

Správa bytových objektů Praha – Modřany, příspěvková organizace

Generála Šišky 2375/6

143 00 Praha - Modřany

Č.j. S - 109/2025

Praha 9.září 2025

Počet listů: 10

K uveřejnění na portálu
zadavatele a na webové stránce
SBO Praha 12

„Oprava bytové jednotky č. 3, ul. Krupná 2082/19“

Výzva k podání nabídky k veřejné zakázce malého rozsahu
zadávané dle § 31 zákona č. 134/2016 Sb.,
o zadávání veřejných zakázek

Název:	Správa bytových objektů Praha – Modřany, příspěvková organizace
Sídlo:	Generála Šišky 2375/6 143 00 Praha - Modřany
IČ:	00879746
DIČ:	CZ00879746
Zastoupená:	Mgr. Lucií Holou, ředitelkou

Jako zadavatel Vás vyzývá v souladu s § 31 zákona č. 134/2016 Sb.,

o zadávání veřejných zakázek (dále jen zákon)

k podání nabídky k veřejné zakázce malého rozsahu na stavební práce

s názvem:

„Oprava bytové jednotky č. 3, ul. Krupná 2082/19“

I. Předmět zakázky

Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky na adrese: Krupná 2082/19, Praha 12, dispozice bytu 2+1 (kuchyň, pokoj 01, pokoj 02, koupelna s wc, chodba), plocha bytu 49,39 m². Umístění bytu je 2. NP. Způsob vytápění bytu: centrální, dálkové.

Předpokládaný rozsah oprav:

- demontáž vnitřních i vchodových dveří
- odstranění doplněné nášlapné vrstvy (PVC, dlažby) včetně podkladních vrstev
- demontáž zařizovacích předmětů, včetně koncových prvků instalací
- odstranění nesoudržných částí povrchů
- odstranění obkladů
- kompletní likvidace odpadu zákonným způsobem
- kompletní výměna instalací STI v daném bytě (dispozičně viz Příloha č. 5 – Pasport bytové jednotky)
- revize a doplnění elektroinstalace včetně zásuvek a přípravy v kuchyni na myčku, pračku
- v obytných místnostech se provede repase stávajících palubkových podlah včetně soklů
- v kuchyni a předsíni bude nové souvrství podlahy vč. nášlapu PVC
- koupelna bude vybavena novými zařizovacími předměty
- provedeny nové dlažby a obklady (ty i v místě nové kuchyňské linky)
- nové kompletace elektro vč. osvětlovacích těles chodby, koupelny a přípravy pro osvětlení pokojů, kuchyně a kuchyňské linky
- prověření, případné opravy topných těles, včetně nového otopného žebříku v koupelně na etážové topení
- repase oken
- vestavěná spižní skříň
- repase zárubní
- dodávka nových dveří vč. kování a bezpečnostního zámku na vchodové dveře
- opravy povrchů vč. výmalby
- revize elektro, topení a předepsané zkoušky
- malby a nátěry stěn, stropů, zárubní

Další podrobnější údaje – viz. Slepý rozpočet k ocenění v Příloze č.1

II. Specifikace zadávacího řízení a zadávací dokumentace

V souladu s § 31 zákona se nejedná se o zadávací řízení realizované v režimu zákona.

Tato výzva k podání nabídek (dále jen Výzva), která je zároveň spolu s přílohami zadávací dokumentací, má celkem 5 příloh:

- Příloha č. 1 - Slepý rozpočet k ocenění
- Příloha č. 2- Krycí list nabídky
- Příloha č. 3 - Čestné prohlášení
- Příloha č. 4 - Smlouva o dílo SOD – závazný návrh
- Příloha č. 5 – Pasport bytové jednotky

III. Místo a termín plnění zakázky

Místo plnění: Krupná 2082/19, Praha 12.

Termín dokončení plnění: nejpozději do 50 dnů ode dne předání staveniště.

Vymezení lhůt:

- a) doba předání a převzetí staveniště – nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne uzavření smlouvy se zadavatelem.
- b) doba zahájení prací - do 3 kalendářních dnů ode dne předání staveniště.
- c) lhůta pro dokončení prací - nejpozději do 50 dnů ode dne předání staveniště.
- d) lhůta pro předání a převzetí díla – ke dni dokončení prací.
- e) lhůta pro vyklizení staveniště – do 7 kalendářních dnů ode dne převzetí díla.
- f) počátek běhu záruční lhůty – rozhodným dnem pro počátek běhu záruční lhůty je den převzetí díla.

Podrobněji v závazném návrhu Smlouvy o dílo (Příloha č. 4 Výzvy).

Upozornění

Uzavření smlouvy o dílo zadavatel předpokládá cca do 3 dnů od konce lhůty pro podání nabídek. Bytová jednotka je prázdná, vyklizená a připravená k rekonstrukci. Lze ji předat k zahájení prací vybranému zhotoviteli ihned po uzavření smlouvy o dílo. Nejpozději však do 5 kalendářních dnů ode dne uzavření smlouvy.

IV. Kvalifikační předpoklady

Požaduje se, aby uchazeč o zakázku v nabídce předložil:

1. Výpis z obchodního rejstříku, je-li v něm uchazeč zapsán, či výpis z jiné obdobné evidence, pokud je v ní zapsán, a to v prosté kopii,
2. Doklad o oprávnění k podnikání relevantní k předmětu zakázky (například živnostenské oprávnění s předmětem podnikání „Provádění staveb, jejich změn a odstraňování“ nebo alespoň „Zednictví“), umožňující splnění zakázky, a to v prosté kopii,

3. Čestné prohlášení dle Přílohy č. 3, podepsané osobou oprávněnou jednat za uchazeče.
4. Seznam významných zakázek obdobného charakteru jako je předmět této zakázky. (Dále též jen „Seznam“). Uchazeč předloží seznam alespoň 5 obdobných zakázek (rekonstrukce bytové jednotky nebo výstavba či rekonstrukce jakéhokoliv objektu určeného pro bytového či rekreační účely). Seznam řádně dokončených zakázek bude za období posledních 3 let před zahájením tohoto výběrového řízení v hodnotě minimálně 800.000,- Kč bez DPH za jednu každou včetně telefonního čísla na kontaktní osobu pro ověření reference.

Seznam musí u každé referenční zakázky obsahovat alespoň:

- název referenční zakázky,
- předmět zakázky (nevyplývá-li předmět zakázky z názvu),
- místo plnění zakázky,
- období splnění zakázky (měsíc, rok),
- identifikace objednatele,
- telefonní spojení na objednatele.

Zadavatel si vyhrazuje právo reference ověřit a vyřadit z výběrového řízení nabídku uchazeče, jehož reference ověřit nebylo možno nebo se na základě tohoto ověření zjistí, že zakázka nebyla provedena včas a řádně.

Seznam musí být podepsaný osobou odpovědnou jednat za uchazeče.

V. Předpokládaná hodnota zakázky

Předpokládaná hodnota zakázky je **900.000,- Kč bez DPH**.

VI. Uvedení nabídkové ceny

Nabídková cena musí být uvedena v Kč jako celková konečná cena za splnění celého předmětu zakázky, včetně všech souvisejících výdajů.

Celková cena musí být rozepsána bez DPH a včetně DPH, a to spolu s dalšími údaji minimálně na Krycím listu nabídky a v návrhu smlouvy.

Výše sazby DPH je v případě této zakázky 12%.

Nabídková cena bude považována za cenu nepřekročitelnou.

Součástí nabídky musí být nezměněný Slepý rozpočet dle Přílohy č. 1 Výzvy, oceněný uchazečem ve všech položkách. **V případě rozporu mezi Standardy bytu viz čl. XIV Výzvy a položkami definovanými ve Slepém rozpočtu (příloha č. 1 Výzvy), se přednostně použijí položky definované ve Slepém rozpočtu.**

VII. Hodnocení nabídek

Hodnocení bude provedeno dle výše celkové nabídkové ceny bez DPH.

Pořadí nabídek bude stanoveno podle výše nabídkové ceny bez DPH vzestupně od nejnižší po nejvyšší.

Pokud podá nabídku uchazeč – neplátce DPH, bude jeho nabídková cena porovnána s cenami uchazečů – plátců v Kč bez DPH. Uchazeč nesmí v žádném kritériu nabídnout nulovou cenu, jinak bude jeho nabídka vyřazena.

VIII. Požadovaná minimální délka záruční lhůty

Minimální požadovaná délka záruční doby na **stavební část** díla je **60 měsíců**. Na **vybavení a technologickou část** díla (např. sanita, svítidla apod) **24 měsíců**.

Záruční lhůta počíná běžet dnem předání a převzetí dokončeného díla.

IX. Závazný návrh smlouvy

V nabídce musí být předložen závazný návrh smlouvy dle závazného vzoru uvedeného v Příloze č. 4 této Výzvy. Zájemce o zakázku není oprávněn ve vzorovém návrhu smlouvy činit jakékoli změny, vyjma doplnění relevantních údajů na označených místech.

Návrh smlouvy musí být podepsán osobou odpovědnou jednat za uchazeče.

X. Prohlídka místa plnění veřejné zakázky

Prohlídka místa je obligatorní součástí zadávacího řízení.

Prohlídka místa plnění se bude konat dne **16.09.2025**, od **10:00** hod.

Sraz zájemců o prohlídku je v **09:45** hod. u vchodu do bytového domu na adrese **Krupná 2082/19, Praha 12**.

XI. Využití poddodavatelů

Zadavatel neomezuje vybraného dodavatele v případném využití poddodavatelů pro plnění částí zakázky. Vybraný dodavatel je ale odpovědný za skutečnost, že jeho poddodavatelé disponují pro činnosti, které budou na plnění zakázky vykonávat, odpovídajícími platnými oprávněními a tyto činnosti budou vykonávat řádně a odborně, dle všech platných norem a předpisů.

XII. Vysvětlení zadávací dokumentace

Dodavatel je oprávněn požadovat písemné **vysvětlení zadávací dokumentace** pouze u zadavatele, tj. u Správy bytových objektů, Generála Šišky 2375/6, Praha 12 Modřany a to **prostřednictvím Portálu pro vhodné uveřejnění**: <https://www.vhodne-uverejneni.cz/>.

Žádost o vysvětlení zadávací dokumentace musí **být doručena nejpozději čtyři pracovní dny před koncem lhůty** pro podání nabídek. (Pozn.: Například **pokud je poslední den podání**

nabídek v úterý 28.11.2023, potom žádost o vysvětlení ZD je potřeba doručit nejdele ve středu dne 22.11.2023)

Vysvětlení zadávací dokumentace bude zasláno tazateli, osloveným dodavatelům a veřejnosti prostřednictvím Portálu pro vhodné uveřejnění.

XIII. Další podmínky zakázky

1. Případné nejasnosti v této Veřejné zakázce a jejích přílohách, jsou uchazeči povinni vyjasnit si před podáním nabídky, a to s využitím lhůty pro žádost o dodatečné informace dle čl. XII.
2. V případě, že zadávací podmínky obsahují požadavky nebo odkazy na obchodní firmy, názvy nebo jména a příjmení, specifická označení zboží a služeb, které platí pro určitou osobu, popřípadě její organizační složku za příznačné, patenty na vynálezy, užité vzory, průmyslové vzory, ochranné známky nebo označení původu, umožňuje zadavatel pro plnění předmětu této veřejné zakázky použití i jiných, kvalitativně a technicky obdobných řešení.
3. Do nabídkové ceny zahrne uchazeč veškeré náklady na plnění předmětu této zakázky. Dodatečné cenové požadavky na plnění předmětu zakázky v rozsahu Příloh této Výzvy nebudou zadavatelem akceptovány.
4. Zadavatel požaduje, aby uchazeč při zpracování položkového rozpočtu, tj. při oceňování soupisu prací (tzv. Slepého rozpočtu), který je součástí zadávací dokumentace, dodržel strukturu soupisu prací se Slepým rozpočtem a členění na jednotlivé části dodávky a doprovodné práce stavebního charakteru, ocenil nulovými hodnotami veškeré položky a dodržel obsahovou náplň soupisu prací. Nulovou hodnotou lze ocenit pouze položky s uvedeným nulovým množstvím.
5. Předmět Veřejné zakázky bude dodavatelem realizován v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména stavebním zákonem a platnými ČSN a předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení.
6. Je nutno respektovat ustanovení příslušných EN ČSN nebo jejich částí, které byly oprávněným orgánem prohlášeny za závazné. Veškeré prvky a součásti díla (materiály, výrobky a zařízení) musí splňovat požadavky zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a musí být nové, pokud není v projektové dokumentaci uvedeno jinak. Požadovaná kvalita díla a způsob její kontroly se řídí zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a platnými normami pro celý rozsah předmětu plnění.
7. Stavební práce budou prováděny v souladu s platnými zákony a vyhláškami souvisejícími s výstavbou, technologickými předpisy, bezpečnostními předpisy a ustanoveními ČSN. Pro organizaci výstavby bude dodržena zásada regulace stavební činnosti s ohledem na charakter lokality, kterým je bytový dům, zásada minimálního

omezení provozu dané lokality a minimalizování vlivu na znečišťování okolního prostředí. Zejména je nutné v co nejvyšší možné zamezit hlučným činnostem.

8. **Práce nesmí probíhat v sobotu a v neděli a ve svátečních dnech. V pracovních dnech mohou práce probíhat pouze v době od 07.00 hod do 18.00 hod. Hlučnější práce mohou v nezbytně nutném rozsahu probíhat pouze v době mezi 10.00 hod. do 18.00 hod.**
9. Celkový souhrn vlastností provedeného díla je určen obecně závaznými předpisy, platnými českými a evropskými technickými normami (v případě, že ČSN nebudou v souladu s evropskými technickými normami, mají přednost ty normy, které obsahují přísnější požadavky), zadávací dokumentací, podmínkami z vydaných územních a stavebních povolení, požadavky dotčených orgánů státní správy a samosprávy a smluvními podmínkami.
10. V případě rozporu údajů uvedených v zadávací dokumentaci platí pro ocenění vždy údaje uvedené ve Slepém rozpočtu.
11. Zadavatel nebude zajišťovat zábory, skládky hmot a nebude ani samostatně hradit s tím související poplatky, zhotovitel bude odpadní hmoty likvidovat průběžně po dobu realizace díla v souladu s aktuálně účinným zákonem o odpadech.
12. Součástí dodávky zhotovitele jsou v relevantních případech též bezpečnostní a výstražné tabulky, značení a zařízení, včetně jejich osazení.
13. Podmínka dle § 6 odst. 4 zákona ve věci společensky odpovědného zadávání veřejných zakázek:
 - a) jestliže dodavatel pro plnění části předmětu zakázky využije poddodavatele, bude povinen nastavit lhůty splatnosti faktur mezi ním a všemi jeho poddodavateli na stejné nebo lepší úrovni, jako je bude mít nastaveny se zadavatelem na základě uzavřené smlouvy o dílo. (Tj. pokud bude mít dodavatel se zadavatelem sjednanu lhůtu splatnosti faktur 21 dní, musí tuto délku dodržet i ve vztahu ke svým poddodavatelům nebo jí stanovit kratší.)
14. Dodavatel nesmí bez souhlasu zadavatele využívat bytovou jednotku k jinému účelu než k plnění předmětu zakázky.
15. Dodavatel je plně odpovědný za případné škody způsobené pracovníky plnící předmět zakázky bez ohledu na vzájemný právní vztah mezi ním a těmito pracovníky.
16. Dodavatel je povinen respektovat povinnost zadavatele uveřejnit v registru smluv smlouvu uzavřenou na veřejnou zakázku, včetně všech jejích změn a dodatků.
17. Zájemci nebo uchazeči o tuto veřejnou zakázku nejsou oprávněni požadovat po zadavateli úhradu nákladů souvisejících se zadávacím řízením.
18. Varianty nabídek ani dílčí plnění se nepřipouští.
19. Zadavatel připouští podání nabídek **pouze prostřednictvím Portálu pro vhodné uveřejnění**.

20. Nabídku může podat každý, i přímo nevyzvaný, dodavatel.
21. Zadávací lhůta, po kterou jsou účastníci zadávacího řízení svými nabídkami vázáni, je 40 dnů ode dne konce lhůty pro podání nabídek. V době zahájení zadávacího řízení se ale předpokládá, že smlouva bude uzavřena cca do 7 dnů od konce lhůty pro podání nabídek. Vybraný dodavatel bude povinen v určeném termínu předložit zadavateli výtisky smluv určené k uzavření již podepsané za svou smluvní stranu.
22. O výsledku zadávacího řízení bude všem jeho účastníkům podána informace ihned po jeho ukončení prostřednictvím Portálu pro vhodné uveřejnění.
23. Nabídka musí být zpracována v českém jazyce. K případným dokladům v cizím jazyce musí být v nabídce připojen úředně ověřený překlad do českého jazyka. Tato povinnost se nevztahuje na doklady ve slovenském jazyce.
24. Zadavatel si vyhrazuje právo:
- a) při zachování zásad dle § 6 odst. 1 a 2 zákona změnit podmínky zadávacího řízení,
 - b) nepřijmout nabídky,
 - c) nevrátit nabídky,
 - d) nevybrat žádnou z nabídek,
 - e) požádat o písemné vysvětlení nejasností nabídky,
 - f) vyřadit z hodnocení nabídku uchazeče, který nesplnil některou z podmínek zadávacího řízení, nebo předložil takovou cenovou nabídku, která byla komisí zadavatele posouzena vzhledem k předmětu zakázky jako mimořádně nízká,
 - g) zadávací řízení kdykoli, i bez uvedení důvodu, zrušit, a to až do okamžiku uzavření smlouvy s vybraným uchazečem.

XIV. Standardy bytu

Zadavatel udává základní popis standardního provedení bytu:

Vstupní a interiérové dveře

- Vchodové dveře – protipožární, hladké, plné, materiál: laminát, lamino nebo dýha,
- Kování pro vchodové dveře - bezpečnostní s klíči, barva: nerez.
- Interiérové dveře – hladké, plné (variantně ze 2/3 prosklené), barva: bílá, materiál: voština nebo dutinková dřevotříska, povrch: folie nebo dřevěná dýha
- Kování pro interiérové dveře - standardní s klíči, barva - nerez.
- Kování WC a koupelna - štítové na klíč, barva – nerez.

Vnitřní omítky a malba

- Štukové omítky v provedení hladkých povrchů
- Základní nátěr 2x nebo 3x – barva bílá, Primalex PLUS

Elektroinstalace

- Vypínače – typ E
- Zásuvky – typ 1, typ 5, apod.
- Vypínače a zásuvky od jednoho výrobce, barva bílá
- Plastový rozvaděč proudu

- Opravy elektroinstalace dle současné legislativy
- Osvětlení v každé místnosti - LED svítidla na stropě – teplé světlo. Typ svítidel se snadnou výměnou zářiče.

Vytápění a ohřev TUV

- Elektrický bojler závěsný na zeď, vertikální (svislý), případně vodorovný.
- Plynový kondenzační kotel (dle požadovaného výkonu, typ a cena po odsouhlasení zadavatelem).
- Elektrický kotel (dle požadovaného výkonu, typ a cena po odsouhlasení zadavatelem).
- Dálkové vytápění-radiátory.

Podlahy

- Plovoucí podlahy - tl. 8 mm, barva
- Vinyl - vinyl z dílců, lepený – dekor dřevo, barva šedé odstíny (bříza apod.)
- Kuchyň – vinyl nebo dlažba dle dispozic
- Pokoje - plovoucí podlaha systém nebo vinyl.

Obklad a dlažba

- **Kuchyň** - štukové omítky s výmalbou, obklad pouze za kuchyňskou linkou a sporákem
- **Koupelna, WC** - keramické obklady max. do výšky zárubní, bez lišt nebo ukončené plastovými lištami
- **Barva obkladů** - odstíny šedé

Zdravotní a sanitární vybavení

- Chromové pákové baterie stojánkové nebo nástěnné
- Keramické umyvadlo
- Sprchový kout s keramickou vaničkou (rozměry dle dispozic bytu)
- Vana (rohová, obdélníková)
- WC záchodová mísa kombi

Kuchyň

- Kuchyňská linka standard, sektorová výroba
- Kuchyňský dřez nerezový
- Kuchyňský sporák s troubou elektrický
- Kuchyňský sporák s troubou kombinovaný
- Sklokeramická varná deska
- Odsavač par napojený na VZT (variantně uhlíkový).

XV. Lhůta pro podání nabídek

Nabídky lze podat nejpozději do **10:00** hod., dne **24.09.2025**.

XVI. Doporučená podoba nabídky

a) doporučené řazení nabídky

1. Vyplněný **krycí list nabídky** dle Přílohy č. 2
2. Prokázání splnění kvalifikace dle čl. 4 a dalších požadavků:
 - Výpis z OR
 - ŽL
 - Seznam referenčních zakázek
 - Podepsané čestné prohlášení dle Přílohy č. 3
 - Podepsaný závazný návrh smlouvy dle Přílohy č. 4
 - Vyplněný slepý rozpočet dle Přílohy č. 1

XVII. Způsob označení a podání nabídek

Nabídky musí být podány elektronicky prostřednictvím **Portálu pro vhodné uveřejnění**.

O výsledku hodnocení bude všem uchazečům podána informace neprodleně po rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky prostřednictvím Portálu pro vhodné uveřejnění.

Mgr. Lucie Holá
zadavatel