

ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ ÚČASTNÍKA

Veřejná zakázka:

„Hasičská zbrojnice – stavební úpravy budovy č.p. 443“
zadávaná ve zjednodušeném podlimitním řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o
zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“).

Zadavatel:

Město Lomnice nad Lužnicí
se sídlem: náměstí 5. května 130, 378 16 Lomnice nad Lužnicí
IČO: 00 247 022

Zastoupený: Petr Krejník, starosta

(dále jen „zadavatel“)

Účastník zadávacího řízení:

DS-DRYWALL s.r.o.
se sídlem: Soběslavská 3155, 390 05 Tábor,
IČO: 022 34 891

Zastoupený na základě plné moci: Mgr. Jan Jakl, advokát ev. č. ČAK 17444, se sídlem
Dělnická 1628/9, 170 00 Praha 7

(dále jen „účastník“)

ROZHODNUTÍ ZADAVATELE

Zadavatel v souladu s § 48 odst. 4 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek,

rozhodl takto:

**Účastník DS-DRYWALL s.r.o. se vylučuje ze zadávacího řízení na veřejnou
zakázku „Hasičská zbrojnice – stavební úpravy budovy č.p. 443“.**

ODŮVODNĚNÍ

Zadavatel zahájil zadávací řízení na veřejnou zakázku „Hasičská zbrojnice – stavební úpravy budovy č.p. 443“ dne 16. 10. 2025 uveřejněním na profilu zadavatele v souladu s ustanoveními zákona 134/2016 Sb. (ZZVZ).

Ve stanovené lhůtě podal účastník DS-DRYWALL s.r.o. svou nabídku, která po vyhodnocení nabídkových cen vyšla jako nabídka s nejnižší nabídkovou cenou. Rozdíl mezi nabídkou účastníka a nabídkou druhou nejnižší činil 22,5 % a mezi druhou nejnižší nabídkou a třetí nejnižší nabídkou činil 2,5 %. Zadavatel v této souvislosti konstatuje, že nabídka účastníka nedosahovala ani předpokládané hodnoty veřejné zakázky, avšak současně zdůrazňuje, že předpokládaná hodnota ve smyslu § 16 ZZVZ je primárně indikativní hodnotou určující režim veřejné zakázky (nadlimitní, podlimitní, veřejná zakázka malého rozsahu), nikoliv referenční částkou vymezující očekávané rozpětí nabídkových cen. Skutečnost, že

nabídková cena účastníka je nižší než předpokládaná hodnota, proto sama o sobě nepředstavuje důkaz přiměřenosti ani reálnosti této nabídkové ceny. Tyto indikátory, a to zejména výrazný cenový odstup nabídky účastníka od ostatních soutěžních nabídek, které se pohybovaly ve vzájemně srovnatelném cenovém rozpětí, vedly zadavatele k detailnějšímu posouzení nabídky účastníka, a to za účelem ověření, zda nabídková cena nebo její jednotlivé složky nevzbuzují pochybnosti o schopnosti účastníka splnit předmět veřejné zakázky v požadované kvalitě, lhůtě a v souladu se zadávacími podmínkami, resp. zda se nejedná o mimořádně nízkou nabídkovou cenu ve smyslu § 28 odst. 1 písm. o) ZZVZ.

V rámci posouzení splnění podmínek účasti podle § 39 ZZVZ přistoupil zadavatel rovněž k detailní kontrole oceněného položkového rozpočtu účastníka. Cílem této kontroly bylo ověřit reálnost a udržitelnost nabídkové ceny, a to zejména s ohledem na významný cenový odstup nabídky účastníka od ostatních podaných nabídek.

Zadavatel provedl komparativní analýzu jednotkových cen uvedených v oceněném položkovém rozpočtu účastníka. Jednotlivé položky rozpočtu byly porovnány s následujícími referenčními zdroji:

- rozpočtem zpracovaným autorizovaným projektantem, který vychází z platných cenových soustav (ÚRS/RTS) a představuje odborně podložený odhad nákladů na realizaci díla;
- oceněnými položkovými rozpočty ostatních účastníků zadávacího řízení, jejichž nabídkové ceny se pohybovaly ve vzájemně srovnatelném rozpětí;
- aktuálními tržními cenami obvyklými v místě a čase plnění.

V této souvislosti zadavatel uvádí, že v běžné stavební praxi se nabídkové ceny soutěžících dodavatelů zpravidla pohybují přibližně o 10 až 20 % níže oproti rozpočtu projektanta, což odpovídá standardní obchodní marži a soutěžnímu prostředí. Nabídky ostatních účastníků tohoto zadávacího řízení tento obecný trend potvrzují. Nabídková cena účastníka DS-DRYWALL s.r.o. se však od rozpočtu projektanta i od nabídek ostatních účastníků odchyluje způsobem, který výrazně překračuje rámec obvyklé cenové soutěže a který ve svém souhrnu zakládá důvodné pochybnosti o reálnosti a udržitelnosti nabízeného plnění.

Na základě provedené kontroly zadavatel zjistil, že nabídka účastníka obsahuje mimořádně nízké jednotkové ceny nikoli ojediněle, nýbrž u celé řady položek rozpočtu. Konkrétně byl u více než 350 položek oceněného rozpočtu identifikován cenový rozdíl oproti referenčním cenám přesahující 30 %. U části těchto položek dosahuje cenový rozdíl hodnot přesahujících 80 %, přičemž v některých případech se jedná o položky s významným podílem na celkové ceně díla.

Takto výrazné odchylky vedly zadavatele k důvodné pochybnosti, zda je účastník schopen za svou nabídkovou cenu veřejnou zakázku řádně a včas realizovat, a tedy k podezření na mimořádně nízkou nabídkovou cenu ve smyslu § 48 odst. 4 ZZVZ.

Vzhledem k pochybnostem zadavatele, že je možné za nabízenou cenu účastníkem zajistit řádné splnění předmětu shora označené veřejné zakázky v souladu s právními předpisy a zadávacími podmínkami, posupoval zadavatel v souladu s § 46 odst. 1 ZZVZ a vyzval účastníka dne 27. 11. 2025 písemnou výzvou č. 1, aby poskytl vysvětlení své nabídkové ceny, a to zejména:

- aby konkrétně zdůvodnil jednotkové ceny vybraných položek, u nichž byla zjištěna významná odchylka / mimořádně nízká nabídková cena; specifikace těchto položek tvořila přílohu výzvy č. 1 ze dne 27.11.2025,
- aby doložil kalkulace ceny (rozpis materiál – práce – režie – zisk),
- aby předložil cenové nabídky subdodavatelů či dodavatelů materiálů,
- aby popsal technologické postupy, organizační zajištění, personální a technické kapacity, které mu umožňují plnění za nabízenou cenu.

Účastník na výzvu reagoval podáním doručeným zadavateli dne 08. 12. 2025. Účastník kategoricky popřel, že by jeho celková nabídková cena byla mimořádně nízká ve smyslu § 28 odst. 1 písm. o) ZZVZ. Účastník v odůvodnění dále namítl, že nabídkovou cenu je třeba posuzovat komplexně v souhrnu, nikoliv izolovaně po jednotlivých položkách, a že samotná skutečnost odchylky některých jednotkových cen od rozpočtu projektanta neznamena, že celková nabídková cena je mimořádně nízká.

Zadavatel tuto námitku považuje za nedůvodnou. Zadavatel si je vědom, že institut mimořádně nízké nabídkové ceny primárně směřuje k posouzení celkové nabídkové ceny. Nicméně při veřejných zakázkách na stavební práce, kde je cena stanovena jako součet jednotkových cen položkového rozpočtu, nelze odhlédnout od způsobu ocenění jednotlivých položek. Významné podhodnocení jednotkových cen u podstatného počtu položek (v daném případě více než 350 položek s odchylkou přesahující 30 %, přičemž u řady z nich podhodnocení přesahuje 80 %) představuje objektivní indikátor rizika, že účastník nebude schopen dílo za nabídnutou cenu dokončit, případně bude nucen kompenzovat podhodnocené položky prostřednictvím víceprací nebo změnových listů, anebo že kvalita plnění bude negativně ovlivněna snahou o úspory.

Zadavatel v této souvislosti odkazuje na rozhodovací praxi ÚOHS, podle níž je zadavatel oprávněn a povinen zkoumat i způsob ocenění jednotlivých položek, pokud z něj vyplývají pochybnosti o reálnosti celkové nabídkové ceny (srov. např. rozhodnutí ÚOHS sp. zn. ÚOHS-S0128/2020/VZ). Účastník sám ve svém vysvětlení připustil, že některé položky jsou oceněny odlišně od obvyklých cen, což jeho argumentaci o komplexním posouzení oslabuje.

Účastník dále ve vysvětlení uvedl, že při sestavování jednotkových cen postupoval s použitím základních složek kalkulačního mechanismu, kdy byly do ocenění započteny náklady na materiál, náklady na mzdy včetně příslušných odvodů, odpisy, režijní náklady a přiměřený zisk.

Uvedený popis je zcela obecný a neobsahuje žádné konkrétní údaje, které by umožnily ověřit reálnost kalkulace. Účastník pouze popsal obecnou strukturu kalkulace, kterou používá každý hospodářský subjekt působící ve stavebnictví. Takový popis nelze považovat za zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny.

Pro řádné zdůvodnění by účastník musel předložit konkrétní kalkulační listy k jednotlivým podhodnoceným položkám, z nichž by bylo zřejmé, jaké konkrétní náklady na materiál, mzdy, subdodávky a režii do kalkulace vstupují a jaký zisk účastník kalkuluje. Účastník byl ve výzvě zadavatele výslovně požádán o předložení kalkulačních listů, cenových nabídek dodavatelů materiálů, technologických postupů umožňujících úsporu a informací o způsobu zajištění personálních a technických kapacit. Žádný z těchto podkladů účastník nepředložil.

Účastník dále ve svém odůvodnění prohlásil, že je schopen a připraven za nabídnutou cenu dílo v požadovaných parametrech provést a že veškeré plnění bude realizováno v souladu s projektovou dokumentací, právními předpisy a příslušnými normami.

Obecné prohlášení účastníka o jeho schopnosti dílo realizovat není zdůvodněním mimořádně nízké nabídkové ceny. Účelem institutu zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny je právě ověřit, zda je takové prohlášení podloženo objektivními skutečnostmi. Pouhé ujištění účastníka bez předložení konkrétních a ověřitelných podkladů nemůže rozptýlit pochybnosti zadavatele vzniklé na základě objektivně zjištěných cenových odchylek.

Zadavatel shrnuje, že účastník, třebaže byl o to výslovně žádán, v rámci svého podání:

- nepředložil žádné konkrétní podklady k ocenění jednotlivých položek,
- nedoložil kalkulace (rozpis materiál, mzdy, režie, zisk) ke sporným položkám,
- nepředložil nabídky dodavatelů materiálů, subdodavatelů ani jiné věrohodné doklady prokazující, že jednotkové ceny jsou reálné,
- nevyvrátil konkrétní pochybnosti zadavatele ohledně položek, jejichž ceny jsou výrazně pod obvyklou úrovní.

Zadavatel po seznámení se se zdůvodněním účastníka konstatuje, že poskytnuté vysvětlení je pouze obecné, deklaratorní a nekonkrétní. Účastník de facto projevuje svůj subjektivní názor, že nabídka je reálná, aniž by svá tvrzení jakkoliv doložil požadovanými podklady či jinými obdobnými dokumenty či konkrétním vysvětlením. Zadavateli bylo postojem účastníka znemožněno ověřit, že za nabízené jednotkové ceny je možné předmět zakázky reálně provést. Takové vysvětlení nenaplňuje účel § 46 odst. 1 ZZVZ ani požadavek § 48 odst. 4 ZZVZ, podle něhož je účastník povinen prokázat oprávněnost své nabídkové ceny.

Podle § 46 odst. 1 ZZVZ je účastník zadávacího řízení povinen poskytnout zadavateli na jeho žádost součinnost a vysvětlení, aby zadavatel mohl řádně posoudit nabídku.

Podle § 48 odst. 4 ZZVZ je zadavatel oprávněn vyloučit účastníka, pokud má za to, že nabídka obsahuje mimořádně nízkou nabídkovou cenu a účastník neprokáže oprávněnost takové ceny.

Podle § 48 odst. 2 písm. b) ZZVZ může zadavatel účastníka vyloučit, pokud účastník nedoloží požadované vysvětlení nebo jinak neposkytne součinnost, kterou zadavatel potřebuje k posouzení nabídky.

Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 21. 11. 2013, č. j. 62 Af 88/2012-75, konstatoval, že zkoumání, zda konkrétní nabídka neobsahuje mimořádně nízkou nabídkovou cenu, představuje obligatorní součást procesu posuzování nabídek.

Totožný soud ve svém rozsudku ze dne 12. 3. 2020, č. j. 62 Af 104/2018-167, ve vztahu k mimořádně nízké nabídkové ceně dále judikoval: „Údaje obsažené v položkovém rozpočtu mohou dobře sloužit pro závěr o mimořádně nízké nabídkové ceně jako celku: jednak ve vztahu k nabídkové ceně pro samotné hodnocení nabídek dle § 113 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, jednak ve vztahu ke korektnímu nacenění dílčích plnění pro případné budoucí víceplnění (vícepráce), a to zejména u plnění veřejných zakázek na stavební práce, u nichž musí zadavatel z předpokladu víceplnění (víceprací) vycházet. Nacenění plnění v dílčích položkách položkového rozpočtu u veřejných zakázek na stavební práce může být podkladem pro závěr zadavatele o existenci mimořádně nízké

nabídkové ceny tehdy, jde-li o položky nikoli výlučně marginální po stavebně technické stránce i po stránce cenové (z pohledu nabídkové ceny jako celku)."

V projednávaném případě zadavatel identifikoval konkrétní položky rozpočtu s výrazně podhodnocenými jednotkovými cenami, resp. položky s mimořádně nízkou nabídkovou cenou, a následně řádně a konkrétně vyzval účastníka k vysvětlení těchto položek a k doložení příslušných podkladů. Účastník sice na výzvu formálně reagoval, avšak nepředložil žádné konkrétní doklady ani kalkulace, nezdůvodnil ekonomickou reálnost sporných položek a omezil se toliko na obecná tvrzení o reálnosti nabídkové ceny a své schopnosti veřejnou zakázku provést.

Předmětná veřejná zakázka je veřejnou zakázkou na stavební práce, u níž zadavatel musí reálně počítat s možností víceprací v průběhu realizace. Položky, u nichž zadavatel identifikoval významné podhodnocení (v řadě případů přesahující 80 %), nejsou položkami marginálními. Jedná se o položky, které jsou z hlediska stavebně technického i cenového významné pro celkovou realizaci díla. Za této situace je postup zadavatele, který posuzuje reálnost nabídkové ceny prostřednictvím analýzy jednotkových cen položkového rozpočtu, plně v souladu se shora citovanou judikaturou (62 Af 104/2018), jakož i s ustálenou rozhodovací praxí ÚOHS, na kterou lze účastníka bez dalšího odkázat. Rozsah a intenzita zjištěných cenových odchylek zakládá důvodné pochybnosti o reálnosti celkové nabídkové ceny.

Z těchto důvodů nemohl zadavatel odstranit své pochybnosti o reálnosti nabídkové ceny ani posoudit míru rizika, že zakázka nebude realizována za nabídnutou cenu, že dojde k dodatečnému navyšování ceny či ke snížení kvality plnění. Připuštěním takové nabídky do dalšího postupu řízení by zadavatel porušil zásady transparentnosti a péče řádného hospodáře, jelikož by akceptoval nabídku, jejíž reálnost nebyla prokázána.

Zadavatel proto dospěl k závěru, že účastník:

- nesplnil povinnost poskytnout součinnost a vysvětlení podle § 46 odst. 1 ZZVZ,
- nezdůvodnil svou nabídku, která obsahuje mimořádně nízkou nabídkovou cenu ve smyslu § 48 odst. 4 ZZVZ.

Institut mimořádně nízké nabídkové ceny plní primárně ochrannou funkci ve vztahu k zadavateli. Má zabránit situaci, kdy účastník předloží nabídku s cenou, která vyvolává důvodné pochybnosti o tom, zda bude veřejná zakázka vůbec schopna být řádně realizována. Zákonná definice obsažená v § 28 odst. 1 písm. o) ZZVZ vymezuje mimořádně nízkou nabídkovou cenu jako takovou nabídkovou cenu nebo náklady účastníka, které se ve vztahu k předmětu veřejné zakázky jeví jako mimořádně nízké. Vedle ochrany zadavatele tento institut současně chrání i ostatní účastníky zadávacího řízení před nekalým postupem takového uchazeče, který předloží nabídku s cenou, za niž objektivně není schopen předmět zakázky řádně a včas splnit, a činí tak výlučně s cílem dosáhnout výběru své nabídky jako nejvýhodnější.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem nabídnutá cena vzbuzuje pochybnosti o realizovatelnosti zadavatelem poptávaného plnění, a proto zadavatel rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

POUČENÍ O OPRAVNÝCH PROSTŘEDCÍCH

Proti tomuto rozhodnutí o vyloučení účastníka ze zadávacího řízení může účastník podat námitky podle § 241 a násl. zákona č. 134/2016 Sb., a to u zadavatele, ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí.

Námitky musí být podány písemně, musí z nich být zřejmé, proti kterému úkonu zadavatele směřují, v čem je spatřováno porušení zákona nebo zadávacích podmínek a čeho se účastník domáhá.

V Lomnici nad Lužnicí dne 23.12.2025

.....
Petr Krejník, starosta
za zadavatele – Město Lomnice nad Lužnicí