

Urbanisticko- architektonická soutěž



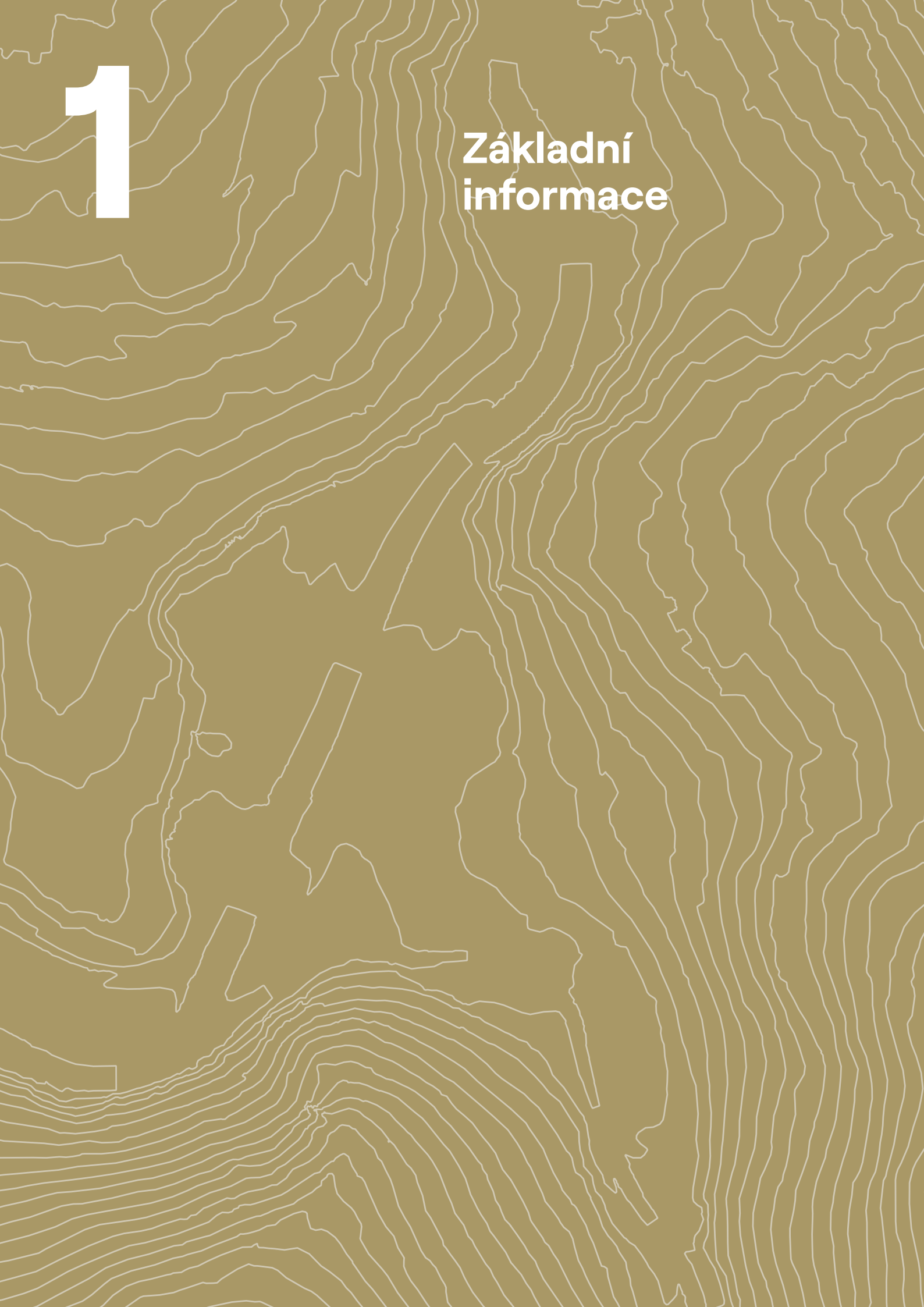
**Centrum
Špindlerova
Mlýna**

Soutěžní podmínky

Obsah



1	Základní informace	5
1.1	Zadavatel	5
1.2	Organizátor	5
1.3	Porota	5
1.4	Odborníci poroty	5
1.5	Druh soutěže	5
1.6	Účel soutěže	5
1.7	Podklady soutěže	6
1.8	Průběh soutěže	6
1.9	Celková částka na náhrady výloh	6
2	Výběr účastníků soutěže	7
2.1	Způsobilost k účasti	8
2.2	Přihláška do soutěže	8
2.3	Dotazy k přihlášení	8
2.4	Vyhodnocení přihlášek do soutěže	8
3	1. fáze soutěže – ideový návrh	9
3.1	Výzva k účasti v 1. fázi	10
3.2	Dotazy v 1. fázi	10
3.3	Obsah odevzdání v 1. fázi	10
3.4	Termín a způsob odevzdání v 1. fázi	10
3.5	Vyhodnocení ideových návrhů a výběr účastníků do 2. fáze	11
3.6	Odměny v 1. fázi	11
4	2. fáze soutěže – koncept	12
4.1	Výzva k účasti ve 2. fázi	13
4.2	První soutěžní workshop – informace o území	13
4.3	Dotazy v 2. fázi	13
4.4	Obsah odevzdání v 2. fázi	13
4.5	Termín a způsob odevzdání ve 2. fázi	14
4.6	Druhý soutěžní workshop	14
4.7	Kritéria hodnocení ve 2. fázi	14
4.8	Náhrady výloh ve 2. fázi	14
5	3. fáze soutěže – návrh	15
5.1	Výzva k účasti ve 3. fázi	16
5.2	Dotazy	16
5.3	Obsah odevzdání ve 3. fázi	16
5.4	Termín a způsob odevzdání ve 3. fázi	16
5.5	Konzultace návrhů s veřejností	17
5.6	Třetí soutěžní workshop	17
5.7	Kritéria hodnocení ve 3. fázi	17
5.8	Náhrady výloh v 3. fázi	17
6	Následná zakázka	18
7	Obecné podmínky	20
7.1	Jednání poroty	21
7.2	Veřejná výstava soutěžních návrhů	21
7.3	Autorská práva	21
7.4	Zrušení soutěže	21
7.5	Jazyk soutěže	22
7.6	Důsledky nedodržení podmínek soutěže	22
7.7	Odměny a danění	22
7.8	Řešení rozporů	22

The background of the entire page is a topographic map with brown contour lines on a lighter brown background. The lines represent elevation and are more densely packed in some areas, indicating steeper slopes.

1

Základní informace

Soutěž je pořádána v souladu se Soutěžním řádem České komory architektů, která vystavila potvrzení o regulérnosti soutěže 9. 10. 2025.

Soutěžní porota schválila Soutěžní podmínky a Rámcové zadání soutěže na ustavujícím zasedání dne 6. 10. 2025.

1.1 Zadavatel

PROJEKT FORTUNA Špindlerův Mlýn s.r.o.

Na Florenci 2139/2

110 00 Praha 1 - Nové Město

Soutěž byla připravena ve spolupráci s městem Špindlerův Mlýn. Zastupitelstvo schválilo požadavky města do soutěže na svém zasedání dne 15. 9. 2025.

1.2 Organizátor

ONplan lab, s.r.o.

Karmelitská 18/379

118 00 Praha 1

Sekretář soutěže: Martin Ptáček

Přezkušovatel soutěžních návrhů: Karolína Koupalová

1.3 Porota

Nezávislá část poroty	
Řádní členové	Náhradníci
Eva Jiříčná	Oleg Haman
Igor Marko	Štěpánka Endrle
Zdeněk Fránek	
Michal Křištof	
Závislá část poroty	
Řádní členové	Náhradníci
David Musil, Penta Real Estate	Jan Vodička, Penta Real Estate
Rudolf Vacek, Penta Real Estate	Tomáš Popadič, Penta Real Estate
Jitka Hronešová, zastupitelka města	Martin Jandura, starosta města

1.4 Odborníci poroty

Pro potřeby poroty budou soutěžní návrhy posuzovat i odborníci soutěže s expertízou v tématech:

- doprava a mobilita – Zbyněk Sperat
- územní plán města - Vladimír Staruch

Jména expertů poroty budou zveřejněna na webu soutěže. Porota může v průběhu soutěže požádat zadavatele o přizvání dalších odborníků.

1.5 Druh soutěže

Soutěž proběhne formou soutěžního workshopu s těmito základními parametry:

- podle předmětu řešení je soutěží **urbanisticko-architektonickou**, podle účelu soutěží **projektovou**;
- soutěž je **třífázová** - v 1. fázi odevzdají všichni účastníci, kteří splní kvalifikační podmínky ideový návrh a portfolio referenčních projektů, ve 2. fázi vybraní účastníci odevzdají koncept řešení, který bude ve 3. fázi rozpracován do podrobnějšího návrhu;
- soutěž je **užší** – do 2. fáze vybere porota 5–7 týmů, do 3. fáze vybere porota 3 – 4 týmy;
- soutěž je **neanonymní**, soutěžní porota, tedy i zadavatel, budou vést se soutěžícími v průběhu jednotlivých soutěžních workshopů přímý dialog;
- soutěž je **mezinárodní**, probíhat bude **v českém jazyce** – zúčastnit se mohou české i zahraniční týmy; Rámcové zadání a Soutěžní podmínky budou vydány v českém a anglickém jazyce; jednání poroty bude probíhat v českém jazyce a prezentace zahraničních týmů budou tlumočeny; všechny části soutěžních návrhů ve všech fázích budou odevzdány v českém jazyce, akceptován bude i slovenský jazyk.

1.6 Předmět a účel soutěže

Předmětem soutěže je nalézt a ocenit optimální urbanisticko-architektonické řešení revitalizace centra Špindlerova Mlýna, které nejlépe splní požadavky soutěžního zadání.

Zadavatel předpokládá, že s vítězem soutěže uzavře smlouvu na dopracování návrhu do detailní urbanisticko-architektonické studie, činnosti design architekta při všech stupních projektové dokumentace a autorský dozor projektanta.

1.7 Podklady soutěže

Přílohou a nedílnou součástí Soutěžních podmínek je Rámcové zadání soutěže.

Pro zájemce o účast v soutěži budou po registraci do informačního systému (IS) Karel na webu soutěže www.centrumspindlu.cz poskytnuty tyto podklady:

- výškopis a polohopis řešeného území *dwg,
- katastrální mapa ve formátu *dwg,
- ortofoto mapu ve formátu *png,
- fotografie stávajícího stavu.

Účastníkům soutěže, kteří budou porotou vybráni do 2. fáze soutěže bude poskytnuta publikace „Informace o území a investorské zadání“, která rozvede a zpřesní Rámcové zadání soutěže.

1.8 Průběh soutěže

Zadavatel předpokládá následující časový harmonogram soutěžního workshopu. Jednotlivé termíny se mohou v závislosti na průběhu soutěžního workshopu měnit, vždy však bude zachována stanovená minimální doba pro zpracování ideového návrhu, konceptu a návrhu. Informace o termínech soutěže budou zveřejňovány na webových stránkách www.centrumspindlu.cz.

Tabulka 1 Předpokládaný harmonogram soutěže

Fáze: výběr účastníků	podání přihlášek	do 7. 11. 2025
	výběr účastníků	do 12. 11. 2025
1. fáze	odevzdání ideového návrhu a portfolia	18. 12. 2025 min. 30 dnů od doručení výzvy
	výběr účastníků 2. fáze porota vybere 5-7 účastníků	8.-9. 1. 2026
2. fáze	1. soutěžní workshop	29. 1. 2026
	odevzdání konceptů	do 6. 3. 2026 min. 45 dnů od doručení výzvy
	2. soutěžní workshop	19–20. 3. 2026
3. fáze	odevzdání návrhů	do 22. 5. 2026 min. 45 dnů od doručení výzvy
	konzultace návrhů s veřejností	do 17. 6. 2026
	3. soutěžní workshop	18–19. 6. 2026
Výstava soutěžních návrhů		do 90 dnů od 3 SW

1.9 Celková částka na náhrady výloh

Celková částka na náhrady výloh soutěže je maximálně 3 350 000 Kč. Náhrady výloh účastníků 2. fáze jsou 250 000 Kč, náhrady výloh účastníků 3. fáze jsou 400 000 Kč.

The background of the entire page is a topographic map with brown contour lines on a lighter brown background. The lines represent elevation and are more densely packed in some areas, indicating steeper slopes.

2

Výběr účastníků soutěže

2.1 Způsobilost k účasti

A/ Soutěže se mohou zúčastnit fyzické i právnické osoby, popřípadě jejich sdružení, které splňují tyto podmínky:

- a) bezprostředně se neúčastnily přípravy soutěže a jejího vyhlášení; s výjimkou osob, které připravovaly mapové nebo analytické podklady,
- b) nejsou řádnými členy, náhradníky poroty, sekretářem soutěže, přezkušovatelem soutěžních návrhů, přizvaným odborníkem poroty,
- c) nejsou členy orgánů zadavatele, zaměstnanci zadavatele nebo právnických osob zřízených zadavatelem, nejsou zaměstnanci organizací, které se podílely na projednávání a schvalování soutěžních podmínek a zadání soutěže nebo se budou podílet na projednávání studie vzešlé ze soutěže,
- d) nejsou manželem/manželkou, partnerem/partnerkou, příbuznými sešvagřenými v prvním stupni, trvalými projektovými partnery, bezprostředními nadřízenými nebo spolupracovníky vyloučených osob (definovaných v a), b) a c)).

B/ Zadavatel požaduje po uchazečích prokázat čestným prohlášením, že ve svém týmu mají alespoň jednu osobu s autorizací v oborech:

- a) architektura,
- b) krajinářská architektura,
- c) dopravní stavby,

ve smyslu zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Autorizovanými osobami dle výše uvedených požadavků se rozumí rovněž osoby s oprávněními podle práva státu, jehož je uchazeč občanem nebo v němž má své sídlo. Výše uvedenou osobou se rozumí osoba, která se bude podílet na přípravě odevzdání, a to bez ohledu na to, zda jde o zaměstnance uchazeče nebo o osobu v jiném vztahu k uchazeči.

C/ Zadavatel požaduje prokázat čestným prohlášením (formulář F1), že účastník soutěže má zkušenosti s přípravou a realizací projektu o minimálním rozsahu 8 000 m² hrubé podlažní plochy.

2.2 Příhláška do soutěže

Příhláška do soutěže (vyplněný a podepsaný formulář F1 – příloha č. 1 Soutěžních podmínek) musí být podána elektronicky prostřednictvím informačního systému (IS) Karel přes rozhraní webu soutěže www.centrumspindlu.cz nejpozději do 7. 11. 2025 v 15:00 středoevropského času. Příhlášky doručené po uplynutí této lhůty nebudou sekretářem soutěže hodnoceny. Odevzdáním přihlášky uchazeči vyslovují souhlas se všemi podmínkami soutěže jakožto smlouvy a s rozhodnutími poroty učiněnými v jejich rámci a v souladu s nimi.

Pro podání přihlášky uchazečem je nejprve nutné se do IS Karel zaregistrovat.

2.3 Dotazy k přihlášení

Dotazy k soutěžním podmínkám a zadání soutěže, mohou uchazeči podávat nejpozději 10 dnů před uplynutím lhůty pro odevzdání přihlášek do soutěže. Odpovědi, včetně anonymizovaného dotazu, budou zveřejněny v IS Karel nejpozději 5 dnů před termínem podání přihlášky do soutěže.

Dotazy musí být zaslány na emailovou adresu centrumspindlu@onplanlab.com. Komunikace jinými kanály nebude umožněna.

2.4 Vyhodnocení přihlášek do soutěže

Vyhodnocení přihlášek z hlediska ověření požadované kvalifikace (viz 2.1) a úplnosti přihlášek (viz 2.2) bude provedeno sekretářem soutěže.

Všichni uchazeči o účast, kteří splnili požadavky na způsobilost k účasti (viz 2.1) a předložili kompletní přihlášky (vyplněný a podepsaný formulář F1 – příloha č. 1 Soutěžních podmínek) budou organizátorem vyzváni k předložení ideového návrhu řešení a portfolia v 1. fázi soutěží soutěže.

Uchazeči, kteří nesplnili požadavky na způsobilost k účasti, případně nepředložili kompletní přihlášky a nebudou tedy vybráni k účasti v soutěžním workshopu, o tom organizátor soutěže bezodkladně vyrozumí.

3

1. fáze soutěže – ideový návrh

3.1 Výzva k účasti v 1. fázi

Účastníci 1. fáze soutěže jsou týmy, které byly organizátorem vyzvány na základě doporučení poroty k účasti v 1. fázi soutěže a k předložení ideového návrhu a portfolia.

3.2 Dotazy v 1. fázi

Dotazy k Soutěžním podmínkám a zadání mohou účastníci podávat nejpozději 15 dnů před vypršením lhůty pro odevzdání v 1. fázi soutěže. Odpovědi, včetně anonymizovaného dotazu, budou zveřejněny v IS Karel nejpozději 10 dnů před termínem odevzdání v 1. fázi soutěže.

Dotazy musí být zaslány na e-mailovou adresu centrumspindlu@onplanlab.com. Komunikace jinými kanály nebude umožněna.

3.3 Obsah odevzdání v 1. fázi

Požadavky na odevzdání budou vybraným účastníkům upřesněny ve výzvě k účasti v 1. fázi soutěže, rozsah odevzdání se však tímto zpřesněním výrazně nezmění.

Po účastnících se bude předběžně požadovat v elektronické podobě ve formátu *pdf odevzdat publikaci „Ideový návrh a portfolio“, prezentované v jedné publikaci o formátu A3 s maximálním počtem 10 stran. Na deskách portfolia by mělo být umístěno charakteristické grafické vyjádření ideového návrhu.

Publikace by měla obsahovat:

a) Ideový návrh urbanistického řešení

Ideový návrh bude prezentovaný v maximálním rozsahu čtyř stran a bude zpracován formou krátkého strukturovaného textu a grafického vyjádření. Pro vyjádření urbanistického řešení je možné využít schémata, diagramů, skic, krátkých vysvětlujících textů a dalších architektonických a urbanistických nástrojů.

b) Tři referenční projekty

Referenční projekty by měly doložit zkušenost uchazeče vzhledem k předmětu soutěže a rozsahu řešeného území; minimálně jeden z prezentovaných referenčních projektů by měl mít rozsah minimálně 8 000 m² HPP, a minimálně jeden z prezentovaných projektů, případně jeho část, musí být realizován, nebo být v realizaci; každý referenční projekt v portfoliu by měl být:

- graficky doložen pomocí fotografií, situace, schémat, vizualizací, 3D zobrazení, případně jiných výkresů,
- popsán krátkým textem, který bude obsahovat:
 - jméno zadavatele,
 - stručný popis projektu,
 - celková hrubá podlažní plocha projektu v m²,
 - rok zpracování projektu a současný stav projektu (realizace, případně fáze projektové přípravy) a případná ocenění projektu,
 - přesnou informaci, kdo z týmu uchazeče uvedeného v přihlášce se na projektu podílel (jmenovitě) a jaká byla jejich role.

c) Popis soutěžního týmu

Popis soutěžního týmu, který se bude podílet na přípravě návrhů a účastnit soutěžních workshopů, a to včetně rolí jeho jednotlivých členů. Pokud je tým složený z externích spolupracovníků musí účastník uvést popis jejich dosavadní spolupráce.

3.4 Termín a způsob odevzdání v 1. fázi

Termín odevzdání Ideového návrhu a portfolia je 18. 12. 2025 do 15:00 hod středoevropského času. Termín odevzdání může být upřesněn v rámci výzvy k účasti v 1. fázi soutěže, nebude však kratší než 30 dnů od doručení výzvy k účasti v 1. fázi soutěže.

Publikaci o formátu A3 ve formátu *pdf odevzdají účastníci v digitální podobě prostřednictvím IS Karel na webu www.centrumspindlu.cz.

3.5 Vyhodnocení ideových návrhů a výběr účastníků do 2. fáze

Vyhodnocení ideových návrhů řešení proběhne v těchto krocích:

- a) shrnutí naplnění požadavků na publikaci „Ideový návrh a portfolio“ přezkušovatelem (viz 3.3),
- b) posouzení ideových návrhů a portfolií porotou.

Kritéria, podle kterých budou soutěžní porotou portfolia a ideové návrhy řešení vyhodnocovány, se stanovují se stejnou vahou následovně:

- a) do jaké míry koresponduje ideový návrh urbanistického řešení s požadavky Rámcového zadání,
- b) celková urbanistická a architektonická kvalita referenčních projektů a jejich relevance vzhledem k předmětu soutěže,
- c) rozsah odbornosti týmu účastníka s ohledem na předmět soutěže (složení týmů s ohledem na předmět soutěže, to je přítomnost expertů v tématech architektura, urbanismus, krajinářská architektura, turistický ruch/horská střediska atd., kteří mají zkušenost s projekty obdobného charakteru).

Porota vybere 5-7 účastníků, kteří budou zadavatelem vyzváni k účasti ve 2. fázi soutěže, tedy rozpracování ideového návrhu do konceptu řešení.

Uchazeči, kteří nebudou porotou vybráni k účasti v 2. fázi soutěže o tom budou organizátorem soutěží bezodkladně vyrozuměni.

3.6 Odměny v 1. fázi

Účastníkům 1. fáze soutěže nenáleží odměna ani jiná finanční kompenzace.

The background of the entire page is a topographic map with brown contour lines on a lighter brown background. The lines represent elevation and are more densely packed in some areas, indicating steeper slopes.

4

**2. fáze
soutěže –
koncept**

4.1 Výzva k účasti ve 2. fázi

Účastníky 2. fáze soutěže jsou týmy, které byly organizátorem vyzvány na základě doporučení poroty k účasti ve 2. fázi soutěže a k předložení konceptu řešení.

4.2 První soutěžní workshop – informace o území

Termín prvního soutěžního workshopu je stanoven předběžně na 29. 1. 2026. Informace o místě a čase jednání budou upřesněny ve výzvě k účasti ve 2. fázi soutěže.

Cílem prvního soutěžního workshopu bude seznámit účastníky s řešeným územím, zpřesněným zadáním, představami zadavatele, města Špindlerův Mlýn a dalších aktérů v území. V návazné diskuzi mezi soutěžními týmy, soutěžní porotou, zadavatelem a přizvanými experty pak bude možné na základě prezentovaných informací zpřesnit zadání pro koncept řešení.

4.3 Dotazy v 2. fázi

Dotazy k soutěžním podmínkám, respektive dotazy procesního charakteru, mohou účastníci podávat nejpozději 15 dnů před uplynutím lhůty pro odevzdání ve 2. fázi soutěže. Odpovědi, včetně anonymizovaného dotazu, budou nejpozději 10 dnů před termínem odevzdání v 2. fázi soutěže zveřejněny v IS Karel.

Dotazy k zadání soutěže mohou soutěžící podávat po prvním soutěžním workshopu, a to nejpozději 20 dnů před uplynutím lhůty pro odevzdání ve 2. fázi soutěže. Odpovědi, včetně anonymizovaného dotazu budou nejpozději 15 dnů před termínem odevzdání ve 2. fázi soutěže zveřejněny v IS Karel.

Dotazy musí být zaslány na e-mailovou adresu centrumspindlu@onplanlab.com. Komunikace jinými kanály nebude umožněna.

4.4 Obsah odevzdání v 2. fázi

Požadavky na odevzdání ve 2. fázi soutěže mohou být vybraným soutěžícím upřesněny po prvního soutěžního workshopu, rozsah odevzdání se však tímto zpřesněním výrazně nezvětší.

V konceptu bude soutěžícími předložen komplexní, ekonomicky proveditelný a udržitelný koncept řešení centra Špindlerova Mlýna, který bude reagovat na požadavky Rámcového zadání a jeho zpřesnění, se kterým budou soutěžící seznámeni na 1. soutěžním workshopu.

Po soutěžících bude předběžně požadováno odevzdat v elektronické podobě:

- a) Publikaci formátu A3 o maximálním rozsahu 30 stran, ve které bude představen:
 - urbanistický koncept řešeného území s návrhem charakteru a využití veřejných prostranství a modro-zelené infrastruktury,
 - program budov s konceptem rozmístění funkcí a aktivit,
 - koncept architektonického řešení nové zástavby v řešeném území,
 - koncept obsluhy řešeného území všemi módy dopravy,
 - koncept technické infrastruktury řešeného území,
 - popis specifík sezónního a mimosezónního provozu včetně reakce na zimní klimatické podmínky,
 - koncept detailu řešení nového náměstí a dalších dvou veřejných prostranství s rozdílným charakterem,

Pro vyjádření výše uvedených konceptů a detailů architektonických řešení bude možné využít schémata, diagramy, skici, zákresy do fotografií, krátké vysvětlující texty a další urbanistické a plánovací nástroje;

- b) Samostatné výkresy formátu A0, v *pdf a *dwg dokladující koncept urbanistického a architektonického řešení:
 - situace širších vztahů, měřítko 1:1000,
 - celková situace základního prostorového a funkčního uspořádání řešeného území se základními půdorysnými a výškovými kótami, měřítko 1:400,
 - řez řešeným územím v severo-j jižním směru, měřítko 1:400,
 - minimálně dva charakteristické řezy řešeným územím dokládající vztah k okolnímu terénu, v odpovídajícím měřítku,
 - půdorys parteru budov s přesahem minimálně 20 m do navazujících veřejných prostranství, měřítko 1 : 200,
 - půdorys typických vyšších podlaží budov, měřítko 1 : 200,
 - detail řešení náměstí, měřítko 1:200,
- c) Prezenci konceptu řešení na 2. soutěžní workshop v PDF;
- d) Bilanční tabulku HPP v MS Excel.

4.5 Termín a způsob odevzdání ve 2. fázi

Termín odevzdání ve 2. fázi soutěže je předběžně 6. 3. 2026 do 15:00 středoevropského času. Termín odevzdání může být upřesněn v rámci výzvy k účasti ve 2. fázi soutěže, nebude však kratší než 45 dnů od doručení výzvy k účasti ve 2. fázi.

Publikaci o formátu A3 ve formátu *pdf, samostatně přiložené výkresy dokladující koncept urbanistického a architektonického řešení ve formátu *pdf a *dwg, prezentaci konceptu na 2. soutěžní workshop ve formátu *pdf a bilanční tabulku HPP ve formátu MS Excel účastníci odevzdají v digitální podobě prostřednictvím IS Karel na webu soutěže www.centrumspindlu.cz.

4.6 Druhý soutěžní workshop

Druhý soutěžní workshop se uskuteční 19-20. 3. 2026. Místo jednání a další podrobnosti budou upřesněny ve výzvě k účasti ve 2. fázi soutěže. Jednání workshopu bude neveřejné. Účastníci soutěže se budou účastnit jen prvního dne soutěžního workshopu.

Cílem druhého soutěžního workshopu je prezentovat koncept řešení účastníky soutěže, diskutovat o konceptech a poskytnout soutěžícím zpětnou vazbu pro práci na návrhu ve 3. fázi soutěže.

Program druhého workshopu bude zahrnovat:

- a) individuální neveřejné prezentace konceptů jednotlivými účastníky před porotou, zadavatelem a hlavními aktéry v území,
- b) individuální diskuze jednotlivých účastníků s porotou, experty, zadavatelem a hlavními aktéry v území,
- c) neveřejné jednání poroty k hodnocení předložených konceptů a výběr 3–4 konceptů, jejichž autoři budou vyzváni k dopracování návrhů ve 3. fázi soutěže.

Každý účastník soutěže bude prezentovat svůj koncept na 2. soutěžním workshopu v časovém rozsahu do 20 min, následovat bude diskuse s porotou. Celková délka prezentace a diskuse s porotou jednoho týmu bude předběžně do 40 min.

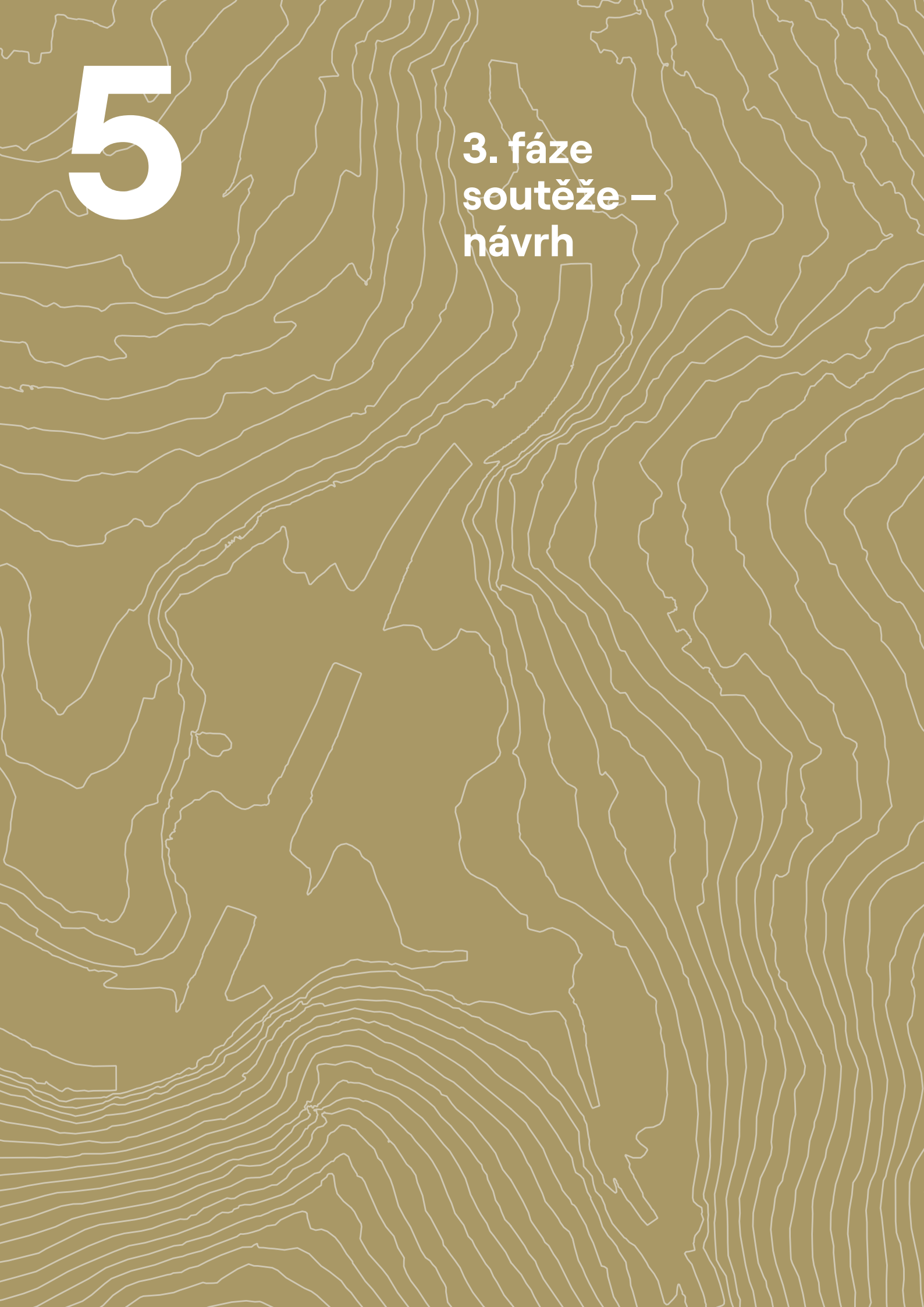
4.7 Kritéria hodnocení ve 2. fázi

Kritéria, podle kterých budou soutěžní porotou koncepty řešení vyhodnocovány, se předběžně stanovují se stejnou vahou následovně:

- a) celková urbanistická, krajinářská a architektonická kvalita konceptu, jeho integrace do okolí,
- b) míra naplnění požadavků zadání,
- c) udržitelnost navrženého konceptu.

4.8 Náhrady výloh ve 2. fázi

Všichni účastníci 2. fáze soutěže, kteří se zúčastnili 1. workshopu, dodrží termín odevzdání ve 2. fázi soutěže a následně odprezentují koncept řešení na druhém soutěžním workshopu a splní soutěžní podmínky, obdrží náhradu výloh ve výši 250 000 Kč.

The background of the entire page is a topographic map with brown contour lines on a lighter brown background. The lines represent elevation and are more densely packed in some areas, indicating steeper slopes.

5

3. fáze soutěže – návrh

5.1 Výzva k účasti ve 3. fázi

Účastníky 3. fáze soutěže jsou týmy, které byly vyzvány organizátorem na základě rozhodnutí poroty k účasti ve 3. fázi soutěže a k předložení návrhu řešení.

5.2 Dotazy

Dotazy k soutěžním podmínkám, respektive dotazy procesního charakteru, mohou účastníci podávat nejpozději 15 dnů před uplynutím lhůty pro odevzdání ve 3. fázi soutěže. Odpovědi, včetně anonymizovaného dotazu, budou nejpozději 10 dnů před termínem odevzdání v 2. fázi soutěže zveřejněny v IS Karel.

Dotazy k zadání soutěže mohou soutěžící podávat nejpozději 30 dnů před uplynutím lhůty pro odevzdání ve 3. fázi soutěže. Odpovědi, včetně anonymizovaného dotazu budou nejpozději 20 dnů před termínem odevzdání ve 3. fázi soutěže a zveřejněny v IS Karel.

Dotazy musí být zaslány na e-mailovou adresu centrumspindlu@onplanlab.com. Komunikace jinými kanály nebude umožněna.

5.3 Obsah odevzdání ve 3. fázi

Požadavky na návrhy ve 3. fázi soutěže budou vybraným soutěžícím upřesněny v rámci výzvy k účasti ve 3. fázi soutěže, rámcový rozsah odevzdání se však tímto zpřesněním výrazně nezvětší.

V návrhu bude ve větší podrobnosti rozpracován koncept revitalizace centra Špindlerova Mlýna a budou řešeny jednotlivé úkoly definované v zadání.

V rámci 3. fáze soutěže budou po soutěžících předběžně požadovány:

a) Grafická část – výkresy A0

Grafická část bude sloužit pro jednání poroty. Prezentována bude na výkresech A0, které budou odevzdány ve formátu *pdf a *dwg, a budou předběžně obsahovat:

- situaci širších vztahů,
- situaci řešeného území, včetně řešení veřejných prostranství,
- návrh řešení modrozelené architektury,
- návrh dopravní obsluhy území včetně řešení navazujících dopravních vazeb se zohledněním všech druhů dopravy,
- detail řešení náměstí a charakteristických veřejných prostranství,

- půdorysy všech podlaží jednotlivých objektů,
- řezy jednotlivými objekty s přesahem do okolí, které kromě vlastního objektu zdokumentují jeho vztah k navazujícím veřejným prostranstvím a terénu,
- minimálně 3 nadhledové vizualizace dokladující kontext s okolím
- minimálně 3 vizualizace z pohledu chodce dokládající návrh veřejných prostranství a charakter okolní zástavby

b) Publikace prezentující návrh – publikace A3

Publikace o formátu A3 bude sloužit pro jednání poroty, odevzdána bude ve formátu *pdf, a bude obsahovat textový a grafický popis řešení jednotlivých témat zadání a řešení dílčích úkolů v jednotlivých tématech.

c) Výstavní panely

Panely budou sloužit pro prezentaci návrhu veřejnosti. Návrh bude veřejnosti prezentován předběžně na 2-4 výstavních panelech, jejichž rozměr bude specifikován ve výzvě k podání návrhu, které budou odevzdány elektronicky ve formátu *pdf.

d) Fyzický vkládací model;

e) Prezentace návrhu pro 3. soutěžní workshop ve formátu *pdf;

f) Digitální 3D model návrhu;

g) Bilanční tabulku HPP v MS Excel a odborný odhad investičních nákladů, jejíž vzor soutěžící obdrží spolu s výzvou k účasti ve 3. fázi soutěže;

h) Indikativní nabídku ceny následné zakázky a harmonogramu prací.

5.4 Termín a způsob odevzdání ve 3. fázi

Termín odevzdání ve 3. fázi soutěže je 22. 5. 2026 15:00 středoevropského letního času. Termín odevzdání může být upřesněn v rámci výzvy k účasti ve 3. fázi soutěže, nebude však kratší než 45 dnů od doručení výzvy k účasti ve 3. fázi.

Veškeré části soutěžního návrhu ve 3. fázi soutěže, kromě fyzického vkládacího modelu, odevzdají účastníci v digitální podobě prostřednictvím IS Karel na webu www.centrumspindlu.cz.

Fyzický vkládací model odevzdají soutěžící v den 3. soutěžního workshopu.

5.5 Konzultace návrhů s veřejností

Návrhy prezentované na výstavních panelech (viz kapitola 5.3 c) budou předběžně od 29. 5. – 17. 6. vystaveny v centru města a veřejnost k nim bude mít možnost zaslat své online komentáře týkající se naplnění vize centra města, která je základem zadání soutěže. Komentáře veřejnosti budou shrnuty a předány porotě.

5.6 Třetí soutěžní workshop

Třetí soutěžní workshop se uskuteční v termínu 18–19. 6. 2026. Termín může být upřesněn v rámci výzvy k účasti ve 3. fázi soutěže. Účastníci soutěže se budou účastnit jen prvního dne soutěžního workshopu. Místo jednání a další podrobnosti budou upřesněny v pozvánce jednotlivým účastníkům.

Cílem třetího jednání soutěžního workshopu je prezentovat návrhy revitalizace centra Špindlerova Mlýna účastníky soutěže, diskutovat o návrzích a následně vyhodnotit návrhy porotou. Soutěžní workshop bude neveřejný.

Program třetího workshopu bude zahrnovat:

- a) individuální neveřejné prezentace návrhů jednotlivými účastníky před porotou, zadavatelem a hlavními aktéry v území,
- b) diskuzi k jednotlivým řešením porotou, zadavatelem a hlavními aktéry v území,
- c) neveřejné jednání poroty, v rámci kterého porota ohodnotí návrhy na základě kritérií a vybere vítězný návrh.

Každý účastník 3. fáze soutěže bude prezentovat svůj návrh na 3. soutěžním workshopu v časovém rozsahu do 40 min, následovat bude diskuse s porotou. Celková délka prezentace a diskuse s porotou jednoho týmu bude do 60 min.

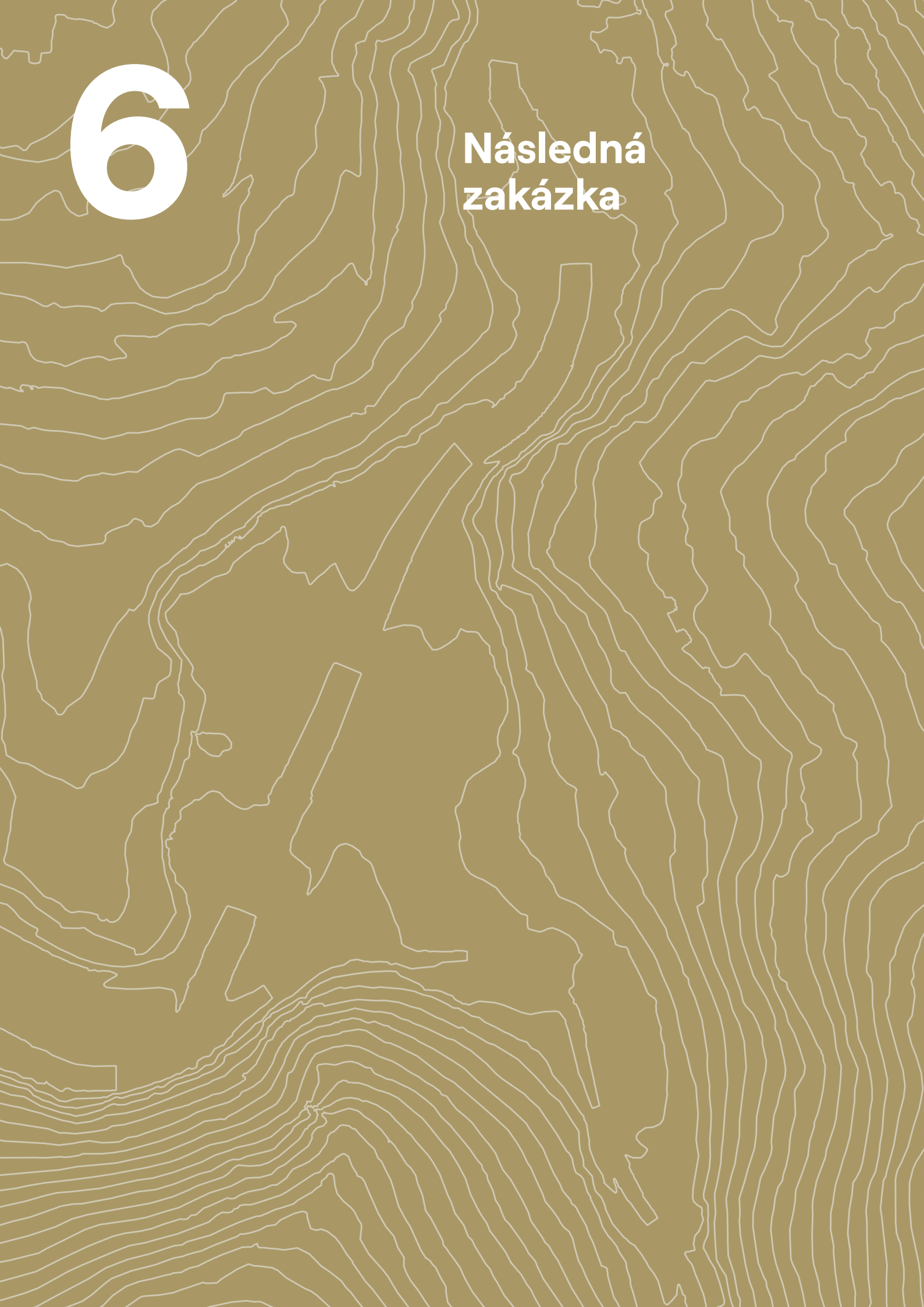
5.7 Kritéria hodnocení ve 3. fázi

Kritéria, podle kterých budou soutěžní porotou návrhy vyhodnocovány, se předběžně stanovují se stejnou vahou následovně:

- a) celková urbanistická a krajinářská kvalita návrhu, jeho integrace do okolí,
- b) kvalita architektonického řešení budov a veřejných prostranství
- c) míra naplnění požadavků zadání,
- d) míra technické a ekonomické realizovatelnosti a environmentální a sociální udržitelnosti navrženého konceptu rozvoje území.

5.8 Náhrady výloh ve 3. fázi

Všichni účastníci 3. fáze soutěže, kteří v termínu odevzdali návrh a následně jej odprezentovali na třetím soutěžním workshopu a splnili soutěžní podmínky, obdrží náhrady výloh ve výši 400 000 Kč.

The background of the entire page is a topographic map with brown contour lines on a lighter brown background. The lines represent elevation and are more densely packed in some areas, indicating steeper slopes.

6

**Následná
zakázka**

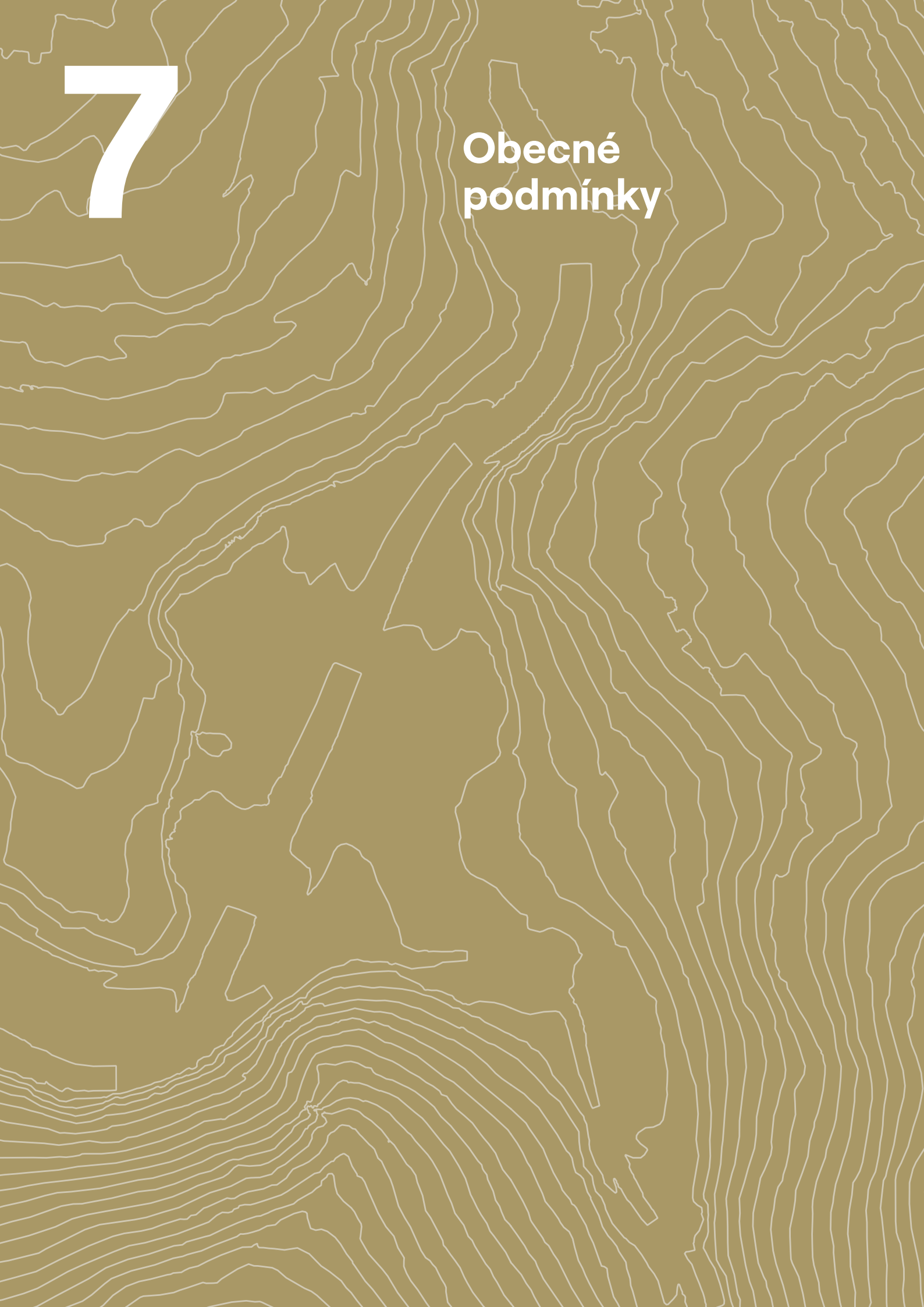
Zadavatel předpokládá po ukončení soutěže jednat s vítězem soutěže o uzavření smlouvy na:

- a) dopracování soutěžního návrhu do urbanistické studie s regulačními prvky, která bude podkladem pro změnu územního plánu, včetně případných úprav studie na základě projednání s klíčovými aktéry v území,
- b) dopracování soutěžního návrhu do architektonické studie,
- c) práce design architekta (pod vedením hlavního inženýra celého projektu Revitalizace centra Špindlerova Mlýna) ve všech fázích projektové přípravy navazujících na urbanistickou studii, tedy pro fáze:
 - přípravy projektu pro povolení záměru,
 - příprava projektu pro provádění stavby,
 - autorský dozor (dozor projektanta),

o vše včetně aktivní účasti při projednání všech stupňů projektové dokumentace s dotčenými orgány a hlavními aktéry v území, a komunikace projektu směrem k veřejnosti a hlavním aktérům.

V případě, že se zadavatel nedohodne o uzavření smlouvy s vítězem soutěže, bude jednat s dalším v pořadí dle doporučení poroty.

Podrobný rozsah prací bude dohodnut smluvními stranami v rámci jednání o následné zakázce.

The background of the entire page is a topographic map with brown contour lines on a lighter brown background. The lines represent elevation and are more densely packed in some areas, indicating steeper slopes.

7

Obecné podmínky

7.1 Jednání poroty

Porota si zvolí předsedkyni/předsedu z řad nezávislých členů poroty, která/ý bude řídit jednání poroty.

Jednání poroty budou probíhat prezenčně i s možností účasti prostřednictvím videohovoru se stejnou platností.

Ze všech zasedání poroty pořídí sekretář/ka protokol o průběhu soutěže, jehož správnost ověří a svým podpisem potvrdí všichni členové poroty a zapisující osoba.

7.2 Veřejná výstava soutěžních návrhů

Veřejná výstava soutěžních návrhů bude zahájena nejpozději do 90 dní od 3. soutěžního workshopu.

7.3 Autorská práva

Zadavatel prohlašuje, že návrhy vzešlé ze soutěže považuje za autorská díla ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Odevzdáním návrhů a výstupů nedochází k převodu autorských práv na zadavatele soutěže nebo třetí osobu a tato práva budou i nadále náležet autorům návrhů.

Bez předchozího písemného souhlasu zadavatele soutěže však autoři nemohou tyto své návrhy a výstupy publikovat nebo použít pro jiné účely, než je účast v soutěži. Udělení souhlasu publikovat návrhy zadavatel bez vážných důvodů neodepře. Za závažný důvod je považováno zejména zveřejnění soutěžního návrhu soutěžícím před ukončením soutěže a před oficiálním zveřejněním výsledků soutěže.

Přihlášením se do soutěže uděluje účastník soutěže zadavateli výhradní licenci (dále jen licence), k užití díla následujícím způsobem:

- pořídít částečné nebo úplné kopie nebo reprodukce soutěžních návrhů účastníka za účelem propagace soutěže a prezentace jejích výsledků,
- rozhodnout o způsobu a podmínkách případného zveřejnění nebo veřejné reprodukce nebo distribuce soutěžních návrhů účastníka,
- zveřejnit nebo veřejně reprodukovat nebo distribuovat soutěžní návrhy účastníka nebo jejich části,
- použít soutěžní návrhy účastníka při jednání a konzultacích s orgány veřejné moci, samosprávy a třetími stranami v souvislosti s rozvojem zájmového území.

Licence se poskytuje rovněž ke všem dalším účelům potřebným k provedení soutěže a k propagaci a projednání jejích výsledků.

Odměna za poskytnutí této licence je zahrnuta v platbě dle čl. 4.8 a čl. 5.7. Účastník není oprávněn poskytnout licenci třetím osobám.

Zadavatel je oprávněn licenci postoupit nebo udělit sublicenci jakékoli s ním propojené osobě, organizátorovi soutěže, městu Špindlerův Mlýn, nebo jimi zřízeným či ovládaným organizacím a dalším třetím osobám, které mají prokazatelný oprávněný zájem na rozvoji zájmového území, zejména vlastníkům nemovitostí v zájmovém území. Licence není časově omezená.

Okamžikem převzetí fyzických částí odevzdání se zadavatel stává vlastníkem těchto materiálů.

Účastník je povinen prokázat zadavateli své řádné oprávnění udělit zadavateli licenci. Oprávnění musí být prokázáno společně s odevzdáním v každé fázi:

- podepsaným čestným prohlášením účastníka potvrzujícím, že účastník je autorem jím odevzdaných výstupů,
- nebo podepsanou licenční smlouvou uzavřenou mezi autorem (autory) a účastníkem soutěže, jejímž předmětem bude mj. udělení licence účastníkovi k užití takových výstupů za účelem účasti v soutěži a k udělení licence.

Užití návrhů díla či jejich částí pro jiné účely, než jaké jsou uvedeny v těchto Soutěžních podmínkách, je vázáno na výslovné svolení autorů.

7.4 Zrušení soutěže

Zadavatel si vyhrazuje právo zrušit soutěž bez udání důvodů.

V případě zrušení soutěže před 2. soutěžním workshopem je zadavatel povinen uhradit každému z účastníků soutěže, který byl vyzván k účasti v 2. fázi soutěže, a který prokáže, že před zrušením soutěže požadavky na odevzdání konceptu v 2. fázi soutěže převážně nebo z části již splnil, odškodné ve výši odpovídající rozsahu dosud odvedené práce do okamžiku zrušení soutěže.

O výši odškodnění rozhodne porota na základě vyhodnocení úrovně rozpracovanosti s tím, že účastníci pro tyto účely na požádání poroty poskytnou porotě součinnost při odevzdání všech podkladů týkajících se jejich návrhu v dosaženém stupni zpracování.

Zadavatel požádá porotu o stanovení rozsahu odvedené práce plnění jednotlivých účastníků a o stanovení poměrného podílu odškodnění odpovídajícímu množství odvedené práce.

Výše uvedené podmínky pro stanovení výše odškodnění účastníkům při zrušení soutěže platí per analogiam i pro případ zrušení soutěže před 3. soutěžním workshopem.

7.5 Jazyk soutěže

Všechny části soutěžních návrhů, ve všech fázích soutěže musí být odevzdány v českém jazyce.

Soutěžní podmínky a zadání soutěže budou vydány v českém a anglickém jazyce.

Jednání poroty a diskuse na soutěžních workshopech bude probíhat v českém jazyce. Soutěžní týmy mohou prezentovat na 2. a 3. soutěžním workshopu koncept, resp. návrh v anglickém jazyce, jejich prezentace bude tlumočena do českého jazyka.

7.6 Důsledky nedodržení podmínek soutěže

Požadavky uvedené v Rámcovém zadání soutěže jsou stanoveny jako doporučující a jejich nedodržení není důvodem k vyřazení ideového návrhu, konceptu resp. návrhu z posuzování a k vyloučení účastníka ze soutěže.

Míra a kvalita zpracování požadavků uvedených v Rámcovém zadání soutěže do soutěžních návrhů bude předmětem hodnocení poroty v rámci nastavených hodnotících kritérií.

Závazné požadavky na obsah odevzdání ideových návrhů v 1. fázi, konceptů v 2. fázi a návrhů ve 3. fázi budou upřesněny ve výzvě k podání ideového návrhu, konceptu, resp. návrhu. Nedodržení těchto podmínek bude důvodem k vyřazení ideového návrhu, konceptu, resp. návrhu z posuzování a k vyloučení účastníka ze soutěže.

7.7 Odměny a danění

Účastníci soutěžních workshopů nemají nárok na úhradu nákladů spojených s účastí v soutěži mimo náhrad výloh uvedených výše.

Účastníci jsou povinni náhrady výloh zdanit dle příslušných zákonných ustanovení země, jejímiž jsou daňovými rezidenty.

7.8 Řešení rozporů

V souladu se Soutěžním řádem České komory architektů může každý účastník soutěže ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení výsledků soutěže podat zadavateli zdůvodněné námitky vůči úkonům zadavatele týkajícím se předmětné soutěže a vůči formálnímu postupu poroty.

V námitkách musí být uvedeno, proti kterému postupu poroty či úkonu zadavatele námitky směřují, v čem je spatřováno porušení soutěžních podmínek a čeho se stěžovatel domáhá.

Zadavatel ve spolupráci s porotou přezkoumá podané námitky v plném rozsahu a do 10 dnů od obdržení námitek odešle stěžovateli písemné rozhodnutí, zda námitkám vyhovuje či nikoliv.

Nevyhoví-li zadavatel námitkám, může stěžovatel, nejpozději však do 5 pracovních dnů od doručení rozhodnutí zadavatele o námitkách podat návrh na zahájení rozhodčího řízení předsedovi Stavovského soudu České komory architektů.



PENTA
REAL ESTATE

**Špindlerův
Mlýn**

ON
plan | Umění
plánovat.
Společně.