STAVEBNÍ PORADNA s.r.o. – Společnost pro inženýrské a cenové poradenství
STAVOINFO Jaroslav Vítovec

- INVESTORSKÁ ČINNOST – ŘÍZENÍ PROJEKTŮ
- PŘÍPRAVA STAVEB
- STAVEBNÍ ROZPOČTY – KALKULACE CEN
- ORGANIZOVÁNÍ VÝBĚROVÝCH ŘÍZENÍ
- TECHNICKÝ DOZOR INVESTORA
- SLUŽBY KOORDINÁTORA BOZP

Průběžná 2521/48, 370 04 České Budějovice • tel./fax: 387 330 460 • GSM brána: 602 244 226 • e-mail: info@stav-poradna.cz

V Českých Budějovicích 24. 8. 2026

VĚC: VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE Č. 1

Evidenční číslo veřejné zakázky: Z2026-043009

Datum zahájení zadávacího řízení: 5. 8. 2026

Datum zveřejnění oznámení o zahájení zadávacího řízení v Úředním věstníku Evropské unie (TED): 6. 8. 2026

Datum zveřejnění oznámení o zahájení zadávacího řízení ve Věstníku veřejných zakázek: 6. 8. 2026

Název veřejné zakázky:

VÝSTAVBA NOVÉHO AQUACENTRA V ČESKÉM KRUMLOVĚ DESIGN & BUILD
(VZCK 008/2026)

ZADAVATEL: Město Český Krumlov
zastoupené Alexandrem Nográdym, starostou města
náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov
IČ: 00245836

ZASTOUPENÍ ZADAVATELE – společnost pověřená výkonem zadavatelských činností dle příkazní smlouvy
STAVEBNÍ PORADNA, spol. s r.o.
zastoupená Kristýnou Soukupovou, jednatelkou společnosti
Průběžná 2521/48, 370 04 České Budějovice
IČ: 62508822

Na základě žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace Vám sdělujeme odpovědi na dotaz dodavatelů:

Dotaz č. 1:

*Zadavatel v zadávací dokumentaci stanovil, že pro prokázání technické kvalifikace členů realizačního týmu na pozici **„Stavbyvedoucí“** a **„Zástupce stavbyvedoucího“** je nutné, aby uvedené osoby prokázaly zkušenost s řízením stavebních prací na stavbách:*

a) *jejímž předmětem byla novostavba nebo rekonstrukce pozemní stavby ve finančním objemu min. 300 mil. bez DPH, realizované metodou Design&Build*

b) *jejímž předmětem byla novostavba nebo rekonstrukce plaveckého bazénu, aquacentra, aquaparku, koupaliště, wellness centra určeného pro provoz veřejnosti ve finančním objemu připadajícím na novostavbu nebo rekonstrukci bazénu určeného pro provoz veřejnosti ve finančním objemu min. 200 mil. bez DPH*

*přičemž obě tyto stavby musí být realizovány v **období posledních pěti (5) let před zahájením zadávacího řízení**.*

Dodavatel považuje uvedený požadavek zadavatele na zkušenosti osob vykonávajících pozici stavbyvedoucího a zástupce stavbyvedoucího za nepřiměřený a neodůvodněně restriktivní.

*Takto nastavený kvalifikační požadavek, který kombinuje vysoký finanční objem jednotlivých referencí (300 mil. Kč a 200 mil. Kč bez DPH) s krátkou lhůtou pro získání dotčených zkušeností (**pouze pět let před zahájením zadávacího řízení**) a současně omezuje přípustné reference výhradně v jednom případě na stavby plaveckého bazénu, aquacentra, aquaparku, koupaliště, wellness centra určeného pro provoz veřejnosti a v druhém případě na stavby realizované metodou Design&Build, tak představuje podle názoru dodavatele nepřiměřenou podmínku účasti a vytváří nedůvodné překážky hospodářské soutěže. Dodavatel v této souvislosti odkazuje zejména na rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze dne 27.12.2022, sp. zn. ÚOHS-S0410/2022/VZ, a na rozhodnutí Krajského soudu v Brně ze dne 20.03.2025, sp. zn. 62 Af 32/2024-229, z nichž vyplývá, že pro posouzení přiměřenosti kvalifikačních požadavků není rozhodující účel stavby, nýbrž její stavebně-technické řešení, zejména konstrukční, technologické a materiálové charakteristiky. Jinými slovy, i stavby jiného typu než plaveckého bazénu, aquacentra, aquaparku, koupaliště, wellness centra určeného pro provoz veřejnosti, jako jsou nemocniční objekty, administrativní objekty, školská zařízení, domovy pro seniory, budovy sociálních služeb, objekty veřejné správy či jiné budovy v oblasti sportu nežli přímo plavecké bazény , aquacentra, aquaparky, koupaliště či wellness centra, mohou z hlediska rozsahu, složitosti, technické koordinace a náročnosti výstavby plně odpovídat předmětu plnění této veřejné zakázky. Zkušenosti stavbyvedoucích získané při realizaci těchto staveb proto poskytují rovnocenné odborné předpoklady pro řádné plnění této veřejné zakázky.*

Dodavatel dále poukazuje na to, že povinnosti stavbyvedoucího jsou vymezeny v § 164 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, přičemž z tohoto ustanovení jednoznačně vyplývá, že rozsah a povaha činností stavbyvedoucího jsou jednotné bez ohledu na účel, typ či charakter stavby. Stavbyvedoucí tak vykonává tutéž odbornou činnost u všech druhů pozemních staveb, ať již jde o stavby zdravotnické, školské, administrativní či jiné. Tento jednotný přístup je reflektován i v praxi České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT), která uděluje autorizaci v oboru „pozemní stavby“ bez jakéhokoli dalšího rozlišování podle účelu nebo funkčního využití stavby. Dodavatel je přesvědčen, že toto legislativní i profesní pojetí jednotné odborné způsobilosti má své racionální opodstatnění a mělo by být respektováno také při nastavování a posuzování kvalifikačních předpokladů v zadávacím řízení. Neexistuje-li důvod k rozlišování odborné způsobilosti stavbyvedoucích v rámci autorizace dle ČKAIT, neměl by být takový rozdíl uměle zaváděn ani prostřednictvím kvalifikačních požadavků veřejného zadavatele.

Dodavatel dále poukazuje na zadavatelem zvolené referenční období, které podle jeho názoru nepřiměřeným způsobem omezuje možnost stavbyvedoucího či jeho zástupce prokázat požadovanou kvalifikaci. Pozice hlavního stavbyvedoucího představuje činnost vyžadující každodenní osobní přítomnost a odborný dohled na staveništi, přičemž z povahy této funkce vyplývá, že stavbyvedoucí nemůže současně vykonávat tutéž činnost na více stavbách. Vzhledem k obvyklé době realizace staveb realizovaných metodou Design&Build, či staveb plaveckého bazénu, aquacentra, aquaparku, která často přesahuje dva roky, by tak zadavatelem nastavený požadavek fakticky předpokládal, že se oba stavbyvedoucí v posledních pěti letech podíleli na dvou bezprostředně po sobě navazujících výstavbách či rekonstrukcích plaveckého bazénu, aquacentra, aquaparku, koupaliště, wellness centra určeného pro provoz veřejnosti a novostavby nebo rekonstrukce pozemní stavby realizované metodou Design&Build, obou značného rozsahu. Tento závěr je o to výraznější, že zadavatel současně požaduje, aby stavbyvedoucí disponoval celkovou délkou praxe nejméně 5 let po získání autorizace podle autorizačního zákona. Vzhledem k tomu, že k samotné účasti na autorizační zkoušce je nutné doložit předchozí odbornou praxi v délce 3 až 5 let podle dosaženého vzdělání, znamená to, že požadovaná osoba musí mít v souhrnu nejméně 8 až 10 let odborné praxe na pozici stavbyvedoucího. V tomto kontextu působí pětileté referenční období pro prokazování zkušeností jako vnitřně rozporné a nepřiměřeně omezující. Taková kumulace zkušeností je v praxi mimořádně obtížně dosažitelná a vede k neodůvodněnému zúžení okruhu potenciálně kvalifikovaných dodavatelů.

Dodavatel s ohledem na výše uvedené žádá zadavatele, aby v rámci vysvětlení zadávací dokumentace objasnil důvody, které jej vedly k omezení prokazování

odborné zkušenosti stavbyvedoucích výhradně při realizaci staveb plaveckého bazénu, aquacentra, aquaparku, koupaliště, wellness centra určeného pro provoz veřejnosti v kombinaci s požadavkem na stavby realizované metodou Design&Build značného rozsahu a zvážil úpravu nastavení požadavků na referenční zkušenosti stavbyvedoucích.

Dodavatel v této souvislosti navrhuje, aby zadavatel umožnil prokázání technické kvalifikace stavbyvedoucích prostřednictvím zkušeností ze všech staveb spadajících do „SEKCE 1 – BUDOVY" podle klasifikace CZ-CC, a aby upravil referenční období pro prokazování zkušeností stavbyvedoucích na minimálně 10 let před zahájením zadávacího řízení, tak aby odpovídalo reálným podmínkám výkonu funkce stavbyvedoucího u staveb obdobného typu.

Pakliže k takové úpravě zadavatel nepřistoupí, žádá dodavatel o vysvětlení, z jakých důvodů tak činí.

Odpověď na dotaz:

Zadavatel požadavek na technickou kvalifikaci členů realizačního týmu na pozici „Stavbyvedoucí" a „Zástupce stavbyvedoucího" považuje za důvodný a přiměřený charakteru, rozsahu a odborné náročnosti předmětu plnění veřejné zakázky, a proto jej nebude měnit.

Zadavatel při stanovení požadavku nevycházel pouze z obecného účelu budoucí stavby, ale zejména z jejího konkrétního rozsahu, stavebně-technického, technologického a provozního řešení a z požadavků na koordinaci jednotlivých částí plnění.

Předmětem veřejné zakázky je výstavba nového aquacentra metodou Design & Build, tedy způsobem, při němž je na dodavatele přenesena nejen odpovědnost za samotnou realizaci stavebních prací, ale současně také významná část odpovědnosti za projektovou přípravu, koordinaci jednotlivých profesí a návaznost projektového a realizačního řešení. Z tohoto důvodu považuje zadavatel zkušenost členů realizačního týmu s obdobně komplexní stavbou realizovanou metodou Design & Build za významnou pro řádné plnění veřejné zakázky.

Současně se nejedná o standardní pozemní stavbu. Dle zpracované architektonické studie má vlastní objekt aquacentra zastavěnou plochu cca 3 315 m², obestavěný prostor cca 42 457 m³ a hrubou podlažní plochu cca 9 317 m². Objekt je navržen ve čtyřech nadzemních/podzemních úrovních a zahrnuje rozsáhlou bazénovou část, saunovou část a další provozní a návazné prostory. Bazénová část zahrnuje více různých typů vodních ploch, mimo jiné plavecký, relaxační, dětský, výukový a výplavový bazén a whirlpool.

Specifičnost stavby je dále dána vysokou mírou technologické a profesní koordinace. Studie počítá mimo jiné se samostatnými systémy bazénové technologie, vzduchotechniky, vytápění, silnoproudé a slaboproudé elektrotechniky a zařízení měření a regulace. V části 1. PP je navržena samostatná bazénová technologie a více vzduchotechnických systémů, včetně systémů pro jednotlivé bazénové provozy a další funkční celky objektu.

Zadavatel proto považuje za oprávněné požadovat po osobách, které budou přímo odpovědné za řízení realizace stavby, aby již měly praktickou zkušenost s řízením stavby obdobného rozsahu a komplexity. Účelem požadavku je snížit riziko nedostatečné koordinace stavebních a technologických částí, nesprávné návaznosti jednotlivých profesí, nedostatků při realizaci technologicky náročných částí stavby a následných negativních dopadů do ceny, termínu či kvality díla.

Požadavek na zkušenost s novostavbou nebo rekonstrukcí plaveckého bazénu, aquacentra, aquaparku, koupaliště nebo veřejného wellness centra zadavatel nepovažuje za založený pouze na účelu či názvu stavby. Tyto stavby mají specifickou kombinaci konstrukčních, technologických, hygienických, provozních a bezpečnostních požadavků, které se významně promítají do organizace a řízení jejich realizace. U předmětné veřejné zakázky se přitom tyto požadavky kumulují s velkým rozsahem stavby a s požadavkem na realizaci metodou Design & Build.

Zadavatel proto nesdílí názor dodavatele, že by zkušenost s libovolnou pozemní stavbou stejného finančního objemu byla z hlediska řízení realizace automaticky rovnocenná zkušenosti s realizací stavby obdobného typu. Zadavatel samozřejmě respektuje, že základní odborná způsobilost stavbyvedoucího není podle právních předpisů diferencována podle účelu konkrétní stavby. Požadavek technické kvalifikace však nesměřuje k prokázání samotné odborné způsobilosti, nýbrž k prokázání konkrétní praktické zkušenosti nezbytné pro řádné plnění této konkrétní veřejné zakázky.

Pokud jde o požadavek na finanční objem referenčních staveb, zadavatel jej stanovil s ohledem na předpokládaný rozsah a hodnotu předmětu plnění a s cílem ověřit, že dotčená osoba již v praxi řídila stavbu skutečně srovnatelného rozsahu. Nejde tedy o požadavek na zkušenost s libovolnou stavbou, u níž byla dosažena určitá cena, ale o kombinaci finančního rozsahu, typu stavby a způsobu její realizace.

Rovněž požadavek na doložení zkušenosti získané v posledních pěti letech zadavatel považuje za odůvodněný. Účelem časového omezení je ověřit, že požadované zkušenosti odpovídají současným technickým, technologickým, právním a organizačním podmínkám výstavby. Zadavatel současně nepovažuje požadavek za nepřiměřený pouze z toho důvodu, že některé stavby obdobného typu mohou být realizovány po dobu delší než dva roky. Skutečnost, že se stavbyvedoucí podílí na jedné stavbě po delší časové období, sama o sobě neznamená, že požadavek není možné splnit; zadavatel požaduje zkušenost s konkrétními dokončenými či realizovanými stavbami v rozhodném období, nikoliv nepřetržité provádění dvou staveb bezprostředně po sobě.

Zadavatel dále uvádí, že požadavek na minimální délku odborné praxe a požadavek na konkrétní referenční zkušenosti sledují odlišné cíle. Délka praxe prokazuje obecnou zkušenost osoby, zatímco referenční stavby mají prokázat, že tato osoba má zkušenost s řízením stavby konkrétního rozsahu, typu a způsobu realizace.

Zadavatel proto po opětovném posouzení požadavek považuje za věcně odůvodněný, přiměřený předmětu plnění a nezbytný k zajištění řádné realizace veřejné zakázky. Zadavatel na jeho stávajícím znění trvá.

Dotaz č. 2:

Zadavatel v zadávací dokumentaci stanovil, že pro prokázání technické kvalifikace členů realizačního týmu na pozici ***„Hlavní inženýr projektu/architekt“*** *je nutné, aby uvedená osoba prokázala mimo jiné zkušenost realizace služby při zpracování projektové dokumentace min. ve stupni dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v rozsahu její přílohy č. 1 nebo předchozí vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci, v rozsahu její přílohy č. 12 vč. příslušného inženýringu na objektu, jejíž předmětem byla novostavba nebo rekonstrukce plaveckého bazénu, aquacentra, aquaparku, koupaliště, wellness centra určeného pro provoz veřejnosti ve finančním objemu připadajícím na novostavbu nebo rekonstrukci bazénu určeného pro provoz veřejnosti s investičními náklady stavby min. 200 mil. bez DPH.*

Zadavatel připouští pro splnění požadavku předmětné stavby - novostavba nebo rekonstrukce plaveckého bazénu, aquacentra, aquaparku, koupaliště, wellness centra určeného pro provoz veřejnosti přičemž požadavek na finanční objem je vztažen pouze k nákladům na novostavbu nebo rekonstrukci bazénu určeného pro provoz veřejnosti.

Dodavatel s ohledem na výše uvedené žádá zadavatele, aby v rámci vysvětlení zadávací dokumentace objasnil důvody, které jej vedly k omezení prokazování odborné zkušenosti Hlavního inženýra projektu/architekta se zkušenostmi s novostavbou nebo rekonstrukcí plaveckého bazénu, aquacentra, aquaparku, koupaliště, wellness centra určeného pro provoz veřejnosti, přičemž požadavek na finanční objem je vztažen pouze k nákladům na novostavbu nebo rekonstrukci bazénu určeného pro provoz veřejnosti.

Dodavatel současně žádá zadavatele o upřesnění, co exaktně považuje zadavatel za náklady spojené s novostavbou nebo rekonstrukcí bazénu.

Odpověď na dotaz:

Zadavatel požadavek na zkušenost „Hlavního inženýra projektu/architekta“ s přípravou projektové dokumentace a příslušným inženýringem pro novostavbu nebo rekonstrukci plaveckého bazénu, aquacentra, aquaparku, koupaliště nebo veřejného wellness centra považuje za důvodný a přiměřený charakteru předmětu veřejné zakázky. Zadavatel proto tento požadavek nebude měnit.

Požadavek vychází ze skutečnosti, že v režimu Design & Build bude mít Hlavní inženýr projektu/architekt zásadní úlohu při koordinaci projektové přípravy a při zajištění návaznosti architektonického, stavebního a technologického řešení. Zkušenost s projektováním běžné pozemní stavby proto podle názoru zadavatele sama o sobě neprokazuje zkušenost s problematikou specifickou pro aquacentra a obdobné provozy.

Předmětné aquacentrum obsahuje více různých vodních ploch a provozů a současně rozsáhlé technologické systémy. Studie například uvádí plavecký bazén o vodní ploše cca 394 m², relaxační bazén, dětský bazén, whirlpool, výplavový a výukový bazén a další vodní provozy. Součástí návrhu jsou rovněž samostatné systémy bazénové technologie, vzduchotechniky, vytápění, silnoproudé a slaboproudé elektrotechniky a měření a regulace.

Zadavatel proto považuje praktickou zkušenost projektanta/hlavního inženýra s obdobným typem stavby za významnou zejména z hlediska koordinace stavební části s bazénovou technologií, vzduchotechnikou, vytápěním, elektroinstalacemi, měřením a regulací a dalšími technologickými a provozními systémy. U obdobné stavby je přitom nezbytné, aby již ve fázi projektové přípravy byly správně řešeny vzájemné prostorové, technické a provozní vazby jednotlivých systémů.

Požadavek na finanční objem zadavatel vztahuje pouze k nákladům na novostavbu nebo rekonstrukci bazénu určeného pro provoz veřejnosti. Nejedná se tedy o požadavek, aby celkové investiční náklady celého areálu, včetně všech jeho případných doplňkových částí, dosahovaly částky 200 mil. Kč bez DPH.

Za náklady spojené s novostavbou nebo rekonstrukcí bazénu se pro účely splnění tohoto kvalifikačního požadavku považují náklady přímo související s realizací příslušné bazénové části stavby, zejména stavební konstrukce a části bazénu a náklady na technologická a technická zařízení přímo související s jeho provozem, pokud byly součástí předmětu příslušné referenční zakázky. Naopak se do tohoto finančního limitu nezahrnují náklady na jiné, s bazénem přímo nesouvisející části objektu či areálu.

Zadavatel tímto vymezením sleduje, aby požadovaná finanční hodnota skutečně vypovídala o zkušenosti dané osoby s projektovou přípravou významné a finančně náročné bazénové stavby, nikoliv pouze o celkové hodnotě rozsáhlého areálu, jehož součástí by byl relativně malý bazén.

Současně zadavatel uvádí, že požadavek není založen na požadavku na konkrétní obchodní označení stavby. Zahrnuty jsou různé typy veřejně provozovaných vodních a wellness zařízení, tedy plavecké bazény, aquacentra, aquaparky, koupaliště a veřejná wellness centra. Společným znakem těchto staveb je existence specifických vodních provozů a s nimi souvisejících technologických, hygienických, bezpečnostních a provozních požadavků.

S ohledem na rozsah a komplexitu předmětné stavby, která má dle studie mimo jiné hrubou podlažní plochu cca 9 317 m² a obestavěný prostor cca 42 457 m³, považuje zadavatel požadavek na předchozí zkušenost s projektováním obdobně významné veřejné bazénové stavby za přiměřený.

Zadavatel proto požadavek na technickou kvalifikaci Hlavního inženýra projektu/architekta ponechává v původním znění.

Dotaz č. 3:

*Zadavatel v zadávací dokumentaci stanovil, že pro prokázání technické kvalifikace členů realizačního týmu na pozicích **„Hlavní inženýr projektu/architekt“**, **„Stavbyvedoucí“ a „Zástupce stavbyvedoucího“** je nutné, aby uvedené osoby prokázaly mimo jiné zkušenosti se dvěma stavbami, resp. službami, s rozdílně stanovenými požadavky.*

Stačí v případě, že uvedená zkušenost těchto jednotlivých členů splňuje oba zadavatelem stanovené požadavky doložit pouze tuto jednu zkušenost a tím splnit dané požadavky?

A to obdobně jako to zadavatel stanovuje při prokazování plnění požadavku k § 79 odst. 2 písm. a), že pokud jedna referenční stavba splňuje oba požadavky zadavatele, může být doložena pouze jedna referenční stavební práce.

Odpověď na dotaz:

Ano. Zadavatel potvrzuje, že pokud jedna referenční stavba, resp. jedna referenční zkušenost konkrétního člena realizačního týmu, současně splňuje všechny požadavky stanovené zadavatelem pro obě požadované zkušenosti dané osoby, může být tato jediná reference použita k prokázání obou požadavků.

V takovém případě není nutné předkládat dvě samostatné referenční stavby, pokud z předložených údajů jednoznačně vyplývá, že jedna referenční stavba současně splňuje všechny zadavatelem stanovené požadavky vztahující se k oběma požadovaným zkušenostem.

Tím není dotčen požadavek zadavatele na jednotlivé obsahové parametry referenčních zkušeností. Jedna referenční stavba tedy může být započtena dvakrát pouze tehdy, pokud skutečně současně splňuje oba požadavky stanovené zadavatelem.

Zadavatel v této souvislosti potvrzuje, že obdobně jako u požadavku podle § 79 odst. 2 písm. a) ZZVZ nepožaduje formální existenci dvou různých referenčních staveb, pokud jedna referenční stavba svou povahou, rozsahem, finanční hodnotou a způsobem realizace současně naplňuje všechny požadované parametry obou zkušeností.

Zadavatel tedy v tomto rozsahu žádost dodavatele potvrzuje; v ostatních částech zůstávají požadavky na technickou kvalifikaci beze změny.

S pozdravem

Kristýna Soukupová

Digitálně podepsal Kristýna Soukupová
Datum: 2026.08.24 15:02:49 +02'00'

Kristýna Soukupová
jednatelka společnosti