

I. Zadávací podmínky

1. Název zakázky

PD: „Domov pro seniory Jesenec – výstavba nové budovy“

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

3. Klasifikace předmětu veřejné zakázky

Klasifikace předmětu zadávacího řízení (CPV kód):

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 zakázky

Předmětem plnění veřejné zakázky je zpracování projektové dokumentace novostavby pro poskytování sociálních služeb příspěvkové organizace Olomouckého kraje Domov pro seniory Jesenec, se sídlem Jesenec 1, 798 53 Jesenec, IČO: 71197702.

Novostavba bude poskytovat pobytové služby 70 klientům se sníženou soběstačností zejména z důvodu věku. Projekt musí respektovat specifické požadavky na bezbariérovost, bezpečnost uživatelů, hygienické a provozní standardy pro sociální služby a energetickou efektivitu.

Projektová dokumentace bude také řešit nezbytné související investice spočívající v demolici stávajících objektů na pozemku parc. č. st. 28/2 (budova č.p. 109 a hospodářská budova na hranici s pozemky parc. č. 430/6, 430/5, a st. p. 28/1 k.ú. Jesenec). Součástí bude rovněž kompletní úprava dotčených pozemků, zahrnující návrh venkovních zpevněných i nezpevněných ploch, výsadbu zeleně a řešení napojení objektu na dopravní a technickou infrastrukturu.

Domov pro seniory bude umístěn v severní části centrální zástavby obce, na pozemcích ve svažitém terénu v návaznosti na stávající areál sociální péče. Objekt je řešen jako tři vzájemně propojené hmoty situované po vrstevnici, propojené centrálním komunikačním objektem, který zajišťuje bezbariérové propojení všech podlaží výtahy a schodišti.

1. nadzemní podlaží bude sloužit výhradně zaměstnancům. Bude zde administrativní zázemí, šatny, denní místnosti, kuchyně, prádelna, sklady, technické provozy, krytá parkovací stání a objekt odpadového hospodářství. Součástí objektu A bude samostatně přístupný prostor pro drobné služby využitelné klienty i veřejností.

2. nadzemní podlaží tvoří hlavní vstupní úroveň pro klienty a návštěvníky. Bude zde vstupní foyer a návaznost na krátkodobá parkovací stání. V této úrovni budou umístěny clientské pokoje v objektech A a B (s balkony), společné jídelny s kuchyňkami, knihovna, herna a pracoviště sociálních pracovníků, fyzioterapie a rehabilitace. V objektu C bude umístěno podzemní parkoviště pro zaměstnance.

3. nadzemní podlaží zahrnuje největší část ubytovacích kapacit a také hlavní zázemí zdravotního a pečujícího personálu. Součástí je kaple a rozlučková místnost. Pokoje doplňují jídelny, knihovny a pobytové místnosti. K této úrovni náleží pobytový dvůr s venkovním vybavením (altán, výsadba, cvičební prvky, vyvýšené záhony).

4. a 5. nadzemní podlaží jsou součástí pouze objektu C a obsahují jednolůžkové pokoje, z nichž část má balkony nebo výstup do zahrady. Vyšší podlaží zahrnují pracovny a menší provozní zázemí. V této části má komunikační objekt podobu prosklené nadstavby.

Součástí návrhu bude také umístění ČOV s vsakováním, neboť obec Jesenec není napojena na splaškovou kanalizaci. Parkovací plochy budou navrženy v několika výškových úrovních v rozsahu odpovídajícím platným předpisům. Jednotlivé objekty budou propojeny spojovacími koridory.

Součástí projektu bude analýza provozních nákladů, s variantním řešením energetických zdrojů a energetické náročnosti ovlivněné technickým řešením pavilonu. Výsledkem analýzy budou 3 varianty investičních vs. provozních nákladů, s výhledem na 10 let (dále jen „Analýza provozních nákladů“).

Součástí dokumentace budou veškeré profesní části, zejména ZTI, vytápění, chlazení, MaR, VZT, slaboproud, elektroinstalace, interiérové vybavení, zdravotnické technologie a jejich rozvody, strojní vybavení, hospodaření s dešťovými vodami a jejich zpětné využívání, návrh instalace FVE panelů a návrh barevného a materiálového řešení všech vnitřních i vnějších povrchů. Dokumentace bude řešit také úpravy stávajících venkovních zpevněných ploch a napojení objektu na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podkladem pro zpracování projektové dokumentace je architektonická studie „Domov pro seniory Jesenec – výstavba nové budovy“ zpracovaná Ing. arch. Jiřím Markevičem, IČO: 88256367 a Ing. Arch. Vendulou Markevičovou, Ph.D., IČO: 75590905, Public Atelier, Mírové náměstí 7, 748 01 Hlučín.

Investiční náklady stavby dle propočtu ze studie činí 514 mil. bez DPH.

Projektová dokumentace ve všech stupních bude zpracována **metodou BIM, tj. včetně zpracování informačního modelu stavby (IMS) a informačních kontejnerů.**

Podrobná specifikace závazných požadavků na využití metody BIM je uvedena v dokumentech: BIM protokol včetně jeho příloh: 1. Požadavky na výměnu informací (EIR), 2. (Předběžný) Plán realizace BIM.

Účastník při provádění předmětu VZ zajistí minimálně tyto činnosti:

- **dopracování Plánu realizace BIM (BEP ve smyslu Post-Contract BEP) na základě předloženého Předběžného BEP (Pre-Contract BEP)**

z nabídky zhotovitele v součinnosti s projektovým manažerem BIM a jeho předložení Objednateli ke kontrole a schválení **a jeho pravidelné aktualizování**;

- **zpracování/zajištění potřebných podkladů, průzkumů a zaměření** v rozsahu nutném pro zpracování požadované dokumentace,
- **zpracování projektové dokumentace pro odstranění stavby metodou BIM** (objektu č.p. 109 a hospodářské budovy) včetně soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr a specifikace vybavení určenému k dalšímu využití;
- **zpracování projektové dokumentace pro povolení stavby (DSP) metodou BIM** včetně analýzy provozních nákladů, plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) s návrhem určení koordinátora BOZP v přípravě PD;
- **výkon inženýrské činnosti (IČ)** směřující k povolení odstranění stavby a povolení stavby, mimo úhrady správních poplatků, které uhradí objednatel na vyzvání zhotovitele;
- **zpracování projektové dokumentace pro provádění stavby (DPS) a dokumentace vnitřního vybavení (návrhu interiéru) metodou BIM** včetně soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, technické specifikace výrobků a průkazu energetické náročnosti budov (PENB);
- **opatření souhlasu orgánu státního požárního dozoru (HZS) k DPS** ve smyslu ust. § 160 odst. 2, písm. b) dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;
- **výkon činností souvisejících se zadávacím řízením veřejné zakázky na výběr dodavatele stavby** (dále jen „výkon činností ZŘ“);
- **výkon autorského dozoru.**

5. Předpokládaná hodnota

Celková předpokládaná hodnota veřejné zakázky: **23 132 700,00 Kč bez DPH**

6. Financování

Veřejná zakázka bude financována z rozpočtu Olomouckého kraje.

7. Lhůta a místo plnění

Termíny plnění jednotlivých částí předmětu VZ jsou následující:

Plán realizace BIM (BEP)

Termín dopracování Plánu realizace BIM (BEP) – předložení návrhu BEP

do 1 měsíce od účinnosti smlouvy

Termín dopracování Plánu realizace BIM (BEP) – předložení BEP se zapracovanými připomínkami objednatele

do 14 dnů od obdržení připomínek objednatele

Předprojektová příprava a projektová dokumentace pro odstranění stavby

Termín předání všech potřebných podkladů, průzkumů a zaměření

do 2 měsíců od účinnosti smlouvy

Termín předání projektové dokumentace pro odstranění stavby zpracované metodou BIM včetně IMS ke kontrole objednateli

do 3 měsíců od účinnosti smlouvy

Termín předání projektové dokumentace pro odstranění stavby zpracované metodou BIM včetně IMS se zapracovanými připomínkami objednatele a podání žádosti o povolení odstranění stavby

do 14 dnů od předání připomínek objednatele

Projektová dokumentace pro povolení stavby (DSP)

Termín předání analýzy provozních nákladů objednateli

do 3 měsíců od účinnosti smlouvy

Termín předání projektové dokumentace pro povolení stavby (DSP) zpracované metodou BIM včetně IMS ke kontrole objednateli

**do 3 měsíců od výběru variantního řešení
analýzy provozních nákladů objednatelem**

Termín předání projektové dokumentace pro povolení stavby (DSP) zpracované metodou BIM včetně IMS se zapracovanými připomínkami objednatele a podání žádosti o povolení stavby

do 2 měsíců od předání připomínek objednatele

Projektová dokumentace pro provádění stavby (DPS)

Termín předání projektové dokumentace pro provádění stavby (DPS) a dokumentace vnitřního vybavení (návrh interiéru) zpracované metodou BIM včetně IMS se zapracovanými požadavky/připomínkami ze stavebního řízení ke kontrole objednateli

do 6 měsíců od právní moci povolení stavby

Termín předání projektové dokumentace pro provádění stavby (DPS) a dokumentace vnitřního vybavení (návrh interiéru) zpracované metodou BIM včetně IMS se zapracovanými připomínkami objednatele a podání žádosti o souhlas orgánu státního požárního dozoru

do 14 dnů od předání připomínek objednatele

Termín předání souhlasu orgánu státního požárního dozoru k DPS a předání projektové dokumentace pro provádění stavby (DPS) zpracované metodou BIM včetně IMS se zapracovanými požadavky a připomínkami orgánu státního požárního dozoru

do 15 dní ode dne vydání souhlasu orgánu státního požárního dozoru k DPS

Místem budoucí novostavby jsou pozemky parc. č. st. 28/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 109 (stavba občanského vybavení), parc. č. 14/1, druh pozemku: zahrada, parc. č. 430/6, druh pozemku: zahrada a parc. č. 431/2, druh pozemku: zahrada, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, pro obec Jesenec, k. ú. Jesenec, na LV 315.

8. Obchodní a Platební podmínky

Obchodní podmínky:

Zadavatel jako součást zadávací dokumentace předkládá obchodní podmínky ve formě návrhu smlouvy o dílo a smlouvy příkazní (dále jen „smlouva“). Účastník prohlášením v nabídce vyjádří akceptaci obsahu návrhu smlouvy.

Obchodní podmínky vymezují budoucí rámec smluvního vztahu.

Platební podmínky jsou uvedeny v návrhu smlouvy.

Splatnost daňových dokladů (faktur) bude 30 dnů od data doručení zadavateli.

9. Druh zadávacího řízení

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

10. Požadavky na prokázání splnění kvalifikace

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 k podnikání v rozsahu odpovídajícímu předmětu veřejné zakázky pro předmět podnikání
 - „Projektová činnost ve výstavbě“.

Zadavatel požaduje prokázání technické kvalifikace podle §79 zákona, tzn., že požadavky splňuje dodavatel, který předloží:

- A. Seznam významných služeb poskytnutých a dokončených za posledních 7 let před zahájením zadávacího řízení.

Minimální úroveň pro splnění kvalifikačního kritéria je stanovena na:

- a) min. 4 dokončené služby obdobného charakteru. Službou obdobného charakteru se rozumí vypracování projektové dokumentace zahrnující

zpracování **alespoň dvou stupňů** projektové dokumentace, a to ve stupních dokumentace pro povolení stavby (**DSP**) a dokumentace pro provádění stavby (**DPS**) **k realizaci jedné stavby**. Tyto projekty se musí vztahovat k investičním akcím (stavbám) zahrnujícím výstavbu nebo rekonstrukci pozemní stavby s finančním objemem minimálně 150 000 000 Kč bez DPH za každou jednotlivou investiční akci (stavbu). Významné služby musí být v posledních 7 letech dokončeny.

- b) min. 2 dokončené služby obdobného charakteru. Službou obdobného charakteru se rozumí vypracování projektové dokumentace zahrnující zpracování **alespoň dvou stupňů** projektové dokumentace, a to ve stupních dokumentace pro povolení stavby (**DSP**) a dokumentace pro provádění stavby (**DPS**) **k realizaci jedné stavby**. Tyto projekty se musí vztahovat k investičním akcím (stavbám nebo rekonstrukcím) **staveb pro bydlení nebo staveb pro zdravotní a sociální péči** s finančním objemem minimálně 100 000 000 Kč bez DPH za každou jednotlivou investiční akci (stavbu). Významné služby musí být v posledních 7 letech dokončeny.

Významné služby dle bodu b) mohou být součástí bodu a).

- c) alespoň 1 služba obdobného charakteru (vypracování PD zahrnující zpracování **alespoň dvou stupňů** projektové dokumentace, a to ve stupních dokumentace pro povolení stavby (**DSP**) a dokumentace pro provádění stavby (**DPS**) k realizaci jedné stavby) s finančním objemem minimálně 100 000 000 Kč bez DPH, která byla **zpracována metodou BIM**. Minimálním užitím BIM je myšleno: **užití BEP; zpracování informačního modelu většiny profesních částí, užitím procesu koordinace BIM a detekce kolizí, užitím CDE**, přičemž řešením CDE je myšleno společné datové prostředí umožňující prohlížení, schvalování, verzování a komunikaci nad všemi soubory informačního modelu (včetně digitálních modelů).

Významná služba dle bodu c) může být součástí bodu a) nebo b)

- B. Dle § 79 odst. 2 písm. d) zákona: osvědčení o vzdělání a odborné kvalifikaci vztahující se k požadovaným službám; minimální úroveň pro splnění kvalifikačního předpokladu je stanovena

Minimální úroveň pro splnění kvalifikačního kritéria je stanovena

- **Hlavní inženýr projektu (HIP)**
 - zaměstnanec účastníka zadávacího řízení
 - autorizovaná osoba v oboru pozemní stavby nebo architektura (doklad);
 - osoba, která zhotovila nebo odpovídala za zhotovení PD jako generální, hlavní či vedoucí projektant/architekt nebo jako jiná osoba v obdobné pozici, pro jejíž výkon je vyžadována autorizace v oboru pozemní stavby nebo architektura;
 - reference: minimálně 2 referenční zakázky na zpracování projektové dokumentace zahrnující výstavbu nebo rekonstrukci pozemní stavby **alespoň dvou stupňů** projektové dokumentace, a to ve stupních dokumentace pro povolení stavby (**DSP**) a dokumentace pro provádění stavby (**DPS**) **k realizaci jedné stavby**, na kterých vykonával funkci HIP a jejichž investiční náklady byly alespoň 100 mil. Kč bez DPH. Referenční zakázky musí být v posledních 7 letech dokončeny.

➤ **Koordinátor BIM**

- reference: minimálně 2 dokončené referenční zakázky s využitím metody BIM, jejímž předmětem bylo zpracování projektové dokumentace alespoň v jednom z těchto stupňů projektové dokumentace: pro povolení stavby, pro provádění stavby nebo dokumentace skutečného provedení stavby, a to na pozemní stavbu s investičními náklady stavby alespoň 50 mil. Kč bez DPH u každé z nich, na kterých působil jako koordinátor BIM, projektový manažer BIM nebo v odborně obdobné pozici.
- Odborná kvalifikace: délka jeho odborné praxe je minimálně 3 roky (před zahájením tohoto zadávacího řízení) při projektování metodou BIM na pozici koordinátora BIM nebo v odborně obdobné pozici

Dodavatel v nabídce předloží strukturovaný přehled činností, které Koordinátor BIM v rámci referenční zakázky vykonával, délka jeho praxe a také vztah k dodavateli (zaměstnanec, poddodavatel, jiný pracovněprávní vztah apod.).

11. Ostatní podmínky zadávacího řízení

- a) Zadávací lhůta – účastník zadávacího řízení je svou nabídkou vázán 6 měsíců.
- b) Zadavatel požaduje poskytnutí jistoty ve výši 350 000,- Kč.
- c) Zadavatel si vyhrazuje změnu závazku podle § 100 zákona:
 - změny v rozsahu předmětu plnění, které se týkají neprovedení některých průzkumů či prací, nezpracování dokumentů, které nebudou potřebné; provedení průzkumů či prací nebo zpracování dokumentů, které jsou pro realizaci díla nezbytné, ale nejsou součástí realizace díla, zpracování znaleckých posudků apod.; zapracování dodatečných požadavků vyplývajících ze změn právních předpisů a příslušných norem; zapracování změn požadovaných dotčenými správními orgány, správci technické infrastruktury či poskytovatele dotace, které vyplnou při zpracování PD atd.;
 - změny spočívající v prvcích či technologiích navržené v PD, u nichž došlo vlivem technického pokroku nebo změnou legislativy k rozvoji vyspělejšího nebo vhodnějšího řešení;
 - změna doby plnění v případě, že práce na díle nemohou pokračovat z objektivních důvodů, které neleží na straně žádné ze smluvních stran, nebo pokud objednatel bude požadovat po zhotoviteli zpracovat některou dílčí část PD v předstihu před odevzdáním kompletního příslušného stupně PD, apod.;
 - změna ceny za výkon činnosti ZŘ a autorský dozor za období po uplynutí lhůty platnosti sjednané ceny za výkon ZŘ a autorský dozor, a to o inflaci stanovenou ČSÚ (vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen).
- d) Variantní řešení zadavatel nepřipouští.
- e) Veřejná zakázka není rozdělena na části.
- f) Zhotovitel je povinen mít uzavřenou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou vlastní činností, včetně škod způsobených pracovníky

zhotovitele, a to minimálně ve výši 10 mil. Kč. Vybraný dodavatel je povinen před podpisem smlouvy předložit kopii pojistné smlouvy.

- g) Prostřednictvím poddodavatele není dodavatel oprávněn plnit činnosti, které vykonává hlavní inženýr projektu.

12. Způsob hodnocení nabídek

Základním hodnotícím kritériem pro zadání veřejné zakázky je ekonomická výhodnost nabídky.

Ekonomická výhodnost nabídek bude hodnocena na základě poměru nejvýhodnějšího poměru nabídkové ceny a kvality podle kritérií:

1. Nabídková cena v Kč bez DPH	70 %
2. Zkušenosti HIP	20 %
3. „Průměrná“ hodinová sazba	10 %

1. kritérium: Zadavatel bude hodnotit nabídkovou cenu v Kč bez DPH, a to podle její absolutní výše.

2. kritérium: Zadavatel bude hodnotit počet referenčních zakázek zpracovaných osobou HIP, zahrnující zpracování **alespoň dvou stupňů** projektové dokumentace, a to ve stupních dokumentace pro povolení stavby (**DSP**) a dokumentace pro provádění stavby (**DPS**) **k realizaci jedné stavby**, zahrnující výstavbu nebo rekonstrukci pozemní stavby o investičních nákladech min. 100 mil. Kč bez DPH. Referenční zakázky musí splňovat podmínku, že byly dokončeny v posledních 7 letech.

Zadavatel bude hodnotit zkušenosti nad rámec technické kvalifikace prokázané dle čl. 9. písm. d), tj. zkušenosti, kterými bude účastník prokazovat technickou kvalifikaci v osobě HIP, nemohou být započítány pro účely hodnocení. **Bude hodnoceno maximálně 5 referenčních zakázek, pod pořadovým číslem 1 – 5.** Za každou referenční zakázku získá účastník 4 body, celkem max. 20 bodů.

3. kritérium: Zadavatel bude hodnotit nabídnutou hodinovou sazbu, v Kč bez DPH, a to u položek uvedených v čl. V. bod 7) Smlouvy o dílo a smlouvy příkazní.

- | | |
|--|-------------------------|
| a) vysoce kvalifikované koncepční a koordinační práce autorizované osoby |Kč/hod. * váha 0,5 |
| b) náročné a koncepční práce projektanta |Kč/hod. * váha 0,4 |
| c) pomocné práce |Kč/hod. * váha 0,1 |

Zadavatel stanovuje minimální a maximální hodinové sazby u těchto položek následovně:

- a) vysoce kvalifikované koncepční a koordinační práce autorizované osoby
minimální hod. částka: 700,00 Kč/hod, maximální hod. částka: 2 000,00 Kč/hod,

- b) náročné a koncepční práce projektanta
minimální hod. částka: 450,00 Kč/hod, maximální hod. částka: 1 500,00 Kč/hod,

c) pomocné práce

minimální hod. částka: 300,00 Kč/hod, maximální hod. částka: 1 000,00 Kč/hod,

Celková minimální částka, po vynásobení váhou kritéria je tedy: **560,00 Kč/hod**.

Celková maximální částka, po vynásobení váhou kritéria je tedy: **1 700,00 Kč/hod**.

Bude hodnoceno podle následujícího vzorce:

$$PB = mpb * (max - hod) / (max - min)$$

„PB“ = počet bodů kritéria (10 b.)

„mpb“ = maximální počet bodů za hodnocené kritérium (10 b.)

„max“ = maximálně přípustná částka (1 700,00 Kč/hod)

„min“ = minimálně přípustná částka (560,00 Kč/hod)

„hod“ = hodnocená hodnota, kterou nabídne účastník

Bodové hodnocení stanovené pro jednotlivá kritéria bude za všechna kritéria sečteno. Pořadí nabídek bude stanoveno podle počtu dosažených bodů.

II. Předpokládaný časový harmonogram zadávacího řízení

Zahájení zadávacího řízení	30. 7. 2026
Otevírání nabídek	1. 9. 2026
Hodnocení nabídek cca	2. 9. 2026 – 30. 9. 2026
Rozhodnutí o výběru dodavatele ROK	12. 10. 2026
Podpis smlouvy cca	11/2026

III. Složení komise pro posouzení a hodnocení nabídek