VZ: Rekonstrukce vojenské ubytovny a ošetřovny na bytové domy – Blok A14 Vyšný (VZCK 071/2026)

Evidenční číslo zakázky ve věstníku veřejných zakázek Z2026-032067

Vysvětlení zadávací dokumentace č. 5
dle ust. § 98 ZZVZ

Prodloužení lhůty k podání nabídek
dle ust. § 98 odst. 4 a ust. § 99 odst. 2 ZZVZ

Dotaz č. 1:
ve vztahu k **Části 1 - Rekonstrukce a přestavba objektu „A"**
Části 2 - Rekonstrukce a přestavba objektu „D"
Části 3 - Vybudování veřejné infrastruktury a inženýrských sítí

1. Žádáme zadavatele, aby objasnil budoucí možný výklad čl. 2.5 smlouvy prostřednictvím následujících názorných příkladů:

V projektové dokumentaci je uvedena betonová mazanina tl. 100 mm C25/30. V soupisu prací je však zadavatelem chybně uvedena položka Mazanina betonová tl. 80 - 120 mm C 16/20. Je tedy potřeba vypracovat změnový soupis prací a do něj vložit novou položku Mazanina betonová tl. 80 - 120 mm C 25/30. Dle ceníku RTS je rozdíl ceny nižší než 10 %. Považuje zadavatel tuto novou položku za nejbližší technicky zaměnitelnou položku ve smyslu čl. 2.5?

1	631313611R00	Mazanina betonová tl. 80 - 120 mm C 16/20	m3	100,00000	5 160,00	516 000,00	RTS 26/ I	RTS 26/ I
2	631313711R00	Mazanina betonová tl. 80 - 120 mm C 25/30	m3	100,00000	5 565,00	556 500,00	RTS 26/ I	RTS 26/ I

V projektové dokumentaci je montáž krovu do 450 cm2. V soupisu prací je však zadavatelem chybně uvedena položka Montáž vázaných krovů pravidelných, plochy do 288 cm2. Je tedy potřeba vypracovat změnový soupis prací a do něj vložit novou položku Montáž vázaných krovů pravidelných, plochy do 450 cm2. Dle ceníku RTS je rozdíl ceny nižší než 10 %. Považuje zadavatel tuto novou položku za nejbližší technicky zaměnitelnou položku ve smyslu čl. 2.5?

1	762332130R00	Montáž vázaných krovů pravidelných, plochy do 288 cm2	m	100	484,00	48 400,00	RTS 26/ I	RTS 26/ I
2	762332140R00	Montáž vázaných krovů pravidelných, plochy do 450 cm2	m	100	524,00	52 400,00	RTS 26/ I	RTS 26/ I

Odpověď:
Zadavatel v rámci vysvětlení zadávací dokumentace neposkytuje názory na řešení hypotetických situací ani budoucí výklad smlouvy, neboť každá záležitost bude řešena individuálně. V obecné rovině však daný způsob ocenění přichází v úvahu pouze u položek technicky zaměnitelných, tedy položek, které mají stejné technické vlastnosti ve vztahu k dané stavební konstrukci, kupříkladu právě nosnost a podobně. Je zjevné, že různé třídy betonu mají různé technické vlastnosti z hlediska stavebních konstrukcí, kde jsou využívány. Zadavatel nicméně pro zpřesnění postupu ocenění změn díla provedl úpravu návrhu obchodních podmínek (závazných vzorů smluv o dílo pro jednotlivé části VZ) tak, aby bylo zajištěno, že ceny víceprací nebudou předmětem spekulací ze strany zhotovitele ani

objednatele. Změny jsou vyznačeny červeně pro snazší orientaci. Upravené návrhy smluv zveřejňuje zadavatel společně s tímto vysvětlením.

Dotaz č. 2:
ve vztahu k **Části 1 - Rekonstrukce a přestavba objektu „A"**
Části 2 - Rekonstrukce a přestavba objektu „D"
Části 3 - Vybudování veřejné infrastruktury a inženýrských sítí

Do VV objektu A bylo do kapitoly Ostatní náklady doplněna tato položka

00526- 01	Klientske změny	byt	17,00000		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	Vlastní

Finanční rezerva požadovaná objednatelem jako součást smluvní ceny. Způsob jejího stanovení, čerpání a vykazování definuje objednatel

Procesování klientských změn dle pravidel pro provádění klientských změn uvedených v příloze zadávací dokumentace. :
Procesování klientských změn : 17 17,00000
doporučená předpokládaná cena 80.000,- Kč/byt :

Do objektu D nikoliv, tedy v objektu D nebudou klientské změny? Případně prosíme o doplnění i do tohoto objektu.
Navíc k položce uvádíme:
Zadavatel v soupisu prací vymezil položku s nulovými jednotkovými a celkovými cenami, přičemž v textu uvádí, že se jedná o „finanční rezervu" s doporučenou předpokládanou cenou 80 000 Kč/byt. Způsob stanovení, čerpání a vykazování si navíc zadavatel vyhrazuje definovat jednostranně. Tento postup je v přímém rozporu se základními zásadami zadávacího řízení (§ 6 ZZVZ), zejména se zásadou transparentnosti a předvídatelnosti, a dále s ustanoveními o jednoznačném vymezení předmětu zakázky.

a. Neurčitost předmětu a porovnatelnosti nabídek: Podle ZZVZ a prováděcích předpisů musí soupis prací vyjadřovat jednoznačné technické a cenové vymezení. Položka s nulovou hodnotou a odkazem na budoucí neurčené plnění neumožňuje dodavatelům podat objektivně porovnatelné nabídky.
b. Nezákonnost slepých finančních rezerv: Zahrnování obecných finančních rezerv bez konkrétního věcného vymezení a pevně stanovených jednotkových cen do zadávací dokumentace je v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí ÚOHS. Finanční dopady případných změn závazku (klientských změn) po uzavření smlouvy musí striktně podléhat režimu § 222 ZZVZ, případně musí být předem plně transparentně definovány jako vyhrazená změna závazku podle § 100 odst. 1 ZZVZ, včetně jednoznačného způsobu ocenění. Zadavatel nemůže jednostranně určovat ceny a obsah plnění až po uzavření smlouvy.
c. Dotazy dodavatele: - Jakým způsobem mají dodavatelé uvedenou položku 00526- 01 Klientské změny v soupisu prací ocenit, pokud zadavatel předvyplnil jednotkovou i celkovou cenu jako 0,00 a zároveň v textu uvádí „doporučenou předpokládanou cenu 80.000,- Kč/byt"?Jakým konkrétním způsobem bude tato položka vstupovat do hodnocení nabídek (nabídkové ceny) a jak bude garantována porovnatelnost nabídek, pokud není věcně ani finančně pevně ukotvena? Upraví zadavatel zadávací podmínky (soupis prací) tak, aby byl v souladu se ZZVZ – tedy buď položku ze soupisu prací zcela vypustí, nebo pro klientské změny definuje transparentní mechanismus vyhrazené změny závazku podle § 100 ZZVZ s jasným ceníkem a pevně stanovenou alokací, která bude pro všechny uchazeče závazná a identická?

Odpověď:
Klientské změny budou prováděny jen v objektu A, který po jeho dokončení bude předán do užívání bytovému družstvu. V objektu D žádné klientské změny procesovány nebudou.

Daná položka soupisu prací má zahrnovat pouze koordinační a organizační činnosti zhotovitele spojené s procesováním klientských změn podle pravidel, uvedených v příloze zadávací dokumentace. Daná položka nezahrnuje změny samotné, ty budou řešeny cestou změn ve smyslu čl.2.4. smlouvy o dílo.

Zadavatel v soupisu prací pro objekt A (část 2 veřejné zakázky) provedl úpravu popisu dané položky, aby její význam byl srozumitelný.

Dotaz č. 3:
ve vztahu k **Části 1 - Rekonstrukce a přestavba objektu „A"**
Části 2 - Rekonstrukce a přestavba objektu „D"
Části 3 - Vybudování veřejné infrastruktury a inženýrských sítí

Výkazy prošly bez upozornění zadavatele na konkrétní změny velkou změnou a to procesem změny cenové soustavy a změny názvů některých položek, ale i výměr. Zároveň zadavatel poskytnul prodloužení termínu pro odevzdání nabídek do 10.8.26, což se rovná prodloužení 10 dnů.

a. Vůbec jsme neobdrželi proč ke změnám cenových soustav, změn popisů položek a výměr došlo – ani jedna uveřejněná žádost o vysvětlení ani odpověď na ni dané nezmiňovala.
b. Jak mohlo dojít k tak zásadní změně výměr? Dáme příklad níže ze zemních prací objektu A – kde se mění jak položky tak výměry

1	Zemní práce				0,00		
132301401R00	Hloubený výkop pod základy v hor.4	m3	2,08000		0,00	RTS 25/ II	Indiv
139601102R00	Ruční výkop jam, rýh a šachet v hornině tř. 3	m3	57,45600		0,00	RTS 25/ II	Indiv
139601103R00	Ruční výkop jam, rýh a šachet v hornině tř. 4	m3	86,30290		0,00	RTS 25/ II	Indiv
139711101RT4	Vykopávka v uzavřených prostorách v hor.1-4 hornina 4	m3	216,33948		0,00	RTS 25/ II	Indiv
161101101R00	Svislé přemístění výkopku z hor.1-4 do 2,5 m	m3	143,75890		0,00	RTS 25/ II	Indiv
161101501R00	Svislé přemístění výkopku z hor. 1-4 ruční	m3	216,33948		0,00	RTS 25/ II	Indiv
161101601R00	Vytažení výkopku těženého z prostoru pod základy, hor. 1-4, hl. do 2 m	m3	2,08000		0,00	RTS 25/ II	Indiv
162201101R00	Vodorovné přemístění výkopku z hor.1-4 do 20 m	m3	143,75890		0,00	RTS 25/ II	Indiv
162301102R00	Vodorovné přemístění výkopku z hor.1-4 do 1000 m	m3	150,65322		0,00	RTS 25/ II	Indiv
162701109R00	Příplatek k vod. přemístění hor.1-4 za další 1 km	m3	150,65323		0,00	RTS 25/ II	Indiv
162201203R00	Vodorovné přemístění výkopku horniny tř. 1 - 4, do 10 m, kolečkem	m3	429,94463		0,00	RTS 25/ II	Indiv
162201210R00	Příplatek za každých dalších 10 m přemístění výkopku z hor. tř. 1 - 4 kolečkem	m3	429,94463		0,00	RTS 25/ II	Indiv
167101101R00	Nakládání výkopku z hor. 1 ÷ 4 v množství do 100 m3	m3	362,17838		0,00	RTS 25/ II	Indiv
171201201R00	Uložení sypaniny na skl.-sypanina na výšku přes 2m	m3	362,17838		0,00	RTS 25/ II	Indiv
174101102R00	Zásyp ruční se zhutněním	m3	211,52515		0,00	RTS 25/ II	Indiv

1	Zemní práce				0,00		0,00000		0,00000		
132301401R00	Hloubená vykopávka pod základy v hornině 4	m3	2,08000		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
139601102R00	Ruční výkop jam, rýh a šachet v hornině 3	m3	54,60000		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
139601103R00	Ruční výkop jam, rýh a šachet v hornině 4	m3	40,03870		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
139711101RT4	Vykopávka v uzavřených prostorách v hornině 4	m3	54,40930		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
161101101R00	Svislé přemístění výkopku z horniny 1 až 4, při hloubce výkopu přes 1 do 2,5 m	m3	94,63870		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
161101501R00	Svislé přemístění výkopku nošením z horniny 1 až 4	m3	54,40930		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
161101601R00	Vytažení výkopku z prostoru pod základy z horniny 1 až 4, z hloubky přes 1 do 2 m	m3	2,08000		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
162201101R00	Vodorovné přemístění výkopku z horniny 1 až 4, na vzdálenost do 20 m	m3	64,05000		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
162301102R00	Vodorovné přemístění výkopku z horniny 1 až 4, na vzdálenost přes 500 do 1 000 m	m3	82,13170		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
162701109R00	Vodorovné přemístění výkopku příplatek k ceně za každých dalších i započatých 1 000 m přes 10 000 m z horniny 1 až 4	m3	82,13170		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
162201203R00	Vodorovné přemístění výkopku nošením z horniny 1 až 4, kolečkem, na vzdálenost do 10 m	m3	56,48930		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
162201210R00	Vodorovné přemístění výkopku nošením příplatek za každých dalších 10 m z horniny 1 až 4, kolečkem	m3	225,95720		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
167101101R00	Nakládání, skládání, překládání neulehlého výkopku nakládání výkopku do 100 m3, z horniny 1 až 4	m3	82,13170		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
171201201R00	Uložení sypaniny na dočasnou skládku tak, že na 1 m2 plochy připadá přes 2 m3 výkopku nebo ornice	m3	82,13170		Zavřít 0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I
174101102R00	Zásyp sypaninou se zhutněním v uzavřených prostorách s urovnáním povrchu zásypu s ručním zhutněním	m3	64,05000		0,00	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	800-1	RTS 26/ I

c. Proč na dané zadavatel běžně neupozornil, např, že má ve VV chyby a proč adekvátně neprodloužil termín, aby dané změny mohl účastník řádně prozkoumat a přecenit?

Žádáme zadavatele minimálně o zdůvodnění bodů a) až c) a především adekvátní prodloužení termínu odevzdání nabídek vzhledem k rozsáhlým změnám výkazu výměr všech částí, na které ani dle běžných zásad transparentnosti uchazeče neupozornil. Vzhledem k takto velkým změnám zadávací dokumentace žádáme o prodloužení termínu odevzdání nabídek minimálně o celou původní dobu na podání nabídek dle zadávací dokumentace.

Odpověď:
Zadavatel v zájmu minimalizace rozporů mezi projektovou dokumentací a soupisem prací provedl opětovnou revizi soupisů prací v návaznost na obsah projektové dokumentace a vymezení jednotlivých částí veřejné zakázky. Zjištěné nesrovnalosti zejména ve výměrách některých položek byly odstraněny. Na to, že došlo k aktualizaci soupisů prací, zadavatel upozornil v rámci vysvětlení ZD č. 3.

Soupisy prací neprošly změnou cenové soustavy ani změnou struktury, v některých případech pouze došlo k aktualizaci označení položek a v řadě případů ke změnám jejich výměr.

Zadavatel je nicméně k takovým změnám oprávněn a není povinen je zdůvodňovat.

S ohledem na to, že se nejedná o změnu, která by potenciálně rozšiřovala okruh účastníků zadávacího řízení a zároveň ani o takovou podstatnou změnu zadávacích podmínek, která by vyžadovala zcela nové zpracování nabídky (projektová dokumentace ani vymezení předmětu veřejné zakázky se ani u jedné části nijak nemění), přičemž na základě aktualizace je zapotřebí pouze přepracovat návrh položkového rozpočtu, kdy u většiny změnou dotčených položek dochází pouze ke změně jejich výměry, domnívá se zadavatel, že prodloužení lhůty pro podání nabídek o 10 dní, tedy o třetinu zákonem stanovené lhůty, je přiměřené.

Prodloužení lhůty pro podání nabídek:

S ohledem na skutečnost, že vzhledem ke složitosti podané žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace bylo její vysvětlení poskytnuto až po lhůtě uvedené v ust. § 98 odst. 4 ZZVZ a že došlo k drobným úpravám zadávací dokumentace, rozhodl zadavatel dle ust. § 98 odst. 4 a § 99 odst. 2 ZZVZ o přiměřeném prodloužení lhůty pro podání nabídek tak, že konce lhůty pro podání nabídek pro všechny části veřejné zakázky nově stanovuje na 24.08.2026 v 10:00.

V Českém Krumlově, dne 05.08.2026

Robert Adensam

Digitálně podepsal Robert Adensam
Datum: 2026.08.05 15:23:16 +02'00'

.....
za město Český Krumlov
Robert Adensam,
vedoucí oddělení strategického řízení a rozvoje
Městského úřadu Český Krumlov