

Město Varnsdorf

nám. E. Beneše 470

407 47 Varnsdorf

vyzývá zájemce k podání nabídky na plnění veřejné zakázky
zadávané dle “Směrnice pro zadávání veřejných zakázek malého rozsahu městem Varnsdorf”

**Vypracování projektové dokumentace:
„Rekonstrukce Starého nádraží ve Varnsdorfu“**

1. Veřejný zadavatel

Úřední název: Město Varnsdorf
Poštovní adresa: nám. E. Beneše 470, 407 47 Varnsdorf, Česká
republika statutární zástupce: Jan Šimek, starosta města
kontaktní místo: Odbor správy majetku a investic, Městský úřad
Varnsdorf email: varnsdorf@varnsdorf.cz
kontaktní osoba: Ing. Jaroslav Beránek,
email: jaroslav.beranek@varnsdorf.cz tel.: 602 402 439;
Bc. Nikola Bečvářová
e-mail: nikola.becvarova@varnsdorf.cz tel.: 417 545 182

Ve věcech zadávacího řízení:
Bc. Barbora Lorencová, email:
barbora.lorencova@varnsdorf.cz tel.: 417 545 189

2. Profil zadavatele

Profilem zadavatele je adresa: <https://zakazky.varnsdorf.cz/> .

Zadávací dokumentace je k dispozici v plném rozsahu na profilu zadavatele na
adrese: https://zakazky.varnsdorf.cz/contract_edit_271.html .

Zadavatel doporučuje účastníkům sledovat dokumenty zveřejněné ve věci této veřejné
zakázky na profilu zadavatele, zejména s ohledem na případné vysvětlení, změnu nebo
doplnění zadávací dokumentace.

3. Elektronický nástroj zadavatele

Zadavatel dodavatele upozorňuje, že pro plné využití všech možností elektronického
nástroje E-ZAK je třeba provést a dokončit tzv. registraci dodavatele. Zavedl-li zadavatel
dodavatele do elektronického nástroje E-ZAK, uvede u něj jako kontaktní údaje takové, které
získal jako veřejně přístupné, nebo jiné vhodné kontaktní údaje. Je povinností každého
dodavatele, aby před dokončením registrace do elektronického nástroje E-ZAK své
kontaktní údaje zkontroloval a případně upravil či doplnil jiné. Za řádné a včasné
seznamování se s informacemi i dokumenty zasílanými zadavatelem prostřednictvím
elektronického nástroje E-ZAK a i za správnost kontaktních údajů uvedených u dodavatele
zodpovídá vždy dodavatel. Veškeré informace týkající se elektronického nástroje E-ZAK
jako registrace dodavatele do systému, informací o používání elektronického podpisu apod.
jsou dostupné na <https://zakazky.varnsdorf.cz/>.

4. Druh veřejné zakázky

Veřejná zakázka na služby

5. Klasifikace předmětu veřejné zakázky dle CPV:

Hlavní předmět:	71320000-7	Inženýrské projektové služby
	71250000-5	Architektonické a inženýrské služby a související technické poradenství
	71240000-2	Architektonické, inženýrské a plánovací služby

Vymezení předmětu plnění veřejné zakázky

Předmětem plnění je vypracování kompletní projektové dokumentace rekonstrukce stávajícího historického objektu bývalého nádraží „Starý Varnsdorf“ ve Varnsdorfu. Dokumentace bude zpracována v jednotlivých fázích – architektonická studie; dokumentace pro povolení záměru včetně obstarávací činnosti (projednání s dotčenými orgány, institucemi a správci sítí, zajištění stavebního povolení); dokumentace pro provádění stavby včetně soupisu prací, dodávek a služeb („výkaz výměr“) a kontrolního rozpočtu. Součástí plnění budou rovněž průzkumy a přípravné práce – geodetické zaměření řešeného území včetně existence inženýrských sítí a ověření přípojek objektu, průzkum vlhkosti a zasolení zdiva objektu, průzkum dřevěných konstrukcí, měření radonu. Součástí plnění bude rovněž kompletní energetické posouzení objektu v jednotlivých fázích zpracování PD (energetická koncepce a studie proveditelnosti, energetická opatření, energetický posudek a PENB – dle případných dotačních podmínek).

Předmětem této projektové dokumentace je rekonstrukce a nové využití historické budovy bývalého nádraží na pozemcích parc. č. 8193, 8188/2, 8188/8 a 8188/13 v katastrálním území Varnsdorf. Projekt zároveň zahrnuje úpravy přilehlého okolí (zpevněné plochy, zeleň, chodníky a návaznost na ulici apod.). Rekonstruovaný objekt bude sloužit jako multifunkční veřejná budova určená pro společenské, vzdělávací, podnikatelské a kulturně-kreativní aktivity. Součástí projektové dokumentace – první fázi zpracování bude architektonická studie - návrh dispozičního, provozního a technického uspořádání prostor, včetně administrativního a provozního zázemí a prostor přístupných veřejnosti. Tyto prostory budou zahrnovat coworkingové centrum, poradenské a konzultační pracoviště, dílny, kavárnu s možností dětského koutku, multifunkční sál, kanceláře, zasedací místnosti a drobné ubytování.

Projekt se zaměří na funkční rozdělení jednotlivých podlaží objektu:

- **Podkroví** – zázemí pro kulturně-kreativní činnosti: ateliér, AV dílna, nahrávací studio, hygienické zázemí.
- **Patro** – kanceláře, coworking a ubytování:
 - 5–6 oddělených kanceláří (cca 10 pracovních míst), sklad/archiv
 - jednací a konzultační místnost (cca 15 osob)
 - hygienické zázemí a kuchyňka
 - individuální kanceláře pro coworking nebo podnikatelský inkubátor
 - malý apartmán pro 2 osoby
- **Přízemí** – otevřený coworking, dílny, kavárna:
 - otevřený coworkingový prostor s prostorem pro telefonování a menší místností pro zasedání
 - prostor pro občerstvení / kavárna s možností dětského koutku

- bezbariérové hygienické zázemí
- **Suterén** – technické a skladové prostory, případně sdílená dílna (dle prostorových možností)

Dále bude řešeno efektivní propojení jednotlivých funkčních zón (např. kavárna – coworking – sál – kanceláře) s cílem zajistit flexibilitu, multifunkčnost a úspornost provozu. Součástí návrhu bude i malý multifunkční sál s optimálním umístěním a napojením na okolní prostory, tak aby jeho využití mohlo být jak samostatné, tak sdílené ostatními funkcemi a náplněmi objektu. V rámci návrhu je možné náplň jakkoliv uspořádat a kombinovat dle vhodnosti, uvážení, funkčnosti apod. Cílem by mělo být funkčně, využitelně a ekonomii provozu přiměřené řešení, kdy na sebe jednotlivé prostory vhodně navazují a umožňují ideálně multifunkční využití různou náplní objektu. Projektová dokumentace bude rovněž zahrnovat zpracování všech dalších potřebných součástí, technických a technologických systémů budovy – stavebně-konstrukční úpravy, statické zabezpečení, požárně bezpečnostní řešení, vytápění, zdravotnickou, elektroinstalace, slaboproudé rozvody vč. EZS, návrh a výpočty osvětlení, hospodaření s dešťovou vodou, energetická opatření a začlenění udržitelných technologií (např. FVE apod.). Důraz bude kladen na nízkou energetickou náročnost a dlouhodobou provozní udržitelnost.

Součástí řešení bude i návrh úprav veřejného prostoru v okolí budovy, zejména:

- úprava předprostoru na severní a východní straně
- pěší napojení na okolní komunikace a cyklostezky
- materiály, mobiliář, sadové úpravy
- kulturní využití plochy na jižní straně (venkovní posezení, drobné akce, využití historického vagonu jako pódia apod.)
- řešení dopravy v klidu (parkování) a napojení na veřejnou dopravu

Dispoziční a funkční návrh – architektonická studie bude před zahájením dalších projekčních prací odsouhlasen zadavatelem a projednán s městským architektem.

Projekt bude zpracován s ohledem na současné přístupy k architektuře a veřejnému prostoru a zároveň s ohledem na historickou hodnotu stavby a její architektury. Řešení objektu by mělo kvalitní, ideálně včetně pozitivního vlivu na své okolí a veřejný prostor. Předpokladem je také kvalitní, soudobé, udržitelné a úsporné budoucí energetické řešení rekonstrukce a budoucího provozu objektu (zateplení, zdroj vytápění, hospodaření s energiemi a zdroji apod.) a dále hospodaření s dešťovou vodou a celkově práce s modrozelenou infrastrukturou. Cílem je, aby byl objekt do budoucna ideálně úsporný a udržitelný, a to jak po stavební, technické a technologické stránce, tak po stránce provozní, funkční a užité.

Zadavatel má k dispozici zpracovaný pasport stávajícího stavu objektu, který bude zpracovateli plně poskytnut (DWG, PDF). Požadavky na rozsah předmětu plnění

Zadavatel požaduje následující rozsah předmětu plnění:

Vypracování projektové dokumentace v rozsahu:

1. Etapa – průzkumy, přípravné práce a zpracování návrhu – architektonické studie
2. Etapa - PD pro povolení záměru, vypracovaná dle vyhlášky č. 131/2024 Sb. Přílohy č. 1
3. Etapa - obstarávací činnost – zajištění pravomocného povolení stavby
4. Etapa - PD pro provádění stavby vypracovaná dle vyhlášky č. 131/2024 Sb. Přílohy č. 8

a dokumentace pro výběr zhotovitele v souladu s § 92 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v podrobnostech vymezení předmětu veřejné zakázky na stavební práce včetně soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, v rozsahu odpovídajícím dokumentaci pro provádění stavby dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Účastník musí dokumentaci zpracovat dle aktuálně platné legislativy ke dni vyhotovení dokumentace.

Veškerá projektová dokumentace bude zpracována ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon a dalších souvisejících předpisů, následných změn, ustanovení a navazující prováděcích vyhlášek, zejména pak bude zpracována dle vyhlášky č. 131/2024 Sb. o dokumentaci staveb v platném znění, dle povahy dokumentace také dle vyhlášky č. 169/2016 Sb. a 405/2017 Sb. s ohledem na zákon č. 134/2016 Sb. o veřejných zakázkách v platném znění a souvisejících dokumentů. Při zpracování dokumentace bude dodrženo členění dle uvedených vyhlášek, jakož i potřebná obsahová náplň, budou dodrženy příslušné platné normy ČSN, zákony, vyhlášky, požadavky objednatele na způsob a formu zpracování projektové dokumentace a pokyny objednatele plynoucí z projednávání na pracovních výborech projektu a v tomto dokumentu specifikovaných požadavků.

Projektová dokumentace bude zpracovaná v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek a její součástí bude mimo jiné:

- vypracování technické specifikace stavby včetně bezbariérovosti;
- vypracování výkazu výměr stavby;
- vypracování položkového rozpočtu;
- vypracování a zabezpečení veškerých podkladů, návrhů, studií, měření, stanovisek, analýz a jiných dokumentů potřebných pro komplexnost podkladového materiálu v rámci vypracování dotčeného stupně projektové dokumentace.

Součástí zakázky je zajištění veškeré inženýrské činnosti včetně prověření majetkoprávních vztahů, zajištění předběžných souhlasů a podmínek vlastníků dotčených parcel a související náležitosti.

Záruční doba: Zadavatel požaduje minimální záruční dobu v délce 60 měsíců

6. Doba a místo plnění zakázky:

Předpokládaný termín uzavření smlouvy o dílo:	červen 2025
Předpokládaný termín předání 1. Etapy PD	srpen 2025
Předpokládaný termín předání 2. Etapy PD	říjen 2025
Předpokládaný termín předání 3. Etapy PD	prosinec 2025
Předpokládaný termín předání 4. Etapy PD	prosinec 2025

Předpokládaný termín předání a převzetí dokončeného díla prosinec 2025

Místem plnění veřejné zakázky: pozemky p. č. 8193,8188/2, 8188/8 a 8188/13 v k. ú. Varnsdorf.

7. Požadavky na prokázání kvalifikačních předpokladů:

Základní způsobilost prokáže uchazeč čestným prohlášením, které je **přílohou** této výzvy.

Profesní způsobilost prokáže uchazeč předložením:

- výpisu z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence, pokud jiný právní předpis zápis do takové evidence vyžaduje,

- dokladu o oprávnění k podnikání podle zvláštních právních předpisů v rozsahu odpovídajícím předmětu zakázky, zejména dokladu prokazující příslušné živnostenské oprávnění či licenci na:

- **projektová činnost ve výstavbě**

- dokladu osvědčujícího odbornou způsobilost dodavatele nebo osoby, jejímž prostřednictvím odbornou způsobilost zabezpečuje (dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě obor – dopravní stavby/dopravní stavby a nekolejová doprava), je-li pro plnění veřejné zakázky nezbytná podle zvláštních právních předpisů.

- AUTORIZACE ČKA – A.1

- AUTORIZACE ČKA IT – POZEMNÍ STAVBY

Technická kvalifikace

Zadavatel požaduje prokázání splnění **technické kvalifikace**. Účastník splňuje technickou kvalifikaci v případě pokud

- realizoval za poslední 3 roky před zahájením zadávacího řízení **minimálně 2 významné služby obdobného charakteru**. Každá tato služba (projekční práce) musí odpovídat hodnotě **minimálně 500 000,- Kč bez DPH**.

Splnění shora uvedených kvalifikačních předpokladů uchazeč doloží prostými kopiemi listin.

8. Způsob hodnocení nabídek

Hodnocení nabídky bude probíhat na základě několika kritérií, která jsou určena tak, aby zajistila nejen ekonomickou efektivnost, ale i kvalitu realizace celého projektu. Rozdělení hodnotících kritérií bude následující:

- **Cena (váha 60 %):**

- Pro hodnocení nabízené cenové nabídky bude použita metoda vyjádření váhy v procentech, kdy nejvhodnější nabídkou je cena nejnížší. Celkově může dodavatel v rámci kritéria č. 1 dosáhnout maximálně 60 bodů
- Počet bodů přidělených v rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria bude vynásoben váhou dílčího kritéria (60 %)

Počet bodů =
$$\frac{\text{hodnota nejnížší nabídky}}{\text{hodnota posuzované nabídky}} \cdot \text{váha kritéria}$$

- **Reference dodavatele, předchozí zkušenosti v oboru (váha 40 %):**

- Zbýlých 40 % hodnocení bude zaměřeno na komplexní posouzení referencí dodavatele, jeho odborné technické kvalifikace a předchozích zkušeností s vypracováním obdobných zakázek. Hodnotí se zejména počet a rozsah

realizovaných zakázek obdobného charakteru, úroveň a odbornost technického týmu, a rovněž kvalita výstupů a případné zpětné vazby od předchozích zadavatelů. Hodnotitelé udělí počet bodů na stupnici 1-10, (přičemž 1 b. je nejhorší předpoklady, 10 b. jsou nejlepší předpoklady)

- o Celkově může dodavatel v rámci kritéria č. 2 dosáhnout maximálně 40 bodů. Počet bodů celkem přidělených těmto konkrétním kritériím bude v rámci tohoto dílčího kritéria vynásoben váhou dílčího kritéria (40%)

$$\text{Počet bodů} = \frac{\text{součet přidělených bodů hodnotitelů}}{\text{max. možný počet bodů}} * \text{váha kritéria}$$

Komise rady města pro posuzování a hodnocení nabídek provede hodnocení nabídek u jednotlivých kritérií podle vzorců a zjistí počet bodů získaných v rámci kritéria vynásobením váhou kritéria. Poté stanoví pořadí uchazečů od nejvhodnější nabídky (nejvíce bodů) k nejméně vhodné (nejméně bodů) součtem bodů za všechna kritéria. V případě kritérií, pro jejichž výpočet vstupuje subjektivně přidělená bodová hodnota jednotlivého hodnotitele, se vychází z posouzení předložených dokladů v nabídce uchazečů, z posouzení z veřejně dostupných informací o uchazeči a jeho referencích, kvalitě provedených zakázek, vlastních zkušeností zadavatele.

9. Cena a požadavky na platební podmínky

Celková nabídková cena bude uvedena za kompletní provedení díla jako pevná a nepřekročitelná – bez DPH a včetně DPH.

Zálohy na provedení prací zadavatel neposkytuje. Úhrada za dílo bude provedena po předložení projektové dokumentace pro územní a stavební řízení a další část po vydání pravomocného územního a stavebního povolení. Splatnost faktur 14 dní.

10. Prohlídka místa plnění

Prohlídka místa plnění vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně přístupné prostranství je umožněna kdykoliv bez potřeby kontaktních osob.

11. Způsob zpracování nabídky a požadavky na jednotné uspořádání nabídky

Nabídka bude doručena zadavateli prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK nejpozději do konce lhůty stanovené pro podávání nabídek.

Veškeré doklady musí být zpracovány v českém jazyce a musí být zajištěna jejich dobrá čitelnost. Žádný doklad nesmí obsahovat opravy a přepisy, které by zadavatele mohly uvést v omyl. Za včasné podání nabídky odpovídá účastník.

Požadavky na jednotné uspořádání nabídky (doporučení zadavatele)

Účastník sestaví nabídku v níže vymezeném pořadí:

Zadavatel požaduje vložení elektronické nabídky v jednom pdf souboru.

- a) krycí list nabídky
- b) obsah nabídky
- c) dokumenty prokazující splnění kvalifikace
- d) závazný návrh Smlouvy o dílo včetně povinných příloh
- e) seznam poddodavatelů a vyjádření jejich podílu na veřejné zakázce, v případě nevyužití poddodavatele, čestné prohlášení, že účastník nemá v úmyslu zadat žádnou

- část veřejné zakázky poddodavatelům
f) seznam nejvýznamnějších projekčních prací
e) další doklady (např. plná moc)

12. Způsob podání nabídek

Nabídky budou podávány v elektronické podobě prostřednictvím elektronického nástroje [https://www. https://zakazky.varnsdorf.cz/](https://www.zakazky.varnsdorf.cz/) .

Zadavatel upozorňuje případné účastníky, že podání nabídky ve lhůtě pro podání nabídek je jeho odpovědností. Zadavatel v této souvislosti upozorňuje, že elektronický nástroj může postihnout výpadek funkčnosti, za který zadavatel neodpovídá. Zadavatel proto doporučuje dodavatelům, kteří hodlají podat nabídku, aby ji podali v dostatečném časovém předstihu (např. několik hodin). Zadavatel dále upozorňuje, že pro podání nabídky je nezbytná registrace dodavatele. Registrace není okamžitá a může trvat několik pracovních dnů, proto by případní účastníci měli tuto registraci provést s předstihem a nikoli na poslední chvíli. Zadavatel zároveň uvádí, že na stránkách profilu zadavatele, přesněji <https://zakazky.varnsdorf.cz/> jsou k dispozici veškeré manuály potřebné k podání nabídky.

13. Lhůta pro podání nabídek a otevírání obálek

Lhůta pro podání nabídek končí dne **10.06.2025 v 10.00 hodin**.

Otevírání elektronicky podaných nabídek proběhne po uplynutí lhůty pro podání nabídek bez přítomnosti účastníků zadávacího řízení.

14. Výhrady zadavatele

Zadavatel nebude účastníkům hradit žádné náklady spojené s účastí ve výběrovém řízení. Tyto náklady nesou dodavatelé sami.

Zadavatel upozorňuje dodavatele, že vybraný dodavatel je dle § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.

Zadavatel si vyhrazuje právo měnit podmínky výzvy do konce lhůty stanovené pro podání nabídek.

Zadavatel nepřipouští variantní řešení ani rozdělení zakázky na části.

Zadavatel si vyhrazuje právo ověřit informace obsažené v nabídce dodavatele u třetích osob.

15. Práva zadavatele

Zadavatel si vyhrazuje právo odmítnout všechny nabídky a výzvu zrušit, a to i v případě, pokud nebude mít řádně zajištěno financování veřejné zakázky, jednat o úpravách textu smlouvy o dílo a upřesnit její konečné znění.

- Přílohy:**
- ČP základní způsobilost
 - krycí list nabídky
 - Návrh SoD
 - zákres v katastrální mapě

Ve Varnsdorfu dne 22.05.2025

Jan Šimek
starosta města