

PÍSEMNÁ ZPRÁVA ZADAVATELE

ČÁST 1 – TEPELNĚ TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ OBJEKTU

Název veřejné zakázky:	Hotel Jezerka s.r.o. – energetická opatření – stavební práce
Druh zadávacího řízení:	zjednodušené podlimitní řízení
Druh veřejné zakázky:	stavební práce
Adresa profilu zadavatele:	https://ezak.tendera.cz/profile_display_1127.html
Identifikace projektu:	program Úspory energie, výzva II, název projektu: Hotel Jezerka s.r.o. – energetická opatření , registrační číslo projektu CZ.01.04.01/01/24_049/0005875

Název zadavatele:	Hotel Jezerka s.r.o.
Sídlo zadavatele:	Ústupky č.ev. 278, 53807 Seč
Zastoupen:	Ing. Zdeněk Bulíček, Ing. Milan Kušta, jednatelé Jaromír Paulus, prokura
IČO:	25971484
DIČ:	CZ25971484

Osoba zastupující zadavatele ¹ :	TENDERA partners, s.r.o.
Sídlo:	č.p. 424, 664 67 Syrovice
Kontaktní místo:	Česká 161/1, 602 00 Brno
IČO:	08668477
DIČ:	CZ08668477
Kontaktní osoba:	Ing. Bc. Iveta Minx Prášková
Telefon:	+420 739 547 265
E-mail:	praskova@tendera.cz
Identifikátor datové schránky:	he9gwrw

¹ V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“) na základě příkazní smlouvy.

Článek 1. Předmět veřejné zakázky

Předmětem veřejné zakázky je provedení stavebních prací a poskytnutí souvisejících dodávek a služeb, jejichž hlavním účelem je tepelně technické zhodnocení objektu - výměna výplní oken a dveří, zvýšení izolace střechy včetně nové krytiny a izolace pláště budovy včetně nové fasády a silnoproudá elektroinstalace, ochrana před bleskem a MaR.

Zadavatel umožnil dílčí plnění předmětu veřejné zakázky. Veřejná zakázka byla rozdělena na **2 části**:

Část 1 – Tepelně technické zhodnocení objektu (dále jen „část 1“) a

Část 2 – Silnoproudá elektroinstalace, ochrana před bleskem a MaR (dále jen „část 2“).

Tato písemná zpráva řeší **část 1**.

Článek 2. Cena sjednaná ve smlouvě na veřejnou zakázku

8 953 677,16 Kč bez DPH

Článek 3. Použitý druh zadávacího řízení

Zjednodušené podlimitní řízení dle § 53 ZZVZ.

Článek 4. Označení účastníků zadávacího řízení a uvedení jejich nabídkových cen

Pořadové číslo nabídky	1
Obchodní firma	HV stavby a práce s.r.o.
Sídlo	Krátká 157, 664 61 Rajhradice
Zastoupení	<u>Volodymyr HOLINKA, jednatel</u> <i>Za společnost jedná jednatel samostatně.</i>
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
IČO	04395255
Nabídková cena bez DPH	8 362 285,66 Kč bez DPH

Pořadové číslo nabídky	2
Obchodní firma	VIKTORSTAV s.r.o.
Sídlo	Dašická 409, Chrudim IV, 537 01 Chrudim
Zastoupení	<u>Ing. Vitalij KOZAR, jednatel</u> <i>Za společnost jedná jednatel samostatně.</i>
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
IČO	25618091
Nabídková cena bez DPH	8 953 677,16 Kč bez DPH

Pořadové číslo nabídky	3
Obchodní firma	STAVER Luže s.r.o.
Sídlo	Zdislav 38, 538 54 Luže
Zastoupení	<u>Marcel KUSÝ, Petr KERHART, jednatele</u> <i>Jednatelé jsou oprávněni jednat jménem společnosti ve všech záležitostech samostatně. K úkonům, na základě kterých mají vzniknout společnosti pohledávky nebo závazky vyšší než 1.000.000,--Kč nebo na základě kterých společnost nabývá nebo zcizuje majetek v obvyklé ceně vyšší než 1.000.000,--Kč, je třeba souhlas a podpis obou jednatelů.</i>
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
IČO	03564240
Nabídková cena bez DPH	13 409 159,34 Kč bez DPH

Pořadové číslo nabídky	4
Obchodní firma	TSM Design s.r.o.
Sídlo	Srnská 46, 539 01 Hlinsko
Zastoupení	<u>Martin ŠUSTR, Milan VAŠEK, jednatele</u> <i>Každý jednatel zastupuje společnost samostatně.</i>
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
IČO	06544754
Nabídková cena bez DPH	9 710 607,75 Kč bez DPH

Článek 5. Označení všech vyloučených účastníků zadávacího řízení

Pořadové číslo nabídky	1
Obchodní firma	HV stavby a práce s.r.o.
Sídlo	Krátká 157, 664 61 Rajhradice
Zastoupení	<u>Volodymyr HOLINKA, jednatel</u> <i>Za společnost jedná jednatel samostatně.</i>
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
IČO	04395255

Odůvodnění vyloučení účastníka:

I.

Dne 30. 7. 2025 bylo uveřejněním výzvy k podání nabídek na profilu zadavatele podle § 214 ZZVZ v souladu s § 53 odst. 1 ZZVZ zahájeno zjednodušené podlimitní řízení k výše uvedené veřejné zakázce.

Nabídky měly být podány prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK **nejpozději do 25. 8. 2025, do 10:00 hodin.**

V rámci stanovené lhůty pro podání nabídek zadavatel obdržel celkem **4 nabídky pro část 1 veřejné zakázky**.

Zadavatel ustanovil pro účely posouzení splnění podmínek účasti v zadávacím řízení a hodnocení nabídek hodnotící komisi (dále jen „komise“), která na svém jednání provedla posouzení splnění podmínek účasti v zadávacím řízení až po hodnocení nabídek.

II.

Na základě výsledku hodnocení nabídek označila komise nabídku účastníka **HV stavby a práce s.r.o.**, sídlem Krátká 157, 664 61 Rajhradice, IČO: 04395255 jako **ekonomicky nejvýhodnější**. V rámci následného posouzení splnění podmínek účasti v zadávacím řízení nabídky vybraného dodavatele měla komise doporučit zadavateli další postup s ohledem na to, zda nabídka splní podmínky účasti v zadávacím řízení a zda nebude obsahovat mimořádně nízkou nabídkovou cenu.

Zadavatel požadoval, aby účastníci jako součást svojí nabídky předložili následující dokument, který bude tvořit přílohu č. 1 Smlouvy – Položkový rozpočet (příloha č. 3.2 zadávací dokumentace) dle dané části veřejné zakázky řádně vyplněný v souladu s čl. 6 odst. 3) této zadávací dokumentace (dále jen „Položkový rozpočet“).

Zadavatel v souladu s čl. 6 odst. 3) zadávací dokumentace požadoval, aby účastníci stanovili nabídkovou cenu oceněním všech položek Položkového rozpočtu dle dané části veřejné zakázky. Nabídka účastníka může být vyřazena, pokud nebude předložený Položkový rozpočet vyplněn řádně, zejména pokud nebude obsahovat všechny položky, nebo pokud bude účastníkem Položkový rozpočet jakkoliv upravován či doplňován oproti poskytnutému Položkovému rozpočtu (zejména v množství, popisech položek nebo měrných jednotkách).

V souladu s čl. 6 odst. 2) zadávací dokumentace je nabídková cena cenou pevnou, nejvýše přípustnou, kterou není možno překročit, není-li ve Smlouvě stanoveno jinak. V nabídkové ceně musí být zahrnuty veškeré náklady účastníka nezbytné pro řádné a včasné splnění předmětu veřejné zakázky dle zadávacích podmínek.

Účastník ve své nabídce předložil Položkový rozpočet, který svým obsahem neodpovídá zadávacím podmínkám stanoveným zadavatelem. V rámci stanoveného Položkového rozpočtu zadavatelem byl uveden list „VORN“, ve kterém byl stanoven výpočet položky „zařízení staveniště“ dle přílohy č. 3.2 zadávací dokumentace. V předloženém Položkovém rozpočtu účastníkem tento list nebyl vůbec obsažen a v celkovém souhrnu Soupisu stavebních prací, dodávek a služeb jsou tyto „VORN“ stanoveny hodnotou „0“.

Dále účastník v předloženém Položkovém rozpočtu upravil následující položky oproti původním požadovaným položkám v zadávacích podmínkách:

- původní požadované položky v oddílu č. 62, týkající se položek č. 19, 20, 21, 29 a 30 – zadavatel požadoval tepelnou izolaci obvodových stěn z **desek PIR** o stanovené tloušťce.
- účastník tyto výše uvedené položky zaměnil za **desky z fenolické pěny oboustranně kaširované šedým polystyrenem** o stanovené tloušťce.

Účastník tak zaměnil tepelnou izolaci obvodových stěn z desek PIR za kaširovaný šedý polystyren, což je pro zadavatele nepřipustné. Záměnou izolace nebude splněna podmínka dosažení cílového prostupu tepla obvodových stěn $U_w = \max. 0,091 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$, který byl stanoven v zadávacích podmínkách zadavatelem, a to Energetickým posudkem zpracovaným dle vyhlášky MPO 141/2021 Sb. ve znění vyhlášky 15/2022 Sb.) a současně dle požadavků dotační výzvy Úspory energie – výzva II. s názvem „Energeticky úsporná opatření Hotel Jezerka, s.r.o. pro hotel Jezerka – Ústupky, č.ev. 278, 538 07 Seč,

jehož autorem je společnost FRONTIER TECHNOLOGIES, s.r.o., sídlem Na hroudě 2149/19, Strašnice, 100 00 Praha 10, IČO 27234835, ze dne 26. 5. 2025, vypracoval Ing. Petr Mádlík, energetický specialista, oprávnění v seznamu energetických specialistů č. 0523 ze dne 26. 5. 2025 a z něj vycházejících dalších dokumentů (Technická zpráva, Položkový rozpočet).

Z uvedeného se zjevně jedná o **nesplnění technických parametrů požadovaných zadavatelem**. Případnou výzvu k objasnění nabídky v souladu s § 46 odst. 2 ZZVZ by komise mohla použít pouze v případě nejistoty správnosti uvedených hodnot, nebo rozporu s dalšími údaji uvedenými v nabídce. Po uplynutí lhůty pro podání nabídek nelze nabídku měnit. Nicméně z nabídky účastníka je jasně patrné, že účastník nesplnil zadávací podmínky v plném rozsahu, došlo by k takové úpravě nabídky, která by představovala materiální změnu nabídky, přičemž taková změna není přípustná ani při případné opravě položkového rozpočtu.

Komise proto doporučila zadavateli **vyloučit účastníka** z další účasti v zadávacím řízení v části 1 veřejné zakázky.

Dále mimo výše uvedené shledala komise další nedostatky v jeho předložené nabídce, které vzhledem k doporučení vyloučit účastníka z další účasti v této části veřejné zakázky, by bylo bezpředmětné řešit výzvou k objasnění nabídky a zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny v souladu s § 46 a § 113 ZZVZ.

Jednalo se o následující nedostatky:

- v rámci prokázání technické kvalifikace při doložení referenční zakázky č. 2 předložil Osvědčení objednatele ze dne 21. 5. 2025, které nebylo podepsané ze strany objednatele, jednalo se o referenční zakázku pro objednatele:
 - Odborný léčebný ústav Paseka, příspěvková organizace, Smetanova 593, Moravský Beroun
 - Identifikace předmětu plnění: Svobodárna – Smetanova 593 kompletní zateplení obálky objektu, bourací práce, kompletní zateplení KZS, nová střešní krytina, klempířské konstrukce, tesařské konstrukce, výměna výplní otvorů, konstrukce zámečnické, malby
 - Termín realizace: 08/2024 – 04/2025
 - Cena předmětu plnění: 10 017 115,31 Kč bez DPH
- předložený časový harmonogram v nabídce účastníka neakceptuje všechny uvedené stěžejní termíny v souladu s přílohou č. 7 zadávací dokumentace, a to:
 - zadavatelem požadované:
 - Zahájení vnitřních prací od 2. 1. 2026
 - Zesílení střešních vazníků vč. nátěru zhotovení SDK opláštění – v prostoru bazénové haly a sociálního zařízení (do 19. 1. 2026) a v prostoru tělocvičny a squash (do 30. 1. 2026)
 - Výměna výplní otvorů (okna, dveře) kromě pracovního vstupu do 30. 1. 2026
 - účastníkem předložené:
 - Zahájení vnitřních prací - 2. týden v listopadu 2025 až 4. týden v lednu 2026
 - Zesílení střešních vazníků vč. nátěru zhotovení SDK opláštění – v prostoru bazénové haly a sociálního zařízení (2. týden v listopadu 2025 až 3. týden v únoru 2026) a v prostoru tělocvičny a squash (od 4. týdne v lednu do 1. týdne v březnu 2026)
 - Výměna výplní otvorů (okna, dveře) kromě pracovního vstupu – od 2. týdne v únoru 2026 do 2. týdne v březnu

- v rámci předloženého Položkového rozpočtu komise shledala uvedenou položku „D+M hliníkových oken a hliníkových vstupních dveří (dle výpisu prvků, vč. pásek in text.)“ jako položku s mimořádně nízkou nabídkovou cenou. Výplně otvorů mají dle zadávacích podmínek dosahovat součinitele prostupu tepla celé výplně $U_w = \max. 0,6 \text{ až } 0,80 \text{ W/m}^2\text{K}$, při prověřování poptávky oken a porovnáním i s oceněním této položky u dalších účastníků zadávacího řízení je cena jím uvedená nereálná.

III.

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 nedoložil.

Na základě výše uvedeného zadavatel v souladu s § 48 odst. 2 písm. a) ZZVZ rozhodl o vyloučení účastníka z účasti v zadávacím řízení.

Článek 6. Označení dodavatelů, s nimiž byla uzavřena smlouva

Pořadové číslo nabídky	2
Obchodní firma	VIKTORSTAV s.r.o.
Sídlo	Dašická 409, Chrudim IV, 537 01 Chrudim
Zastoupení	Ing. Vitalij KOZAR, jednatel <i>Za společnost jedná jednatel samostatně.</i>
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
IČO	25618091

Odůvodnění výběru dodavatele:

I.

Dne 30. 7. 2025 bylo uveřejněním výzvy k podání nabídek na profilu zadavatele podle § 214 ZZVZ v souladu s § 53 odst. 1 ZZVZ zahájeno zjednodušené podlimitní řízení k výše uvedené veřejné zakázce.

Nabídky měly být podány prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK **nejpozději do 25. 8. 2025, 10:00 hodin**.

Osoby pověřené otevíráním nabídek konstatovaly, že v rámci stanovené lhůty zadavatel obdržel celkem **4 nabídky**.

Zadavatel ustanovil pro účely posouzení splnění podmínek účasti v zadávacím řízení a hodnocení nabídek hodnotící komisi (dále jen „komise“), která na svých jednáních (dále jen „jednání“) provedla posouzení splnění podmínek účasti v zadávacím řízení až po hodnocení nabídek.

II.

Komise v souladu s § 119 odst. 1 ZZVZ provedla hodnocení nabídek podle pravidel pro hodnocení nabídek uvedených v čl. 5 zadávací dokumentace. Pravidla pro hodnocení nabídek stanovila, že doručené nabídky budou hodnoceny v souladu s § 114 odst. 2 ZZVZ podle ekonomické výhodnosti na základě **nejnižší nabídkové ceny**. Komise na základě výše uvedeného stanovila pořadí nabídek podle výše nabídkové ceny v Kč bez DPH:

Pořadí nabídek	Účastník (obchodní název, sídlo, IČO)	Nabídková cena v Kč bez DPH	Pořadové číslo nabídky
1.	HV stavby a práce s.r.o. , sídlem Krátká 157, 664 61 Rajhradice, IČO: 04395255	8 362 285,66	1
2.	VIKTORSTAV s.r.o. , sídlem Dašická 409, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO: 25618091	8 953 677,16	2
3.	TSM Design s.r.o. , sídlem Srnská 46, 539 01 Hlinsko, IČO: 06544754	9 710 607,75	4
4.	STAVER Luže s.r.o. , sídlem Zdislav 38, 538 54 Luže, IČO: 03564240	13 409 159,34	3

Po vyloučení účastníka **HV stavby a práce s.r.o.**, sídlem Krátká 157, 664 61 Rajhradice, IČO: 04395255, komise posuzovala účastníka druhého v pořadí - **VIKTORSTAV s.r.o.**, sídlem Dašická 409, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO: 25618091.

Na základě výsledku hodnocení nabídek a posouzení splnění podmínek účasti v zadávacím řízení doporučila komise zadavateli přidělit veřejnou zakázku účastníkovi **VIKTORSTAV s.r.o.**, sídlem Dašická 409, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, IČO: 25618091, jehož nabídková cena v Kč bez DPH činí **8 953 677,16 Kč** a jehož nabídka byla vyhodnocena jako **ekonomicky nejvýhodnější**.

Komise dále konstatovala, že nabídka účastníka splnila podmínky účasti v zadávacím řízení a neobsahuje mimořádně nízkou nabídkovou cenu.

Zadavatel se se závěry hodnotící komise ztotožnil a v souladu s ustanovením § 122 odst. 1 ZZVZ rozhodl, jak je výše uvedeno.

Článek 7. Označení poddodavatelů vybraného dodavatele, pokud jsou zadavateli známi

Zadavateli nejsou známi poddodavatelé dodavatele.

Článek 8. Odůvodnění použití jednacího řízení s uveřejněním nebo řízení se soutěžním dialogem

Nebylo použito.

Článek 9. Odůvodnění použití jednacího řízení bez uveřejnění

Nebylo použito.

Článek 10. Odůvodnění použití zjednodušeného režimu

Nebylo použito.

Článek 11. Odůvodnění zrušení zadávacího řízení

Zadávací řízení nebylo zrušeno.

Článek 12. Odůvodnění použití jiných komunikačních prostředků při podání nabídky namísto elektronických prostředků, byly-li jiné prostředky použity

Zadavatel v čl. 10 odst. 2 zadávací dokumentaci požadoval, aby účastníci předložili své nabídky výhradně elektronicky, prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK.

Článek 13. Soupis osob, u kterých byl zjištěn střet zájmů, a následně přijatých opatření, byl-li střet zájmů zjištěn

Střet zájmů nebyl zjištěn u žádné osoby, která se na realizaci zadávacího řízení podílela.

Článek 14. Pokud zadavatel nadlimitní veřejnou zakázku nerozdělí na části, uvede zadavatel odůvodnění tohoto postupu, pokud je neuvedl v zadávací dokumentaci

Nejedná se o nadlimitní veřejnou zakázku.

Článek 15. Odůvodnění stanovení požadavku na prokázání obratu v případě postupu podle § 78 odst. 3, pokud je neuvedl v zadávací dokumentaci

Nebylo použito.

V Brně dne 3. 11. 2025

.....

Ing. Bc. Iveta Minx Prášková

Poradce pro výběrová řízení

TENDERA partners, s.r.o.