

VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE Č. 8

Název veřejné zakázky:	Rekonstrukce staré radnice
Evidenční číslo ve VVZ:	Z2026-000324
Druh veřejné zakázky:	Stavební práce
Režim veřejné zakázky:	Podlimitní režim
Druh zadávacího řízení:	Otevřené řízení
Název zadavatele:	Město Zábřeh
Sídlo zadavatele:	Masarykovo náměstí 510/6, 789 01 Zábřeh
IČO zadavatele:	00303640
Právní forma zadavatele:	801 - obec nebo městská část hlavního města Prahy
Zastoupení zadavatele:	RNDr. Mgr. František John, Ph.D., starosta
Adresa profilu zadavatele:	https://profily.proebiz.com/profile/00303640/

(„veřejná zakázka“, „zadávací řízení“, „zadavatel“)

Zadavatel sděluje všem dodavatelům vysvětlení, změnu nebo doplnění zadávací dokumentace v souladu s § 98 a § 99 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, („ZZVZ“), a to takto:

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 1:

Dotaz:

Prosíme o upřesnění opravy věžových hodin:

1) jsou hodiny funkční, nebo se bude dávat nový stroj?

2) počet číselníků?

3) materiál hodin?

Odpověď na dotaz:

Hodiny jsou funkční.

Hodiny mají 1 ciferník.

Materiál ciferníku = polykarbonát, rafičky = kov/plech, stroj = kov.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 2:

Dotaz:

Nezváží zadavatel požadavek na technickou kvalifikaci, bod 7.4.4 zadávací dokumentace?:

pozice Stavbyvedoucí

autorizace na úrovni autorizovaného technika nebo inženýra podle autorizačního zákona, případně registrace podle § 30l nebo § 30r autorizačního zákona, a to pro obor Pozemní stavby,

praxe v daném oboru autorizace v délce minimálně 5 let,

zkušenost při realizaci referenčních staveb jako člen realizačního týmu zhotovitele referenční stavby, který v tomto týmu působil jako autorizovaná osoba pro příslušný obor autorizace, a to v posledních 10 letech před zahájením zadávacího řízení, přičemž referenčními stavbami se rozumí:

minimálně 2 stavební práce obdobného charakteru (obdobným charakterem se rozumí novostavba, přístavba, nástavba či stavební úpravy (rekonstrukce) pozemní stavby), přičemž každá z těchto stavebních prací musela dosáhnout finančního objemu minimálně 30 000 000 Kč bez DPH,

minimálně 1 stavební práce, jejíž součástí byla sanace základových konstrukcí či původního zdiva na historické budově (historickou budovou se rozumí budova starší 100 let; zadavatel nevyžaduje, aby šlo o kulturní památku nebo národní kulturní památku zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR), přičemž tato stavební práce musela dosáhnout finančního objemu minimálně 5 000 000 Kč bez DPH.

Obdobně zní požadavek na zástupce stavbyvedoucího.

Máme za to, že požadavek na zkušenost stavbyvedoucího s min. 1 zakázkou zahrnující sanaci základů či původního zdiva na budově starší 100 let v hodnotě min. 5 000 000 Kč bez DPH, současně s vyloučením možnosti plnit tuto část prostřednictvím poddodavatele, je nastaven nepřiměřeně restriktivně. V důsledku toho může bez objektivního důvodu výrazně omezit okruh možných dodavatelů a vytvářet bezdůvodné překážky hospodářské soutěže, v rozporu se zásadami rovného zacházení a zákazu diskriminace dle § 6 ZZVZ a se zákazem bezdůvodných překážek dle § 36 odst. 1 ZZVZ. Žádáme proto o vysvětlení, v čem je hranice „100 let“ nezbytný pro kvalitu plnění a proč není možné připustit rovnocennou zkušenost nebo zapojení specializované osoby/kapacity.“

Kumulace podmínek (specifický typ sanací + pouze na „historické“ budově definované věkem >100 let + min. finanční objem + požadavek výlučně na osobu stavbyvedoucího + zákaz poddodávky) fakticky vyžaduje téměř totožnou minulou realizaci. Takto úzké vymezení může v praxi odpovídat zkušenosti jen velmi omezeného okruhu subjektů a vyvolává důvodné podezření, že zadávací podmínky jsou nastaveny nepřiměřeně a potenciálně „na míru“ konkrétnímu dodavateli, což je v rozporu se § 6 ZZVZ a § 36 odst. 1 ZZVZ. Žádáme o přezkum

a úpravu podmínky tak, aby byla přiměřená předmětu zakázky a neomezovala soutěž bez objektivního důvodu.“

Zadavatel samozřejmě může vymežit významné činnosti k přímému plnění vybraným dodavatelem, nicméně takové omezení musí být odůvodněné a přiměřené. V kombinaci s velmi specifickou referenční zkušeností klíčové osoby působí zákaz plnění prostřednictvím poddodavatele jako bezdůvodná překážka soutěže a nepřímá diskriminace dodavatelů, kteří by jinak byli schopni zajistit kvalifikované plnění prostřednictvím specializované kapacity. Žádáme o odůvodnění přiměřenosti a zvážení úpravy zadávacích podmínek.“

Odpověď na dotaz:

Předmětem plnění je rekonstrukce historicky hodnotné budovy bývalé radnice, jejíž konstrukce zahrnují gotické, renesanční, barokní a klasicistní vrstvy, včetně dochovaných původních zdí, kleneb, dřevěných stropů a krovů. Původní zděná patrová budova pochází z poloviny 16. století. Jedná se o hodnotnou architekturu s gotickým sklepem, s renesančním jádrem a dispozicí, s pozdně barokní a raně klasicistní nástavbou a věží a s přechodovou formou zastřešení z druhé poloviny 19. století. Všechny podstatné konstrukce z jednotlivých historických vrstev jsou dochovány. Z konstrukcí jsou hodnotné obvodové i vnitřní dělicí zdi, klenby a dřevěné stropy. Za mimořádně hodnotné je možné považovat zdivo gotického sklepa, krov a střechu věže a také pozoruhodnou konstrukci hambalkového krovu hlavní střechy.

Přestože objekt není formálně památkově chráněn, jeho stavebně-historická hodnota vyžaduje přístup odpovídající rekonstrukci nemovité kulturní památky. Součástí plnění jsou rovněž sanační zásahy do základových konstrukcí a historického zdiva, přičemž budova vykazuje poruchy zdiva související s vlhkostí v celém rozsahu obvodu a částečně u nosných středových zdí.

Požadavek na zkušenost stavbyvedoucího s realizací sanací základových konstrukcí či původního zdiva na budovách starších 100 let zadavatel považuje za objektivně odůvodněný právě rozdílnou povahou těchto staveb oproti novostavbám či běžným rekonstrukcím. Práce na konstrukcích tohoto stáří vyžadují specifické znalosti technologických postupů, materiálových souvislostí a schopnost kvalifikovaně reagovat na nepředvídatelné situace vyplývající z historického vývoje objektu. Zkušenost s realizací sanačních opatření na objektu staršího 100 let je proto nezbytná k ověření schopnosti stavbyvedoucího, resp. jeho zástupce, zabezpečit provádění prací kvalifikovaně, technologicky správně a bezpečně. Věková hranice budovy tak není stanovena samoúčelně, ale jako rozumné a přezkoumatelné vymezení zkušenosti s historickými konstrukcemi. Zadavatel považuje požadavek za přiměřený, neboť nepožaduje, aby se jednalo o kulturní památku ani o památkově chráněný objekt ani o objekt pocházející z období vzniku předmětné budovy, naopak hranice stáří 100 let u požadavků na referenční zakázky je významně poddimenzována oproti faktickému stáří budovy.

Osobu stavbyvedoucího, resp. jeho zástupce, považuje zadavatel za klíčovou osobu při realizaci zakázky, neboť právě na jejím odborném vedení, rozhodování přímo na stavbě a koordinaci jednotlivých prací závisí zachování historických hodnot objektu a úspěšné provedení rekonstrukce. Z tohoto důvodu zadavatel rovněž vymežil tuto činnost jako významnou ve smyslu § 105 odst. 2 ZZVZ a požaduje její plnění přímo vybraným dodavatelem, nikoliv prostřednictvím poddodavatele. Zadavatel tento postup považuje za přiměřený a odpovídající významu a charakteru poptávaných prací.

Zadavatel nesouhlasí s tvrzením, že by kumulace kvalifikačních požadavků byla nepřiměřeně restriktivní, diskriminační či že by zadávací podmínky byly nastaveny „na míru“ konkrétnímu dodavateli. Požadavky zadavatele vycházejí výlučně z charakteru a předpokládaného finančního objemu předmětu plnění a sledují legitimní cíl, který spočívá v zajištění odborně způsobilého a zkušeného realizačního týmu dodavatele schopného provést rekonstrukci historicky hodnotného objektu bez nevratného poškození jeho konstrukcí a architektonických prvků. Požadavky jsou tedy nastaveny v souladu s § 73 odst. 6 ZZVZ přiměřeně vzhledem ke složitosti a rozsahu předmětu veřejné zakázky a rovněž se smyslem a účelem technické kvalifikace, resp. vymezení významných činností, které nelze činit prostřednictvím poddodavatele, kterými je zájem zadavatele na výběru odborného, zkušeného a kvalifikovaného dodavatele s bezprostřední souvislostí s definovaným předmětem plnění veřejné zakázky. Požadavky jsou rovněž nastaveny v souladu s § 36 odst. 1 ZZVZ, jelikož bezdůvodně přímo nebo nepřímo nezaručují konkurenční výhodu určitým dodavatelům nebo bezdůvodně nevytvářejí překážky hospodářské soutěže.

Na základě výše uvedeného zadavatel sděluje, že v zadávací dokumentaci požadavek na technickou kvalifikaci uvedený v bodě 7.4.4 zůstává beze změny.

Změna lhůty pro podání nabídek:

Zadavatel prodlužuje lhůtu pro podání nabídek takto:

Lhůta pro podání nabídek končí dne **27. 2. 2026 v 10:00 hod.**

Způsob a místo podání nabídek, ani způsob a místo otevírání se nemění.

Prodloužení lhůty pro podání nabídek je společné pro vysvětlení zadávací dokumentace uveřejněná v tentýž okamžik, tj. vysvětlení zadávací dokumentace č. 6 až 9.

V Brně dne 6. 2. 2026

Za město Zábřeh
LAWYA tender, s.r.o., smluvní zástupce zadavatele
Mgr. Dominik Lukács