

Zadavatel:	Obec Břvany
IČ:	004 83 087
Adresa zadavatele:	Dlouhá 41, Břvany, 440 01 Louny
Zastoupena:	Jitkou Spoustovou, starostkou obce
Název veřejné zakázky:	Snížení energetické náročnosti budovy Hasičské zbrojnice v Břvanech
Evidenční číslo VZ:	012-2025
Druh a typ veřejné zakázky:	Veřejná zakázka malého rozsahu na stavební práce.
Druh řízení:	Výběrové řízení mimo režim zákona o zadávání veřejných zakázek č. 134/2016 Sb., v platném znění (dále jen zákon) provedené v souladu s Pokyny pro zadávání zakázek pro programy spolufinancované z rozpočtu SFŽP ČR, verze 5 (dále jen Pokyny SFŽP ČR)
Způsob zadání:	Otevřená výzva.

2.Dodatečná informace

Zadavatel obdržel následující dotazy:

Odesláno: úterý 24. června 2025 11:58

Pro: Obec Břvany

Předmět: Žádost o vysvětlení ZD

Přílohy:  [Žádost o vysvětlení ZD.pdf](#)

Dobrý den,
přílohou Vám zasíláme žádost o vysvětlení ZD.

Žádost o vysvětlení ZD

Vážený zadavateli,

Po prostudování zadávací dokumentace, dodatečných informací uveřejněných 24.6. 2025 a po prohlídce místa plnění si dovoluujeme požádat o vysvětlení zadávací dokumentace k výše uvedené veřejné zakázce

Náš dotaz se týká několika zásadních aspektů zadávacích podmínek:

1. Platnost odkazovaných Pokynů SFŽP ČR: V zadávací dokumentaci je uvedeno, že se výběrové řízení řídí „Pokyny pro zadávání zakázek pro programy spolufinancované z rozpočtu SFŽP ČR, verze 5“. Dle našich informací (a veřejně dostupných informací na webových stránkách SFŽP ČR) však verze 5 těchto pokynů pozbyla platnosti dne 6. března 2025. K datu uveřejnění výzvy (12. 6. 2025) je platná verze 9 Pokynů SFŽP ČR, s účinností od 30. 5. 2025.

Prosíme o **jasné a závazné upřesnění, která verze Pokynů pro zadávání zakázek pro programy spolufinancované z rozpočtu SFŽP ČR je pro toto výběrové řízení platná a závazná.**

Odpověď zadavatele:

Žadatel se řídí pokyny dle



Výzva č. 8/2024

12. Podmínky výzvy

- a) Žadatel/příjemce podpory je povinen při zadávání zakázek / veřejných zakázek postupovat podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění účinném v době zahájení zadávacího řízení (dále také „ZZVZ“) a/nebo podle „Pokynů pro zadávání zakázek pro programy spolufinancované z rozpočtu SFŽP ČR“ (dále také „Pokyny SFŽP ČR“).

Tedy podle našeho výkladu se na toto řízení vztahují Pokyny ve znění účinném v době zahájení zadávacího/ výběrového řízení (12.6.2025).

1. Platnost Pokynů SFŽP ČR

Zadavatel potvrzuje, že pro toto řízení jsou platné a závazné aktuálně účinné **Pokyny pro zadávání zakázek pro programy spolufinancované z rozpočtu SFŽP ČR, verze 9, účinné od 30. 5. 2025**. Ve znění zadávací dokumentace došlo k uvedení již neaktuální verze (verze 5) z důvodu administrativního nedopatření. Zadavatel tímto uvádí tuto skutečnost na pravou míru. Ostatní obsah zadávací dokumentace tím není dotčen.

2. Nesoulad projektové dokumentace a slepého položkového rozpočtu se skutečným stavem objektu: V „1. dodatečné informaci“ ze dne 24.6.2025 zadavatel uvádí, že:

- Projektová dokumentace je stará přibližně 4 roky a aktuální stav objektu v některých ohledech neodpovídá této dokumentaci, zejména stavebně-technický stav konstrukčních prvků.
- Projektant doporučuje demolici objektu a následnou novou výstavbu.
- Zadavatel si je vědom, že dokumentace může neodpovídat současnému stavu a nechává na posouzení uchazečů, zda je realizace možná.

Součástí zadávací dokumentace je také slepý položkový rozpočet, který svým obsahem odpovídá výše zmíněné zastaralé projektové dokumentaci a nereflexuje pokročilost havarijního stavu objektu. Nový položkový rozpočet zohledňující současný stav nebyl zveřejněn.

V souladu s Částí 2.6 Zadávací podmínky, bod 2.6.1 Pokynů SFŽP ČR, verze 9, musí být zadávací podmínky stanoveny a formulovány „jednoznačně, srozumitelně a tak, aby nevzbuzovaly pochybnosti o jejich smyslu a aby bylo možné na jejich základě zpracovat porovnatelnou nabídku“. Aktuální stav zadávací dokumentace (zastaralá PD, slepý rozpočet neodpovídající realitě, potvrzení nesouladu ze strany zadavatele) tyto zásady zásadním způsobem narušuje.

Reakce zadavatele:

Citace bod 2.6.1. Z Pokynů 9. verze neodpovídá Vámi uváděnému textu v předchozím odstavci.

**POKYNY PRO ZADÁVÁNÍ ZAKÁZEK
PRO PROGRAMY SPOLUFINANCOVANÉ Z ROZPOČTU SFŽP ČR**

Verze: 9
Znění účinné od: 30. 5. 2025

2.6 ZADÁVACÍ PODMÍNKY

- 2.6.1 Zadávací podmínky nesmí být stanoveny tak, aby určitým dodavatelům bezdůvodně přímo nebo nepřímo zaručovaly konkurenční výhodu nebo vytvářely bezdůvodné překážky hospodářské soutěže.

Další část dotazu:

S ohledem na výše uvedené prosíme o zodpovězení následujících otázek:

- **Jakým způsobem má uchazeč v takové situaci nacenit nabídkovou cenu?** Máme povinnost nacenit dodaný slepý položkový rozpočet (který je dle zadavatele neaktuální a neodpovídá skutečnosti), nebo zadavatel uveřejní nový, který bude reflektovat skutečný stav objektu a komplexní řešení pro dosažení cíle zakázky (snížení energetické náročnosti), včetně případných demoličních prací a nové výstavby, pokud by to projektantem doporučované řešení vyžadovalo, případně jestli bude nám **umožněno sestavit si takový vlastní položkový rozpočet?**
- Pokud je nutné nacenit dodaný slepý položkový rozpočet, jak bude zadavatel postupovat při hodnocení nabídkové ceny, jestliže je zřejmé, že rozsah a cena prací v něm uvedená nebude odpovídat konečné ceně díla vzhledem k očekávanému množství víceprací a změnových listů?
- Jak bude zadavatel zajišťovat objektivní srovnatelnost nabídek, pokud každý uchazeč bude muset v rámci své odpovědnosti a odborného uvážení předpokládat jiný rozsah prací a řešení?

Pokračování odpovědi zadavatele:**2. Nesoulad projektové dokumentace a slepého rozpočtu, způsob nacenění a porovnatelnost nabídek**

Zadavatel si je vědom, že projektová dokumentace byla zpracována přibližně před čtyřmi lety a v některých ohledech již nemusí plně odpovídat aktuálnímu stavebně-technickému stavu objektu. Tato skutečnost byla uchazečům otevřeně sdělena v rámci dodatečných informací.

Je však nutné zdůraznit, že určité odchylky mezi projektovou dokumentací a skutečným stavem objektu se běžně vyskytují i u stavebních zakázek, kde je k dispozici aktuální projektová dokumentace ve stupni **Dokumentace pro provedení stavby (DPS)**, která by podle předpisů měla přesně odpovídat skutečnému stavu a rozsahu prací. Zkušenost z praxe však ukazuje, že v drtivé většině případů dochází během realizace k úpravám, vícepracím či změnovým listům, a to právě na základě zjištění skutečného stavu na místě.

Zadavatel proto předpokládá, že uchazeči disponují dostatečnými odbornými zkušenostmi, aby s touto běžnou realitou stavebních projektů počítali a byli schopni nabídnout realizaci zakázky s vědomím možných komplikací a nutnosti řešit operativně případné změny v průběhu realizace.

Zadavatel dále konstatuje, že navzdory doporučení projektanta o případné demolici objektu nevidí důvod k okamžitému zrušení zadávacího řízení, zejména s ohledem na skutečnost, že projekt již byl schválen k financování z dotačních prostředků a jeho zrušení by mohlo znamenat ztrátu této podpory.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zakázku malého rozsahu, si zadavatel vyhrazuje právo zadávací řízení kdykoliv zrušit, pokud v jeho průběhu vyjde najevo, že realizace zakázky není proveditelná v požadovaném rozsahu a kvalitě.

Uchazeči jsou povinni nacenit **dodaný slepý položkový rozpočet**, který je součástí zadávací dokumentace. Tento rozpočet slouží primárně k zajištění porovnatelnosti nabídek. Zadávatel si je vědom, že v průběhu realizace může dojít k úpravám rozsahu prací dle zjištěného skutečného stavu, což bude řešeno v souladu se smlouvou o dílo a příslušnými právními předpisy.

Každý uchazeč může v rámci nabídky doložit svůj odborný pohled na technický stav objektu a případný návrh řešení.

Zadávatel má možnost případné změny v technologii řešení stavby ošetřenou v zadávací dokumentaci na str. 6 v bodě 8

Případné další změny nabídkové ceny jsou možné v souladu s pokyny SFŽP ČR a ust. § 100 zákona a v důsledku změny závazku ze smlouvy, kdy se plnění podle původní dokumentace stane objektivně nemožné v důsledku obtíží stojících mimo kontrolu zadavatele či dodavatele a strany se shodnou na vhodné změně s cílem najít řešení, které nezvýhodňuje dodavatele a ani nebude mít podstatně odlišné charakteristiky ve vztahu k účelu veřejné zakázky.

10.2.3 Vícepráce

Za vícepráce jsou považovány stavební práce, dodávky a/nebo služby, které nejsou zahrnuté v předmětu díla dle smlouvy, ale zhotovitel se s objednatelem dohodl na jejich provedení.

Vícepráce lze za způsobilé považovat pouze v případě doložitelných objektivních důvodů, kdy je realizace víceprací nezbytná pro dokončení realizace projektu a naplnění jeho cílů a parametrů. Současně musí být dodrženy pravidla pro zadávání veřejných zakázek dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

Pokračování dotazu:

3. Zveřejnění názvu potenciálního uchazeče: V „1. dodatečné informaci“ je citován projektant, který zmiňuje konkrétní společnost, jež se měla účastnit prohlídky a vyjádřit se k nerealizovatelnosti zakázky. Dle Části 2.1 Zásady postupu zadavatele, bod 2.1.1 Pokynů SFŽP ČR, verze 9, je zadavatel povinen dodržovat zásady rovného zacházení a transparentnosti. Prosíme o vysvětlení, zda je zveřejňování názvů potenciálních uchazečů a informací získaných od nich v průběhu zadávacího řízení v souladu s výše uvedenými zásadami a zda tento postup nezakládá riziko narušení principů férové soutěže.

Vzhledem k závažnosti a dopadu těchto nejasností na možnost podání řádné a porovnatelné nabídky bychom ocenili Vaši co nejrychlejší odpověď a případnou úpravu zadávacích podmínek.

Děkujeme Vám za pochopení a vstřícnost při upřesnění zadávací dokumentace.

Reakce zadavatele:**3. Uvedení názvu potenciálního uchazeče v dodatečné informaci**

V dodatečných informacích k zadávacím podmínkám zadavatel citoval vyjádření projektanta, který při osobní prohlídce objektu uvedl, že dle jeho názoru je stavba v takovém stavebně-technickém stavu, že jakákoli statická opatření jsou již zbytečná a rekonstrukce objektu podle stávající projektové dokumentace není reálně proveditelná. Projektant dále odkázal na vyjádření pracovníka společnosti STAVMAX, který se zúčastnil prohlídky objektu a potvrdil, že podle jeho názoru stavba není vhodná k rekonstrukci.

Zadavatel zdůrazňuje, že toto vyjádření nebylo zveřejněno s cílem někoho zvýhodnit či znevýhodnit, ale právě naopak — s cílem zajistit **maximální transparentnost** a umožnit všem uchazečům přístup k relevantním informacím, které mohou mít zásadní vliv na jejich rozhodnutí o účasti v zadávacím řízení.

Zadavatel je přesvědčen, že pokud zazní na prohlídce místa plnění odborné stanovisko ze strany osoby, která je považována projektantem za zkušeného a fundovaného odborníka v oblasti přípravy staveb, **je v souladu se zásadou rovného zacházení a transparentnosti, aby o této skutečnosti byli informováni i ostatní potenciální uchazeči**, kteří se například z různých důvodů nemohli osobně účastnit prohlídky.

Zadavatel je rovněž toho názoru, že uvedením této informace nemohlo dojít k narušení zásad rovného zacházení a transparentnosti dle bodu 2.1.1 Pokynů SFŽP ČR, verze 9, neboť ze samotného vyjádření zástupce společnosti STAVMAX, které projektant tlumočil, vyplývá, že se tato společnost **neplánuje účastnit výběrového řízení**. Tím pádem nemohlo zveřejnění jejího názoru ani jména nijak ovlivnit férovost či rovné podmínky mezi skutečnými účastníky řízení.

Zadavatel tímto ujišťuje všechny uchazeče, že žádný z nich nebude, jakkoliv zvýhodněn či znevýhodněn a že účelem zveřejnění této informace bylo výhradně poskytnutí co nejúplnějšího obrazu o skutečném stavu objektu, a tím i vytvoření rovných a férových podmínek pro všechny zájemce o tuto veřejnou zakázku.

Tato odpověď se stává nedílnou součástí zadávacích podmínek této veřejné zakázky.

V Jirkově, dne 30.6.2025

Za zadavatele osoba pověřená
Ing. Marie Harantová
Spolek Europrojekty