

I. Zadávací podmínky

1. Název zakázky

**„Transformace příspěvkové organizace Domov Na
zámečku Rokytnice – objekt Přerov, Pod Skalkou
a
Středisko sociální prevence Olomouc – pobočka Přerov“**

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. Popis předmětu zakázky

Klasifikace předmětu zadávacího řízení:

CPV kód: 45454100-5	Rekonstrukce budov
45215200-9	Stavební úpravy zařízení sociální péče
45111100-9	Demoliční práce
45111220-6	Odklizení sutě
45220000-5	Konstrukční a stavební práce
45311000-0	Instalace a montáž elektrických rozvodů a zařízení
45331000-6	Instalace a montáž topení, větrání a klimatizace
45332000-3	Instalace a montáž vodovodních a odpadních rozvodů
77310000-6	Služby vysazování a údržby zelených ploch
71250000-5	Architektonické, technické a zeměměřičské služby
71320000-7	Technické projektování

Předmětem zakázky jsou stavební práce na kompletní rekonstrukci tří budov bývalé mateřské školy Pod Skalkou č. p. 50 v Přerově – Předmostí.

Ve dvou objektech na parc. č. st. 725 a 728 bude vybudován domov pro osoby se zdravotním postižením se zázemím pro stálou službu v rámci transformace Domova Na zámečku Rokytnice, p.o. (SO 01, SO 02, SO 04). V objektu na parc. č. st. 726 budou vytvořeny nové prostory pro přerovskou pobočku Střediska sociální prevence,

p.o. (SO 03). Na přilehlých ostatních plochách parc.č. 30/107 a 30/106 budou vybudovány chodníky, parkoviště a vysazena zeleň.

Je navržena demolice stávajícího spojovacího koridoru mezi řešeným objektem A (SO 01) objektem B a objektem C (SO 03). Nový SO 04 propojí objekty SO 01 a SO 02 do jednoho funkčního celku a vytvoří nový vstupní prostor do objektu SO 02.

Stávající objekty (SO 01, SO 02 a SO 03) jsou typový skeletový systém MS – OB s keramickým obvodovým pláštěm. Objekt SO 01 má jedno nadzemní podlaží a není podsklepen, objekty B (SO 02) a C (SO 03) mají dvě nadzemní podlaží a nejsou podsklepeny. Objekty budou dispozičně upraveny jako bezbariérové. Bude proveden kontaktní zateplovací systém fasád s novými výplněmi otvorů s hliníkovými rámy. Stávající střešní konstrukce plochých střech s obsahem azbestu budou sneseny a nahrazeny novými souvrstvími s PVC krytinou. Veškeré vnitřní instalace zdravotnické, ústředního vytápění, vzduchotechniky a chlazení, MaR, silnoproudu a slaboproudu budou nově provedeny. Zdrojem tepla pro vytápění pro všechny objekty SO 01 – 04 je objektová předávací stanice tepla, pro objekt SO 03 bude nově vybudována z předávací stanice teplovodní přípojka z předizolovaného potrubí. V objektu SO 04 bude vybudován nový nákladní výtah o nosnosti 1600 kg.

Na objektech budou instalovány FVE – na SO 01 a SO 02 o instalovaném výkonu 88,32 kWp se dvěma střídači 50 kW a 30 kW bez záložních baterií, na SO 03 o instalovaném výkonu 27,9 kWp se střídačem 25 kW bez záložních baterií.

Ve dvorní části bude na zpevněné ploše vybudováno parkovací stání pro 7 osobních vozidel a 1 invalidní, z toho 1 místo bude vybaveno AC nabíječkou pro EV. Dvůr bude nově oplocen a vybaven automatickou bránou a stožárovými svítidly.

Na stávajících plochách zeleně bude vykáceno 5 ks stromů a 90 m² keřů. V rámci náhradní výsadby bude v areálu vysazeno 5 ks stromů a 130 ks keřů.

Podrobný rozsah předmětu veřejné zakázky je blíže specifikován v jednotlivých projektových dokumentacích a soupisech stavebních prací, dodávek a služeb, které zpracovala společnost M&B eProjekce s.r.o., IČO: 29453968, Čechova 106/2a, Přerov I-Město, 750 02 Přerov:

- „Transformace p.o - Domov Na záměčku Rokytnice a Středisko sociální prevence Olomouc – pobočka Přerov, SO 01 – Objekt A, SO 02 – Objekt B, SO 04“;
- „Transformace p.o - Domov Na záměčku Rokytnice a Středisko sociální prevence Olomouc – pobočka Přerov, SO 03 – Objekt C“.

4. Předpokládaná hodnota

Celková předpokládaná hodnota veřejné zakázky: **135 455 094,36** Kč bez DPH
Z toho:

Stavební práce pro transformaci Domova Na záměčku Rokytnice, p.o (SO 01, SO 02, SO 04). **83 197 586,82** Kč bez DPH

Stavební práce pro přerovskou pobočku Střediska sociální prevence, p.o. (SO 03).
..... **34 589 451,76** Kč bez DPH

Indexační doložka (15%) **17 668 055,78** Kč bez DPH

5. Financování

Veřejná zakázka v rozsahu stavebních prací pro transformaci Domova Na zámečku Rokytnice p.o. bude realizována v rámci projektu spolufinancovaného Evropskou unií prostřednictvím Integrovaného regionálního operačního programu 2021–2027.

Stavební práce pro přerovskou pobočku Střediska sociální prevence Olomouc, p.o. budou hrazeny z rozpočtu Olomouckého kraje.

6. Lhůta a místo plnění

Termíny plnění stavebních prací

Termín zahájení prací: do 30 dnů od účinnosti smlouvy

Termín provedení díla: do 26 měsíců od zahájení prací

Za účelem ověření kvality a požadovaných parametrů energeticky úsporných opatření (spočívajících v zateplení budovy a ve výměně výplně vnějších otvorů) provede zadavatel termografické měření v době klimatických podmínek, za kterých lze očekávat relevantní výsledek měření. Zadavatel předpokládá provedení tohoto měření v termínu do 1. 4. 2029.

Místem plnění jsou aktuálně nevyužívané stávající objekty bývalé mateřské školy v ulici Pod Skalkou č. p. 50 na pozemcích parc. č. st. 725, st. 726, st. 728, 30/107 a 30/106 v k. ú. Předmostí.

7. Obchodní a Platební podmínky

Zadavatel jako součást zadávací dokumentace předkládá Obchodní podmínky ve smyslu § 37 odst. 1 písm. c) zákona, které jsou tvořeny

- návrhy jednotlivých Smluv o dílo a Přílohou č. 1 smlouvy (Obchodní podmínky ke smlouvám o dílo (zhotovení stavby) uzavíraným Olomouckým krajem ze dne 16. 4. 2018) pro Domov Na zámečku Rokytnice p.o. a Středisko sociální prevence Olomouc, p.o.

Platební podmínky jsou součástí návrhu Smluv o dílo.

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

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

Zadavatel požaduje splnění kritérií **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 odpovídajícím předmětu veřejné zakázky – doklad prokazující živnostenské oprávnění pro živnost:
 - A) „Provádění staveb, jejich změn a odstraňování“ nebo jinou obdobnou živnost nebo činnost odpovídající předmětu veřejné zakázky.
 - B) „Montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení“

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:

- A) minimální úroveň ročního obratu dodavatele je min. 50 mil. Kč

Zadavatel požaduje prokázání splnění **technické kvalifikace** dle § 79 zákona předložením:

- a) Dle § 79 odst. 2 písm. a) zákona: Seznamu stavebních prací poskytnutých za posledních 5 let před zahájením zadávacího řízení včetně osvědčení objednatele o řádném poskytnutí a dokončení prací.

Minimální úroveň pro splnění kvalifikačního předpokladu je stanovena:

- A) nejméně pět (5) dokončených zakázek, jejichž předmětem byla novostavba, přístavba nebo rekonstrukce budovy pozemního stavitelství o finančním objemu min. 50 mil. Kč bez DPH u každé z nich, z toho:
 - min. dvě (2) dokončené zakázky, jejichž předmětem byla novostavba, přístavba nebo rekonstrukce stavby občanské vybavenosti;
 - min. dvě (2) zakázky obsahující provedení kontaktního zateplovacího systému včetně dodávky a montáže výplní otvorů;
- B) min. jedna (1) dokončená zakázka, jejímž předmětem nebo součástí byla kompletní dodávka, montáž a uvedení do provozu fotovoltaické elektrárny (FVE) o instalovaném výkonu větším než 50 kWp; včetně všech nutných revizí

Stavba podle bodu B) může být současně stavbou podle bodu A).

- b) Dle § 79 odst. 2 písm. c) a d) zákona: Seznamu techniků odpovědných za vedení realizace stavebních prací včetně osvědčení o jejich vzdělání a odborné

kvalifikaci vztahující se k požadovaným dodávkám, službám nebo stavebním pracím.

Minimální úroveň pro splnění kvalifikačního předpokladu je stanovena:

A) POZICE HLAVNÍ STAVBYVEDOUČÍ:

- autorizace v oboru „Pozemní stavby“ (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);
- délka odborné praxe: min. 5 let na pozici autorizovaného stavbyvedoucího
- reference:
 - zkušenost s vedením minimálně tří (3) dokončených zakázek na pozici autorizovaného stavbyvedoucího, jejíž předmětem byla novostavba, přístavba nebo rekonstrukce budovy pozemního stavitelství (občanská vybavenost) o finančním objemu min. 50 mil. Kč bez DPH u každé z nich;
 - min. jedna (1) zakázka na pozici autorizovaného stavbyvedoucího, jejímž předmětem nebo součástí byla demontáž a likvidace částí budov s obsahem azbestu.

Referenční zakázka podle druhého (2.) bodu může být prokázána v rámci zakázky v prvním (1.) bodě.

B) POZICE STAVBYVEDOUČÍ:

- autorizace v oboru „Pozemní stavby“ (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);
- délka odborné praxe: min. 3 roky na pozici autorizovaného stavbyvedoucího
- reference:
 - zkušenost s vedením minimálně dvou (2) dokončených zakázek na pozici autorizovaného stavbyvedoucího, jejíž předmětem byla novostavba, přístavba nebo rekonstrukce budovy pozemního stavitelství (občanská vybavenost) o finančním objemu min. 25 mil. Kč bez DPH u každé z nich.

C) TECHNIK LIKVIDACE AZBESTU

- osoba proškolená k práci s azbestem – opatření k ochraně zdraví při práci s azbestem a požadavky na pracovní postupy ve smyslu Nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci
- délka odborné praxe: min. 3 roky zkušenost s likvidací azbestu;
- reference:
 - zkušenost s minimálně jednou (1) dokončenou zakázkou, jejíž předmětem nebo součástí byla demontáž a likvidace azbestu v rozsahu alespoň 200 m².

D) TECHNIK FVE - ELEKTROMONTÉR FOTOVOLTAICKÝCH SYSTÉMŮ (26-014-H)

- doklad o úspěšném absolvování zkoušky profesní kvalifikace Ministerstva průmyslu a obchodu ČR pro povolování elektromontér/elektromontérka fotovoltaických systémů (kód 26-014-H);
- délka odborné praxe: min. 3 roky na dané pozici
- reference:
 - zkušenost s min. jednou (1) dokončenou zakázkou, jejímž předmětem nebo součástí byla kompletní dodávka, montáž a uvedení do provozu včetně všech nutných revizí fotovoltaické elektrárny (FVE) o min. výkonu větším než 50 kWp;

E) STATIK

- autorizace v oboru „Statika a dynamika staveb“ (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)
- délka odborné praxe: min. 5 let na pozici statika

POKUD HLAVNÍ STAVBYVEDOUČÍ NEBO STAVBYVEDOUČÍ DISPONUJE POUZE AUTORIZACÍ V OBORU „POZEMNÍ STAVBY“ NA ÚROVNI AUTORIZOVANÝ TECHNIK NEBO AUTORIZOVANÝ STAVITEL, JE NUTNÉ DOLOŽIT TAKÉ POŽADOVANÁ OSVĚDČENÍ PRO TECHNIKA TZB A TECHNIKA ELEKTRO NÁSLEDOVNĚ:

F) TECHNIK TZB (TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ BUDOV):

- autorizace v oboru „Technika prostředí staveb, specializace technická zařízení“ (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)
nebo
autorizace v oboru „Technika prostředí staveb, specializace vytápění a vzduchotechnika“ a v oboru „Technika prostředí staveb, specializace zdravotní technika“ (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)
- délka odborné praxe: min. 5 let na dané pozici;
- reference: stavby, na kterých se osobně podílel na řízení realizace v oboru TZB splňující:
 - min. jedna (1) dokončená zakázka, jejichž předmětem či součástí byly činnosti v oblastech, jako je vytápění, vzduchotechnika, klimatizace, zdravotní technika (voda, kanalizace) a plynárenství, ve finanční výši min. 5 mil. Kč bez DPH.

G) TECHNIK ELEKTRO:

- autorizace v oboru „Technika prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení“ (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);
- délka odborné praxe: min. 5 let na dané pozici;
- reference: stavby, na kterých se osobně podílel na řízení realizace v oboru ELEKTRO splňující:
 - min. jedna (1) dokončená zakázka, jejíchž předmětem či součástí byla instalace a montáž elektrických rozvodů a zařízení ve finanční výši min. 5 mil. Kč bez DPH.

c) Dle § 79 odst. 2 písm. e) zákona:

- A) Platný certifikát akreditovaného subjektu (či jiný rovnocenný doklad ve smyslu § 45 odst. 2 zákona) osvědčující zajištění příslušného řízení kvality v rozsahu stanoveném řady ČSN EN ISO 9001, a to alespoň v rozsahu pro: provádění pozemních staveb nebo jinou obdobnou činnost odpovídající předmětu veřejné zakázky;
- B) Platný certifikát akreditovaného subjektu (či jiný rovnocenný doklad ve smyslu § 45 odst. 2 zákona) osvědčující zajištění příslušného řízení bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v rozsahu stanoveném ČSN ISO 45001, a to alespoň v rozsahu pro provádění pozemních staveb nebo jinou obdobnou činnost odpovídající předmětu veřejné zakázky;

d) Dle § 79 odst. 2 h) zákona:

- A) Platný certifikát akreditovaného subjektu (či jiný rovnocenný doklad ve smyslu § 45 odst. 2 zákona) osvědčující zajištění příslušných opatření v oblasti řízení z hlediska ochrany životního prostředí v rozsahu stanoveném ČSN EN ISO 14001, a to alespoň v rozsahu pro provádění pozemních staveb nebo jinou obdobnou činnost odpovídající předmětu veřejné zakázky.

e) Dle § 79 odst. 2 písm. i) zákona: Přehled průměrného ročního počtu zaměstnanců dodavatele nebo osob v obdobném postavení zabývajících se stavebními pracemi za poslední 3 roky.

Minimální úroveň pro splnění kvalifikačního předpokladu:

minimální průměrný počet za poslední 3 roky ve výši 30 zaměstnanců dodavatele zabývajících se stavebními pracemi.

10. Ostatní podmínky zadávacího řízení

- a) Zadávací lhůta – účastník zadávacího řízení je svou nabídkou vázán 6 měsíce.
- b) Variantní řešení zadavatel nepřipouští.

- c) Zadavatel si vyhrazuje změnu závazku podle § 100 odst. 1 zákona, a to:
- indexační doložka
 - změna termínu realizace nové výsadby z důvodu nevhodných klimatických podmínek.
- d) Veřejná zakázka není rozdělena na části.
- e) Zadavatel požaduje poskytnutí jistoty ve výši 2 000 000,- 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.
- g) Pokud dodavatel předpokládá plnit veřejnou zakázku nebo její část prostřednictvím poddodavatele je povinen uvést v nabídce výčet všech těchto poddodavatelů.
- h) Zadavatel si vymíná, že v rámci nabídky dodavatelé předloží specifikaci určených materiálů a dodávek (bude specifikováno v rámci přílohy zadávací dokumentace) a doloží je certifikáty dokladující splnění požadovaných technických parametrů stanovených v projektové dokumentaci.
- i) Stavba bude realizována v souladu s cíli a zásadami udržitelného rozvoje a zásadou „významně nepoškozovat“ (dále jen „DNSH“) v oblasti životního prostředí.
- j) Dodavatel je povinen dodržovat podmínky odpovědného zadávání.

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	29. 9. 2026
Přijetí nabídek a otevírání nabídek	2. 11. 2026
Hodnocení a posouzení nabídek cca	12. 11. 2026 – 16. 11. 2026
Rozhodnutí o výběru dodavatele ROK	23. 11. 2026
Podpis smlouvy cca	12/2026

III. Složení komise pro hodnocení a posouzení nabídek

Komise pro posouzení a hodnocení

členové:

náhradníci: