

## I. Zadávací podmínky

### 1. Název zakázky

# „Domov pro seniory Javorník - Novostavba Kobylá nad Vidnavkou“

### 2. Identifikace zadavatele

Název zadavatele: **Olomoucký kraj**  
Sídlo: Jeremenkova 1191/40a, 779 00 Olomouc  
Zastoupený: Ladislavem Oklešťkem, hejtmanem  
IČO: 60609460  
DIČ: CZ60609460  
Právní forma: kraj

Identifikace společnosti pověřené výkonem zadavatelských činností:

Obchodní firma: **Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.**  
Sídlo: Helfertova 2040/13, 613 00 Brno-Černá Pole  
Zastoupená: Mgr. Janem Tejkalem, jednatelem  
IČO: 28360125  
DIČ: CZ28360125  
Právní forma: Společnost s ručením omezeným

### 3. Popis předmětu zakázky

Klasifikace předmětu zadávacího řízení:

45000000-7 Stavební práce

45215000-7 Stavební úpravy budov sloužících pro zdravotní a sociální péči, krematorií a veřejných záchodků

45215212-6 Výstavba domovů důchodců

Předmětem plnění veřejné zakázky je rekonstrukce stávající hlavní budovy domova pro seniory a výstavba dvou nových pavilonů a hospodářských objektů v areálu Domova pro seniory Javorník, příspěvková organizace.

Předmět plnění veřejné zakázky je blíže specifikován v obchodních a platebních podmínkách (Příloha č. 3 dokumentace zadávacího řízení a Příloha č. 4 dokumentace zadávacího řízení) a projektové dokumentaci a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr (dále jen „soupis prací“), (Příloha č. 6 dokumentace zadávacího řízení).

Předmět veřejné zakázky bude realizován za použití metody Building Information Modelling (dále jen „BIM“). Požadavky zadavatele související s BIM jsou stanoveny v BIM protokolu včetně příloh, které tvoří přílohu dokumentace zadávacího řízení (Příloha č. 7 dokumentace zadávacího řízení).

#### 4. Předpokládaná hodnota

Celková předpokládaná hodnota veřejné zakázky: **425 716 346,40 Kč bez DPH**

Z toho:

Stavba	367 524 135,72 Kč bez DPH
Následná péče	3 063 590,32 Kč bez DPH
Vyhrazená změna závazku	55 128 620,36 Kč bez DPH

#### 5. Financování

Veřejná zakázka je financována z finančních prostředků Olomouckého kraje

#### 6. Lhůta a místo plnění

Termíny plnění stavebních prací:

Termín zahájení prací: do 30 dnů od účinnosti této smlouvy

Termín provedení díla: do 26 měsíců od zahájení prací

Do doby provádění díla se započítává i doba, kdy není možné provádět stavební práce z důvodu nepříznivých klimatických podmínek.

Termíny plnění následné péče o vegetaci:

Termín plnění 5 let ode dne předání díla k trvalému užívání

Díličí termíny plnění vztahující se k použití metody BIM:

- Termín dopracování Plánu realizace BIM (BEP) – předložení návrhu BEP do 1 měsíce od účinnosti této smlouvy
- Termín provedení kontroly předloženého návrhu BEP Objednatelem do 14 dnů od převzetí návrhu BEP
- Termín dopracování Plánu realizace BIM (BEP) – předložení BEP se zapracovanými připomínkami Objednatele do 14 dnů od obdržení připomínek Objednatele
- Termín předání IMS – návrh IMS  
2 týdny před uplynutím termínu stanoveném v odst. 1 písm. b) tohoto článku smlouvy
- Termín provedení kontroly předloženého IMS Objednatelem

do 2 týdnů od převzetí IMS

- Termín předání IMS se zpracovanými připomínkami Objednatele do 2 týdnů od obdržení připomínek Objednatele

### Termografické měření

Za účelem ověření kvality a požadovaných parametrů energeticky úsporných opatření (spočívajících v zateplení budovy a ve výměně výplně vnějších otvorů) provede Objednatel **termografické měření** v době klimatických podmínek, za kterých lze očekávat relevantní výsledek měření.

Objednatel předpokládá provedení tohoto měření v termínu do **1. 4. 2029**.

Místem předmětu plnění je areál Domova pro seniory Javorník, p.o., Školní 104, Javorník, 790 70., pracoviště Kobylá nad Vidnavkou.

## **7. Obchodní a Platební podmínky**

Zadavatel jako součást zadávací dokumentace předkládá obchodní a platební podmínky ve formě návrhu smlouvy o dílo a obchodních podmínek ke smlouvám o dílo a návrhu smlouvy o následnou péči o vegetaci. Účastník prohlášením v nabídce vyjádří akceptaci obsahu návrhů smluv a obchodních podmínek.

## **8. Druh zadávacího řízení**

Otevřené nadlimitní řízení dle § 56 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále jen „zákon“).

## **9. Požadavky na prokázání splnění kvalifikace**

- 1) Zadavatel požaduje prokázání **základní způsobilosti** podle § 74 zákona. Splnění podmínek základní způsobilosti prokazuje dodavatel podle § 75 odst. 1 zákona.
- 2) Zadavatel požaduje prokázání **profesní způsobilosti** podle § 77 zákona, tzn., že požadavky splňuje dodavatel, který předloží:
  - a) Dle § 77 odst. 1 zákona: Výpis z obchodního rejstříku, pokud je v něm zapsán, či výpis z jiné obdobné evidence, pokud je v ní zapsán;
  - b) Dle § 77 odst. 2 písm. a) zákona: Doklad o oprávnění k podnikání v rozsahu odpovídajícímu předmětu veřejné zakázky pro předmět podnikání:
    - Provádění staveb, jejich změn a odstraňování; nebo jinou obdobnou živnost nebo činnost odpovídající předmětu veřejné zakázky.
- 3) Zadavatel požaduje prokázání **ekonomické kvalifikace** podle § 78 zákona, tzn. že požadavky splňuje dodavatel, který předloží:
  - výkaz zisku a ztrát nebo obdobný doklad podle právního řádu země sídla

dodavatele za 3 bezprostředně předcházející uzavřené účetní období; jestliže dodavatel vznikl později, postačí, předloží-li údaje o svém obratu za všechna účetní období od svého vzniku.

Minimální úroveň pro splnění kvalifikačního předpokladu je stanovena na:

- minimální úroveň ročního obratu dodavatele je min. 300 mil. Kč
- 4) Zadavatel požaduje prokázání **technické kvalifikace** podle §79 zákona, tzn., že požadavky splňuje dodavatel, který předloží:
- a) Dle § 79 odst. 2 písm. a) zákona: **Seznam stavebních prací** poskytnutých za posledních 5 let před zahájením zadávacího řízení včetně osvědčení objednatele o řádném poskytnutí a dokončení nejvýznamnějších z těchto prací.

Minimální úroveň pro splnění kvalifikačního předpokladu je stanovena na:

- a) předmětem nejméně 1 z nejvýznamnějších stavebních prací byla realizace (novostavba, přístavba, rekonstrukce) stavby budovy dle sekce 1 platné klasifikace staveb CZ-CC, která tvoří přílohu kvalifikační dokumentace (**Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** kvalifikační dokumentace), (dále jen „CZ-CC“) s finančním objemem stavebních prací nejméně 180 000 000,- Kč bez DPH;
- b) předmětem nejméně 2 z nejvýznamnějších stavebních prací byla realizace (novostavba, přístavba, rekonstrukce) stavby budovy dle sekce 1 CZ-CC s finančním objemem stavebních prací nejméně 90 000 000,- Kč bez DPH pro každou nejvýznamnější stavební práci zvlášť;
- c) předmětem nejméně 1 z nejvýznamnějších stavebních prací podle odst. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** odst. a) nebo b) kvalifikační dokumentace byla realizace (novostavba, přístavba, rekonstrukce) stavby občanského vybavení. Stavbou občanského vybavení se pro účely kvalifikační dokumentace rozumí:
- i. stavba pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, obviněné a odsouzené,
  - ii. stavba pro sdělovací prostředky,
  - iii. stavba pro obchod a služby,
  - iv. stavba pro ochranu obyvatelstva,
  - v. stavba pro sport,
  - vi. školy, předškolní a školská zařízení,
  - vii. stavba pro kulturu a duchovní osvětu,
  - viii. stavba pro zdravotnictví a sociální služby,
  - ix. budova pro veřejnou dopravu,
  - x. stavba ubytovacího zařízení pro cestovní ruch s celoročním i sezónním provozem pro více než 20 osob.

*Splnění technické kvalifikace dle odst. a) – b) kvalifikační dokumentace musí dodavatel prokázat nejméně třemi různými nejvýznamnějšími stavebními pracemi.*



- b) Dle § 79 odst. 2 písm. c) zákona: **Seznam techniků nebo technických útvarů** podílejících se na plnění veřejné zakázky:
- a) Hlavní stavbyvedoucí - 1 osoba,
  - b) Stavbyvedoucí - 1 osoba,
  - c) Koordinátor BIM – 1 osoba.

*Jedna osoba nemůže působit zároveň na pozici hlavního stavbyvedoucího a stavbyvedoucího. Realizační tým tak musí být složen minimálně ze dvou různých osob.*

*Dodavatel uvede k členům realizačního týmu údaj o postavení příslušných členů realizačního týmu vůči dodavateli, a to do seznamu členů realizačního týmu; v případě, že příslušný člen realizačního týmu je sám dodavatelem nebo není vůči dodavateli v pracovním, funkčním či obdobném poměru, bude vztah mezi tímto členem realizačního týmu a dodavatelem posuzován jako prokazování splnění části kvalifikace prostřednictvím jiné osoby ve smyslu § 83 zákona.*

- c) Dle § 79 odst. 2 písm. c) zákona: **osvědčení o vzdělání a odborné kvalifikaci** vztahující se k požadovaným dodávkám, službám nebo stavebním pracím, a to jak ve vztahu k fyzickým osobám, které mohou dodávky, služby nebo stavební práce poskytovat, tak ve vztahu k jejich vedoucím pracovníkům.

Minimální úroveň pro splnění kvalifikačního předpokladu je stanovena:

a) **Hlavní stavbyvedoucí**

1. autorizace: osvědčení o autorizaci, příp. osvědčení o registraci podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*autorizační zákon*“) pro obor: pozemní stavby.
2. zkušenosti: řízení provádění stavby na pozici stavbyvedoucího u nejméně 1 stavební práce, jejímž předmětem byla realizace (novostavba, přístavba, rekonstrukce) stavby budovy dle sekce 1 CZ-CC s finančním objemem stavebních prací nejméně 180 000 000,- Kč bez DPH.

b) **Stavbyvedoucí**

1. autorizace: osvědčení o autorizaci, příp. osvědčení o registraci podle autorizačního zákona pro obor: pozemní stavby.
2. zkušenosti: řízení provádění stavby na pozici stavbyvedoucího u nejméně 1 stavební práce, jejímž předmětem byla realizace (novostavba, přístavba, rekonstrukce) stavby budovy dle sekce 1 CZ-CC s finančním objemem stavebních prací nejméně 90 000 000,- Kč bez DPH.

c) **Koordinátor BIM**

1. zkušenosti: jako osoba odpovědná za koordinaci BIM působil u nejméně 1 zakázky realizované metodou Building Information Modelling (dále jen „*BIM*“), jejímž předmětem bylo zpracování projektové dokumentace stavby ve stupni projektové dokumentace pro

stavební povolení nebo projektové dokumentace pro povolení stavby nebo projektové dokumentace pro vydání společného povolení nebo projektové dokumentace pro provedení stavby nebo dokumentace skutečného provedení stavby v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, nebo ve smyslu vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb pro stavbu budovy dle sekce 1 CZ-CC, a u které

- i. bylo využíváno společné datové prostředí (Common data environment = CDE),
- ii. byl vytvořen a dodržován dokument Plán realizace BIM (BIM Execution Plan = BEP),
- iii. byl zpracován digitální 3D model stavby, což je soubor navzájem propojených digitálních informací a záznam grafických a negrafických dat o prvcích modelu a
- iv. investiční náklady stavby činily nejméně 90 000 000,- Kč bez DPH.

## 10. Ostatní podmínky zadávacího řízení

- a) Zadávací lhůta – účastník je svou nabídkou vázán 180 kalendářních dnů.
- b) Variantní řešení zadavatel nepřipouští.
- c) Vyhrazená změna závazku dle § 100 zákona – indexační doložka .
- d) Veřejná zakázka není rozdělena na části.
- e) Zadavatel požaduje poskytnutí jistoty ve výši 6 000 000,- Kč.
- f) Zadavatel požaduje předložit na dobu uvedenou ve smlouvě bankovní záruku za řádné provedení díla ve výši 5 % ze sjednané ceny díla bez DPH a bankovní záruku v záruční době (za účelem zajištění jakosti díla – kvality a požadovaných parametrů energeticky úsporných opatření) ve výši 2 % ze sjednané ceny díla bez DPH. Bankovní záruku lze nahradit pojištěním záruky za řádné provedení díla nebo pojištěním záruky v záruční době.

## 11. Způsob hodnocení nabídek

Nabídky budou hodnoceny podle jejich ekonomické výhodnosti.

Ekonomická výhodnost nabídek bude hodnocena podle nejnižší nabídkové ceny v Kč bez DPH.

## **II. Předpokládaný časový harmonogram zadávacího řízení**

Zahájení zadávacího řízení	03/2026
Přijetí nabídek a otevírání nabídek	07/2026
Hodnocení a posouzení nabídek cca	08/2026
Rozhodnutí o výběru dodavatele ROK	08/2026
Podpis smlouvy cca	09/2026

## **III. Složení komise pro hodnocení a posouzení nabídek**