



město Kaplice

**VÝZVA K PODÁNÍ NABÍDEK - ZADÁVACÍ DOKUMENTACE -
ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A SOUVISEJÍCÍ
ČINNOSTI V AKCI STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU „SLOVAN“ KAPLICE**

Název zakázky	Projektová dokumentace a související činnosti v akci Stavební úpravy objektu „Slovan“ Kaplice
Zadavatel	město Kaplice
- právní forma	město
- IČ	00245941
- DIČ	CZ00245941
- sídlo	Náměstí 70, 382 41 Kaplice
-smluvní zástupce zadavatele	CZ PROFI-SERVIS s.r.o. zastoupena jednatelem Ing. Miroslavem Homolkou Mánesova 11/3b, 370 01 České Budějovice IČ 25192591 DIČ CZ25192591 datová schránka: ak8w6qp e-mail: mhomolka@centrum.cz tel.: +420 605278396
Druh veřejné zakázky	Zakázka zadávaná postupem mimo režim zákona - zakázka malého rozsahu na služby.
Obecné pokyny	Podáním nabídky přijímá účastník výběrového řízení plně a bez výhrad podmínky výběrového řízení. Pokud nabídka účastníka nebude obsahovat všechny požadované informace a doklady nebo pokud jeho nabídka nebude ve všech ohledech odpovídat této písemné výzvě, může to mít za důsledek vyřazení účastníka z výběrového řízení. Na výběrové řízení na zakázku malého rozsahu se nevztahují postupy dle zákona č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách. Účastník podá svou nabídku k celému rozsahu veřejné zakázky, jak to vyžaduje tato výzva k podání nabídek. Nabídky k částem zakázky nebudou přijaty. Účastník ponese všechny náklady související s přípravou a podáním své nabídky a zadavatel nebude mít v žádném případě odpovědnost

**VŘ Projektová dokumentace a související činnosti
v akci Stavební úpravy objektu „Slovan“ Kaplice**



město Kaplice

	za tyto náklady bez ohledu na provedení a výsledky výběrového řízení. Dny uváděné ve lhůtách znamenají dny kalendářní.
Předmět výběrového řízení a předmět plnění veřejné zakázky	Předmětem výběrového řízení na služby zadávané postupem mimo režim zákona pod názvem „Projektová dokumentace a související činnosti v akci Stavební úpravy objektu „Slovan“ Kaplice“ (dále „zakázka“) je výběr dodavatele pro provedení následujících služeb, které tvoří předmět plnění veřejné zakázky: 1) Dokumentace průzkumu 2) Studie dispozičního řešení a prostorového uspořádání 3) Zpracování projektové dokumentace pro povolení stavby 4) Inženýrská činnost 5) Zpracování tzv. Bílé knihy Ad 1) Dokumentace průzkumu, Zhotovitel má povinnost porovnat objednatelům předané výchozí podklady se skutečným stavem a doměřit stávající stav tam, kde to bude nutné pro účely dalších prací na projektové dokumentaci. Podklady odborného nebo technického charakteru, které objednatel předá zhotoviteli za účelem plnění předmětu díla mají informativní povahu. Zhotovitel je povinen zajistit veškeré další nezbytné průzkumy, studie (statiky, hluku apod.) a obstarat si na vlastní náklady veškerou dokumentaci potřebnou pro řádné plnění předmětu díla. Zhotovitel za tímto účelem zajistí veškeré průzkumy potřebné pro vlastní projektovou činnost a podklady, které jsou nezbytné pro řádné zpracování projektové dokumentace, a to v rozsahu nezbytném pro řádné zpracování projektové dokumentace. Jedná se zejména o následující podklady, měření a průzkumy: - archivní rešerše nezbytné pro řádné vypracování projektové dokumentace; - geodetické zaměření včetně polohopisného a výškopisného doměření areálu pro účely stavby v potřebném rozsahu; - stavebně-technický průzkum; - zaměření průběhu podzemních inženýrských sítí a jejich ověření; - dokumentace přeložek a úprav inženýrských sítí dotčených stavbou; - statický průzkum; - průzkum technického vybavení budov (TZB); - průzkum kanalizace; - průzkum a identifikace přípojek;

**VŘ Projektová dokumentace a související činnosti
v akci Stavební úpravy objektu „Slovan“ Kaplice**



město Kaplice

- požárně bezpečnostní řešení (PBR).

Ad 2) Studie dispozičního řešení a prostorového uspořádání

Zpracování studie dispozičního řešení a prostorového uspořádání, zahrnující provedení všech nezbytných profesních výkonů, a to zejména návrh dispozičních úprav s ohledem na platné vyhlášky a příslušné technické normy, upřesnění specifikace potřebných stavebně technických průzkumů a posudků konstrukcí objektu pro specialisty koordinované projektantem, uskutečnění předběžných jednání k zamýšlené stavební akci s dotčenými stranami, orgány státní správy, projednání výsledků s objednatelem a odsouhlasení výsledků a cílových představ, statické ověření konstrukce podle charakteru plánované stavební akce.

Studie dispozičního a technického řešení a souvisejících podkladů (dále jen „Studie“) by měla sjednotit a propojit dříve zpracované architektonické studie do jednoho uceleného a funkčního celku.

Studie bude zohledňovat a řešit níže uvedené dispoziční, technické a problémové aspekty pro budoucí projekční fáze a bude zpracována s ohledem na platné právní předpisy a technické normy.

I. Dispoziční a Architektonické požadavky

Studie musí zahrnovat a respektovat následující specifické dispoziční požadavky ve vazbě na jednotlivá podlaží:

- V podzemí: Zabezpečit oddělení spodního patra tak, aby vznikla co největší nájemní jednotka s minimálním funkčním propojením s jednotkou restaurace/sálu.
- V přízemí: Vstup z náměstí umístit v prostoru bývalého průjezdu dle dobových pramenů. Umístit vstup na schodiště do sálu v původním prostoru na nároží, včetně návrhu repliky dobového dřevěného vstupního portálu. Zajistit samostatný vstup do nájemní jednotky z Českobudějovické ulice.
- V patře se sálem: Umístit bar mimo sál. Přizpůsobit návrh tak, aby prostor foyeru byl osvětlený denním světlem např. ve formě světlíků či světlovodů.
- Upřesňující podklady (architektonické studie), na které se v tomto článku odkazuje jsou nedílnou součástí zadávacích podmínek.

II. Řešení klíčových technických problémů

Studie musí komplexně řešit a navrhnout optimální řešení pro následující kritické technické a bezpečnostní okruhy:

- Vzduchotechnika (VZT) - Návrh optimálního umístění a kapacity VZT. Posouzení možností umístění: ve sklepě (kotelně), nad sálem (v podkroví), na střeše (nad šatnou), na fasádě. Prioritní je umístění VZT mimo podkroví.
- Energetická analýza – Návrh rozsahu zateplení (pouze krov



město Kaplice

	a strop, nebo i fasáda). Posouzení vlivu umístění a počtu okruhů VZT na statické zatížení krovu a stropu. • Požárně bezpečnostní řešení (PBŘ) - Stanovení požadavků na úpravy staveb (např. výtah, schodiště do dvora apod.) s ohledem na platné předpisy PBŘ. • Přístup na střechu – Návrh a určení umístění výlezu na střechu. • Zásobování a únikové cesty – Návrh umístění a provedení zásobovacího a únikového schodiště ze dvora. • Střešní plášť – Řešení detailů podstřešní pojistné fólie a kompletní skladby střechy. Ad 3) Zpracování projektové dokumentace pro povolení stavby Zpracování projektové dokumentace ve stupni pro povolení stavby dle zákona č. 283/2021 Sb. ad 4) Inženýrská činnost Výkon inženýrské činnosti potřebné pro povolení realizace stavby, včetně zajištění pravomocného povolení stavby, zahrnující zajištění všech potřebných vyjádření, listin a dalších nezbytných povolení na příslušných formulářích v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. Ad 5) Zpracování tzv. Bílé knihy Bílá kniha bude představovat technickou specifikaci požadavků na výkon a funkci pro následnou veřejnou zakázku na výběr zhotovitele stavby, který bude projekt dále realizovat <i>v rámci konceptu design & build</i>. Na základě Projektové dokumentace Zhotovitel zpracuje tzv. Bílou knihu, kde budou specifikovány technické i designové standardy. Součástí této části plnění bude vypracování standardů kvality stavebních materiálů, odhadu investičních nákladů a technologického vybavení podle stavebního programu („Standardy kvality“), které budou přímo navazovat na dokumentaci pro společné povolení. Standardy kvality budou projednány s objednatelem a mohou být na základě požadavků objednatele upravovány a doplňovány. Součástí Standardů kvality budou především požadavky na fasádu, vnitřní klíčové prvky objektu, povrchové úpravy, podhledy, podlahy, příčky, vnitřní a venkovní mobiliář, materiálové řešení, technické specifikace jednotlivých řešení, základní infrastrukturu a další nutné aspekty stavby. Standardy kvality budou zpracovány v dostatečném detailu pro zpracování navazující dokumentace pro provádění stavby v navazujícím zadávacím řízení na výběr zhotovitele stavebních prací.
--	--

**VŘ Projektová dokumentace a související činnosti
v akci Stavební úpravy objektu „Slovan“ Kaplice**



město Kaplice

	Bílá kniha bude rozdělena do tří hlavních sekcí: • Architektonické a Designové standardy, Tato část se zaměřuje na vzhled, estetiku, uživatelský komfort a architektonické provedení díla. Požadované materiály a jejich barevné/strukturní specifikace. Stanovení požadavků na architektonické detaily. Požadovaný standard oken a dveří, povrchů. Stanovení minimální třídy zatížení, typů a kvality finálních povrchových úprav. Standard pevného interiérového vybavení a požadavky na specifické designové prvky. • Technické a Materiálové standardy, Energetická účinnost, Vytápění a Chlazení, Vzduchotechnika, Elektroinstalace a ICT, Statické požadavky, Materiálové specifikace, Kvalita izolací apod. Tato část je zaměřena na technickou kvalitu, životnost, údržbu a energetickou efektivitu. • Normativní a Procesní standardy. Požárně bezpečnostní a Hygienické předpisy, Záruční podmínky, Testování a Kontrola kvality, Údržba a Provozní manuály Tento dokument bude sloužit jako závazný podklad pro výběr dodavatele a určení ceny díla. Obsaženy budou pouze prvky, jež ovlivňují výsledný vzhled a design objektu. Tento dokument nebude nahrazovat technickou zprávu. Jednotlivé prvky nesmí být v rozporu s platnými normami. Bílá kniha doplňuje a rozvíjí projektovou dokumentaci pro stavební povolení. V případě rozporu s dokumentací pro stavební povolení platí řešení z Bílé knihy. Veškeré rozměry jednotlivých prvků uvedených v Bílé knize jsou referenční, tyto prvky je možné zaměnit stolerancí jednotlivých rozměrů plus – minus 5 %.
Prohlídka místa plnění	Prohlídka místa plnění není organizována. Vzhledem k charakteru zakázky může provést každý zájemce individuálně přímo v místě plnění zakázky. Účastníci zadávacího řízení mohou kdykoli navštívit a důkladně si prohlédnout místo plnění veřejné zakázky a okolí, aby mohli dle vlastního uvážení na vlastní odpovědnost posoudit náklady, míru rizika a faktory nezbytné pro vypracování nabídky a podepsání smlouvy o dílo. V případě, že účastník výběrového řízení bude požadovat prohlídku místa plnění ve všech vnitřních prostorech objektu, je možno konkrétní termín prohlídky samostatně domluvit se stavební technickou MěÚ Kaplice Ing. Miroslavou Štikovou, tel. 770 138 535
Doba a místo plnění veřejné	Předpokládané zahájení plnění předmětu veřejné zakázky – neprodleně po nabytí účinnosti smlouvy o dílo s vybraným

**VŘ Projektová dokumentace a související činnosti
v akci Stavební úpravy objektu „Slovan“ Kaplice**



město Kaplice

zakázky	dodavatelem, předpoklad březen 2026. Plnění jednotlivých částí předmětu plnění veřejné zakázky: Ad 1) Dokumentace průzkumu – do 60 dnů od nabytí účinnosti smlouvy o dílo Ad 2) Studie dispozičního řešení a prostorového uspořádání - zhotovitel se zavazuje předložit objednateli ke konzultaci první návrh dispozičního řešení a prostorového uspořádání nejpozději do 90 kalendářních dnů od nabytí účinnosti smlouvy o dílo a konečný návrh dispozičního řešení a prostorového uspořádání nejpozději do 120 kalendářních dnů od nabytí účinnosti smlouvy o dílo. Ad 3) Zpracování projektové dokumentace pro povolení stavby Zhotovitel se zavazuje předat objednateli tuto dokumentaci, včetně potřebných závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy, potřebných souhlasů a vyjádření pro stavební řízení, nejpozději do 180 kalendářních dnů od nabytí účinnosti smlouvy o dílo. Ad 4) Inženýrská činnost Výkon inženýrské činnosti potřebné pro povolení realizace stavby, včetně zajištění stavebního povolení, zahrnující zajištění všech potřebných vyjádření, listin a dalších nezbytných povolení na příslušných formulářích v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. - proběhne neprodleně po zpracování a předání projektové dokumentace pro stavební řízení (povolení stavby) objednateli. Zhotovitel se zavazuje zajistit podání žádosti o vydání stavebního povolení nejpozději do 30 kalendářních dnů od dokončení předmětu plnění ad 3). Ad 5) Zpracování tzv. Bílé knihy Zhotovitel se zavazuje předat kompletní Bílou knihu nejpozději do 60 kalendářních dnů od dokončení předmětu plnění ad 3). Místo plnění veřejné zakázky – město Kaplice, sídlo zadavatele.
Podklady pro zpracování díla	Výchozím podkladem pro zpracování díla je dokument uvedený v příloze Zadávací dokumentace P4-Koncepční studie dispozic.

**VŘ Projektová dokumentace a související činnosti
v akci Stavební úpravy objektu „Slovan“ Kaplice**



město Kaplice

Požadavky na prokázání splnění kvalifikace:	Účastník, který podá nabídku do výběrového řízení na tuto zakázku malého rozsahu je povinen prokázat splnění kvalifikace v rozsahu a způsobem vymezeným v této části Výzvy. Splnění stanovené kvalifikace je podmínkou pro hodnocení nabídky účastníka.
- základní způsobilost	Zadavatel požaduje prokázání splnění základní způsobilosti účastníka předložením čestného prohlášení, viz příloha č. 2.
-profesní způsobilost	Zadavatel požaduje prokázání splnění profesní způsobilosti předložením dokumentů prokazujících Oprávnění k výkonu projektové činnosti (zajištění činností architekta a inženýra ve výstavbě) - doložení autorizace u klíčových osob (hlavní architekt/projektant) prostřednictvím Osvědčení o autorizaci vydaného Českou komorou architektů (ČKA) a Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT). Účastník navrhne tým klíčových expertů, kteří prokáží odbornou praxi a kvalifikaci následovně: • Hlavní projektant / Architekt: Osvědčení o autorizaci (ČKA/ČKAIT, obor Architektura/Pozemní stavby) s prokazatelnou praxí min. 10 let a zkušeností na min. 2 referenčních zakázkách srovnatelných s řešeným objektem Slovan.
- technická kvalifikace	Zadavatel požaduje prokázání splnění technické kvalifikace předložením dokumentů prokazujících realizaci minimálně 3 zakázek provedených za posledních 10 let, které prokazují zkušenost s: • Komplexní rekonstrukcí nebo novostavbou budov občanské vybavenosti (např. kulturní dům, divadlo, multifunkční centrum); • Zakázkou o minimálním finančním objemu za realizaci ve výši 30 mil Kč bez DPH.
- ekonomická a finanční způsobilost	Zadavatel požaduje prokázání splnění technické kvalifikace předložením dokumentů prokazujících pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností ve výši minimálně 10 mil Kč.
Podmínky přístupu či poskytnutí výběrové dokumentace	Kompletní výběrová dokumentace je neomezeně a dálkově přístupná uveřejněna na profilu zadavatele na adrese: https://zakazky.mestokaplice.cz/

**VŘ Projektová dokumentace a související činnosti
v akci Stavební úpravy objektu „Slovan“ Kaplice**



město Kaplice

Komunikace mezi zadavatelem a účastníky výběrového řízení	Veškerá komunikace účastníka směřující k zadavateli vč. Podání nabídek bude probíhat výhradně prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK. Zadavatel (zástupce zadavatele) komunikuje s dodavatelem zásadně elektronicky, a to výhradně prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK. Pro komunikaci se zadavatelem prostřednictvím elektronického nástroje je účastník výběrového řízení povinen se zaregistrovat pro činnosti v elektronickém nástroji E-ZAK pro zadávání veřejných zakázek. (dále jen „elektronický nástroj“). Veškeré potřebné informace pro registraci a následné postupy jsou uvedeny na https://zakazky.mestokaplice.cz/ Zadavatel si vyhrazuje možnost oznámení o vyloučení účastníka výběrového řízení nebo oznámení o výběru dodavatele uveřejnit na profilu zadavatele. V takovém případě se tato oznámení považují za doručená všem účastníkům výběrového řízení okamžikem jejich uveřejnění.
Komunikace prostřednictvím zástupce zadavatele	Zadavatel je ve výběrovém řízení zastoupen obchodní korporací CZ PROFI- SERVIS s.r.o. Tento subjekt je zmocněn k přebírání a odesílání písemností a ke všem úkonům spojených s výběrovým řízením.
Formální požadavky na předkládání nabídek	Nabídka bude zpracována v českém jazyce výhradně v elektronické podobě a bude podepsána osobou oprávněnou za účastníka výběrového řízení jednat a podepisovat podle výpisu z Obchodního rejstříku, popřípadě statutárním orgánem zmocněnou osobou, jejíž plná moc musí být součástí nabídky. Listiny v jiném, než českém jazyce budou doplněny úředním překladem do českého jazyka, doklady ve slovenském jazyce a doklad o vzdělání v latinském jazyce se předkládají bez překladu. <u>Obsah a členění nabídky</u> - krycí list nabídky - je přílohou č. 1 této zadávací dokumentace; - čestné prohlášení o splnění základní způsobilosti - je přílohou č. 2 této zadávací dokumentace; - další dokumenty prokazující splnění kvalifikace a způsobilosti; - návrh smlouvy o dílo – je přílohou č. 3 této zadávací dokumentace.

**VŘ Projektová dokumentace a související činnosti
v akci Stavební úpravy objektu „Slovan“ Kaplice**



město Kaplice

	Doklady prokazující splnění způsobilosti a kvalifikace postačí předložit v prosté kopii.
Způsob zpracování nabídkové ceny	V nabídkové ceně musí být uvedena samostatně cena za dílčí části 1-5 předmětu plnění v Kč bez DPH a cena v Kč včetně DPH. Nabídková cena je v Křicím listě definována jako nejvýše přípustná. Nabídková cena musí zahrnout celou zakázku, jak je popsána ve Výzvě k podání nabídek, dále musí zahrnovat přiměřený zisk a veškeré náklady účastníka a musí být vztažena k předpokládané době plnění.
Předpokládaná cena veřejné zakázky	Předpokládaná cena veřejné zakázky je ve výši 2 000 000, Kč bez DPH.
Podání nabídky	Účastník výběrového řízení může podat pouze jednu nabídku, variantní řešení se nepřipouští. <u>Místo, lhůta a způsob podávání nabídek</u> Lhůta pro podání nabídek končí dne 9. 3. 2026 v 11.30 hodin. Nabídky se podávají písemně v elektronické podobě prostřednictvím elektronického nástroje dostupného na adrese https://zakazky.mestokaplice.cz/
Další podmínky výběrového řízení	- Zadavatel nepřipouští variantní řešení veřejné zakázky; - Zadavatel si vyhrazuje právo ověřit si informace uvedené uchazeči v nabídkách; - Zadavatel si vyhrazuje právo zrušit výběrové řízení bez udání důvodu a odmítnout všechny předložené nabídky; - Výběrové řízení je ukončeno vyhodnocením nejvhodnější nabídky a následně oboustranným podpisem Smlouvy.
Hodnotící kritérium pro výběr nejvýhodnější nabídky	Nabídky budou hodnoceny podle jejich ekonomické výhodnosti v souladu složeným hodnotícím kritériem. Hodnocení podaných nabídek proběhne následovně:

**VŘ Projektová dokumentace a související činnosti
v akci Stavební úpravy objektu „Slovan“ Kaplice**



město Kaplice

	1. hodnotící kritérium: A – Nabídková cena. VÁHA 60 Hodnota kritéria se pro každou nabídku vypočte následovně: <u>Nejnižší nabízená cena</u> x_VÁHA 60 = HODNOTA KRITÉRIA Hodnocená cena 2. hodnotící kritérium B - Reference a zkušenosti VÁHA 40 Bodování na stupnici 1-10, přičemž 10 je nejlépe hodnocená nabídka. Na základě předložených referenčních zakázek se hodnotí zkušenosti účastníka s projekty srovnatelného charakteru a rozsahu <u>Hodnocená nabídka</u> x_VÁHA 40 = HODNOTA KRITÉRIA Nejlépe hodnocená nabídka CELKOVÁ HODNOTA HODNOTÍČÍHO KRITÉRIA bude součtem bodových hodnot obou dílčích hodnotících kritérií. Pořadí nabídek bude sestaveno podle CELKOVÉ HODNOTY HODNOTÍČÍHO KRITÉRIA. Jako nejvýhodnější bude vyhodnocena nabídka s nejvyšší CELKOVOU HODNOTOU HODNOTÍČÍHO KRITÉRIA
--	---

Přílohy:

P1-Krycí list

P2-Čestné prohlášení o splnění základní způsobilosti

P3-Návrh Smlouvy o dílo

P4-Koncepční studie dispozic

V Kaplici dne 21. 2. 2026

Ing. Miroslav Homolka
jednatel CZ PROFI-SERVIS s.r.o.
zástupce zadavatele

**VŘ Projektová dokumentace a související činnosti
v akci Stavební úpravy objektu „Slovan“ Kaplice**