

VÝZVA K PODÁNÍ NABÍDKY A ZADÁVACÍ PODMÍNKY

Výběrové řízení na stavební práce „Agroturistika na farmě“

Zadavatel: Biofarma Pod Hájkem s.r.o.

IČO: 24736261

Označení dokumentu: ZD_01

Verze: V08

Datum zpracování: 19. 7. 2026

1. Právní a dotační rámec

Biofarma Pod Hájkem s.r.o. (dále jen „zadavatel“) vyhlašuje výběrové řízení v otevřené výzvě na stavební práce pro projekt „Agroturistika na farmě“.

Zadavatel není pro tuto zakázku povinen postupovat v zadávacím řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Přesto dobrovolně volí výběrové řízení v otevřené výzvě mimo režim tohoto zákona podle odstavce 1.2.4 Příručky pro zadávání zakázek na projekty rozvoje venkova v rámci Strategického plánu SZP na období 2023–2027, verze 2.1, listopad 2025, a podle dalších podmínek poskytovatele dotace vztahujících se k předmětné žádosti.

Zadavatel dodržuje zásady transparentnosti, přiměřenosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace. Pojmy použité v dokumentaci se vykládají podle Příručky SZIF a této dokumentace.

2. Identifikace zadavatele

Údaj	Hodnota
Obchodní firma	Biofarma Pod Hájkem s.r.o.
Sídlo	Horní Branná 117, 512 36 Horní Branná
IČO	24736261
DIČ	CZ699003051
Zastoupení	Ing. Hana Řehořková, prokuristka
Kontaktní osoba	Ing. Hana Řehořková
Telefon	+420 778 168 001
E-mail	bio-klub@volny.cz
Adresa pro podání nabídek	Biofarma Pod Hájkem s.r.o., Horní Branná 117, 512 36 Horní Branná

3. Základní údaje o zakázce

Údaj	Vymezení
Název zakázky	Agroturistika na farmě
Druh zakázky	Stavební práce
Místo plnění	Chata Pod Hájkem, Horní Branná 422, katastrální území Horní Branná, okres Semily
Projekt	Intervence 45.73 – Investice do nezemědělských činností, záměr b) Agroturismus
Registrační číslo žádosti	26/007/4573b/400/003555
Dílní nabídky	Nejsou přípustné
Varianty nabídky	Nejsou přípustné

Údaj	Vymezení
Jednání o nabídkách	Zadavatel si jednání o nabídkách nevyhrazuje

4. Předmět zakázky

Předmětem zakázky je úplné odborné provedení stavebních a montážních prací potřebných pro realizaci projektu v rozsahu této dokumentace a jejích příloh. Všechny práce tvoří jeden funkční celek a budou zadány jednou smlouvou o dílo.

- výměna oken, balkonových dveří a venkovních vstupních dveří;
- opláštění a zateplení objektu včetně izolace, roštu, modřínového fasádního obkladu, ostění, parapetů, okapníků a klempířských detailů;
- rekonstrukce balkonu a provedení venkovního točitého schodiště;
- úpravy WC a koupelny;
- stavební úprava stávající uzavřené lodžie pro využití jako dětský koutek v rozsahu technické specifikace a soupisu prací;
- výměna podlahových krytin v patře a na schodišti;
- výměna plynového kotle a související montážní, zkušební a revizní práce;
- výměna svítidel a ventilátorů na stávajících vývodech bez budování nových elektrických rozvodů;
- malířské práce, úklid, odvoz a řádné odstranění odpadů, zkoušky, revize, doklady a dokončovací práce.

5. Etapy a rozsah závazku

Účastník ocení úplný rozsah etap A až E uvedený v žádosti o dotaci a v této zadávací dokumentaci. Pro hodnocení se použije součet cen všech etap bez DPH. Zakázka tvoří jeden funkční celek a nebude rozdělena na samostatné smlouvy.

Etapa	Obsah	Režim
A	Okna, balkonové a vstupní dveře; opláštění a zateplení objektu	Závazně objednána uzavřením smlouvy
B	Balkon a venkovní schodiště	Podmíněna výsledkem administrace dotace; aktivace písemnou výzvou v rozsahu schváleném SZIF
C	WC a koupelna včetně ventilátorů	Podmíněna výsledkem administrace dotace; aktivace písemnou výzvou v rozsahu schváleném SZIF
D	Lodžie, podlahové krytiny, svítidla a malby	Podmíněna výsledkem administrace dotace; aktivace písemnou výzvou v rozsahu schváleném SZIF
E	Plynový kotel a související práce	Podmíněna výsledkem administrace dotace; aktivace písemnou výzvou v rozsahu schváleném SZIF

Etapa A je závazně objednána uzavřením smlouvy. Etapy B až E jsou podmíněny výsledkem administrace dotace a budou aktivovány v rozsahu schváleném poskytovatelem dotace. Zadavatel předpokládá jejich aktivaci, bude-li uzavřena Dohoda se SZIF a bude-li příslušná část projektu schválena v požadovaném rozsahu. Neaktivování celé

etapy nebo její části je vyhrazeno pouze pro případ neposkytnutí dotace, schválení sníženého rozsahu, změny projektu schválené nebo vyžádané SZIF, ukončení projektu nebo jiné právní či technické překážky objektivně znemožňující její provedení. Za takto neaktivované plnění nevzniká zhotoviteli právo na cenu, ušlý zisk, rezervovanou kapacitu ani jinou kompenzaci. Ceny nelze přesouvat mezi etapami.

Aktivace etapy B až E potvrzuje její provedení v souladu s výsledkem administrace dotace a umožňuje zhotoviteli zahájit přípravu, objednání materiálů, výrobu a rezervaci kapacit. Sama o sobě neznamena předání pracoviště ani zahájení běhu nabídnuté doby etapy.

6. Technické podmínky a hierarchie dokumentů

Podrobný rozsah stanoví zejména Příloha č. 6 – Technická specifikace, Příloha č. 7 – Soupis prací, Příloha č. 8 – Přehled oken a dveří a Příloha č. 13 – Orientační pohledy a vnější výměry objektu. Nabízené výrobky musí splnit všechna minimální technická kritéria. Příloha č. 13 je pouze orientačním podkladem; množství pro ocenění stanoví Příloha č. 7.

Odkaz na konkrétní značku nebo typ vymezuje kvalitativní standard. Účastník může nabídnout rovnocenné nebo kvalitativně lepší řešení, pokud jeho rovnocennost jednoznačně doloží. Změnou nesmí být snížena funkčnost, životnost, energetická úroveň, bezpečnost ani záruka.

7. Prohlídka místa plnění

Údaj	Termín
Datum prohlídky	25. 7. 2026
Čas	10.30–11.30 hodin
Místo srazu	Chata Pod Hájkem, Horní Branná 422
Kontaktní osoba	Ing. Hana Řehořková, +420 778 168 001

Prohlídka je dobrovolná, proběhne pouze v jednom společném termínu a nebudou organizovány individuální prohlídky. Ústní sdělení při prohlídce nejsou závazným vysvětlením zadávacích podmínek.

8. Vysvětlení a změny zadávacích podmínek

Žádosti o vysvětlení se podávají písemně na e-mail bio-klub@volny.cz a musí být zadavateli doručeny nejpozději 4 pracovní dny před uplynutím lhůty pro podání nabídek. Zadavatel odešle a uveřejní vysvětlení nejpozději do 2 pracovních dnů od doručení včasné žádosti. Přesné znění dotazu bez identifikace tazatele a odpověď zveřejní stejným způsobem a na stejném místě, kde byla uveřejněna výzva.

Účastníci jsou povinni sledovat místo uveřejnění až do konce lhůty pro podání nabídek. Změnu nebo doplnění zadavatel uveřejní stejným způsobem jako původní podmínky. Vyžaduje-li povaha změny delší čas pro zpracování nabídky, zadavatel přiměřeně prodlouží lhůtu; může-li změna rozšířit okruh možných účastníků, prodlouží ji tak, aby od uveřejnění změny činila nejméně celou původní délku.

9. Kvalifikace

9.1 Základní a obecné podmínky

Účastník předloží podepsané čestné prohlášení podle Přílohy č. 2. Zadavatel může před uzavřením smlouvy požadovat doklady potvrzující skutečnosti uvedené v prohlášení.

9.2 Profesní kvalifikace, oprávnění a odborné kapacity

Zadavatel nepožaduje, aby účastník přímo a vlastními oprávněními pokrýval všechny řemeslné, specializované a regulované činnosti obsažené v zakázce. Účastník prokáže, že sám nebo prostřednictvím jiné osoby disponuje oprávněními a odbornými kapacitami potřebnými pro řádné provedení všech částí díla.

Pro části plnění, které bude účastník provádět vlastními kapacitami, uvede oprávnění odpovídající skutečnému obsahu těchto činností. Pro části zajišťované jinou osobou uvede tuto osobu v příloze P04, vymezí příslušnou část plnění nebo kvalifikační požadavek a doloží její písemný závazek. Vyhrazená a regulovaná zařízení, zejména elektrická a plynová zařízení, uvedení kotle do provozu a revize, musí provádět osoby s oprávněním a odbornou způsobilostí vyžadovanou právními předpisy.

Jinou osobou může být poddodavatel, člen společné nabídky, externí odborně způsobilá osoba odpovědná za odborné vedení příslušných prací nebo jiná smluvně zavázaná osoba. Pokud právní předpisy vyžadují stavbyvedoucího nebo autorizovanou osobu, může účastník tuto kapacitu zajistit také externě. Technický dozor nebo jiná kontrolní osoba jednající na straně zadavatele však kvalifikaci dodavatele nenahrazuje.

Doklady o oprávnění a odborné způsobilosti mohou být v nabídce nahrazeny čestným prohlášením, není-li v této dokumentaci výslovně stanoveno jinak. Vybraný účastník je před podpisem smlouvy doloží za sebe i za osoby, jejichž prostřednictvím kvalifikaci prokazuje.

9.3 Technické reference

Účastník předloží nejméně dvě řádně dokončené obdobné stavební zakázky za posledních osm let. Každá musí mít hodnotu nejméně 500 000 Kč bez DPH a jejich souhrnná hodnota musí činit nejméně 1 500 000 Kč bez DPH.

Za obdobnou zakázku se považuje rekonstrukce, oprava nebo modernizace budovy zahrnující srovnatelné stavební či montážní práce. Pokud účastník realizoval pouze ucelenou část větší zakázky, započte se pouze hodnota jím skutečně provedené části. Uznává se reference hlavního nebo generálního dodavatele, i když jednotlivé profese prováděli poddodavatelé. Reference může pocházet také od zadavatele.

9.4 Prokazování kvalifikace jinou osobou

Účastník může profesní i technickou kvalifikaci prokázat v celém rozsahu nebo zčásti prostřednictvím jiné osoby. V nabídce tuto osobu identifikuje, uvede kvalifikační požadavek nebo část plnění, pro kterou její kapacitu využívá, a přiloží její podepsaný písemný závazek poskytnout potřebné prostředky a skutečně se na odpovídající části plnění nebo odborném vedení podílet.

Je-li prostřednictvím jiné osoby prokazována referenční zkušenost, musí se tato osoba při plnění zakázky skutečně podílet na pracích nebo činnostech, k nimž se prokazovaná zkušenost vztahuje. Účastník odpovídá zadavateli za celé plnění bez ohledu na rozsah poddodávek nebo využití jiných osob.

Osobu, jejímž prostřednictvím byla kvalifikace prokázána, lze po podání nabídky nahradit pouze osobou splňující nejméně stejný kvalifikační požadavek a po předchozím písemném oznámení zadavateli.

10. Poddodavatelé

Účastník v P04 uvede známé poddodavatele a všechny jiné osoby, jejichž prostřednictvím prokazuje kvalifikaci nebo odbornou kapacitu. Uvede jejich identifikační údaje, postavení, profesi nebo část plnění a konkrétní kvalifikační požadavek. Neznámého běžného poddodavatele lze označit jako dosud neurčeného; osoba prokazující kvalifikaci však musí být konkrétně určena již v nabídce.

Nového běžného poddodavatele může zhotovitel zapojit po předchozím písemném oznámení objednateli. Osobu, jejímž prostřednictvím byla prokázána kvalifikace, lze nahradit pouze osobou splňující nejméně stejný požadavek.

11. Požadavky na nabídku

Nabídka musí být v českém jazyce, v jednom listinném originále a podepsaná osobou oprávněnou jednat za účastníka. Doklady ve slovenském jazyce mohou být předloženy bez překladu.

Pořadí	Dokument
1	Příloha č. 1 – Krycí list nabídky
2	Příloha č. 2 – Čestné prohlášení účastníka
3	Příloha č. 3 – Seznam referenčních zakázek

Pořadí	Dokument
4	Příloha č. 4 – Seznam poddodavatelů a jiných osob prokazujících kvalifikaci včetně jejich písemných závazků
5	Příloha č. 5 – Doplněný a podepsaný závazný návrh smlouvy
6	Příloha č. 7 – Úplně oceněný soupis prací
7	Příloha č. 9 – Přehled nabízených výrobků a materiálů
8	Příloha č. 10 – Harmonogram a členění etap
9	Příloha č. 11 – Hodnocené údaje nabídky
10	Doklad o poskytnutí nabídkové jistoty

Technickou specifikaci, zadavatelem vytvořený přehled oken a dveří a fotodokumentaci nemusí účastník znovu tisknout a vracet, pokud v nich nemá doplňovat údaje. Jejich závaznost potvrzuje podpisem smlouvy a čestného prohlášení.

12. Nabídková cena

Účastník ocení všechny položky soupisu prací. Cena musí zahrnovat veškeré náklady na úplné provedení, zejména práci, materiál, dopravu, montáž, manipulaci, mechanizaci, zkoušky, revize, doklady, ochranu objektu, úklid a odstranění odpadu.

Pro hodnocení se použije celková cena etap A až E bez DPH. Jednotkové ceny a ceny etap jsou pevné po celou dobu, po kterou lze etapy aktivovat. Účastník nesmí měnit názvy, měrné jednotky ani množství položek.

Rozhodnou nabídkovou cenou je celková cena bez DPH vypočtená v oceněné Příloze P07. Údaje v P01 a P11 jsou jejími souhrnnými přepisy a musí být shodné.

Pevnými smluvními podmínkami, které nejsou předmětem hodnocení, jsou zahájení řešení běžné záruční vady do 3 pracovních dnů, havarijní vady do 24 hodin a dvě preventivní záruční prohlídky zahrnuté v celkové ceně díla.

13. Nabídková jistota a vázanost nabídkou

Výše nabídkové jistoty činí 48 000 Kč. Jistotu lze poskytnout složením peněžní částky, bankovní zárukou nebo pojištěním záruky. Musí být platná po celou dobu vázanosti nabídkou, která činí 90 kalendářních dnů od skončení lhůty pro podání nabídek.

Údaj pro peněžní jistotu	Hodnota
Číslo účtu zadavatele	2301147670/2010
Variabilní symbol	4573003555
Specifický symbol / zpráva pro příjemce	IČO účastníka / Agroturistika na farmě

Jistotu lze čerpat pouze tehdy, jestliže vybraný účastník nepředloží požadované předsmuvní doklady, bez řádného důvodu odmítne uzavřít smlouvu odpovídající nabídce nebo neposkytne potřebnou součinnost do deseti pracovních dnů od písemné výzvy. Jistota se uvolní nebo vrátí do pěti pracovních dnů po relevantní události.

14. Podání a odvolání nabídky

Každý dodavatel může v tomto výběrovém řízení podat pouze jednu nabídku, a to buď samostatně, nebo jako člen jedné společné nabídky. Před uplynutím lhůty pro podání nabídek může svou doručitou nabídku písemně odvolat. Doručením odvolání jeho účast ve výběrovém řízení končí a tentýž dodavatel již nesmí podat další, novou ani náhradní nabídku, a to ani samostatně, ani jako člen společné nabídky. Nabídka podaná v rozporu s tímto pravidlem nebude posuzována a dodavatel bude z výběrového řízení vyloučen. Po uplynutí lhůty pro podání nabídek nelze nabídku odvolat, měnit ani nahrazovat.

15. Hodnocení nabídek

Kritérium	Váha / maximum	Metoda
Celková nabídková cena etap A–E bez DPH	75 bodů	nejnižší hodnocená cena / hodnocená cena × 75
Délka záruky na stavební a montážní práce	10 bodů	60–65 měsíců = 0; 66–71 měsíců = 5; 72 měsíců a více = 10
Souhrnná závazná doba realizace etap A–E v režimu úplného uzavření objektu	15 bodů	pevné body podle pásma součtu kalendářních dnů

Technické požadavky P06, P08 a P09 nejsou bodovaným kritériem. Komise u nabídky pouze ověří, zda všechny nabízené výrobky, materiály a řešení splňují stanovené minimum. Nesplnění nebo neprokázání technického minima znamená nesplnění zadávacích podmínek.

Účastník v P10 uvede kladný celý počet kalendářních dnů pro každou etapu A, B, C, D a E. Součet těchto pěti závazných maxim uvede také v P11. Hodnotí se jediný souhrnný údaj, avšak každá dílčí doba etapy zůstává samostatně smluvně závazná.

Souhrnná doba A–E	Body	Vysvětlení	Smluvní účinek
nejvýše 80 kalendářních dnů	15	maximum bodů; kratší doba již další body nepřináší	skutečně nabídnuté doby jednotlivých etap zůstávají závazné
81–90 kalendářních dnů	12		
91–100 kalendářních dnů	9		
101–110 kalendářních dnů	6		
111–120 kalendářních dnů	3		
více než 120 kalendářních dnů	0		

Doba etapy se počítá od protokolárního předání pracoviště a úplného uzavření objektu pro danou etapu do písemného převzetí celé etapy. Zahrnuje víkendy, svátky, technologické přestávky a čekání na materiál. Výroba a příprava mimo objekt před jeho uzavřením se nezapočítává. Při souběhu etap se pro hodnocení stále použije aritmetický součet pěti nabídnutých dob.

Aktivace etapy nezahazuje běh hodnocené doby a provozní pauzy mezi etapami se nezapočítávají.

Doba od písemného převzetí jedné etapy do protokolárního předání pracoviště pro další etapu je provozní pauzou řízenou zadavatelem podle obsazenosti objektu. Může trvat i 60 dnů nebo déle a nevstupuje do nabídnuté doby žádné etapy ani do souhrnné hodnocené doby A–E.

Body se zaokrouhlují na dvě desetinná místa. Při shodném celkovém počtu bodů rozhoduje postupně nižší celková cena bez DPH, kratší souhrnná doba A–E, delší záruka a následně los provedený a písemně zaznamenaný komisí.

16. Lhůta a způsob podání nabídky

Údaj	Hodnota
Datum uveřejnění	20. 7. 2026
Konec lhůty pro podání nabídek	10. 8. 2026 v 10.00 hodin
Délka lhůty	20 celých kalendářních dnů
Místo podání	Biofarma Pod Hájkem s.r.o., Horní Branná 117, 512 36 Horní Branná
Způsob podání	Osobně, poštou nebo kurýrní službou; rozhoduje skutečné doručení

Nabídka musí být v řádně uzavřené neprůhledné obálce označené:

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – AGROTURISTIKA NA FARMĚ NABÍDKA – NEOTVÍRAT

Na obálce bude název a doručovací adresa účastníka. Nabídky podané e-mailem nebo datovou schránkou se nepřijímají. Opožděná nabídka nebude otevřena a zůstane v uzavřené podobě v dokumentaci.

Osobní doručení nabídky je možné v pracovních dnech po předchozí telefonické domluvě na telefonu 778 168 001. V poslední den lhůty bude osobní převzetí zajištěno od 8:00 hodin do okamžiku skončení lhůty pro podání nabídek. Při osobním předání zadavatel na požádání potvrdí datum a čas převzetí nabídky.

17. Otevírání, posouzení a hodnocení

Listinné nabídky otevře neveřejně tříčlenná komise bez zbytečného odkladu po skončení lhůty. Před otevřením každý člen podepíše prohlášení o neexistenci střetu zájmů.

Zadavatel může nejprve vyhodnotit všechny nabídky a následně podrobně posoudit nabídku první v pořadí. Při jejím vyloučení provede potřebné nové hodnocení, zejména přepočet cenových bodů, a posoudí nově první nabídku.

Při jediné nabídce se bodové hodnocení neprovádí; nabídka však musí být úplně posouzena. Je-li její cena ekonomicky nepřijatelná, zadavatel nemusí smlouvu uzavřít a může výběrové řízení písemně odůvodněně zrušit.

18. Objasnění nabídky

Zadavatel může písemně vyžádat objasnění nebo přípustné doplnění. Nesmí se změnit celková nabídková cena, ceny etap, délka záruky, nabídnutá doba žádné etapy ani souhrnná doba A–E. Technické doklady lze objasnit pouze k již nabídnutému výrobku nebo řešení; objasněním nelze nahradit nevyhovující výrobek jiným ani dodatečně vytvořit splnění technického minima.

Lhůta k odpovědi bude zpravidla pět pracovních dnů. Výzva a odpověď budou založeny ve spise.

19. Podezření na koordinaci a mimořádně nízká cena

Při věrohodných indiciích koordinace nabídek komise zaznamenaná zjištění a samostatně vyzve dotčené účastníky k vysvětlení. Neodstranění důvodného podezření může vést k vyloučení.

Při pochybnosti o reálnosti ceny lze požadovat vysvětlení jednotkových cen, materiálů, kapacit a úplnosti nákladů. Cena ani hodnocené údaje se nesmějí změnit.

20. Výsledek, vyloučení a zrušení

Oznámení výsledku a vyloučení může být uveřejněno stejným způsobem jako výzva a považuje se za doručené okamžikem uveřejnění. Zrušení po skončení lhůty se do tří pracovních dnů písemně oznámí všem účastníkům s včasnou nabídkou a současně se uveřejní.

Výběrové řízení se povinně zruší, pokud nebyla podána žádná nabídka. Zadavatel je dále oprávněn je zrušit před uzavřením smlouvy zejména pro ekonomicky nepřijatelnou cenu, nezajištěné financování, podstatnou změnu okolností nebo jiný závažný důvod.

21. Uzavření smlouvy

Vybraný účastník předloží na výzvu doklady potvrzující kvalifikaci, které byly nahrazeny čestným prohlášením, a další předšmluvní doklady. Smlouvu odpovídající zadávacím podmínkám a nabídce podepíše do deseti pracovních dnů od písemné výzvy.

Vybraný účastník dále před podpisem smlouvy předloží aktuální doklady potvrzující oprávnění a odbornou způsobilost, které v nabídce nahradil čestným prohlášením, a to za sebe i za jiné osoby, jejichž prostřednictvím kvalifikaci prokazuje. Současně předloží doklady nebo kontakty umožňující ověření referencí.

Nejpozději před protokolárním předáním pracoviště pro první etapu zhotovitel označí osobu odpovědnou za odborné vedení realizace. Tato osoba může být zaměstnancem, členem společné nabídky, poddodavatelem nebo jinou smluvně zavázanou osobou. Vyžadují-li právní předpisy pro konkrétní charakter prací autorizaci nebo jiné oprávnění, zhotovitel je doloží.

Neposkytne-li součinnost, může zadavatel čerpat jistotu podle stanovených podmínek a přistoupit k dalšímu účastníkovi po potřebném novém hodnocení a úplném posouzení.

22. Seznam příloh

Číslo	Název
Příloha č. 1	Krycí list nabídky
Příloha č. 2	Čestné prohlášení účastníka
Příloha č. 3	Seznam referenčních zakázek
Příloha č. 4	Seznam poddodavatelů a jiných osob prokazujících kvalifikaci
Příloha č. 5	Závazný návrh smlouvy o dílo
Příloha č. 6	Technická specifikace
Příloha č. 7	Soupis prací a dodávek
Příloha č. 8	Přehled oken a dveří
Příloha č. 9	Přehled nabízených výrobků a materiálů
Příloha č. 10	Harmonogram a členění etap
Příloha č. 11	Hodnocené údaje nabídky
Příloha č. 12	Fotodokumentace exteriéru
Příloha č. 13	Orientační pohledy a vnější výměry objektu (včetně P13a – půdorys objektu a pergoly)

Za zadavatele
Ing. Hana Řehořková, prokuristka

Datum před uveřejněním:

Podpis: