

Výzva k podání návrhu a soutěžní podmínky

k soutěži o návrh s názvem

Architektonický návrh výstavby obecních bytů ve Spáleném Poříčí

zadávané dle § 31 mimo režim zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon“)

Zadavatel:

Město Spálené Poříčí

sídlo: Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí

IČO: 00257249

zastoupen: Ing. Jindřich Jindřich, starosta

1. Profil zadavatele a komunikace

- 1) Soutěžní dokumentace je přístupná na profilu zadavatele na adrese:
<https://sluzby.e-zakazky.cz/profil-zadavatele/dcd61b6a-158f-4b0d-9779-e0572f2ebeecc>
(dále také jako „profil zadavatele“ nebo „elektronický nástroj zadavatele“)
- 2) Komunikace mezi zadavatelem a dodavateli v soutěži o návrh probíhá písemně elektronicky.
- 3) Zadavatel upozorňuje, že za písemnou komunikaci je kromě jiného považováno i podání návrhu dodavatelem. Podání návrhu probíhá pouze skrz elektronický nástroj zadavatele k příslušné veřejné zakázce. V případě, že má dodavatel zájem nad rámec elektronického návrhu podat model, postupuje dle čl. 5.2.
- 4) Zadavatel výslovně upozorňuje, že žádosti o vysvětlení soutěžních podmínek přijímá pouze elektronicky a že odpovědi na ně budou po anonymizaci tazatele uveřejněny rovněž na profilu zadavatele stejně jako veškerá doplnění a změny soutěžních podmínek. Zadavatel není povinen vysvětlení poskytnout, pokud není žádost o vysvětlení doručena včas, a to alespoň 4 pracovní dny před uplynutím lhůty pro podání návrhů.

2. Předmět soutěže o návrh

- 1) Investorem budoucí zástavby je zadavatel – město Spálené Poříčí.
- 2) Účastník v soutěži o návrh předloží architektonický návrh zástavby pozemků města Spálené Poříčí v těchto podrobnostech:

návrh zástavby území bytovými domy, přístupovými komunikacemi a veřejným prostranstvím. Součástí návrhu bude i vhodné dopravní napojení lokality na místní komunikaci v ulici Mírová a na silnici III. třídy 17715. U jednotlivých domů budou stanoveny rozměry, u nosných konstrukcí materiály. Dále bude součástí návrhu připojení

inženýrských sítí, způsob vytápění a způsob řešení dešťových vod. Návrh bude obsahovat orientační odhad ceny realizace. Návrh bude zahrnovat 3D vizualizaci.

Místem napojení na inženýrské sítě je Mírová ulice dle níže mapy, která je přílohou č. 3 této výzvy.

- 3) Zadavatel nepřipouští variantní řešení návrhů. Každý účastník soutěže o návrh je tak oprávněn podat pouze jeden návrh.
- 4) Zadavatel stanovuje, že maximální možná cena samotné realizace zástavby území je 10 000 Kč bez DPH za 1 m³ výstavby bytového domu (tj. bez okolní infrastruktury). Maximální možná cena za infrastrukturu je předpokládána ve výši 15 000 000 Kč bez DPH.
- 5) Vymezení pozemků: jedná se o části stávajícího pozemku p.č. 3221 k.ú. Spálené Poříčí, využitelná plocha je jižně od stávajícího záchytného příkopu, v rozsahu určeném návrhem územního plánu k zastavění.

Pozemek 2.01.10 SM cca 1,5 ha

Pozemek 2.01.11 část 0,6 ha

Návrh územního plánu a související dokumenty jsou dostupné zde:

<https://www.spaleneporici.cz/uzemni-plan/ds-1184>

2.1. Představa zadavatele na podobu výstavby:

1) Podlahové plochy, počet bytů, místnosti a příslušenství:

Zadavatel předpokládá zástavbu lokalit nájemními bytovými domy s byty těchto orientačních podlahových ploch (s jejich procentuálním zastoupením):

- Byty 30–40 m²: 20%
- Byty 45–60 m²: 45%
- Byty 60–75 m²: 35%

Zadavatel stanovuje minimální počet bytů na 30 bytů.

Doporučenou součástí bytu je komora, např. o velikosti větší než 1,5 m². Byty o výměře od 45 m² by měly mít WC v samostatné místnosti.

Zadavatel požaduje, aby bylo u společných prostor bytů počítáno s příslušenstvím – úložným prostorem například pro kola, sekačku apod. Mělo by se jednat o prostory nevytápěné o rozloze cca 4–10 m².

2) Parkování:

Zadavatel předpokládá parkování v lokalitě o počtu 1 automobil na každý byt + doplnění záchytného parkoviště pro cca 0,5 automobilu na 1 byt.

3) Soukromí:

Byty by měly mít výhodu venkova ve formě soukromí, a to např. přidělením pozemku o min. rozměru 100 m² pro cca 50 % bytů pro umístění např. pískoviště, venkovního sezení apod.,

u zbylých bytů by se mohlo jednat o řešení například terasou či společným veřejným pobytovým prostorem. Zároveň je vhodné řešit i oplocení soukromí připadajícího k bytům.

4) **Energie a vytápění:**

Požadavky na energetickou náročnost budov: PENB – A

Zadavatel preferuje ohřev TUV např. solárními panely. Vytápění a ohřev TUV bude řešen samostatně pro každý byt, případně pro několik bytů dohromady, zadavatel nepředpokládá centrální vytápění. V bytech bude umístěno podlahové teplovodní vytápění, alespoň částečné.

5) **Odpad:**

Zadavatel požaduje, aby v lokalitě bylo řešeno vhodné umístění kontejnerů separovaného odpadu, dále pak kompostérů a nádob na směsný komunální odpad. Kontejnery na separovaný odpad a směsný komunální odpad budou umístěny tak, aby k nim byl možný příjezd nákladním automobilem svozové firmy. Dle současné zkušenosti zadavatele by měl být počet kontejnerů-zvonů: 2x kontejner 3,2 m³ na papír, 1x kontejner 2,1 m³ na barevné sklo, 1x kontejner 1,5m³ na bílé sklo.

6) **Dešťové vody:**

Zadavatel preferuje využití dešťové vody na splachování WC a přiměřenou akumulaci pro zálivku travnatých ploch.

7) **Další:**

Způsob zpracování dalších aspektů, které nejsou výše specifikovány, je ponechán na tvůrčím přístupu účastníků soutěže o návrh.

Nedodržení představ zadavatele není důvodem k vyřazení návrhu ze soutěže o návrh, avšak představy vychází z potřeb zadavatele a z účelu výstavby. Kvalita a komplexnost zpracování představ zadavatele do soutěžního návrhu bude rovněž předmětem hodnocení poroty, viz hodnotící kritéria níže.

3. Prohlídka místa plnění

Zadavatel umožní dodavatelům prohlídku místa plnění ve smyslu prohlídky území, ke kterému se má návrh vztahovat.

Datum a čas prohlídky: **9. 6. 2025 v 10:00**

Místo srazu: před budovou Městského úřadu Spálené Poříčí na adrese Náměstí Svobody 132, Spálené Poříčí 335 61

Kontaktní osoba: Ing. Eva Kubová, tel.: +420 731 468 686

4. Požadavky na účastníky soutěže o návrh

Zadavatel požaduje, aby účastníci soutěže o návrh splňovali profesní způsobilost obdobně dle § 77 odst. 2 písm. c) ZZVZ, kterou dodavatel prokazuje předložením kopie nebo elektronického originálu dokladu osvědčující odbornou způsobilost osoby, jejímž prostřednictvím odbornou způsobilost dodavatel zabezpečuje, a to formou platného **osvědčení o autorizaci pro osobu autorizovaného architekta** nebo **autorizovaného technika** dle 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, v minimálním rozsahu 1 takové osoby pro obor architektura nebo pozemní stavby.

Dodavatelé mohou přiložit odkaz na jejich portfolio či portfolio přiložit spolu s návrhem.

5. Požadavky na podání návrhu

5.1. Požadavky na návrh

- 1) Pod pojmem „návrh“ se rozumí dokumenty, doklady a případně modely, které dodavatel podal zadavateli na základě soutěžních podmínek. Zadavatel si vyhrazuje, že může požádat dodavatele o doplnění či objasnění návrhu.
- 2) Návrh musí být zpracován v českém jazyce na základě těchto soutěžních podmínek.
- 3) Návrh bude zahrnovat grafickou a textovou část.
- 4) Zadavatel požaduje, aby návrh byl předložen v elektronickém vyhotovení s využitím elektronického nástroje zadavatele. Zadavatel upozorňuje, že pro podání návrhu musí být dodavatel registrován jako dodavatel v elektronickém nástroji.
- 5) Pro elektronické podání návrhu mohou být použity obecně dostupné formáty a programy, které bude zadavatel schopen zdarma a bez technických obtíží otevřít.

5.2. Lhůta pro podání návrhů

- 1) Zadavatel stanovuje lhůtu pro podání návrhů do **21. 7. 2025 ve 12:00**. Aktuální lhůta pro podání návrhů je stanovena v elektronickém nástroji zadavatele v příslušném poli karty této veřejné zakázky (označena jako lhůta pro podání nabídek).
- 2) Pokud nebyl návrh zadavateli doručen ve lhůtě nebo způsobem stanoveným v soutěžních podmínkách, nepovažuje se za podaný a v průběhu soutěže o návrh se k němu nepřihlíží.
- 3) V případě, že se dodavatel rozhodne doplnit návrh o korespondující model ve fyzické podobě, lhůta pro podání modelu je jeden pracovní den dopadající na pondělí až středu následující po konci lhůty pro podání návrhů, a to v čase od 9:00 do 11:00 a 13:00 až 15:00 v budově Městského úřadu Spálené Poříčí na adrese Náměstí Svobody 132, Spálené Poříčí 335 61, kontaktní osobou pro převzetí je Ing. Kubová, případně Ing. Rojová. Zadavatel však zdůrazňuje, že předložení modelu není povinné.

6. Prezentace návrhů

Po uplynutí lhůty pro podání návrhů budou účastníci soutěže o návrh vyzváni k prezentaci svých návrhů v délce maximálně 15 minut, nad rámec prezentace mohou členové poroty pokládat účastníkům doplňující dotazy. Účastníci budou s předstihem k účasti na prezentaci vyzváni písemně. Prezentace se uskuteční primárně v prostorách zadavatele ve městě Spálené Poříčí, dle rozhodnutí zadavatele eventuálně i on-line.

7. Hodnoticí kritéria

Nabídky budou hodnoceny porotou sestavenou zadavatelem na základě komplexní kvality návrhu spočívající v následujících kritériích (kritéria mají uvedenou procentuální váhu v poměru k celkovému hodnocení):

Kritérium	Váha kritéria
Cena realizace zástavby území	20 %
Architektonické řešení a vizuální působení	40 %
Uživatelský komfort pro cílovou skupinu – zejména mladé rodiny s dětmi	30 %
Environmentální přístup k energiím a vodě	10 %

7.1. Cena realizace zástavby území

V rámci kritéria se hodnotí ekonomická přiměřenost návrhu z pohledu investičních nákladů, a to s ohledem na:

- celkové předpokládané náklady na realizaci,
- přiměřenost ceny ve vztahu k další kvalitě návrhu,
- možnost etapizace výstavby a její ekonomická proveditelnost.

7.2. Architektonické řešení a vizuální působení

V rámci kritéria se hodnotí celková architektonická kvalita návrhu:

- urbanistické začlenění do struktury obce a návaznost na okolní zástavbu,
- architektonická kvalita budov a veřejného prostoru,
- kvalita a promyšlenost návrhu co se týče proporce, materiálů a kompozice.

7.3. Uživatelský komfort pro cílovou skupinu – zejména mladé rodiny s dětmi

V rámci kritéria se hodnotí uživatelský komfort v tomto členění:

a) Veřejný prostor, zejména s ohledem na:

- dostupnost a kvalitu venkovních prostor pro děti a rodiny (například hřiště, komunitní prostory, zeleň),
- bezpečnost veřejného prostoru (například pěší trasy, minimalizace dopravního rizika).

b) Prostory určené k bydlení, zejména s ohledem na:

- soukromí a pohodlí bydlení,
- přístupnost kočárkům, bezbariérovost společných prostor,
- balkóny, lodžie, předzahrádky nebo jiné formy soukromého venkovního prostoru.

7.4. Environmentální přístup k energiím a vodě

V rámci kritéria se hodnotí environmentální přístup k energiím a vodě, a to:

- efektivní hospodaření s energiemi (např. pasivní prvky, využití obnovitelných zdrojů, energetická náročnost budov),
- úspory vody (retenční nádrže, hospodaření s dešťovou vodou, vodovodní technologie s nižší spotřebou).

Míru naplnění výše uvedených kritérií bude porota hodnotit vždy na základě bodové škály v rozpětí 1 až 5 bodů za dané kritérium. Bodový zisk kritéria bude následovně vyvážen danou váhou kritéria, například bodový zisk v kritériu *Architektonické řešení a vizuální působení* bude pro celkový bodový zisk vynásoben koeficientem 0,4 (váha kritéria 40 %). Výsledné body ze všech kritérií budou sečteny a dle celkového bodového zisku budou seřazeny návrhy tak, že návrh s nejvyšším bodovým ziskem se umístí na prvním místě.

Porota může k hodnocení přizvat další odborníky k účasti na jednání poroty s poradním hlasem.

8. Ceny

1) Nejlepší tři návrhy na základě výsledku hodnocení budou oceněny cenami v této výši:

1. místo: 50 000 Kč
2. místo: 40 000 Kč
3. místo: 30 000 Kč

Porota může případně rozhodnout, že některé z vypsaných cen neudělí a částky na ně určené nerozdělí nebo rozdělí jiným způsobem, a to zejména v případě, že bude v soutěži nízká účast nebo budou návrhy vyhodnoceny jako nedosahující dostatečné kvalitativní úrovně pro získání ceny. Ve zvláštních případech může porota rozhodnout o jiném rozdělení celkové částky na jednotlivé ceny.

Zadavatel upozorňuje, že nebude vyplácet žádné náhrady výloh spojených s účastí v soutěži o návrh.

9. Autorská práva a souhlas s uveřejněním

Zadavatel upozorňuje, že podáním návrhu do soutěže o návrh dodavatel souhlasí s tím, že zadavatel může bezúplatně návrhy reprodukovat, publikovat a jinak propagovat, a to jak v elektronické podobě, tak v listinné podobě (například na webových stránkách zadavatele, materiálech souvisejících s projektem či v prostorách zadavatele).

Zadavatel požaduje, aby dodavatel spolu s návrhem doložil čestné prohlášení o autorských právech k návrhu, které je přílohou č. 2 těchto soutěžních podmínek. Dodavatel v čestném prohlášení zvolí z písmen a) až d), která situace na něj, resp. na návrh dopadá, ostatní odstavce pod písmeny a) až d) smaže či proškrtne. Dodavatel odpovídá zadavateli za škodu, která mu vznikne v souvislosti s tím, že čestně prohlášené skutečnosti se ukáží nepravdivými.

10. Architektonická studie a projektová dokumentace

- 1) Zadavatel si vyhrazuje možnost uzavřít s účastníkem, jehož návrh se v soutěži umístí na prvním místě, smlouvu o dílo na zhotovení architektonické studie navazující na návrh a dále na zpracování projektové dokumentace v podrobnostech stanovených návrhem smlouvy o dílo, který tvoří přílohu č. 1 soutěžních podmínek. Návrh smlouvy o dílo obsahuje veškeré obchodní a platební podmínky.
- 2) Účastníci soutěže o návrh nejsou oprávněni v návrhu smlouvy o dílo měnit jakákoliv ustanovení. Podbarvená ustanovení budou doplněna před samotným uzavřením smlouvy.
- 3) Smlouva o dílo nemusí být přiložena k návrhu účastníka soutěže o návrh, avšak svou účastí v soutěži účastník vyjadřuje souhlas se zněním návrhu smlouvy o dílo a je srozuměn s tím, že smlouva o dílo bude v tomto znění s případným výhercem uzavřena. Smlouvu o dílo podepíše vítězný dodavatel, resp. osoba oprávněná za něj jednat, pokud se stane smluvní stranou závazku vzešlého ze soutěže o návrh. Zadavatel si vyhrazuje možnost nepodepsat smlouvu o dílo s žádným z účastníků soutěže o návrh.
- 4) Předpokládaná hodnota navazujícího smluvního vztahu je celkem 3 000 000 Kč bez DPH, tato částka je rovněž maximální možná. Z celkové částky představuje částka 300 000 Kč bez DPH cenu stanovenou za zpracování architektonické studie. Podrobnosti stanovuje návrh smlouvy o dílo.

11. Přílohy soutěžních podmínek

Součástí soutěžních podmínek jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Návrh smlouvy o dílo

Příloha č. 2 – Čestné prohlášení o autorských právech k návrhu

Příloha č. 3 – Mapa napojení na inženýrské sítě