstva průmyslu a obchodu a České agentury pro standardizaci je doporučeno se na účinnost zákona připravovat realizací projektů.

Zadavatel dále uvádí, že se jedná o pilotní projekt a je si vědom skutečnosti, že využití metody BIM je zde až od fáze realizace. S využitím těchto pilotních projektů se zadavatel připravuje na plnění zákonných požadavků.

ad 2. Bourací práce v modelu

Zadavatel uvádí, že upouští od požadavku na modelování bouracích prací v digitálním modelu stavby (DIMS) ve stupni RDS. Tento požadavek se tedy škrtá z textu kapitoly 3.4.4. přílohy č. 2.1 Požadavky Objednatele na informace.

Zadavatel dokládá upravenou přílohu 2.1 Požadavky Objednatele na informace - viz příloha tohoto vysvětlení zadávací dokumentace.

ad 3. Rozsáhlé workflow a schvalování v CDE

Zadavatel prověřil rozsah požadavků na Společné datové prostředí (CDE) stanovené v příloze č. 2.2 Požadavky na Společné datové prostředí (CDE) a uvádí, že stanovené požadavky splňuje několik řešení CDE dostupných na trhu. Zadavatel a to i s ohledem na Zákon č. 134/2016 Sb., Zákon o zadávání veřejných zakázek, v pozdějších zněních, nemůže udávat konkrétní názvy softwarových řešení. Zadavatel dále uvádí, že v současné době vlastním, pro projekt využitelným, CDE Zadavatel nedisponuje. Zadavatel požaduje API z důvodu možných připojení jiných informačních systémů na toto CDE.

ad 4. Duplicitní předávání dat

Předávání nativního formátu není nestandardním požadavkem. U projektové dokumentace (2D dokumentace), je běžnou praxí odevzdávání výkresů jak v nativním formátu (např. *.dwg), tak v otevřeném formátu *.pdf. Zadavatel požaduje nativní formát, aby v případě budoucí rekonstrukce, mohl využít tento formát pro provedení změn. Požadavek na předání jak nativního formátu, tak otevřeného formátu je standardním požadavkem, který uvádějí také metodiky České agentury pro standardizaci a Státního fondu dopravní infrastruktury.

ad 5. Požadavky na digitální publicitu

Zadavatel uvádí, že postačí osoba s živnostenským oprávněním pro fotografické služby. Požadavek na profesionálního fotografa je z důvodu zabezpečení kvalitních fotografií použitelných pro prezentační potřeby projektu. Zadavatel uvádí, že uvedení požadavku na digitální publicitu považuje za správně umístěn v příloze č. 2.1 Požadavky objednatel na informace. Časosběrné video a fotografie jsou totiž

také informace o stavbě v digitální podobě a tudíž jsou součástí Informačního modelu stavby (IMS), který je předmětem metody BIM.

Dotaz č. 1/XX:

V objektech IO 231, IO 243 – Přípojka pitné vody + Areálový rozvod vody; IO 233, IO 241 – Přípojka dešťové kanalizace + Areálový rozvod dešťové kanalizace, Retenční a Akumulační nádrž; IO 242 Areálová splašková kanalizace chybí položky na odvoz suti a vybouraných hmot na skládku a vnitro stavební doprava vybouraných hmot. Prosíme o vysvětlení.

Odpověď č. 1/XX:

Zadavatel uvádí, že do výkazu výměr v Soupisu stavebních prací, dodávek a služeb příloze byly doplněny chybějící položky na odvoz suti (jsou sdruženy v oddílu 97 v jednotlivých listech kolem rozvodů vody a kanalizace). Vnitrostavební doprava suti se nepředpokládá, počítá se s přímým odvozem na skládku. Zadavatel uveřejňuje **aktualizovanou verzi Soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, která tvoří přílohu tohoto Vysvětlení ZD.**

Dotaz č. 1/XXI:

Dovolujeme si Vás poprosit o doplnění požadovaných údajů ohledně Pájeného výměníku 55 kW a 65 kW u Ústředního vytápění. V dostupné dokumentaci jsme nenašli uvedený tepelný spád na vstupu a výstupu do výměníků, bez tohoto údaje nemůžeme výměníky nacenit. Prosíme o objasnění.

Odpověď č. 1/XXI:

Zadavatel uvádí, že výkony a teplotní spád deskových výměníků byly stanoveny na základě technické dokumentace referenčního tepelného čerpadla. Parametry výměníků se mohou lišit v závislosti na výrobci, kterého si dodavatel zvolí.

Doplňujeme parametry výměníků pro technický vzor v návrhu:

Výměník 66kW:

- strana vody: 30/22 °C, objemový průtok 7,1 m³/h
- strana nemrznoucí směs v poměru 1:2: 20/28 °C, objemový průtok 8,3m³/h

Výměník 55kW:

- strana vody: 14/10 °C, objemový průtok 11,8 m³/h
- strana nemrznoucí směs v poměru 1:2: 8/12 °C, objemový průtok 13,9m³/h

Zadavatel přikládá revizi technické zprávy projektu profese D.1.4.1 ÚSTŘEDNÍ VYTÁPĚNÍ pro objekt výjezdové základny v Břeclavi, konkrétně doplnění v bodu č. 4 Zdroj tepla a chladu (str.2).

Dodavatelé zohlední toto vysvětlení zadávací dokumentace při zpracování svých nabídek. Zadavatel současně, v rámci tohoto vysvětlení zadávací dokumentace, uveřejňuje aktualizovanou verzi Soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr (přílohy č. 4 zadávací dokumentace) s doplněním upřesňujícího popisu položek k využití dodavateli při zpracování nabídky, dále revizi technické zprávy projektu profese D.1.4.1 ÚSTŘEDNÍ VYTÁPĚNÍ pro objekt výjezdové základny v Břeclavi a dále aktualizovanou přílohu 2.1 Požadavky Objednatele na informace

Ing. Pavel Šrom
vedoucí odboru investic

v z. Mgr. Yveta Rumlová
vedoucí oddělení veřejných zakázek

Přílohy:

- Aktualizovaná příloha 2.1 Požadavky Objednatele na informace
- Aktualizovaný Soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr
- Aktualizovaná technická zpráva projektu profese D.1.4.1 ÚSTŘEDNÍ VYTÁPĚNÍ