

## PÍSEMNÁ ZPRÁVA ZADAVATELE K VEŘEJNÉ ZAKÁZCE

zpracovaná dle ustanovení § 217 odst. 2 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZVZ“)

---

Název veřejné zakázky	„Město Holešov - Zpracování prováděcí dokumentace Bytového domu Světla“
-----------------------	---

### 1. Identifikační údaje zadavatele

Zadavatel	Město Holešov
Sídlo zadavatele	Masarykova 628, 769 17 Holešov
Právní forma:	Obec
IČ:	00287172
Jméno a příjmení osoby oprávněné jednat jménem zadavatele	Mgr. Milan Fritz – starosta města

### 2. Předmět veřejné zakázky

Předmětem plnění této veřejné zakázky je zpracování Dokumentace pro provedení stavby pro stavební objekt SO 102 Bytový dům B a okolí (tzn. zbylé stavební objekty) s výjimkou stavebního objektu SO 101 Bytový dům A, který v prováděcí PD nebude řešen.

Blíže je předmět veřejné zakázky specifikován v zadávací dokumentaci.

### 3. Odůvodnění nerozdělení nadlimitní VZ na části

Zadavatel nerozdělil veřejnou zakázku na části z důvodu, že celou zakázku lze realizovat pouze jedním dodavatelem a s ohledem na druh plnění veřejné zakázky by její rozdělení nebylo efektivní.

### 4. Cena veřejné zakázky sjednaná ve smlouvě

---

## 5. Druh zadávacího řízení

<b>Druh zadávacího řízení</b>	Otevřené řízení – evidenční číslo ve Věstníku veřejných zakázek Z2026-008001 a číslo v Úředním věstníku EU 87645-2026
-------------------------------	---

## 6. Identifikační údaje vybraného účastníka zadávacího řízení

---

## 7. Odůvodnění výběru nejvhodnější nabídky

---

## 8. Části veřejné zakázky, které budou plněny prostřednictvím poddodavatele

---

## 9. Identifikační údaje všech účastníků zadávacího řízení a jejich nabídkové ceny

---

## 10. Zrušení zadávacího řízení

Zadavatel dne 05.02.2026 zahájil veřejnou zakázku odesláním Oznámení o zahájení zadávacího řízení pod evidenčním číslem zakázky Z2026-008001 a číslem oznámení TED: 87645-2026. Dne 06.02.2026 zveřejnil na svém profilu zadavatel <https://zakazky.holesov.cz/> kompletní zadávací dokumentaci včetně příloh.

V zadávací dokumentaci se mimo jiné uvádí následující:

Požadavky zadavatele, které musí Dokumentace pro provedení stavby splňovat:

- Minimální podmínkou plnění je dosažení bronzové úrovně certifikace SBToolCZ. Hodnotícím kritériem je kvalita a proveditelnost bodového plánu vedoucího k dosažení alespoň 63 bodů dle Tabulky B.

- Závazek projektanta

Dodavatel se zavazuje zajistit a doložit, že zpracovaná projektová dokumentace DPS splňuje požadavky metodiky SBToolCZ minimálně na úrovni bronzového certifikátu.

Součástí plnění je zajištění certifikačního procesu a předání platného certifikátu SBToolCZ objednateli.

- Povinné výstupy

Projektant v rámci plnění zpracuje a předá zejména:

- Komplettní dokumentaci DPS dle vyhl. č. 169/2016 Sb. a dle vyhlášky č. 131/2024 Sb.
- Dokumentace pro provedení stavby
- Podklady pro hodnocení SBToolCZ (Design Stage).
- Soubor doložených kritérií SBToolCZ pro bronzovou úroveň.
- Podklady pro finální certifikaci (As Built Stage).
- Finální certifikát SBToolCZ minimálně na úrovni bronz.
- Součinnost s hodnotitelem SBToolCZ

Dodavatel je povinen zajistit součinnost s autorizovaným hodnotitelem SBToolCZ, a to zejména:

- koordinaci požadavků metodiky do projektové dokumentace,
- průběžné konzultace během zpracování DPS,
- doplnění a úpravy dokumentace dle připomínek hodnotitele,
- zajištění podání dokumentace do certifikačního procesu.

V zadávací dokumentaci se dále uvádí, že zhotovitel je povinen předat dílo jako celek nejpozději do 15. 5. 2026, včetně kompletních podkladů pro SBToolCZ. Tento termín je stanoven jako maximální a nepřekročitelný. Podklady pro certifikaci SBToolCZ (Design Stage) v rozsahu požadovaném zadávací dokumentací a smlouvou jsou podstatnou částí díla. Dílo se považuje za řádně dokončené a předané až okamžikem předání kompletního souboru těchto podkladů společně s ostatními povinnými výstupy; v případě jejich neúplnosti či absence se má za to, že k předání díla nedošlo.

V průběhu lhůty pro podání nabídek zadavatel na základě interního přezkoumání zadávacích podmínek zjistil, že splnění výše uvedeného požadavku na zajištění certifikace SBToolCZ v kombinaci s termínem předání díla do 15. 5. 2026 je objektivně technicky nerealizovatelné. Certifikační proces SBToolCZ zahrnuje více fází hodnocení a součinnost s autorizovaným hodnotitelem, které nejsou plně v dispozici zhotovitele ani zadavatele, a nelze tak garantovat jeho dokončení v takto stanoveném termínu.

Zadavatel současně dospěl k závěru, že sledovaného cíle – dosažení vysoké míry environmentální udržitelnosti a energetické efektivity projektované stavby – lze dosáhnout i jiným způsobem než povinným využitím konkrétní certifikační metodiky SBToolCZ. Zadavatel již v zadávací dokumentaci stanovil řadu konkrétních environmentálních požadavků (např. požadavky na hospodaření se srážkovou a šedou vodou, opatření proti přehřívání budovy a snižování efektu tepelného ostrova, požadavky na energetický management a měření spotřeb, zpracování analýzy nákladů životního cyklu – LCC, požadavky na materiálové řešení a kvalitu vnitřního prostředí). Tyto požadavky představují samostatně ověřitelné a měřitelné parametry environmentální kvality projektu.

Po vyhodnocení všech okolností dospěl zadavatel k závěru, že povinné vázání splnění environmentálních požadavků výhradně na certifikaci SBToolCZ je nad rámec nezbytného rozsahu a může nepřiměřeně omezovat hospodářskou soutěž. Zadavatel proto považuje za vhodné zadávací podmínky přepracovat tak, aby environmentální cíle byly definovány prostřednictvím konkrétních technických a provozních parametrů a jejich prokazování, nikoli prostřednictvím povinné certifikace jedním konkrétním certifikačním schématem.

Odstranění výše uvedených nedostatků vyžaduje zásadní přepracování zadávacích podmínek, zejména úpravu vymezení předmětu plnění, požadovaných výstupů, způsobu prokazování environmentálních parametrů a případně také harmonogramu plnění. Taková změna by mohla mít vliv na okruh potenciálních dodavatelů i na podobu jejich nabídek.

Z uvedených důvodů zadavatel dospěl k závěru, že jsou naplněny důvody hodné zvláštního zřetele ve smyslu § 127 odst. 2 písm. d) ZZVZ, pro které nelze na zadavateli požadovat, aby v zadávacím řízení pokračoval.

Ve Zlíně dne 06. 03. 2026



.....

Mgr. Martin Budiš

za osobu pověřenou výkonem zadavatelských činností