

ZÁPIS Z PŘEDBĚŽNÉ TRŽNÍ KONZULTACE NA ZAVEDENÍ DYNAMICKÉHO NÁKUPNÍHO SYSTÉMU K ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK NA VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÝCH POSUDKŮ.

Zadavatel:	Česká republika – Státní pozemkový úřad
Sídlo:	Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov
Zastoupený:	Ing. Svatavou Maradovou, MBA, ústřední ředitelkou
Kontaktní osoba	Ing. Karolína Francánová, Odbor veřejných zakázek, odbor.zakazky@spucr.cz
IČO / DIČ	01312774 / CZ 01312774
Internetová adresa profilu zadavatele:	https://zakazky.spucr.cz/vz00050411
ID Datové schránky:	z49per3
Č.j. / Spis. zn.:	SPU 247015/2025 / SZ SPU 223117/2025
UID:	spuess9801ab0

Tento zápis je zároveň zprávou o průběhu a výsledcích předběžné tržní konzultace, dle čl. 1 Výzvy k účasti na předběžné tržní konzultaci, a to za účelem zjištění relevantních a objektivních informací o možnostech trhu v oblasti zadávání zakázek na vypracování znaleckých posudků (dále jen „**DNS**“). (dále jen „**Výzva**“), SPU 223117/2025.

Předběžná tržní konzultace (dále také „**PTK**“) byla zahájena uveřejněním předběžného oznámení (evidenční číslo zakázky Z2025-030603) ve Věstníku veřejných zakázek a uveřejněním Výzvy na profilu zadavatele, E-ZAKu (Systémové číslo P25V00001418). informace o konání PTK byla zveřejněna také na webových stránkách zadavatele.

Zadavatel současně s uveřejněním Výzvy oslovil dne 4. 6. 2025 konkrétní dodavatele dle přílohy č.1.

Předběžná tržní konzultace probíhala anketou prostřednictvím formuláře Microsoft Forms, kdy zadavatel uveřejnil seznam dotazů, na které mohla odborná veřejnost odpovědět a případně podat svoje návrhy a podněty ke stanoveným zadávacím podmínkám.

PTK se celkem zúčastnilo 51 účastníků prostřednictvím formuláře Microsoft Forms.

Předmětem předběžné tržní konzultace byly následující dotazy, na které účastníci reagovali následovně:

1) Měli byste zájem se účastnit veřejných zakázek zadávaný prostřednictvím DNS?

- ANO - 46 účastníků
- NE – 5 účastníků (obava z vyšší administrativní zátěže)

2) Je pro Vás dostačující postup pro registraci dodavatele v E-ZAKu, který je uveden v instruktážním videu?

- ANO – 46 účastníků
- NE – 5 účastníků

3) **Je pro Vás dostačující postup pro podávání žádostí o zařazení do DNS, který je uveden v instruktážním videu?**

- ANO – 45 účastníků
- NE – 6 účastníků

4) **V rámci DNS bude komunikace probíhat výhradně elektronicky přes profil zadavatele na výše uvedené internetové adrese. Jste držitelem elektronického podpisu?**

- ANO – 34 účastníků
- NE – 17 účastníků

1. **V rámci DNS budou zadávány znalecké posudky napříč celou republikou. Jednotlivé kategorie nebudou teritoriálně rozděleny. Nabízí se otázka, jak pojmenovat minitendr zahájený v rámci DNS, aby dodavatelé snadno identifikovali, zda je pro ně vyhotovení znaleckého posudku z hlediska regionu přijatelné? To, zda půjde o pozemek nebo porost apod. bude zřejmé z kategorie, ve které bude minitendr zahájen. Bude Vám tento postup vyhovovat nebo navrhuje jiný postup pojmenování minitendrů?**

a) **Nejprve zkratka kraje:**

- 1) **Hlavní město Praha: PHA**
- 2) **Jihočeský kraj: JČ**
- 3) **Jihomoravský kraj: JMK**
- 4) **Karlovarský kraj: KV**
- 5) **Královéhradecký kraj: HK**
- 6) **Liberecký kraj: LBK**
- 7) **Moravskoslezský kraj: MSK**
- 8) **Olomoucký kraj: OL**
- 9) **Pardubický kraj: PAK**
- 10) **Plzeňský kraj: PLK**
- 11) **Středočeský kraj: STČ**
- 12) **Ústecký kraj: UL**
- 13) **Vysočina: VYS**
- 14) **Zlínský kraj: ZLK**

b) **Název okresu**

c) **Název katastrální území**

Název minitendru např.: Výzva č. 1 – PAK, Pardubice, k.ú. Podlesí

- ANO – 44 účastníků
- NE – 3 účastníci
- JINÉ – 4 účastníci (návrhy pro bližší specifikaci účelu posudku)

Informace k profesní způsobilosti znalce:

Požadavky SPÚ na znalecké oprávnění znalců pro jednotlivé kategorie DNS vycházejí z příslušných ustanovení právních předpisů upravujících výkon znalecké činnosti:

-zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „**ZnalZ**“).

-vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví (dále jen „**Vyhláška**“).

§ 1 odst.3 ZnalZ uvádí:

„Znalec je povinen vykonávat znaleckou činnost pouze v oboru a odvětví a případně specializaci, pro které má oprávnění vykonávat znaleckou činnost, ...“.

V rámci znaleckého odvětví „Ekonomika“ byla Vyhláškou zřízena mj. znalecká odvětví:

-Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů

-Oceňování nemovitých věcí.

Ministerstvo spravedlnosti sdělilo, že existence speciálního odvětví implikuje, že znalec nemůže takto vyčleněnou problematiku posuzovat v rámci odvětví obecného.

V rámci odvětví Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů vymezilo Ministerstvo spravedlnosti tyto specializace:

-Určování hodnoty chmelnic a vinic

-Určování hodnoty lesních pozemků

-Určování hodnoty rostlin

-Určování hodnoty nerostů.

Seznam znaleckých oborů, odvětví a specializací je dostupný na stránkách Ministerstva spravedlnosti: [Obory-odvetvi-specializace](#).

Jelikož bylo oceňování chmelnic a vinic vyčleněno do odvětví Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů a v jeho rámci do specializace Určování hodnoty chmelnic a vinic, je s ohledem na ustanovení § 1 odst. 3 ZnalZ zcela zřejmé, že znalec se znaleckým oprávněním pro odvětví Oceňování nemovitých věcí chmelnice a vinice (stejně jako lesní pozemky a nerosty) ocenit nesmí, jelikož by nedodržel ust. § 1 odst. 3 ZnalZ a tím by se dopustil přestupku dle § 39 odst. 1 písm. a) ZNalZ.

Pokud má znalec pochybnosti o rozsahu svého znaleckého oprávnění, doporučujeme požádat v této věci o stanovisko Ministerstvo spravedlnosti.

Dle § 48 ZnalZ znalec, znalecká kancelář a znalecký ústav, kteří získali oprávnění k výkonu znalecké činnosti dle zákona č. 36/1967 Sb., mají oprávnění vykonávat znaleckou činnost pro stejné obory, odvětví a specializace, pro které získali oprávnění k výkonu znalecké činnosti dle zákona č. 36/1967 Sb. (tj. v původním rozsahu).

Ministerstvo spravedlnosti publikovalo sdělení k dopadům navržené novelizace ZnalZ:

[Sdeleni-k-dopadum-navrzene-novelizace-znaleckeho-zakona](#)

V rámci PTK bylo položeno několik dotazů:

- 1) Budou v rámci identifikace minitendru jednotlivé kategorie rozděleny podrobněji než oceňování pozemků, staveb atd? Bude tedy z názvu minitendru možné identifikovat, zda se jedná o obvyklou cenu, zjištěnou cenu případně ocenění pro účely restitucí?

Odpověď:

Jednotlivé kategorie už nebudou dále podrobněji rozděleny. Z názvu výzvy bude zřejmý kraj, okres a katastrální území, u cca 95 % posudků budeme požadovat jak cenu zjištěnou, tak cenu obvyklou.

- 2) Nabízí systém E-ZAK možnost filtrování notifikací pro dodavatele, nebo bude dodavatelům zasíláno upozornění na každý minutendr bez rozlišení? Obdobné systémy, například portál NEN, dokáží dodavatele zahltit zprávami k pro něj nepodstatným zakázkám a naopak znepráhlednit hledání důležitých zpráv a upozornění.

Odpověď:

Jestliže je dodavatel zařazen a kvalifikován do DNS, tak bude upozorněn na každou zakázku z tohoto DNS vycházející.

- 3) Jsou všechny funkce systému E-ZAK pro dodavatele zdarma? Systém se zdá být propojen se systémem FEN a portálem dodavatele, které některé své funkce omezují placeným přístupem.

Odpověď:

- V systému E-ZAK jsou základní funkce, jako je registrace v centrální databázi dodavatelů (CDD), přístup k veřejným zakázkám, podávání nabídek, správa dokumentů, notifikace a komunikace se zadavateli zdarma. Nicméně, některé nadstandardní funkce a služby, které nejsou součástí základní verze jako pokročilé analytické nástroje a reportování dat, rozšířené možnosti podpory, poskytování odborných školení a konzultací pro dodavatele, filtrování veřejné zakázky dle vlastního filtru se zasíláním na e-mail atd., mohou být zpoplatněny. Níže je odkaz na ceník, kde je patrné, co je zdarma a co již placená funkce: <https://podo.fen.cz/cenik>
 - Ano, systém E-ZAK je propojen s platformou FEN (Funkční elektronický nástroj). FEN je platforma, která integruje různé elektronické nástroje pro zlepšení veřejného zadávání v České republice. Jeho hlavní funkcí je poskytovat jednotné přihlášení a centrální databázi dodavatelů, což usnadňuje komunikaci mezi zadavateli a dodavateli
- 4) Budou zadavateli a hodnotiteli jednotlivá krajská pracoviště nebo bude SPU minutendry vypisovat a vyhodnocovat centrálně? Mezi jednotlivými krajskými pracovišti se v současné době podmínky hodnocení někdy až zásadně liší. Některá pracoviště vyhodnocují ceny nabídek s DPH jiné bez DPH, což značně znevýhodňuje plátce DPH.

Odpověď:

Jednotlivé veřejné zakázky zadávané v rámci DNS budou administrovat krajské pozemkové úřady podle své územní působnosti.

Podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (ZZVZ), zadavatel může hodnotit nabídky buď bez DPH, nebo včetně DPH, ale musí to jasně stanovit v zadávací dokumentaci. Pokud zadavatel určí, že nabídky

budou hodnoceny vč. DPH, musí všechny nabídky hodnotit vč. DPH, aby byla zajištěna transparentnost a rovné zacházení.

- 5) V současném systému rámcových dohod stále platí pro předávání znaleckých posudků v elektronické podobě hybridní systém scanování vytištěných podepsaných a ořazených znaleckých posudků, místo aplikace § 27 ZnalZ, tedy předání ve formátu PDF s kvalifikovaným elektronickým podpisem a časovým razítkem. Nemyslím si, že by v době digitalizace veškerých řízení mělo být nadále ustupováno technicky méně zdatným uživatelům, a ocenil bych tedy alespoň možnost, ne-li povinnost, podávat elektronické verze znaleckých posudků v souladu s platnou legislativou.

Odpověď:

Dle § 27 odst. 1 ZnalZ se znalecký posudek podává v listinné podobě nebo, souhlasí-li s tím zadavatel, v elektronické podobě.

Dle aktuálně platné řídící dokumentace Státního pozemkového úřadu (dále jen "SPÚ") závazně požaduje podání znaleckého posudku v listinné podobě a zároveň odevzdání skenu znaleckého posudku ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby znaleckého posudku dle ZnalZ.

Stále také existuje velmi významný počet znalců, kteří nemají zřízen kvalifikovaný elektronický podpis s certifikátem a s kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem (§ 27 odst. 2 ZnalZ). Pokud by tedy SPÚ omezil okruh zhotovitelů pouze na znalce, kteří kvalifikovaným elektronickým podpisem disponují, a mohou tedy znalecký posudek v elektronické podobě podat, významným způsobem by snížil počet možných zhotovitelů veřejných zakázek na zpracování znaleckých posudků.

Umožnění podávat znalecké posudky také v elektronické podobě je v současné době ze strany SPÚ zvažováno. V případě jakékoliv změny budou dodavatelé zařazení do DNS včas informováni.

Konkrétní podněty, které účastníci uvedli v prostoru určeném pro doplňující informace k uvedeným službám zadavatel shledává podnětnými a bude se nimi dále zabývat.

Zadavatel tímto děkuje za účast na předběžné tržní konzultaci.

Zapsala: Ing. Karolína Francánová

Schváleno: Ing. Jana Vokřálová
Ing. Augustin Sadílek

Příloha č. 1 – seznam oslovených dodavatelů