

I. Zadávací podmínky

1. Název zakázky

PD: „Zámek Čechy pod Kosířem – rekonstrukce a využití objektů, VI. etapa“

2. Identifikace zadavatele

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

3. Klasifikace předmětu veřejné zakázky

kód CPV: 71000000-8	Architektonické, stavební, technické a inspekční služby
71300000-1	Technicko-inženýrské služby
71320000-7	Technické projektování
71322000-1	Technické projekty a provádění stavebně inženýrských prací

4. Popis předmětu veřejné zakázky

Předmětem plnění veřejné zakázky je zpracování projektové dokumentace pro povolení stavby (DSP) - změny stavby před dokončením a projektové dokumentace pro provádění stavby (DPS), jejímž předmětem je rekonstrukce severního křídla, části východního křídla včetně navazující části východního křídla, tzv. appendix, v objektu zámku Čechy pod Kosířem včetně realizace venkovních rozvodů technických sítí, rekonstrukce souvisejících prostor a realizace energeticky úsporných opatření dle podmínek Modernizačního fondu – ENERGov.

Dispoziční řešení severního a východního křídla zámku a appendixu

- Rozsah navržených dispozičních úprav v 1. a 2. NP severního a východního křídla zámku zůstává dle dokumentace pro provádění stavby (DPS) vypracované v 04/2019, schválené v rámci změny stavby před dokončením. K menším změnám dojde pouze v rozmístění okenních otvorů severního křídla (na straně k appendixu), případně v prostoru schodiště.
- Ve 2. NP appendixu zůstanou pokoje pro ubytování dle prvotního návrhu dokumentace pro stavební povolení (DSP).
- Ve 2. NP bude zpřístupněna kaple, oddělen provoz ubytovací části hotelu a provoz prohlídkových okruhů zámku, doplněno propojení zámku a prostoru před oranžerií. Za tímto účelem dojde k přemístění stávající kotelny do jiných vhodných prostor.

V nové kotelně budou osazeny plynové kondenzační kotle a doplněna MaR.

- Dispozice 1. NP appendixu bude odlišné od původní dokumentace pro stavební povolení (DSP) z roku 2012:
 - v 1. NP bude zrušena kuchyně se zázemím, restaurace, zázemí restaurace,
 - prostory původně uvažované restaurace a sociálního zařízení budou navrženy pro variabilní využití – výstavy, semináře apod.,
 - na konci appendixu budou navrženy místnosti určené jako zázemí pro údržbu a další personál zámku, případně nová kotelna,
 - bude doplněno propojení zámku a prostoru před oranžerií.

Energetické požadavky pro objekt celého zámku vycházející z podmínek poskytnuté dotace

V rámci řešené rekonstrukce zámku budou navrženy následující stavební úpravy a opatření, vycházející z Energetického posouzení zpracovaného k žádosti o dotaci. Konkrétně se jedná o:

- výměnu původních okenních výplní v celém objektu zámku s dvojsklem ve vnějších křídlech - okna budou plnit $U_w \leq 1,20 \text{ W/m}^2\text{K}$,
- okenní výplně, které byly měněny v minulých etapách rekonstrukce, budou posouzeny a pokud to bude možné, bude navržena pouze výměna skel venkovních křídel případně pouze výměna venkovních křídel, celkový součinitel prostupu tepla oken po výměně je navržen $U_w \leq 1,20 \text{ W/(m}^2\text{K)}$. Bude doloženo platným certifikátem, že požadované hodnoty jsou splněny.
- výměnu vstupních dveří (netýká se vrat), které musí plnit $U_d \leq 1,36 \text{ W/m}^2\text{K}$,
- výměny veškerých stávajících osvětlovacích těles osvětlení, aby měly LED zdroje a systém dynamického či biodynamického řízení:
 - západní a jižní křídlo (prostory po rekonstrukci elektroinstalace) - výměna zdrojů a svítidel za nová s LED technologií
 - severní a východní křídlo a appendix – výměna svítidel + rekonstrukce elektroinstalace + dynamický či biodynamický systém řízení.

V rámci podpory modernizace vnitřního osvětlení musí být po realizaci projektu splněny požadavky ČSN EN 12464-1 na udržovanou osvětlenost $\bar{E}_m$, maximální mezní hodnotu indexu oslnění podle UGR, minimální rovnoměrnost osvětlení U_0 a minimální indexy podání barev R_a .

- zateplení stropu nad posledním podlažím položením tepelné izolace tl. 260 mm na podlahách půdy (severní a východní křídlo, appendix), $\lambda_D \leq 0,042 \text{ W/mK}$,
- doteplení stropu nad posledním podlažím uložením tepelné izolace tl. 100 mm na podlahách půdy (jižní a západní křídlo), mm, $\lambda_D \leq 0,042 \text{ W/mK}$,
- podsyp (zateplení) podlah ve vytápěných prostorech severního a východního křídla a appendixu vhodným izolačním materiálem (např. granulovaným pěnovým sklem o tl. 250 mm, $\lambda_D \leq 0,08 \text{ W/mK}$ nebo),
- severní a východní křídlo a prostory appendixu - chodby (dosud nezatepleno)- Iglú

tvarovky a zateplení pomocí XPS o tl. 100 mm, $\lambda_D \leq 0,035$ W/mK.

- rekonstrukci, resp. vytvoření nové otopné soustavy v severním a východním křídle a prostorech apendixu, vedené přednostně v původních trasách a se zásadou minimálních zásahů do historických konstrukcí.

Projektová dokumentace včetně soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr musí splňovat podmínku, že nejméně 70 % (hmotnostních) stavebního a demoličního odpadu vzniklého na staveništi a neklasifikovaného jako nebezpečný (s výjimkou v přírodě se vyskytujících materiálů uvedených v kategorii 17 05 04 v Evropském seznamu odpadů stanoveném rozhodnutím 2000/532/ES) musí být připraveno k opětovnému použití, recyklaci a k jiným druhům materiálového využití, včetně zásypů, při nichž jsou jiné materiály nahrazeny odpadem, v souladu s hierarchií způsobů nakládání s odpady a protokolem EU pro nakládání se stavebním a demoličním odpadem.

Nádvoří

- Původně navržené prostory pro popelnice, venkovní terasy a recepce navržené v souvislosti se vchodem do restaurace a hotelu budou zrušeny.

Venkovní rozvody technických sítí a souvisejících prostor

Řešeny dále budou:

- Venkovní areálová splašková kanalizace
- Venkovní areálová dešťová kanalizace
- Venkovní areálová přípojka vody
- Areálová přípojka NN
- Prověření a aktualizace napojení zámku na slaboproudé rozvody
- Rekonstrukce venkovního dvora vedle domu správce v souvislosti s návrhem řešení vzduchotechniky
- Doplnění chlazení do prostoru oranžerie
- Prostor pro popelnice u obvodové zdi areálu, v blízkosti vstupu od kostela

Rozsah veřejné zakázky:

- **zpracování projektové dokumentace pro povolení stavby (DSP) – změny stavby před dokončením**
- **výkon inženýrské činnosti (IČ)** směřující k vydání povolení záměru (změny stavby před dokončením), a to bez úhrady poplatků, které uhradí objednatel na vyzvání zhotovitele;
- **zpracování projektové dokumentace pro provádění stavby (DPS)** včetně soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr;
- **výkon činností souvisejících se zadávacím řízením veřejné zakázky na výběr dodavatele stavby v rozsahu 20 hodin** (dále jen „výkon činností ZŘ“);
- **výkon autorského dozoru** v rozsahu 260 hodin.

5. Předpokládaná hodnota veřejné zakázky

Předpokládaná hodnota včetně výkonu inženýrské činnosti, výkonu činností ZŘ a výkonu autorského dozoru **9 000 000,00 Kč bez DPH**

6. Termíny plnění

- a) Termín předání projektové dokumentace pro povolení stavby (DSP) – změny stavby před dokončením v elektronickém vyhotovení

do 4 měsíců od účinnosti smlouvy

- b) Termín podání žádosti o povolení záměru (změny stavby před dokončením) a termín předání projektové dokumentace pro provádění stavby (DPS) vč. soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr

do 5 měsíců od účinnosti smlouvy

7. Požadavky na kvalifikaci

Zadavatel požaduje prokázání **základní způsobilosti** podle § 74 zákona. Splnění podmínek základní způsobilosti prokazuje dodavatel podle § 75 odst. 1 zákona.

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 podnikat v rozsahu odpovídajícímu předmětu veřejné zakázky, pokud jiné právní předpisy takové oprávnění vyžadují: Výpis z živnostenského rejstříku pro předmět podnikání:
- „Projektová činnost ve výstavbě“.

8. Druh zadávacího řízení

Jednací řízení bez uveřejnění v souladu s ustanovením § 63 odst. 3 písm. c) zákona v nadlimitním režimu, neboť veřejnou zakázku může splnit pouze určitý dodavatel z důvodu ochrany výhradních práv.

Jednací řízení bez uveřejnění bude zahájeno odesláním výzvy k podání nabídek.

Odůvodnění použití jednacího řízení bez uveřejnění

Dodavatel je autorem projektové dokumentace pro povolení stavby (DSP) rekonstrukce zámku Čechy pod Kosířem včetně souvisejících objektů z roku 2012.

Vzhledem k rozsahu investiční akce a výši předpokládaných nákladů byla následná realizace rozdělena na dílčí etapy.

I. etapa: objekt zámku (SO 01 - část jižního a západního křídla, které fungují jako zámecká expozice), oranžerie (SO 02), vnější kanalizace, oprava venkovního vstupního schodiště jižního křídla zámku – **realizováno 10/2011 – 7/2012**

II. etapa: objekt zámku (SO 01 - ledovna), venkovní prostory v okolí ledovny a oranžerie (SO 15), terasa (SO 07), splašková a dešťová kanalizace (část SO 11), vybavení oranžerie – **realizováno 5/2013 – 4/2014** a revitalizace parku – **realizováno 1/2013 – 10/2013**

III. etapa: objekt zámku (SO 01 - část jižního a západního křídla, které fungují jako zámecká expozice), parková věž - rozhledna (SO 04) – **realizováno 11/2014 – 12/2014**, kanalizace v zámeckém parku – **realizováno 7/2015 – 10/2015**, parkoviště (SO 05) – **realizováno 7/2015 – 11/2015**

IV. etapa: objekt zámku (SO 01 - část jižního a západního křídla, které fungují jako zámecká expozice) – **realizováno 1/2016 – 11/2016**, Mánesův altán (SO 03) – **realizováno 6/2016 – 10/2016**, objekt správy areálu (SO 16) – **realizováno 9/2016 – 7/2017**

V. etapa: objekt zámku (SO 01 – rekonstrukce střech) – **realizováno 9/2016 – 10/2019**

V roce 2019 zpracoval dodavatel dokumentaci skutečného provedení (DPS) pro VI. etapu (objekt zámku SO 01 – severní a východní křídlo). VI. etapa nebyla realizována.

Předmětem nyní zadávané zakázky je změna řešení navrženého v projektové dokumentaci pro povolení stavby (DSP) z roku 2012 a v projektové dokumentaci pro provádění stavby (DPS) z roku 2019 pro VI. etapu.

Tyto projektové dokumentace jsou autorským dílem ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb. a její autor má výhradní právo k jejím úpravám a k vytváření dokumentace na ně navazující. Zpracování DSP - změny stavby před dokončením a přepracování DPS pro 6. etapu, které jsou předmětem této zakázky, jiným projektantem by vyžadovalo zásahy do autorského díla dodavatele, což není možné bez jeho souhlasu.

U etapizovaných staveb je nutná technická návaznost, koordinace technických řešení, kompatibilita s již zpracovanými částmi a zachování jednotného autorského řešení. Změna projektanta by tedy byla dále spojena s významným rizikem nesouladu technického řešení, vedla by k prodloužení přípravy stavby a zvýšení nákladů.

9. Zadávací dokumentace

Součástí Výzvy k podání nabídky je zadávací dokumentace, která obsahuje veškeré zadávací podmínky, které tvoří souhrn údajů a dokumentů nezbytných pro zpracování nabídky:

Příloha č.01	Formulář „Krycí list nabídky“
Příloha č.02	Vzor smlouvy o dílo a smlouvy příkazní
Příloha č.03	Akceptace obchodních podmínek
Příloha č.04	Čestná prohlášení dodavatele
Příloha č.05	Formulář „Kalkulace nabídkové ceny“

10. Postup v řízení

Jednání bude vedeno písemně. Dodavatel předloží nabídku v souladu s požadavky uvedenými v zadávací dokumentaci. Zadavatel posoudí nabídku z hlediska splnění zadávacích podmínek a o výsledku posouzení nabídky bude dodavatele informovat, popř. vyzve dodavatele k dalšímu jednání.

11. Termín podání nabídek

Nabídku předloží dodavatel ve lhůtě pro podání nabídek, která končí dne **8. 6. 2026 v 08:00 hodin**. Další informace jsou uvedeny v zadávací dokumentaci.

I. Předpokládaný časový harmonogram zadávacího řízení

odeslání výzvy	1. 6. 2026
jednání o uzavření smlouvy	8. 6. 2026 – 10. 6. 2026
rozhodnutí o výběru dodavatele ROK	15. 6. 2026
podpis smlouvy	06/2026

II. Dodavatel vyzvaný k jednání

Obchodní firma:	atelier-r, s.r.o.
Sídlo:	tř. Spojenců 748/20, 779 00 Olomouc
IČO:	26849917
Veřejný rejstřík:	C 50387 vedená u Krajského soudu v Ostravě

III. Osoby zastupující zadavatele při jednání