

PÍSEMNÁ ZPRÁVA ZADAVATELE

název zadavatele: **STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ**
sídlo: Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná - Fryštát
zastoupený: Ing. Janem Wolfem, primátorem města
IČO: 00297534

VEŘEJNÁ ZAKÁZKA:

„Přestavba objektu čp. 149 na bytové jednotky“

Zadavatel k výše uvedené veřejné zakázce zadané dle zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále jen „ZZVZ“ nebo „zákon“), vyhotovil tuto písemnou zprávu ve smyslu ustanovení § 217 ZZVZ.

I. Předmět veřejné zakázky a předpokládaná hodnota veřejné zakázky:

Obecné vymezení předmětu veřejné zakázky

Předmětem plnění této veřejné zakázky jsou stavební úpravy dokončené stavby.

Budova č.p. 149 je řešena jako čtyřpodlažní stavba, téměř v celém rozsahu půdorysu podsklepená.

V rámci stavebních prací bude provedena dispoziční úprava 2.NP a 3.NP na bytové jednotky. V 1.NP budou zřízeny úložné/sklepní boxy pro jednotlivé byty. Bude provedena výměna vybraných výplní otvorů v obvodovém zdivu (okna, dveře), dále bude provedena výměna střešních oken. V rámci výměny oken bude provedena i výměna dotčeného oplechování na fasádě. Stavebními úpravami budou nově vytvořeny čtyři nové bytové jednotky se skladovacím zázemím v 1.NP. Vstup do objektu potažmo k novým bytovým jednotkám zůstává stávající jako v současném stavu. V rámci rekonstrukce bude nově provedeno vedení zdravotně technických instalací v dotčených částech stavby. Totéž platí pro elektroinstalace.

Více v podrobnostech příloh zadávací dokumentace.

Specifikace zadávacího řízení:

druh zadávacího řízení dle § 3 ZZVZ: zjednodušené podlimitní řízení
druh veřejné zakázky dle § 14 ZZVZ: stavební práce
režim veřejné zakázky dle § 26 ZZVZ: podlimitní veřejná zakázka

Klasifikace předmětu veřejné zakázky:

Název	CPV
stavební práce	45000000-7
stavební práce na budovách	45210000-2
stavební úpravy domů	45211100-0

Předpokládaná hodnota veřejné zakázky byla zadavatelem stanovena ve výši 15 400 000,00 Kč bez DPH.

II. Seznam účastníků, kteří v zadávacím řízení podali nabídku:

Seznam podaných nabídek			
Pořadové číslo nabídky	Obchodní firma nebo název / Obchodní firma nebo jméno a příjmení:	Sídlo / Místo podnikání, popř. místo trvalého pobytu včetně země, z níž pochází	Identifikační číslo
1	KELSTA s. r. o.	Ostravská 921/23a, Fryštát 733 01 Karviná	47975199
2	S-O-D Holding s.r.o.	Podlesní 1827 735 41 Petřvald	26830272
3	KP REVITAL s.r.o.	Pod Lesíkem 556/23, Stará Bělá, 724 00 Ostrava	02632195

4	Stavitelství Čagala s.r.o.	Kubelíkova 1224/42, Žižkov 130 00 Praha 3	24306533
5	JaTu stavby s.r.o.	Zengrova 506/15, Vítkovice 703 00 Ostrava	06669476
6	MH - STAVBY, s.r.o.	Axmanova 305/5, Svinov 721 00 Ostrava	27776506
7	P.O. stav - trade, spol. s r.o.	Bohumínská 404/14, Staré Město 733 01 Karviná	27789012

Seznam dodavatelů zneplatněných nabídek před koncem lhůty pro podání nabídek			
Pořadové číslo nabídky	Obchodní firma nebo název / Obchodní firma nebo jméno a příjmení:	Sídlo / Místo podnikání, popř. místo trvalého pobytu včetně země, z níž pochází	Identifikační číslo
žádné	-	-	-

III. Seznam účastníků a jejich nabídková cena:

Nabídkové ceny účastníků:		
Pořadové číslo nabídky	Obchodní firma nebo název / Obchodní firma nebo jméno a příjmení:	Nabídková cena v Kč bez DPH
1	KELSTA s. r. o.	15 199 018,36
2	S-O-D Holding s.r.o.	14 583 900,00
3	KP REVITAL s.r.o.	12 328 888,88
4	Stavitelství Čagala s.r.o.	11 934 024,11
5	JaTu stavby s.r.o.	12 983 843,35
6	MH - STAVBY, s.r.o.	16 222 647,11
7	P.O. stav - trade, spol. s r.o.	14 250 000,00

2

IV. Seznam účastníků, kteří byli vyloučeni z účasti v zadávacím řízení a odůvodnění jejich vyloučení:

Seznam vyloučených účastníků:	
Pořadové číslo nabídky	Důvod vyřazení nabídky
4	Stavitelství Čagala s.r.o. Relevantní ustanovení zákona: § 48 odst. 1 ZZVZ: „Zadavatel může vyloučit účastníka zadávacího řízení pouze z důvodů stanovených tímto zákonem, a to kdykoliv v průběhu zadávacího řízení.“ §48 odst. 2 písm. a) ZZVZ: „Zadavatel může vyloučit účastníka zadávacího řízení, pokud údaje, doklady, vzorky nebo modely předložené účastníkem zadávacího řízení nesplňují zadávací podmínky nebo je účastník zadávacího řízení ve stanovené lhůtě nepředložil.“ ODŮVODNĚNÍ VYLOUČENÍ: I. Skutkový stav Zadavatel vyzval dodavatele dne 28. 05. 2025 k objasnění předložené nabídky podle § 46

odst. 1 ZZVZ, a to z důvodu:

- neurčitěho a rozporného prokázání technické kvalifikace prostřednictvím jiné osoby (OSBAU s.r.o.),
- chybějícího procentuálního podílu této osoby na realizaci plnění,
- nesouladu ve smluvním vymezení kvalifikace a plnění,
- nedostatečného a vágního závazku jiné osoby k plnění zakázky,
- nesouladu s poddodavatelským schématem.

Objasnění bylo dodavatelem doručeno až dne 03. 06. 2025, tedy po uplynutí lhůty stanovené zadavatelem, která vypršela dne 02. 06. 2025. Zadavatel tak konstatuje, že dodavatel nesplnil výzvu ve stanovené lhůtě, čímž naplnil důvod vyloučení dle § 48 odst. 2 písm. a) ZZVZ.

II. Věcné posouzení odpovědi dodavatele

Zadavatel se kromě opožděného doručení objasnění zabýval rovněž jeho obsahem a konstatuje, že:

- 1) Posouzení způsobu prokázání technické kvalifikace**
Rozpočtovaná hodnota předmětu veřejné zakázky činí 15,4 mil. Kč bez DPH. S ohledem na záměr maximálně zpřístupnit zakázku širokému okruhu dodavatelů a umožnit účast i těm, kteří dosud realizovali zakázky menšího rozsahu, stanovil zadavatel požadavek na technickou kvalifikaci dle § 79 odst. 2 písm. a) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“), ve výši pouze 8 mil. Kč bez DPH.
Dodavatel však nedoložil žádnou vlastní referenční zakázku. Z toho lze oprávněně dovozovat, že v období 5 let před zahájením zadávacího řízení nerealizoval stavební zakázku v rozsahu odpovídajícím přibližně 51,95 % rozpočtované hodnoty této veřejné zakázky, tj. ani zakázku přibližně poloviční hodnoty.
Celou technickou kvalifikaci ve smyslu § 79 odst. 2 písm. a) ZZVZ prokazuje dodavatel prostřednictvím jiné osoby – společnosti OSBAU s.r.o., se sídlem Radvanická 2269, 735 41 Petřvald, IČO: 02117436 (dále jen „jiná osoba“). Uvedení jiné osoby za účelem prokázání kvalifikace je podle ZZVZ přípustné pouze tehdy, pokud se tato osoba bude přímo podílet na plnění veřejné zakázky v rozsahu, v němž kvalifikaci prokazuje.
- 2) Rozsah účasti jiné osoby je nedostatečný**
Spoluúčast jiné osoby (OSBAU s.r.o.) na plnění veřejné zakázky je vyčíslena na pouhých 26,5 %. Vzhledem k tomu, že touto osobou je prokazována celá technická kvalifikace podle § 79 odst. 2 písm. a) ZZVZ a 50 % technické kvalifikace podle § 79 odst. 2 písm. a) a d) ZZVZ, je tento podíl neadekvátní a nepřiměřený rozsahu technické kvalifikace, kterou má jiná osoba zajišťovat. Z předmětu veřejné zakázky plyne, že elektroinstalace a zdravotnická (části, které má jiná osoba realizovat) představují pouze dílčí část stavebních prací – na zakázce mají být rovněž prováděny např. výplně otvorů, bourací práce, klempířské práce, tesařské práce, svislé a kompletní konstrukce, podlahy a podlahové konstrukce, omítky, malby atd., které OSBAU nezajišťuje.
- 3) Věcně i logicky nejasný závazek ke „stavebnímu dohledu“**
Dodavatel uvedl, že „jiná osoba povede odborný dohled prostřednictvím zástupce stavbyvedoucího“. Zadavatel konstatuje, že tento výklad je však:
 - nepřesný, nedostatečný a právně neukotvený, neboť zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) i ZZVZ jasně rozlišují stavební práce a stavební dozor,
 - nespecifický – není uvedeno, jaký rozsah tento dohled má, v jakém časovém zapojení, jak bude fakticky prováděn, jak bude zajištěna odborná odpovědnost,
 - nevěrohodný z hlediska proporcionality – pokud jiná osoba poskytuje pouze jednoho člena týmu a dílčí odborné vstupy, nelze považovat její roli za plnění rozhodující části zakázky.

4) Rozhodovací praxe:

KS se ve svém rozsudku ze dne 06.10.2014, sp. zn. 62 Af 57/2013, zabýval prokazováním kvalifikace prostřednictvím poddodavatele a požadavkům na poddodavatelskou smlouvu. KS se v citovaném rozsudku ve vztahu k posuzované poddodavatelské smlouvě vyjádřil tak, že aby poddodavatelská smlouva vyhověla

požadavku podle § 51 odst. 4 písm. b) ZVZ (dnešní § 83 odst. 1 písm. d) ZZVZ), musel by z ní vyplynout „konkrétní závazek subdodavatele, jenž by spolehlivě dokládal reálnou míru participace subdodavatele na samotném plnění, jež je veřejnou zakázkou (tj. míru přímého podílu subdodavatele na realizaci plnění), nebo konkrétní závazek subdodavatele, jenž by spolehlivě dokládal reálné poskytnutí věcí či práv, s nimiž by byl dodavatel oprávněn disponovat v rámci plnění veřejné zakázky, a jeho natolik přesný popis, aby bylo možno posoudit skutečný podíl subdodavatele [pozn.: zvýraznění provedeno autory] na veřejné zakázce realizované uchazečem“. KS dále konstatoval, že povinností dodavatele prokázat zadavateli, že skutečně disponuje nezbytnými prostředky pro dovození reálné participace na plnění veřejné zakázky, vyplývá rovněž ze směrnice 2004/18/ES. Obdobně je povinnost obsažena ve směrnici 2014/24/EU.

KS ve shora uvedeném rozhodnutí uvedl, že je na dodavateli, „aby zvolil způsob, jakým splnění kvalifikace prokáže. K tomu může zčásti využít i kvalifikace svědčící jinému subjektu, avšak hodlá-li jej využít jako subdodavatele (a splnění „své“ kvalifikace prokazovat jejím splněním „u svého subdodavatele“), je na něm, aby reálnou míru participace subdodavatele na veřejné zakázce s ohledem na charakter konkrétního kvalifikačního předpokladu, jehož splnění má být takto prokazováno a jenž vyjadřuje skutečnou odbornost, zkušenost, zdroje, osoby či jiné zázemí, jež bude uchazeči k plnění veřejné zakázky k dispozici, zadavateli prokázal.“

KS dále uvedl, že „[s]plnění kvalifikace coby obecnou způsobilost předmět veřejné zakázky podle požadavků zadavatele splnit si tedy z pohledu uchazeče nestačí toliko formálně smluvně „koupit“ (neboť takto formálně „koupená“ kvalifikace uchazečovu způsobilost předmět veřejné zakázky splnit fakticky nemůže prokazovat), nýbrž je zapotřebí spolehlivě doložit, v jakých ohledech, v jakých částech plnění veřejné zakázky, jakým konkrétním způsobem a do jaké konkrétní míry bude uchazeč reálně disponovat faktickou participací svého subdodavatele, jež pak bude souviset s jeho odbornými (technickými) nebo ekonomickými schopnostmi v rámci plnění veřejné zakázky, a v čem bude taková participace spočívat, popř. v jakých ohledech, ve vztahu k jakým částem veřejné zakázky, jakým konkrétním způsobem a do jaké konkrétní míry bude uchazeč reálně disponovat věcmi či právy subdodavatele, a o jaké věci či o jaká práva půjde.“

KS uzavřel, že obecnými formulacemi, z nichž nemůže být postaveno najisto, jaké konkrétní plnění nebo jaké věci či práva mají být poskytovány, nemůže být prokázán žádný jejich konkrétní obsah ani rozsah, a tedy takové obecné formulace nevyhovují požadavku podle § 51 odst. 4 písm. b) ZVZ. Citované závěry lze nepochybně vztáhnout rovněž ke stávající úpravě, konkrétně § 83 odst. 1 písm. d).

Výše uvedený rozsudek KS byl následně potvrzen rovněž rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 14.05.2015, sp. zn. 3 As 204/2014. NSS se zcela ztotožnil s odůvodněním KS, přičemž ve své argumentaci se vyjádřil rovněž ke skutečnosti, že ekonomické a finanční kvalifikační předpoklady dodavatel prokazoval v plné míře prostřednictvím poddodavatele. NSS v této souvislosti uvedl, že „[z]e smlouvy samotné je zřejmé, že svou povahou překračuje smysl zákonné úpravy, neboť principiálně umožňuje zcela nahradit nedostatek kvalifikace dodavatele kvalifikačními předpoklady subdodavatele (subdodavatel se zavazuje „...dát dodavateli k dispozici veškeré know-how potřebné k plnění veřejné zakázky a poskytnout mu veškeré zdroje a kapacity... subdodavatel poskytne plnění tak, aby dodavatel mohl postupovat stejně, jako kdyby sám měl zkušenosti s realizací stavebních prací obdobného charakteru jako předmět veřejné zakázky“).“ NSS tak dospěl k závěru, že nahrazení kvalifikace dodavatele kvalifikací poddodavatele překračuje smysl právní úpravy a není přípustné.

Další rozhodovací praxe:

Rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS):

- **Rozhodnutí č. S0178/2020/VZ:** V tomto rozhodnutí se ÚOHS zabýval otázkou neurčitosti závazku jiné osoby podle § 83 odst. 1 písm. d) ZZVZ. Úřad konstatoval, že závazek jiné osoby musí být dostatečně konkrétní a určitý, aby bylo zřejmé, jakým způsobem a v jakém rozsahu se bude tato osoba podílet na plnění veřejné zakázky.

Rozhodnutí soudů:

- **Rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 17 A 120/2020 – 220:** V tomto případě soud posuzoval, zda poddodavatel, který prokazoval část kvalifikace, se podílel na plnění veřejné zakázky v odpovídajícím rozsahu podle § 83 odst. 1 písm. d) a odst. 2 ZZVZ. Soud zdůraznil, že podíl

	poddodavatele na plnění musí odpovídat rozsahu prokazované kvalifikace. Metodické materiály: • Portál o veřejných zakázkách: V sekci otázek a odpovědí je uvedeno, že v případě, kdy dodavatel prokazuje kvalifikaci prostřednictvím poddodavatele, musí se tento poddodavatel podílet na plnění veřejné zakázky alespoň v rozsahu, ve kterém prokazoval kvalifikaci. III. Závěr Zadavatel uzavírá, že: 1. Dodavatel ve stanovené lhůtě neposkytl požadované objasnění nabídky dle § 46 odst. 1 ZZVZ – naplňuje důvod k vyloučení dle § 48 odst. 2 písm. a) ZZVZ. 2. I pokud by bylo opožděné objasnění akceptováno, neodstraňuje nedostatky nabídky, neboť: ○ nebylo doloženo objasnění nabídky v požadovaném rozsahu (v jakých ohledech, jakým konkrétním způsobem a do jaké konkrétní míry se bude jiná osoba podílet na plnění veřejné zakázky, jaký druh činností bude jiná osoba vykonávat, jaké budou nasazené kapacity jiné osoby, jaká bude hodinová dotace nasazených kapacit jiné osoby, jaké budou konkrétní odborné vstupy) ○ jiná osoba se nebude podílet na plnění v odpovídajícím rozsahu, ○ závazky jiné osoby jsou vágní a nevěrohodné. Vzhledem k uvedenému je zadavatel nucen konstatovat, že nabídka dodavatele nesplňuje požadavky stanovené v § 83 odst. 1 ZZVZ, neboť neprokazuje, že jiná osoba se bude na plnění podílet v odpovídajícím rozsahu. Zadavatel proto rozhodl o vyloučení dodavatele z účasti v zadávacím řízení, neboť nenaplnil podmínky účasti stanovené zadávací dokumentací a zákonem. Zadavatel vylučuje účastníka zadávacího řízení Stavitelství Čagala s.r.o. podle § 48 odst. 2 písm. a) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek v platném a účinném znění. Dodavatel ve stanovené lhůtě nepředložil požadované údaje a doklady. Údaje předložené po uplynutí zadavatelem stanovené lhůty nebyly poskytnuty v požadovaném rozsahu.
--	---

5

V. Seznam účastníků, kteří ze zadávacím řízení odstoupili:

Seznam účastníků:	
Pořadové číslo nabídky	Důvod vyřazení nabídky
3	KP REVITAL s.r.o. Dodavatel dne 11. 06. 2025 písemně odstoupil ze zadávacího řízení, a to z kapacitních důvodů.

VI. Popis hodnocení nabídek:

Základním hodnotícím kritériem pro zadání této veřejné zakázky je ekonomická výhodnost nabídky, stanovená podle § 114 ZZVZ.

Ekonomická výhodnost nabídek se hodnotí na základě nejvýhodnějšího poměru nabídkové ceny a kvality včetně poměru nákladů životního cyklu a kvality, případně podle nejnižší nabídkové ceny nebo nejnižších nákladů životního cyklu.

Zadavatel stanovuje hodnotícím kritériem pro zadání této veřejné zakázky jediné kritérium hodnocení, a to: **NABÍDKOVOU CENU V KČ BEZ DPH.**

Způsob hodnocení:

Zadavatelem či příslušnou hodnotící komisí jmenovanou za účelem posouzení a hodnocení nabídek budou nabídky seřazeny podle výše nabídkové ceny v Kč bez DPH. Jako nejvýhodnější bude hodnocena nabídka s nejnižší nabídkovou cenou.

Postup pro stanovení výsledného pořadí při shodě nabídek: Výsledné pořadí nabídek při shodě nabídkových cen bude určeno losováním v souladu se zásadami uvedenými v § 6 odst. 1 a 2 ZZVZ. Účastník se losování mají právo dodavatelé, kterých se losování týká. O termínu losování je zadavatel písemně vyrozumí nejméně 3 pracovní dny před losováním.

Seřazení nabídek podle výše nabídkové ceny:		
Pořadové číslo nabídky	Obchodní firma nebo název / Obchodní firma nebo jméno a příjmení	Nabídková cena v Kč bez DPH
5	JaTu stavby s.r.o.	12 983 843,35
7	P.O. stav - trade, spol. s r.o.	14 250 000,00
2	S-O-D Holding s.r.o.	14 583 900,00
1	KELSTA s. r. o.	15 199 018,36
6	MH - STAVBY, s.r.o.	16 222 647,11

VII. Identifikační údaje vybraného dodavatele:

Identifikační údaje vybraného dodavatele	
Obchodní firma nebo název / obchodní firma nebo jméno a příjmení	JaTu stavby s.r.o.
Sídlo / místo podnikání / místo trvalého pobytu (příp. doručovací adresa)	Zengrova 506/15, Vítkovice, 703 00 Ostrava
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Identifikační číslo osoby	06669476

6

VIII. Zrušení zadávacího řízení:

Zadavatel rozhodl o zrušení zadávacího řízení podle § 127 odst. 2 písm. d) ZZVZ.

Relevantní ustanovení ZZVZ:

§ 127 odst. 2 písm. d) ZZVZ – DŮVODY ZRUŠENÍ ZADÁVACÍHO ŘÍZENÍ

Zadavatel může zrušit zadávací řízení, pokud v průběhu zadávacího řízení se vyskytly důvody hodné zvláštního zřetele, včetně důvodů ekonomických, pro které nelze po zadavateli požadovat, aby v zadávacím řízení pokračoval, bez ohledu na to, zda tyto důvody zadavatel způsobil či nikoliv,

Odůvodnění:

Zadavatel původně zamýšlel realizovat stavební úpravy objektu, jejichž cílem byla přestavba stávajících kancelářských prostor na bytové jednotky. Tato veřejná zakázka byla připravena a zahájena v době, kdy měl zadavatel nadbytečné administrativní kapacity a plánoval jejich alternativní využití.

Po rozhodnutí o výběru dodavatele však došlo k podstatné změně okolností na straně zadavatele – z důvodu organizačních změn a zvýšené potřeby personálního zázemí v rámci jeho činnosti došlo ke změně plánovaného využití prostor. Zadavatel dospěl k závěru, že v budoucím období bude tyto prostory opět nezbytně potřebovat pro kancelářské účely, a přestavba by tedy vedla k neúčelnému a ne hospodárnému vynaložení veřejných prostředků.

Vzhledem k této podstatné změně účelu, pro který měla být zakázka realizována, se veřejná zakázka stala pro zadavatele zbytečnou, a proto zadavatel rozhodl o jejím zrušení dle § 127 odst. 2 písm. d) ZZVZ.

O zrušení zadávacího řízení zadavatel rozhodl dne 23. 07. 2025, usnesení číslo 2337.

IX. Střet zájmů

V průběhu celého zadávacího řízení nebyl zjištěn střet zájmů.

X. Odůvodnění jiných komunikačních prostředků při podání nabídky podle § 217 odst. 2 písm. k) ZZVZ.
Nebyly použity jiné komunikační prostředky.