



Ve Zlíně dne 20. dubna 2026

Věc: Zadávací řízení - „Zámecká obora Holešov“ - vysvětlení zadávací dokumentace

V rámci nadlimitní veřejné zakázky na služby, která je zadávána formou užšího řízení dle § 58 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) a která je spolufinancována za spoluúčasti Evropské unie v rámci Operačního programu Životního prostředí (SFŽP ČR), 2021 – 2027, MŽP_84. výzva, SC 1.3, opatření 1.3.1, číslo projektu CZ.05.01.03/01/25_084/0005725, pod názvem „Zámecká obora Holešov“, zadavatel obdržel dotaz, na který odpovídá takto:

Dotaz:

Po prostudování poskytnutého vysvětlení konstatujeme, že zadavatel neodstranil zásadní nejasnosti a rozpory v části technické kvalifikace vztahující se k referenčním službám.

Zadávací podmínky tak nadále nejsou stanoveny dostatečně jasně, určitě, přiměřeně a nediskriminačně ve smyslu § 6, § 36 odst. 1 a 3, § 73 odst. 6 a § 79 ZZVZ.

Poskytnuté vysvětlení zůstává v rozhodující části pouze obecné, deklaratorní a nepřezkoumatelné. Zadavatel používá obecné formule o „odlišném věcném charakteru“, „odlišném účelu, provozním kontextu, technologickém režimu a odborných nárocích“, aniž by tyto tvrzené odlišnosti jakkoli konkrétně popsal, a aniž by je provázal s projektovou dokumentací, soupisem prací nebo konkrétními položkami rozpočtu.

Takový postup neodpovídá požadavku na transparentní a předvídatelné vymezení kvalifikačních podmínek. Nejvyšší správní soud opakovaně dovodil, že zadávací podmínky musí být formulovány určitě a jasně a že dodavatel není povinen domýšlet jejich obsah ani nést důsledky jejich nejasnosti; srov. zejména rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2021, sp. zn. 4 Afs 70/2021, rozsudek NSS ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 3 As 63/2014, a rozsudek NSS ze dne 26. 8. 2022, sp. zn. 6 As 242/2020.

Současně platí, že technická kvalifikace musí být přiměřená složitosti a rozsahu předmětu plnění a nesmí bezdůvodně omezovat hospodářskou soutěž; srov. rozsudek NSS ze dne 20. 9. 2022, sp. zn. 5 As 65/2021, a rozsudek NSS ze dne 24. 3. 2020, sp. zn. 9 As 269/2018.

Konkrétně poukazujeme na následující skutečnosti.

1. Zadavatel dosud nevysvětlil tvrzenou technologickou a odbornou odlišnost výsadeb krajinné zeleně

Zadavatel v odpovědi ze dne 13. 4. 2026 uvádí, že nepovažuje zakázky výsadby větrolamů, biokoridorů, biocenter, plošných interakčních prvků, lesních kultur a doprovodné zeleně podél komunikací za dostatečně vypovídající z důvodu jejich „odlišného věcného charakteru“, „účelu, provozního kontextu, technologického režimu a odborných nároků“.

Takové odůvodnění je však zcela nedostatečné.

Žádáme zadavatele, aby konkrétně, přezkoumatelně a bez obecných frází vysvětlil:

1. jakým konkrétním způsobem a jakými konkrétními technologickými postupy se liší realizace výsadeb dřevin krajinné zeleně, např. v biokoridoru, větrolamu, biocentru nebo plošném interakčním prvku, od realizace výsadeb dřevin v intravilánu obce, popř. v památkově chráněném území,
2. které konkrétní pracovní operace, ochranná opatření, kontrolní mechanismy, požadavky na organizaci plnění nebo režimy následné péče jsou podle zadavatele natolik odlišné, že odůvodňují vyloučení uvedených referencí,
3. zda tvrzený rozdíl spočívá v samotné technologii výsadby, v režimu ochrany území, v režimu koordinace, v organizaci prací za provozu, v následné péči nebo v jiném prvku, a pokud ano, v jakém konkrétním rozsahu,



4. které konkrétní části projektové dokumentace a které konkrétní položky soupisu prací a rozpočtu tyto odlišnosti zachycují.

Pokud zadavatel tvrdí, že výsadby krajinné zeleně jsou z hlediska technologie a odborných nároků nedostatečně vypovídající, musí tento závěr doložit konkrétně. Bez toho jde pouze o nepodložené hodnotící tvrzení, které není způsobitelné odůvodnit omezení hospodářské soutěže.

2. Kvalifikační podmínky zůstávají vnitřně rozporné a nepředvídatelné

Aktualizovaná kvalifikační dokumentace nadále současně:

- požaduje reference, jejichž součástí byly výsadby dřevin sídelní a krajinné zeleně,
- a zároveň výslovně uvádí, že za referenční služby nebude akceptovat zakázky výsadby větrolamů, biokoridorů, biocenter a plošných interakčních prvků.

Tento rozpor nebyl odstraněn, pouze slovně překryt dalším výkladovým textem, který však neobsahuje žádná objektivní a předem ověřitelná kritéria.

Nadále tedy není zřejmé:

1. jaké konkrétní reference na krajinnou zeleň zadavatel ještě uzná a jaké již nikoli,
2. jaké konkrétní znaky musí reference splňovat, aby byla považována za relevantní,
3. zda je rozhodující druh území, účel zakázky, skladba prací, režim ochrany, nomenklatura v názvu zakázky, nebo jiný faktor,
4. jak bude zadavatel posuzovat reference, jejichž věcný obsah odpovídá předmětu plnění, avšak nejsou slovně označeny jako revitalizace historického parkového nebo oborního areálu.

Takto formulované zadávací podmínky ponechávají zadavateli nepřiměřeně široký prostor pro následný volný výklad, a jsou proto netransparentní.

3. Požadavek na reference v památkově chráněném území není konkrétně odůvodněn

Zadavatel setrval na požadavku, aby dvě významné služby byly realizovány v památkově chráněném území zapsaném v Ústředním seznamu kulturních památek. Ani zde však neuvedl, jak se památková ochrana konkrétně promítá do předmětu plnění, technologie, organizace zakázky a rozpočtu.

Žádáme proto zadavatele, aby konkrétně uvedl:

1. které konkrétní části předmětu plnění podléhají zvláštnímu režimu památkové ochrany,
2. jaké konkrétní technologické, metodické nebo organizační odlišnosti z toho pro zhotovitele vyplývají,
3. které konkrétní položky soupisu prací, technické zprávy, výkresy nebo jiné části projektové dokumentace tyto odlišnosti zachycují,
4. jakým konkrétním způsobem bude při posuzování referencí ověřovat, že daná reference splňuje požadavek realizace v památkově chráněném území a že je současně po věcné stránce srovnatelná s předmětem této veřejné zakázky.

Rozhodovací praxe ÚOHS přitom výslovně akcentuje, že samotný odkaz na realizaci zakázky v památkově chráněném nebo jinak citlivém území bez dalšího nepostačuje k odůvodnění restriktivně nastavených kvalifikačních požadavků; srov. zejména rozhodnutí ÚOHS ze dne 9. 12. 2014, č. j. ÚOHS-S503/2014/VZ-26177/2014/553/RHr/MKn, a rozhodnutí předsedy ÚOHS ze dne 8. 10. 2015, č. j. ÚOHS-R462/2014/VZ-32305/2015/322/EDy, obě ve věci „Revitalizace středu obce Loučná nad Desnou – II. Etapa“. V těchto rozhodnutích ÚOHS dovodil, že sama skutečnost, že se zakázka realizuje částečně v památkově chráněném území nebo v jinak citlivém prostředí, sama o sobě neodůvodňuje přísně nastavené technické kvalifikační předpoklady, pokud zvolené požadavky konkrétně a přiměřeně neodrážejí skutečné potřeby plnění. Předseda ÚOHS výslovně uzavřel, že požadavek na reference v intravilánu „nikterak neodráží schopnost dodavatele kooperovat s orgány památkové péče či



postupovat citlivě k výstavbě v zájmu ochrany přírody a krajiny“.

Jinými slovy: má-li být požadavek na reference v památkově chráněném území zákonný, musí být z dokumentace konkrétně patrné, že se režim památkové ochrany přímo promítá do způsobu realizace zakázky a že vyžaduje specifickou zkušenost. To zadavatel dosud neučinil.

4. Neurčitost způsobu posuzování referencí

Poskytnuté vysvětlení neumožňuje zjistit, jak bude zadavatel konkrétně posuzovat, zda reference splňuje jím nově deklarované požadavky na „historické parkové nebo oborní areály s prvky zahradní a památkové péče“, „specifické režimy ochrany“ nebo „urbanizované/památkově chráněné prostředí“.

Žádáme proto zadavatele, aby jednoznačně stanovil:

1. jaké konkrétní znaky musí reference splňovat, aby byla považována za realizaci v intravilánu obce,
2. jaké konkrétní znaky musí reference splňovat, aby byla považována za realizaci v památkově chráněném území,
3. jaké konkrétní údaje nebo doklady musí z reference vyplývat, aby bylo prokázáno, že šlo o historický parkový nebo oborní areál s prvky zahradní a památkové péče,
4. zda zadavatel bude akceptovat i reference, které nejsou takto výslovně názvoslovně
5. označeny, ale jejich věcný obsah odpovídá požadovaným činnostem, jak bude rozlišovat mezi referencemi, které jsou ještě relevantní, a těmi, které již relevantní nejsou.

Bez takového vymezení zůstává posouzení splnění kvalifikace nepředvídatelné, a tedy netransparentní.

5. Nedostatečné prodloužení lhůty pro podání žádostí o účast

Zadavatel současně prodloužil lhůtu pro podání žádostí o účast do 27. 4. 2026 do 10:00 hodin. Máme za to, že takové prodloužení neodpovídá § 99 odst. 2 ZZVZ. Zadavatel totiž neposkytl pouze interpretační vysvětlení, ale fakticky změnil a doplnil zadávací podmínky v oblasti kvalifikace, když:

- nově formuloval výklad referenčních požadavků,
- upřesnil okruh relevantních referencí,
- opravil požadavky na vzdělání vedoucího pracovníka,
- vypustil odkaz na zástupce vedoucího pracovníka,
- upřesnil režim prokazování kvalifikace prostřednictvím jiných osob,
- a změnil označení požadovaného certifikátu BOZP.

Jde tedy nepochybně o změnu nebo doplnění zadávací dokumentace. Pokud taková změna může rozšířit okruh možných účastníků, je zadavatel podle § 99 odst. 2 ZZVZ povinen prodloužit lhůtu tak, aby od odeslání změny nebo doplnění činila nejméně celou svou původní délku.

Žádáme proto zadavatele, aby:

1. výslovně sdělil, jakou původní délku lhůty pro podání žádostí o účast považuje za rozhodnou,
2. vysvětlil, z jakého důvodu má za to, že prodloužení lhůty pouze do 27. 4. 2026 odpovídá § 99 odst. 2 ZZVZ,
3. a v případě, že poskytnuté vysvětlení a provedené změny mohou rozšířit okruh možných účastníků, lhůtu znovu prodloužil v souladu se zákonem.

6. Výzva k nápravě

S ohledem na výše uvedené žádáme zadavatele, aby:



1. konkrétně a přezkoumatelně vysvětlil tvrzené technologické, provozní a odborné odlišnosti mezi vylučovanými referencemi na výsadby krajinné zeleně a referencemi, které považuje za relevantní,
2. konkrétně doložil, jak se požadavek na zkušenost s plněním v památkově chráněném území promítá do projektové dokumentace a položkového rozpočtu této veřejné zakázky,
3. jednoznačně vymezil pravidla, podle nichž bude posuzovat splnění referenčních požadavků,
4. odstranil přetrvávající nejasnosti a rozpory v kvalifikační dokumentaci,
5. prodloužil lhůtu pro podání žádostí o účast v souladu s § 99 odst. 2 ZZVZ.

Odpověď:

Zadavatel konstatuje, že dotaz tazatele je formálně podán jako žádost o vysvětlení zadávací dokumentace, nicméně jeho obsah má fakticky povahu námitek směřujících proti vymezení technické kvalifikace, zejména proti rozsahu požadovaných referenčních služeb a jejich vazbě na předmět plnění. Zadavatel se s tímto podáním věcně vypořádal a uvádí následující.

Zadavatel má za to, že kvalifikační dokumentace je jako celek založena na legitimním požadavku ověřit, zda dodavatelé disponují reálnými zkušenostmi a odborným zázemím odpovídajícím rozsahu, povaze a citlivosti předmětu plnění, kterým je revitalizace a komplexní obnova zámecké obory a části zámeckého parku v Holešově, tedy území památkově chráněného, plošně rozsáhlého a současně zahrnujícího i následnou péči.

1. K oprávněnosti nastavení kvalifikace

Dosavadní nastavení kvalifikačních požadavků je obhajitelné a lze je věcně spojit s předmětem plnění veřejné zakázky. Předmět plnění se netýká pouze prostých výsadeb dřevin, ale zahrnuje revitalizaci a komplexní obnovu historického areálu, zásahy do stávajících vzrostlých dřevin, arboristické práce, bezpečnostní kácení a pěstební ošetření, obnovu historických kompozičních prvků, výsadby, ochranná opatření a víceletou následnou péči ve veřejně přístupném prostoru.

Jedná se tedy o komplexní činnost, která kombinuje práci v urbanizovaném a veřejně přístupném prostředí, zásahy do existujících dřevin včetně bezpečnostních a pěstebních opatření, koordinaci činností v historicky a památkově hodnotném území, realizaci výsadeb a jejich stabilizaci a následnou péči v delším časovém horizontu. Požadavek, aby technická kvalifikace odrážela tento soubor činností, je proto legitimní a sám o sobě neznamená porušení zákona.

Technická kvalifikace musí odpovídat druhu, rozsahu a složitosti plnění, přičemž zadavatel je oprávněn požadovat jen takové zkušenosti, které jsou pro řádné splnění zakázky skutečně potřebné; současně však musí být kvalifikační požadavky stanoveny transparentně, přezkoumatelně a bez nedůvodného omezení soutěže. Zadavatel má za to, že právě tyto podmínky byly v nynější věci splněny. Srov. [NSS 5 As 65/2021-73](#); [ÚOHS-S0052/2016/VZ-14670/2016/533/LMa/HČi](#); [ÚOHS-R0164/2016/VZ-44305/2016/321/EDo](#).

2. K vymezení přípustných referencí a pravidlům jejich posouzení

Dodavatel namítá, že zadavatel na jedné straně připouští reference zahrnující výsadby dřevin sídelní a krajinné zeleně a na druhé straně vylučuje reference spočívající ve výsadbách větrolamů, biokoridorů, biocenter, plošných interakčních prvků, lesních kultur a doprovodné zeleně podél komunikací. Zadavatel k tomu uvádí, že nejde o vnitřní rozpor, ale o kombinaci pozitivního a negativního vymezení. Zadavatel tím neříká, že jakákoli krajinná zeleň je bez dalšího nerelevantní. Pouze stanoví, že reference spočívající jen ve výsadbách tohoto typu samy o sobě nedokládají zkušenost s plněním, které je předmětem této konkrétní zakázky.



Kvalifikace není vymezena podle názvu zakázky, ale podle jejího skutečného věcného obsahu. Rozhodující je, zda referenční služba prokazuje zkušenost s činnostmi odpovídajícími předmětu této veřejné zakázky. Zadavatel proto při posouzení referencí vychází z objektivních znaků plnění, zejména zda šlo o plnění v intravilánu obce nebo obdobně urbanizovaném prostředí, zda šlo o areál veřejně přístupný nebo provozně zatížený, zda součástí plnění byly arboristické zásahy, bezpečnostní kácení, výsadby a následná péče, zda šlo o plnění v památkově chráněném prostředí a zda z předložených dokladů vyplývá skutečný rozsah a obsah plnění odpovídající požadavkům zadavatele. Slovní označení reference samo o sobě rozhodující není.

Konkrétní rozdíly vyplývají z projektové dokumentace. Předmět plnění zde zahrnuje zásahy v historickém a památkově chráněném areálu v intravilánu města, práci v prostoru s veřejným provozem a s vazbou na cyklostezku, koupaliště a sportoviště, postupné a směrové kácení v hustém zápoji s ochranou ponechaných stromů, předem určené trasy pro pojezd těžké mechanizace a ochranu kořenových zón, provádění řezů podle arboristických standardů, konzultaci změn technologie s projektantem, pevnou ochranu části výsadeb proti poškození pastvou a detailně stanovený režim následné péče. Právě tyto znaky odlišují předmět plnění od běžných liniových nebo velkoplošných výsadeb v otevřené krajině. Srov.

[ÚOHS-S0416/2018/VZ-36620/2018/513/JHa](#); [ÚOHS-R0194/2018/VZ-03955/2019/321/EDo](#); [ÚOHS-R0190/2018/VZ-03953/2019/323/PMo](#); [ÚOHS-S0234/2018/VZ-33277/2018/542/VHu](#).

3. K požadavku na reference realizované v památkově chráněném území

Ani námitka proti požadavku na reference realizované v památkově chráněném území není důvodná. Požadavek na takové reference má přímou vazbu na předmět veřejné zakázky. Řešené území je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek. Návrh vychází z historických mapových podkladů, z historického vývoje areálu a z konzultací s NPÚ Kroměříž a v rámci projektu dochází k obnově hlavních podélných a příčných alejí, kompozičních celků obory a historických průseků. Nejde tedy jen o „citlivost“ v obecném slova smyslu, ale o konkrétní režim provádění zásahů v historicky chráněném areálu, kde se technické a arboristické zásahy musí podřídit ochraně kompozice a hodnot území.

Požadavek na zkušenost z památkově chráněného území je za těchto okolností zákonný, pokud slouží k ověření zvláštní odborné zkušenosti skutečně potřebné pro plnění zakázky. Současně však zadavatel reflektuje argumentaci dodavatele, že tato vazba má být v dokumentaci a ve vysvětlení popsána co nejkonkrétněji a předvídatelněji. Srov.

[ÚOHS-08100/2021/500/AIv](#); [NSS 5 As 65/2021-73](#). Dodavatel v této souvislosti odkazuje také na [ÚOHS-S503/2014/VZ-26177/2014/553/RHr/MKn](#) a [ÚOHS-R462/2014/VZ-32305/2015/322/EDy](#).

4. K postupu zadavatele při vysvětlení zadávací dokumentace a k preventivní úpravě kvalifikace

Zadavatel je oprávněn v rámci vysvětlení zadávací dokumentace reagovat na argumentaci dodavatelů a vykládat smysl kvalifikačních požadavků ve vazbě na skutečný předmět plnění. Tento postup odpovídá účelu vysvětlení zadávací dokumentace, kterým je odstranění nejasností a sjednocení výkladu zadávacích podmínek. Z tohoto pohledu nelze dovodit, že by zadavatel dosavadním postupem porušil některé konkrétní ustanovení zákona o zadávání veřejných zakázek.

Přesto zadavatel z důvodu procesní opatrnosti přistupuje k úpravě kvalifikačních požadavků. Tato úprava není vedena tím, že by zadavatel připouštěl nezákonnost původního nastavení, ale je motivována snahou odstranit případné interpretační nejasnosti, zvýšit předvídatelnost



posuzování referencí, posílit transparentnost zadávacích podmínek a předejít potenciálním námitkám a návrhu na přezkum k Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže.

Zadavatel proto poskytuje aktualizované vysvětlení zadávací dokumentace, upravuje formulaci požadavků na technickou kvalifikaci tak, aby byly jednoznačněji vymezeny podle věcného obsahu referencí, a vydává čisté aktualizované znění kvalifikační dokumentace jako přílohu tohoto vysvětlení.

5. K prodloužení lhůty podle § 99 ZZVZ

Zadavatel nad rámec výše uvedeného zohlednil i procesní argumentaci tazatele vztahující se k § 99 ZZVZ. Ačkoliv zadavatel má za to, že dominantní část dosavadního vysvětlení měla výkladový charakter a směřovala k odstranění interpretačních pochybností a administrativních nepřesností, nikoli k redefinici požadované kvalifikace nebo ke snížení její minimální úrovně, považuje za procesně nejbezpečnější postup prodloužit lhůtu pro podání žádostí o účast tak, aby od odeslání tohoto vysvětlení činila nejméně celou svou původní délku. Srov. [ÚOHS-R0213/2017/VZ-03918/2018/322/KTr](#); [ÚOHS-08100/2021/500/AIv](#).

Současně zadavatel prodlužuje lhůtu pro podání žádostí o účast tak, aby všichni potenciální dodavatelé měli dostatečný časový prostor reagovat na upravené zadávací podmínky a připravit žádost o účast. Tento postup je zvolen z důvodu maximální procesní jistoty, a to zejména s ohledem na skutečnost, že úprava kvalifikačních požadavků může vést k rozšíření okruhu potenciálních dodavatelů.

6. Závěr

Zadavatel trvá na tom, že původní kvalifikační požadavky byly stanoveny v souladu se zákonem a ve vazbě na předmět plnění a že nedošlo k porušení zásad zadávání veřejných zakázek. Současně však zadavatel přijímá výše uvedené úpravy jako preventivní opatření, jehož cílem je minimalizovat procesní rizika, posílit právní jistotu všech účastníků zadávacího řízení.

Současně zadavatel poskytuje aktualizované závazné znění kvalifikační dokumentace jako přílohu tohoto vysvětlení.

Zadavatel současně prodlužuje lhůtu pro podání žádostí o účast do **25.05.2026 do 10:00 hodin**.

.....
Mgr. Martin Budiš

osoba pověřená výkonem zadavatelských činností