

VÝZVA K PŘEDLOŽENÍ NÁVRHU VYUŽITÍ PROSTOR ZÁMECKÉ SÝPKY

Státní hrad a zámek Jindřichův Hradec

1. Identifikace objektu

Katastrální území: Jindřichův Hradec

Parcelní čísla: č. p. 1202, 1211/2

Adresa: Státní hrad a zámek Jindřichův Hradec, Dobrovského 1/I, 377 01 Jindřichův Hradec

Vlastnictví: Česká republika

Právo hospodaření: Národní památkový ústav, Valdštejnské náměstí 162/3, Malá Strana, 118 00 Praha 1

2. Účel výzvy

V souvislosti s plánovanou rekonstrukcí budovy zámecké sýpky v areálu státního hradu a zámku Jindřichův Hradec hledá Národní památkový ústav zájemce o její budoucí využití.

Cílem je nalézt budoucího nájemce již ve fázi přípravy projektové dokumentace, aby bylo možné jeho konkrétní provozní, dispoziční a technické požadavky včas posoudit a v odůvodněném rozsahu zpracovat do projektového řešení a následné realizace stavby.

Projektovou přípravu rekonstrukce i vlastní stavební práce bude zajišťovat Národní památkový ústav. Předpokládá se, že rekonstrukce bude dokončena a prostory budou připraveny k zahájení provozu do dvou let od zahájení realizace, přičemž konkrétní termíny budou záviset na projektové, povolovací a stavební přípravě.

Výzva není příslibem uzavření nájemní smlouvy. Konkrétní podmínky spolupráce a budoucího nájmu budou upraveny samostatnou dohodou a následnou nájemní smlouvou.

3. Charakteristika objektu a omezení vyplývající z památkové ochrany

Objekt je součástí národní kulturní památky a nachází se v areálu státního hradu a zámku Jindřichův Hradec. Rekonstrukce se bude týkat především vnitřních úprav stávajícího objektu bývalé sýpky. Dopady na vnější vzhled stavby mají být minimální; podstatné změny vnějšího vzhledu objektu se nepředpokládají a nejsou bez předchozího schválení příslušných orgánů možné.

Budova je přístupná ze strany II. nádvoří i z prostoru propojujícího I. nádvoří s pivovarem, mlýnem a muzeem gobelínu. Navazující prostranství je v současnosti využíváno především jako vyhrazené parkoviště. Mezi II. nádvořím a parkovištěm pro zaměstnance je výškový rozdíl přibližně jednoho zvýšeného podlaží.

Stavba je podle územního plánu města Jindřichův Hradec zařazena do ploch občanského vybavení veřejného, stejně jako další části areálu hradu a zámku.

4. Současný technický stav

Objekt je tvořen masivními kamennými a kameno-cihelnými zdmi, které jsou pod krovem ukončeny železobetonovým věncem. Původní dřevěné stropy se nedochovaly. Zachována je železobetonová vestavba o ploše přibližně 25 % objektu. Jedná se o dvoupodlažní hmotu s žebrovým monolitickým stropem nad prvním podlažím.

Druhé podlaží má velmi nízkou výšku, místy méně než 2,0 m. Strop nad druhým podlažím je rovněž žebrovaný a monolitický, avšak výrazně subtilnější; v současnosti slouží spíše jako podhled a jeho zatěžování pohybem osob se nedoporučuje. U obou stropů se nacházejí lokální vady spočívající mimo jiné v nedostatečném krytí výztuže.

Stávající krov vykazuje závažné statické poruchy související s poddimenzováním jednotlivých prvků i celkovou koncepcí konstrukce. Krov překonává rozpon větší než 13 m bez mezilehlé podpory a přenáší významné vodorovné síly do obvodového zdiva. Krov je deformovaný. Problematicke krovu se věnuje samostatný statický posudek Ing. Kačera z roku 2025.

Objekt má také část suterénu přístupnou z úrovně terénu u parkoviště. Jedná se o klenuté místnosti využívané převážně jako sklady; nachází se zde také trafostanice. Tato část není součástí podkladové studie ani navazující projektové dokumentace.

5. Předpokládaný rozsah rekonstrukce zajišťované NPÚ

Projektovou dokumentaci rekonstrukce a vlastní stavební práce bude zajišťovat Národní památkový ústav. Předpokládaný rozsah rekonstrukce zahrnuje zejména řešení nevyhovujícího stavu krovu, souvisejících konstrukcí, stropních konstrukcí a základních technických sítí a rozvodů v rozsahu stanoveném projektovou dokumentací.

Z urbanistického hlediska se předpokládá zachování stávajícího uspořádání areálu. Úpravy se budou týkat především interiéru objektu. Zachování stávajících historických a konstrukčních prvků bude řešeno v co největším možném rozsahu s ohledem na technický stav a požadavky památkové ochrany.

Předpokládá se vytvoření nového konstrukčního řešení krovu a stropu, včetně případného zateplení stropní konstrukce. Technické řešení větrání, vytápění, elektroinstalace, vody a kanalizace bude vycházet z projektové dokumentace a možností areálové infrastruktury.

V objektu jsou neotevíravá okna, proto bude větrání řešeno umělou výměnou vzduchu. Vytápění se předpokládá ze stávající plynové kotelny zámku. Při případném zřízení vody a kanalizace bude nutné lokalizovat trasu stávajícího areálového vedení a při výkopech počítat s možnostmi archeologického průzkumu.

Konečný rozsah rekonstrukce bude určen projektovou dokumentací, výsledky odborných posouzení, požadavky památkové ochrany a příslušnými povoleními.

6. Dopravní a provozní podmínky

Projekt nepředpokládá změnu stávajícího dopravního řešení areálu. Areál je přístupný z ulice Dobrovského a vjezd mimo dopravní obsluhu je zakázán.

Uživatel objektu a jeho případní návštěvníci budou využívat především pěší dopravu, MHD a okolní placená parkoviště, zejména parkoviště na náměstí Míru, u Jezuitské koleje nebo u polikliniky. Konkrétní provozní řešení musí zohlednit režim areálu a požadavky vlastníka a správce objektu.

7. Požadavky na předložený návrh zájemce

Zájemce předloží zpracovaný návrh budoucího využití prostor sýpky. Návrh musí obsahovat minimálně následující informace:

- popis zamýšleného využití prostor, účelu a charakteru provozu;
- základní představu o dispozičním a provozním uspořádání;
- předpokládaný okruh uživatelů či návštěvníků a způsob provozního zajištění;
- požadavky na provozní, dispoziční, technické a technologické řešení;
- vyhodnocení, které požadavky lze zpracovat do připravované rekonstrukce a které budou představovat samostatné vybavení či úpravy hrazené zájemcem;
- předpokládané požadavky na energie, větrání, vytápění, vodu, kanalizaci, elektroinstalaci, hygienické zázemí a další infrastrukturu;
- předpokládaný harmonogram přípravy provozu a zahájení užívání;
- předpokládaný způsob financování a provozní zajištění záměru.

Zájemce musí své požadavky předložit v dostatečném předstihu tak, aby je bylo možné odborně posoudit a případně zpracovat do projektové dokumentace nebo do průběhu stavby.

8. Spolupráce zájemce na projektu a realizaci

Zájemce se bude podílet na přípravě projektového řešení zejména tím, že včas předloží své provozní, dispoziční, technické a technologické požadavky a bude poskytovat součinnost při jejich posuzování a zpracování.

NPÚ posoudí, které požadavky zájemce lze zahrnout do projektové dokumentace a vlastní rekonstrukce. Zpracování konkrétního požadavku bude možné pouze tehdy, pokud bude technicky, provozně, ekonomicky a památkově přijatelné a pokud nebude v rozporu s příslušnými právními předpisy, odbornými posudky nebo vydanými povoleními.

NPÚ bude zajišťovat projektovou přípravu a vlastní realizaci základních pevných součástí stavby, zejména konstrukcí krovu, stropu a základních technických sítí a rozvodů, v rozsahu určeném schválenou projektovou dokumentací.

Veškeré prvky, vybavení, technologie, zařízení a úpravy, které nejsou pevnou součástí základních konstrukcí stavby nebo základních technických sítí a které budou vyvolány konkrétním záměrem zájemce, bude hradit zájemce, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Jedná se zejména o provozní vybavení, technologické zařízení, mobiliář, speciální povrchy,

volně montované nebo odstranitelné konstrukce a další vybavení potřebné pro jeho konkrétní provoz.

Rozdělení nákladů a odpovědnost za jednotlivé části budou před zahájením příslušné etapy písemně potvrzeny mezi NPÚ a zájemcem.

9. Finanční podíl a požadované údaje o nákladech

Zájemce v návrhu uvede, jakou částku je připraven investovat do:

- provozního vybavení a technologií potřebných pro jeho konkrétní využití;
- úprav a prvků, které nejsou součástí základních pevných konstrukcí stavby nebo základních technických sítí;
- projektové přípravy specifických částí jeho vybavení či provozního řešení, pokud nebude možné tyto náklady zahrnout do projektové přípravy zajišťované NPÚ;
- vlastní realizace, dodávky, montáže, uvedení do provozu a případné následné údržby jeho vybavení.

Uvedené částky musí být pokud možno rozděleny podle jednotlivých fází přípravy a realizace. Zájemce současně uvede předpokládaný způsob financování a časový harmonogram zajištění těchto nákladů.

Zájemce bere na vědomí, že jeho konkrétní požadavky mohou být zpracovány pouze v rozsahu schváleném NPÚ a příslušnými orgány. Náklady na prvky a vybavení, které nejsou součástí základní rekonstrukce zajišťované NPÚ, nese zájemce, nebude-li předem písemně dohodnuto jinak.

10. Předpokládaný harmonogram

Předpokládá se následující rámcový postup:

- výběr zájemce a upřesnění jeho provozního záměru;
- konzultace a posouzení požadavků zájemce v rámci projektové přípravy;
- zpracování schválených požadavků do projektové dokumentace a průběhu stavby;
- realizace rekonstrukce zajišťovaná NPÚ;
- příprava a instalace vybavení a prvků hrazených zájemcem;
- dokončení rekonstrukce a příprava k zahájení provozu, předpokládaná do dvou let od zahájení realizace.

Uvedený harmonogram je předpokládaný a může být upraven v závislosti na finančních nákladech vyplývajících z kontrolního rozpočtu zpracovatele projektové dokumentace, povolených procesech, průběhu stavebních prací a dalších objektivních okolnostech, především na dostupnosti finančních prostředků v závislosti na přiděleném rozpočtu NPÚ

11. Podmínky budoucího nájemního vztahu

NPÚ předpokládá, že s vybraným zájemcem bude po projednání a odsouhlasení jeho záměru a podmínek spolupráce uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou v délce 5 let, nebude-li z právních, majetkových nebo jiných důvodů dohodnuto jinak.

Po výběru zájemce bude NPÚ dále jednat o konkrétním využití prostor, jeho provozních, technických a dispozičních podmínkách a o podmínkách budoucího nájemního vztahu výhradně s vybraným zájemcem. Po dobu těchto jednání nebude NPÚ pro stejné využití předmětných prostor jednat s jiným zájemcem.

Výhradnost jednání má vybranému zájemci poskytnout dostatečnou jistotu pro další přípravu jeho záměru a pro vynakládání finančních prostředků souvisejících s jeho přípravou.

Nájemní vztah bude navazovat na dokončení rekonstrukce a přípravu prostor k užívání. Konkrétní termín uzavření nájemní smlouvy, počátek nájmu, výše nájemného a další práva a povinnosti smluvních stran budou předmětem samostatného jednání a musí být v souladu s právními předpisy a pravidly hospodaření NPÚ.

Výhradnost jednání podle tohoto článku se poskytuje na dobu nejvýše 24 měsíců od oznámení výběru zájemce. Bude-li to vyžadovat průběh projektové, povolovací nebo stavební přípravy, může být tato doba po vzájemné písemné dohodě prodloužena.

Předložení návrhu, jednání se zájemcem ani jeho případný výběr nezakládají samy o sobě právní nárok na uzavření nájemní smlouvy.

12. Investice, vybavení a ukončení nájmu

Veškeré vybavení, technologie, konstrukce a další prvky realizované nebo pořízené zájemcem musí být předem písemně odsouhlaseny NPÚ.

Zájemce musí při přípravě svého záměru zohlednit požadavek, aby prvky, které nejsou pevnou součástí stavby, bylo možné po skončení nájemního vztahu odstranit a odvézt, pokud nebude s NPÚ písemně dohodnuto jinak.

Finanční náhrada za prostředky vložené nájemcem se nepředpokládá. Podrobné podmínky odstranění, ponechání, vlastnictví, údržby a případného vypořádání jednotlivých prvků budou upraveny v nájemní smlouvě nebo v samostatné písemné dohodě.

Zájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu NPÚ zasahovat do konstrukcí, technických sítí, památkově chráněných prvků ani do jiných částí objektu.

13. Způsob předložení návrhu

Možnost prohlídky objektu – do 9.10. 2026 v pracovních dnech kromě pondělí, pouze po předchozí domluvě na mailové adrese: mikes.jan@npu.cz nebo tel. Čísle: +420 606795806.

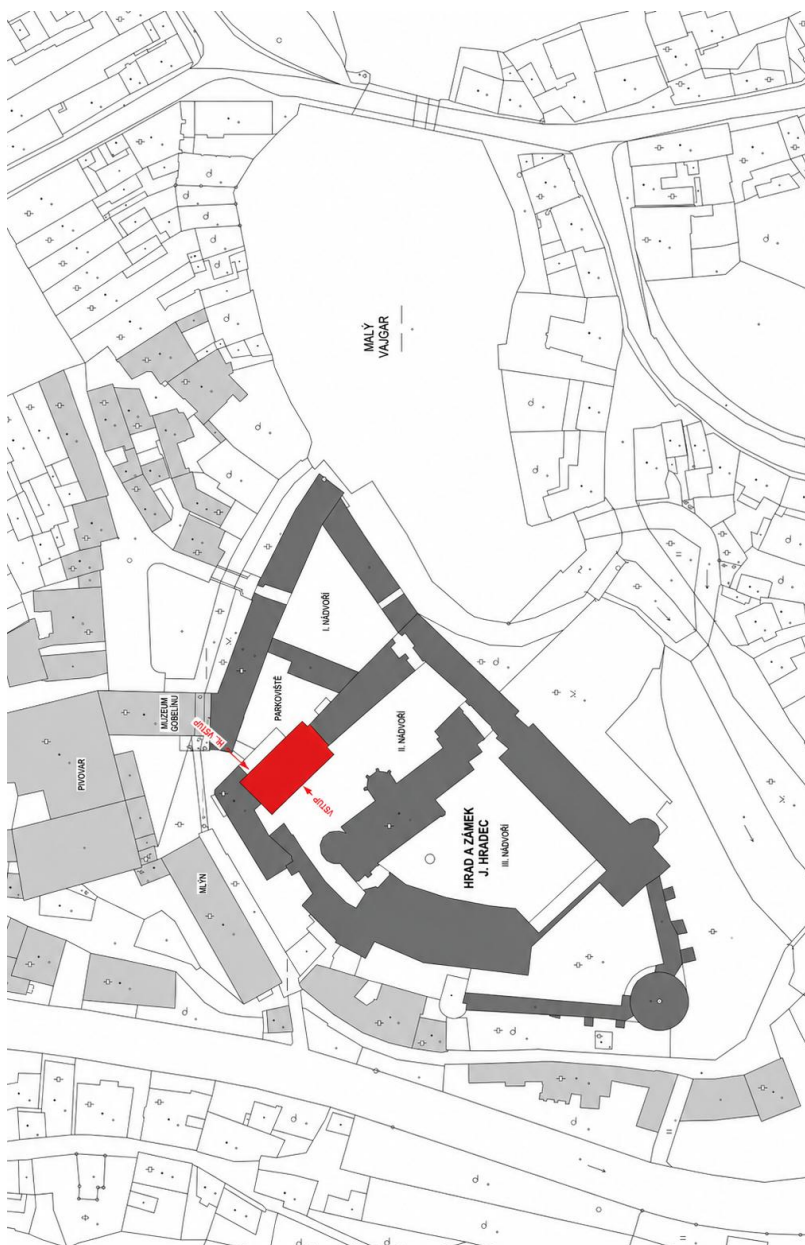
Termín pro předložení návrhů: 9.10.2026

Způsob předložení: elektronicky na adresu mikes.jan@npu.cz

Kontaktní osoba: Mgr. Jan Mikeš

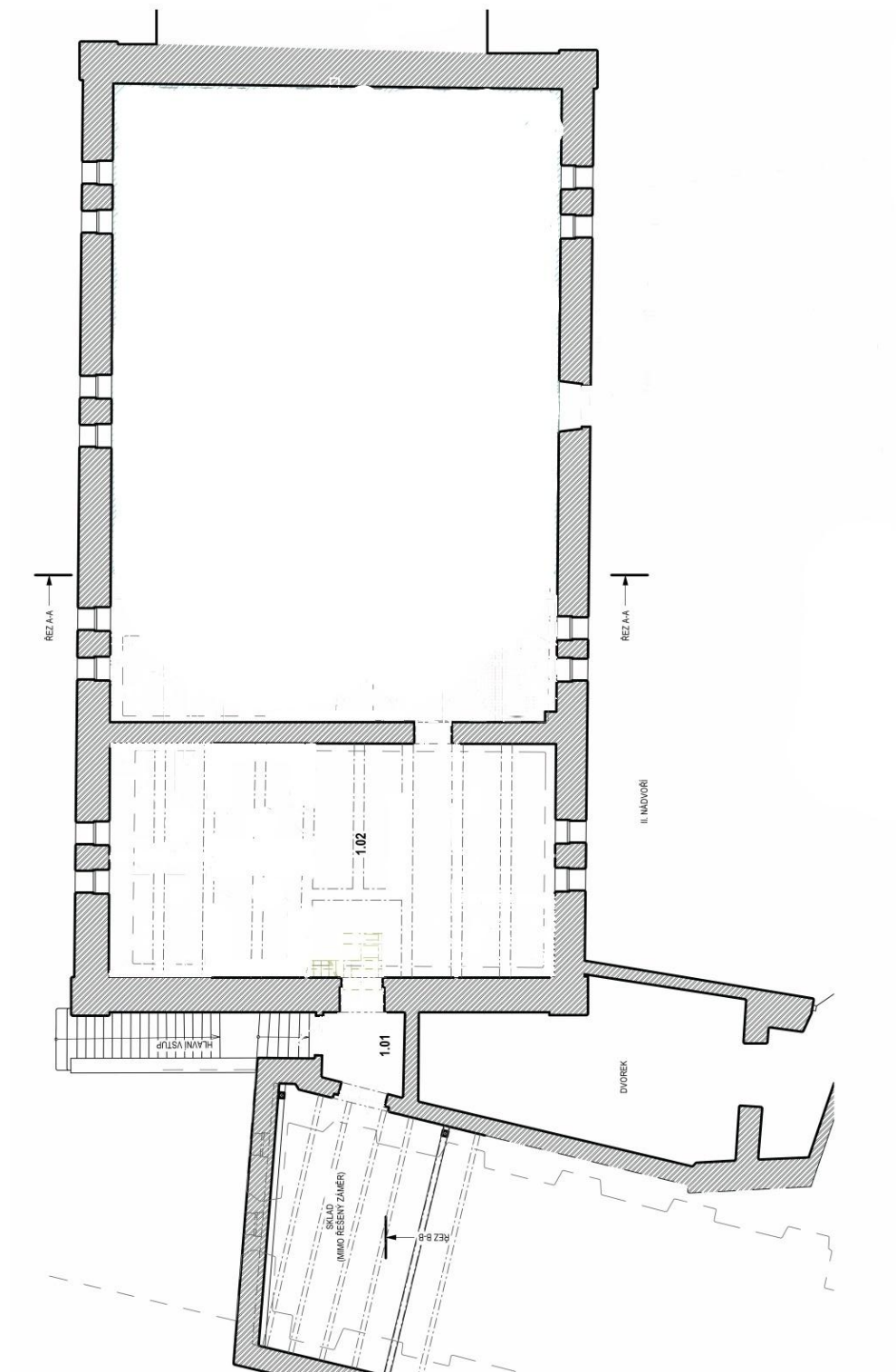
NPÚ si až do konečného výběru zájemce vyhrazuje právo vyzvat zájemce k doplnění nebo upřesnění návrhu, jednat s více zájemci, výzvu změnit nebo zrušit a nevybrat žádný z předložených návrhů.

Přílohy

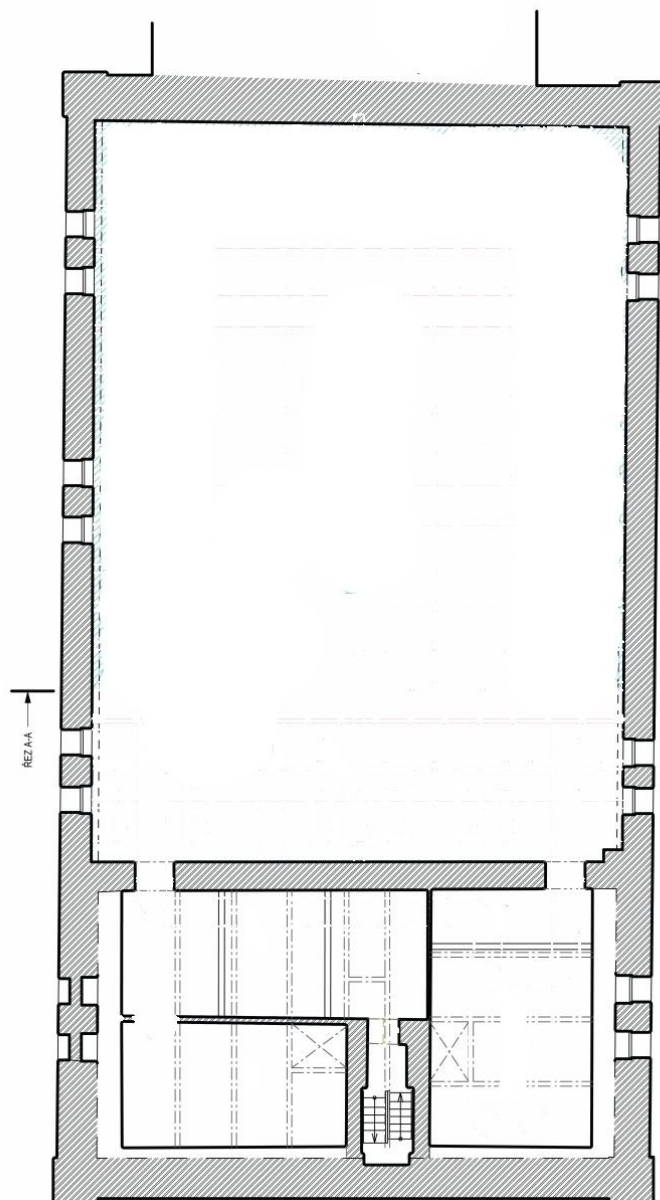


1. Širší vztahy

2. Sýpka – půdorys 1.NP



3. Sýpka – půdorys 2. NP



4. Fotodokumentace





