

## PÍSEMNÁ ZPRÁVA ZADAVATELE

dle §85 odst.1, 2 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

### 1. Základní identifikační údaje o zadavateli

<b>Zadavatel:</b>	Česká republika - Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
<b>Sídlo:</b>	Hroznová 17, 603 00 Brno
<b>Zastoupený:</b>	Ing. Janem Ševčíkem, ředitelem KPÚ pro JmK
<b>IČ:</b>	01312774
<b>DIČ:</b>	CZ 01312774

<b>Název veřejné zakázky:</b>	Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Habrovany
<b>Sp. značka / č.j.</b>	6VZ14079/2014-523101 / SPU 197154/2015
<b>Druh zadávacího řízení:</b>	otevřené řízení dle §21 odst.1 písm. a) zákona

#### a) identifikační údaje zadavatele:

ČR - Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj  
Hroznová 17, 603 00 Brno  
IČ: 01312774

#### předmět VZ:

služby  
ev.č. VZ 493015  
klasifikace CPV 71250000-5 architektonické, technické a zeměměřické služby

#### cena sjednaná ve smlouvě:

1 433 600,- Kč bez DPH  
1 734 656,- Kč včetně 21% DPH

#### b) zvolený druh zadávacího řízení

veřejná zakázka malého rozsahu zadaná v otevřeném řízení dle §21 odst. 1 písm. a) zákona

#### c) identifikační údaje vybraného uchazeče:

<b>Obchodní firma nebo název:</b>	<b>EKOS T, spol. s r.o.</b>
<b>Sídlo:</b>	Bezručova 639/68, 674 01 Třebíč
<b>Právní forma:</b>	společnost s ručením omezeným
<b>IČ:</b>	63470985
<b>DIČ:</b>	CZ63470985

**Odůvodnění výběru:** nabídka nejlépe splnila hodnotící kritérium - nejnižší nabídkovou cenu (ust. §78 odst.1 písm. b) zákona).

**Podíl subdodávek:** 5%

Ing. Marie Švihálková, U Světlé 10, 594 01 Velké Meziříčí, IČ: 25507222  
úředně oprávněný inženýr pro ověřování výsledků zeměměřických činností - 1%

Simona Štadániová, Zahraničního odboje 922/25, 674 01 Třebíč, IČ: 62853856  
autorizovaný technik v oboru dopravní stavby - 1%

Ing. Vítězslav Pruša, Jaroslava Ježka 128, 674 01 Třebíč, IČ: 12151289  
autorizovaný inženýr v oboru stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství - 1%

Ing. Eliška Zimová, Skoumalova 23, 621 00 Brno, IČ: 46990798  
autorizovaný projektant územních systémů ekologické stability - 1%

Ing. Jan Tesař, Maxima Gorkého 562, 674 01 Třebíč, IČ: 10085978  
znalec v oboru ekonomika a v oboru zemědělství - 1%

**d) identifikační údaje všech uchazečů a jejich nabídková cena:**

**Nabídka č. 1 (společná)**

Obchodní firma nebo název:	<b>AGROPOZ CB s.r.o.</b>
Sídlo:	Staroměstská 1504/1, 370 04 České Budějovice
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	28148916
DIČ:	CZ28148916
	a
Obchodní firma nebo název:	<b>AGROPOZ, v.o.s.</b>
Sídlo:	Staroměstská 1504/1, 370 04 České Budějovice
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	62497090
DIČ:	CZ62497090
Nabídková cena Kč bez DPH:	<b>1 443 835</b>

**Nabídka č. 2**

Obchodní firma nebo název:	<b>Geocart CZ a.s.</b>
Sídlo:	Výstaviště 405/1, 603 00 Brno
Právní forma:	Akciová společnost
IČ:	25567179
DIČ:	CZ25567179
Nabídková cena Kč bez DPH:	<b>1 333 000</b>

**Nabídka č. 3**

Obchodní firma nebo název:	<b>EKOS T, spol. s r.o.</b>
Sídlo:	Bezručova 639/68, 674 01 Třebíč
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	63470985
DIČ:	CZ63470985
Nabídková cena Kč bez DPH:	<b>1 433 600</b>

**Nabídka č. 4**

Obchodní firma nebo název:	<b>AGERIS s. r. o.</b>
Sídlo:	Jeřábkova 1848/5, 602 00 Brno
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	25576992
DIČ:	CZ25576992
Nabídková cena Kč bez DPH:	<b>1 529 310</b>

**Nabídka č. 5**

Obchodní firma nebo název:	<b>AGROPROJEKT PSO s.r.o.</b>
Sídlo:	Slavičkova 840/1b, 638 00 Brno
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	41601483
DIČ:	CZ41601483
Nabídková cena Kč bez DPH:	<b>1 493 820</b>

**Nabídka č. 6**

Obchodní firma nebo název:	<b>GEODETIKA s.r.o.</b>
Sídlo:	Sportovní 3, 796 01 Prostějov
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	63480999
DIČ:	CZ63480999
Nabídková cena Kč bez DPH:	<b>1 697 000</b>

**Nabídka č. 7**

Obchodní firma nebo název:	<b>GB-geodezie, spol. s r.o.</b>
Sídlo:	Lazaretní 4038/13, 615 00 Brno
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	26271044
DIČ:	CZ26271044
Nabídková cena Kč bez DPH:	<b>1 560 030</b>

e) **identifikační údaje vyloučených uchazečů a odůvodnění vyloučení:**

Číslo nabídky	Název zadavatele / Důvod pro vyřazení nabídky
x	netýká se

f) **odůvodnění vyloučení uchazeče, jehož nabídka obsahovala mimořádně nízkou nabídkovou cenu**

Číslo nabídky	Název zadavatele / Důvod pro vyřazení nabídky
1	<p><b>AGROPOZ CB s.r.o.</b>, IČ: 28148916, a <b>AGROPOZ, v.o.s.</b>, IČ: 62497090</p> <p>Hodnotící komise došla k závěru, že nabídková uchazeče cena je mimořádně nízká. Hodnotící komise má za to, že nabídková cena tohoto uchazeče je nereálná ve vztahu k předmětu veřejné zakázky. Jako nereálnou považuje hodnotící komise nabídkovou cenu za zpracování, ve vztahu k celkové nabídkové ceně podstatných, dílčích částí, a to 3.2.1. Vypracování plánu společných zařízení a 3.2.2. Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků k vystavení dle §11 odst.1 zákona. Jedná se o dílčí části, u kterých si zadavatel dle ust. §44 odst.6 zákona v zadávací dokumentaci vymínil, že nesmí být plněny prostřednictvím subdodavatele. Tyto ceny stěžejních dílčích částí dle hodnotící komise neodpovídají stále se zvyšujícím nárokům vyplývajícím z právních předpisů, zvyšující se náročnosti projednávání návrhu pozemkových úprav a materiálním výdajům spojeným s plněním veřejné zakázky.</p> <p>Komise po uchazeči žádala vysvětlení, jakým způsobem byla určena jeho nabídková cena výše uvedených dílčích částí, jestli takové jednotkové ceny pokrývají veškeré náklady, které uchazeči s poskytováním příslušného plnění a realizačním týmem předloženým v nabídce (str. 53), vzniknou. Komise žádala, aby svoji nabídkovou cenu každého z výše uvedených dílčích částí doložil detailní kalkulací nabídkových jednotkových cen, ze kterých bude vyplývat, že bude schopen plnění za uvedené ceny řádně poskytnout.</p> <p>Uchazeč měl doložit, jakým způsobem kalkuloval nabídkové ceny z hlediska časového zapojení jednotlivých členů realizačního týmu do plnění veřejné zakázky a jejich odměn odpovídající jejich kvalifikaci a funkčnímu zařazení u uchazeče (resp, každého z účastníků sdružení), s jakými režijními a dalšími náklady pro plnění veřejné zakázky počítal.</p> <p>Uchazeč byl vyzván, aby svoji kalkulaci každého dílčího fakturačního celku rozčlenil na:</p> <p>a) <u>osobní náklady</u> (náklady na práci zúčastněných osob jednotlivých účastníků sdružení, a to jak osob uvedených v nabídce (str. 53) dle ust. §56 odst. 2, písm. b) zákona, tak i dalších zaměstnanců účastníků sdružení).</p> <p>Osobní náklady byly požadovány v členění: na osoby s vysokoškolskou kvalifikací (dále jen VŠ) s autorizací, osoby VŠ bez autorizace, případně osoby se středoškolskou kvalifikací. U každé kategorie pracovníků měl</p>

- být uveden počet hodin nutných pro účast při zpracování dílčího fakturačního celku a dále hodinová mzda takové kategorie pracovníků.
- b) režijní a další provozní náklady jednotlivých účastníků sdružení (např. náklady související s pronájmem kanceláří jednotlivých účastníků sdružení, nákup nebo pronájem technických zařízení, nákup materiálu, nákup energií, telekomunikační služby, předpokládané náklady na dopravu, vedení účetnictví a pod.)
- c) přiměřený zisk

Kalkulační vzorec tedy měl být sestaven následovně:

$$\begin{aligned} & (\text{hodinová mzda VŠ s autorizací} * \text{počet hodin}) + (\text{hodinová mzda VŠ} \\ & \text{bez autorizace} * \text{počet hodin}) + (\text{hodinová mzda SŠ} * \text{počet hodin}) + \text{režijní a} \\ & \text{další provozní náklady} + \text{přiměřený zisk} = 121.230 \text{ Kč bez DPH (u dílčí části} \\ & \text{3.2.1.)} \\ & = 143.680 \text{ Kč bez DPH (u dílčí části 3.2.2.)} \end{aligned}$$

Uchazeči bylo sděleno, že skutečnosti uvedené ke kalkulačnímu vzorci budou porovnány s posledními dostupnými účetními závěrkami dle ust. §18 odst.1 zák. č. 563/1991 Sb. o účetnictví za rok 2013, které jsou uveřejněny ve sbírkách listin Obchodního rejstříku jednotlivých společností <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=156801> a <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=684919>.

Hodnotící komise ve smyslu ustanovení §77 odst. 1 zákona vyzvala dne 20.1.2015, č.j. SPU 029314/2015, uchazeče, aby písemně zdůvodnil ty části nabídky, které jsou pro výši nabídkové ceny podstatné, tzn., aby písemně zdůvodnil podrobnými kalkulacemi ceny nabídnuté za výše uvedené měrné jednotky dílčích částí 3.2.1. a 3.2.2. Lhůtu k doručení zdůvodnění stanovila komise v souladu s §77 odst. 1 zákona na tři pracovní dny ode dne doručení žádosti uchazeči. Žádost byla uchazeči doručena prostřednictvím datové schránky dne 20.1.2015.

Dne 21.1.2015, tedy ve stanovené lhůtě, zadavatel od uchazeče obdržel zdůvodnění nabídkové ceny. K tomu bylo uchazečem uvedeno, že určení ceny předchází zmapování zájmového území z veřejně dostupných podkladů, jako jsou letecké snímky, vrstevnicová mapa, uživatelské vztahy a erozní ohroženost dle LPIS, mapové podklady ČÚZK a další. Po tomto zmapování území a s přihlédnutím k již zrealizovaným KoPÚ odhadne uchazeč potřebný počet hodin pro jednotlivé etapy zpracování KoPÚ. Tuto dotaci počtu hodin na zpracování vynásobí hodinovou mzdou a připočte náklady spojené s dopravou na místo, případně ubytování a další denní náklady a materiál spolu s minimálním ziskem. Výsledná cena je následně podělena počtem měrných jednotek a doplněna do výkazové tabulky (přílohy smlouvy o dílo).

K tomu hodnotící komise konstatovala, že takový výše uvedený postup předpokládá u každého zodpovědného dodavatele.

Dále uchazeč uvedl, že oba účastníci sdružení sídlí v budově, ke které má jeden

z účastníků sdružení spoluvlastnické právo a na této nemovitosti neváznou žádné pohledávky. Zároveň je v plné výši uhrazena pořizovací cena nejmodernějšího softwarového a hardwarového vybavení. Toto výrazným způsobem snižuje náklady obou uchazečů a umožňuje jim nabídnout nižší nabídkovou cenu než ostatní uchazeči. Uchazeči zároveň zaměstnávají všechny odborníky, případně úředně oprávněné osoby, které jsou pro plnění zakázky zapotřebí, nemusí tedy najímat externí spolupracovníky, což by přispělo k podstatnému navýšení ceny.

K tomu hodnotící komise zaujala stanovisko, že výše uvedené argumenty nejsou takového rázu, že by objektivně odůvodnily výrazné snížení ceny. K sídlu společností má spoluvlastnické právo pouze jeden z účastníků sdružení, další jistě musí platit komerční nájem, spoluvlastník naopak musí vkládat prostředky minimálně do běžné údržby nemovitosti. Softwarové i hardwarové vybavení patřičné úrovně musí mít všichni dodavatelé na trhu a vzhledem k vývoji techniky a požadavkům na zpracování projekční i geodetické části díla musí být průběžně obnovováno. Nejedná se tedy o žádnou objektivní výhodu v tržním prostředí.

Rozdíl ve finančních nákladech na zaměstnance a na subdodavatele hodnotící komise není schopna posoudit, proto toto tvrzení pouze bere na vědomí.

Zároveň hodnotící komise porovnála poslední dostupné účetní závěrky dle ust. §18 odst.1 zák. č. 563/1991 Sb. o účetnictví za rok 2013, které jsou uveřejněny ve sbírkách listin Obchodního rejstříku ve vztahu k uchazečem deklarovaným mzdovým nákladům na zpracování výše uvedených dílčích částí.

Dle ust. §24 vyhl.č. 500/2002 Sb. položka "C. Osobní náklady" obsahuje mzdové náklady, včetně příjmů společníků obchodní korporace ze závislé činnosti, odměny členům orgánů obchodní korporace, náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění zákonné i ostatní a sociální náklady zákonné i ostatní, včetně sociálních nákladů fyzické osoby.

Dle ust. §39 odst.3 vyhl.č. 500/2002 Sb. v příloze uvede účetní jednotka průměrný přepočtený počet zaměstnanců během účetního období a z toho členů řídicích orgánů, s uvedením výše osobních nákladů, které byly vynaloženy na zaměstnance a z toho na členy řídicích orgánů. Dále se uvedou odměny osobám, které jsou statutárním orgánem, členům statutárních a dozorčích orgánů, jakož i výše vzniklých nebo sjednaných penzijních dluhů bývalých členů vyjmenovaných orgánů. Uvádějí se úhrnné údaje, nikoliv údaje o jednotlivých pracovnících.

Hodnotící komise zjistila, že uchazeč AGROPOZ CB s.r.o. ve Výkazu zisků a ztrát ve zjednodušeném rozsahu ke dni 31.12.2013 vykazoval osobní náklady 0 Kč a v příloze uvedl, že nemá žádné zaměstnance, a že v průběhu roku 2013 nebyly vyplaceny žádné odměny členům statutárních orgánů. Uchazeč AGROPOZ v.o.s. ve Výkazu zisků a ztrát ve zjednodušeném rozsahu ke dni 31.12.2013 vykazoval osobní náklady 6.327 tisíc Kč. V příloze k účetní závěrce AGROPOZ v.o.s. je uvedeno, že společnost má 2 společníky a 18 zaměstnanců. Z přílohy účetní závěrky však nelze dovodit, jaké osobní náklady byly

vynaloženy na zaměstnance a jaké na členy řídicích orgánů. Pokud by hodnotící komise uvažovala pouze s náklady na zaměstnance, pak by průměrná mzda činila:  $6.327.000 \text{ Kč} : 18 \text{ zaměstnanců} = 351.500 \text{ Kč ročně} : 12 \text{ měsíců} = 29.292 \text{ Kč měsíčně (zaokrouhlo)} : 160 \text{ pracovních hodin za měsíc} = 183 \text{ Kč/hod. (zaokrouhlo)}$ .

Uchazeč provedl rozbor nabídkové ceny dílčí části **3.2.1. Vypracování plánu společných zařízení**. Dle rozboru ceny se na plnění této dílčí části bude podílet 1 projektant se mzdou 200 Kč/hod., 1 zodpovědný projektant se mzdou 235 Kč/hod. a 3 autorizované osoby (vodohospodářské stavby, dopravní stavby a ÚSES) se mzdou 300 Kč/hod.

K jednotlivým kategoriím pracovníků přiřadil uchazeč nutnou časovou dotaci na splnění díla (práce v terénu, projednávání a práce v kanceláři) + režijní a další provozní náklady + zisk.

Z rozboru ceny vyplývá, že uchazeč pro plnění této části díla uvažuje s časovou náročností 276 hodin (48 hodin v terénu, 36 hodin na projednávání a 192 hodin v kanceláři), tedy 34,5 pracovních dnů.

Uchazeč ve vztahu k této dílčí části je toho názoru, že se jedná zájmové území s nízkým výskytem erozního ohrožení, terén je poměrně přehledný s dobrou a pravidelnou cestní sítí a vyskytují se zde pouze tři aktivní uživatelé zemědělské půdy, z toho usuzuje nižší náročnost na zpřístupnění pozemků a snahu o jejich větší scelení. Erozní opatření postačí zejména agrotechnická bez nutnosti složitých výpočtů a vodohospodářská opatření se jeví jako funkční.

**Hodnotící komise dospěla k závěru, že uvažovaný časový prostor pro zpracování této části díla je podhodnocený a neodpovídá skutečné časové náročnosti vyžadované pro řádné splnění této části díla. Hodnotící komise má za to, že pro řádné provedení této dílčí části je třeba uvažovat s nejméně o polovinu vyšší časovou náročností (cca dva měsíce práce přepočítané na 1 pracovníka).**

Ta je dána nutností zajištění zpřístupnění pozemků všech vlastníků pozemků (bez ohledu na současné hospodářské využití zemědělskými subjekty), potřebou vyhodnocení stávajících vodohospodářských opatření na základě údajů ČHMÚ, vypracování přehledu pozemků potřebných pro společná zařízení, vypracování přehledu nákladů na uskutečnění PSZ, obhájení návrhu PSZ před regionální dokumentační komisí, získání souhlasných stanovisek dotčených orgánů státní správy, projednání se sborem zástupců, získání souhlasu zastupitelstva obce, vypracování textových i grafických částí návrhu PSZ.

Uchazeč provedl rozbor nabídkové ceny dílčí části **3.2.2. Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků**. Dle rozboru ceny se na plnění této dílčí části bude podílet 1 projektant se mzdou 200 Kč/hod., 1 zodpovědný projektant se mzdou 235 Kč/hod.

K jednotlivým kategoriím pracovníků přiřadil nutnou časovou dotaci na splnění

díla (práce v terénu, projednávání a práce v kanceláři) + režijní a další provozní náklady + zisk.

Z rozboru ceny vyplývá, že uchazeč pro plnění této části díla uvažuje s časovou náročností 419 hodin (24 hodin v terénu, 48 hodin na projednávání a 347 hodin v kanceláři), tedy 52,4 pracovních dnů.

Uchazeč ve vztahu k této dílčí části uvedl, že nastavení této nabídkové ceny je dáno zkušenostmi z předchozích obdobných veřejných zakázek, které již byly v průběhu předchozích let uchazeči odevzdány a zdárně zapsány do katastru nemovitostí. Dále uchazeč uvedl, že se sice v k.ú. Habrovany nachází 810 LV a 1.129 spoluvlastníků, ale také se zde nachází rozsáhlá zahrádkářská kolonie V lípách a rozlehlý intravilán obce s velkým počtem vlastníků, z nichž ne všichni budou účastníky řízení o pozemkových úpravách.

**Hodnotící komise dospěla k závěru, že uvažovaný časový prostor pro zpracování této části díla je podhodnocený a neodpovídá skutečné časové náročnosti vyžadované pro řádné splnění této části díla. Hodnotící komise má za to, že pro řádné provedení této dílčí části je třeba uvažovat s nejméně dvojnásobně vyšší časovou náročností (min. 100 pracovních dnů, tedy 800 pracovních hodin).**

Ta je dána tvorbou návrhu nového uspořádání pozemků, návrhu rozdělení podílového spoluvlastnictví, nutností projednání opatření vyplývající z plánu společných zařízení, projednáním návrhu, obesláním správců věcných břemen a exekucí, projednáním s hospodařícími subjekty, prioritně osobním projednáním s účastníky řízení a dosažením požadovaného procenta jejich souhlasu, prováděním průběžné aktualizace nároků, přípravou změněných nárokových listů a souvisejících soupisů nových pozemků. Zpracovatel se musí účastnit kontrolních dnů, připravit dokumentaci na vystavení, spolupracovat s pozemkovým úřadem při zhodnocení, které připomínky účastníků řízení jsou zapracovatelné, zapracování připomínek a doprojednání s dotčenými vlastníky.

Argumentaci uchazeče ve vztahu k počtu LV, počtu účastníků řízení a naznačenému ulehčení situace zahrádkářskou kolonií V lípách hodnotící komise odmítá jako účelovou a zavádějící. Počet účastníků a LV v KoPÚ i přes jejich očekávaný pokles bude značný a zpracování této, jedné ze stěžejních, částí díla bude vyžadovat vynaložení úsilí zpracovatele, které bude násobně přesahovat cenovou kalkulaci vyjádřenou v nabídce a zdůvodnění MNNC. Skutečnost, že se v řešeném území nachází rozsáhlá zahrádkářská kolonie, ještě předpokládanou náročnost zpracování této části díla navyšuje.

Podpůrně hodnotící komise při zkoumání zda nabídka obsahuje MNNC orientačně zjistila i ceny dílčích částí (dříve dílčích fakturačních celků) KoPÚ, dříve zpracovaných členem sdružení AGROPOZ v.o.s., v referenčních zakázkách přiložených v nabídce a uveřejněných na profilu zadavatelských útvarů:



ČESKÁ REPUBLIKA - STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ: 01312774, DIČ: CZ01312774

dílčí část (dříve dílčí FC)	Habrovany (Vyškov)	Černá v Pošumaví (Český Krumlov)	Horní Planá (Český Krumlov)	Světlík (Český Krumlov)
počet ha	449	1.560	1.200	1.050
počet LV	817	188	133	68
vypracování plánu společných zařízení Kč/ha	270	641	717	800
vypracování návrhu nového uspořádání pozemků Kč/ha	320	897	1.250	1.014
<p>Hodnotící komise při svém orientačním porovnání s referenčními zakázkami přihlédla i ke skutečnosti, že výše uvedené referenční zakázky byly zadány před dopadem ekonomické krize, přesto je toho názoru, že nabídkové ceny obou nyní vytykaných stěžejních dílčích částí jsou mimořádně nízké a nezaručují řádné splnění díla.</p> <p>Hodnotící komise proto vzhledem k výše uvedenému postupovala dle ust. §77 odst.6 zákona a nabídku uchazeče z dalšího hodnocení vyřadila.</p> <p>Zadavatel se s postupem hodnotící komise ztotožnil a v souladu s ust. §76 odst.6 zákona vyloučil uchazeče z účasti v zadávacím řízení</p>				
2	<p><b>Geocart CZ a.s., IČ: 25567179</b></p> <p>Hodnotící komise na svém předešlém jednání došla k závěru, že nabídková cena je mimořádně nízká. Hodnotící komise má za to, že nabídková cena tohoto uchazeče je nereálná ve vztahu k předmětu veřejné zakázky. Jako nereálnou považuje hodnotící komise nabídkovou cenu za zpracování, ve vztahu k celkové nabídkové ceně podstatných, dílčích částí, a to 3.1.4. Upřesnění obvodu KoPU - zjišťování hranic pozemků na hranicích obvodu KoPU, geometrické plány na upřesněný obvod KoPU, předepsaná stabilizace dle vyhl. č. 357/2013 Sb. a 3.2.2. Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků k vystavení dle §11 odst.1 zákona. Jedná se o dílčí části, u kterých si zadavatel dle ust. §44 odst.6 zákona v zadávací dokumentaci vymínil, že nesmí být plněny prostřednictvím subdodavatele. Tyto ceny stěžejních dílčích částí dle hodnotící komise neodpovídají stále se zvyšujícím nárokům vyplývajícím z právních předpisů, zvyšující se náročnosti projednávání návrhu pozemkových úprav a materiálním výdajům spojeným s plněním veřejné zakázky.</p> <p>Komise po uchazeči žádala vysvětlení, jakým způsobem byla určena jeho nabídková cena výše uvedených dílčích částí, jestli takové jednotkové ceny pokrývají veškeré náklady, které uchazeči s poskytováním příslušného plnění a realizačním týmem předloženým v nabídce (str. 81), vzniknou. Komise žádala, aby svoji nabídkovou cenu každé z výše uvedených dílčích částí doložil detailní kalkulací nabídkových jednotkových cen, ze kterých bude vyplývat, že bude schopen plnění za uvedené ceny řádně poskytnout.</p> <p>Uchazeč měl doložit, jakým způsobem kalkuloval nabídkové ceny z hlediska časového zapojení jednotlivých členů realizačního týmu do plnění veřejné zakázky a jejich odměn odpovídající jejich kvalifikaci a funkčnímu zařazení u uchazeče (resp, každého z účastníků sdružení), s jakými režijními a dalšími</p>			

náklady pro plnění veřejné zakázky počítal.

Uchazeč byl vyzván, aby svoji kalkulaci každého dílčího fakturačního celku rozčlenil na:

- a) osobní náklady (náklady na práci zúčastněných osob jednotlivých účastníků sdružení, a to jak osob uvedených v nabídce (str. 81) dle ust. §56 odst. 2, písm. b) zákona, tak i dalších zaměstnanců účastníků sdružení).

Osobní náklady byly požadovány v členění: na osoby s vysokoškolskou kvalifikací (dále jen VŠ) s autorizací, osoby VŠ bez autorizace, případně osoby se středoškolskou kvalifikací. U každé kategorie pracovníků měl být uveden počet hodin nutných pro účast při zpracování dílčího fakturačního celku a dále hodinová mzda takové kategorie pracovníků.

- b) režijní a další provozní náklady jednotlivých účastníků sdružení (např. náklady související s pronájmem kanceláří jednotlivých účastníků sdružení, nákup nebo pronájem technických zařízení, nákup materiálu, nákup energií, telekomunikační služby, předpokládané náklady na dopravu, vedení účetnictví a pod.)

- c) přiměřený zisk

Kalkulační vzorec tedy měl být sestaven následovně:

(hodinová mzda VŠ s autorizací \* počet hodin) + (hodinová mzda VŠ bez autorizace \* počet hodin) + (hodinová mzda SŠ \* počet hodin) + režijní a další provozní náklady + přiměřený zisk = 155.820 Kč bez DPH (u dílčí části 3.1.4.)

= 228.990 Kč bez DPH (u dílčí části 3.2.2.)

K těmto cenovým kalkulacím byl uchazeč vyzván, aby předložil účetní závěrku dle ust. §18 odst.1 zák. č. 563/1991 Sb. o účetnictví za rok 2013 (případně i za rok 2014). Hodnotící komise totiž ve sbírce listin Obchodního rejstříku <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=711925> zjistila, že tato listina za rok 2013 chybí.

Hodnotící komise ve smyslu ustanovení §77 odst. 1 zákona vyzvala dne 20.1.2015, č.j. SPU 029380/2015, uchazeče, aby písemně zdůvodnil tu část nabídky, která je pro vyšší nabídkové ceny podstatná, tzn. že ho vyzvala, aby písemně zdůvodnil podrobnými kalkulacemi ceny nabídnuté za výše uvedené měrné jednotky dílčích částí 3.1.4. a 3.2.2. Lhůtu k doručení zdůvodnění stanovila komise v souladu s §77 odst.1 zákona na tři pracovní dny ode dne doručení žádosti uchazeči. Žádost byla uchazeči doručena prostřednictvím datové schránky dne 20.1.2015.

Dne 23.1.2015, tedy ve stanovené lhůtě, zadavatel od uchazeče obdržel zdůvodnění nabídkové ceny a žádanou účetní závěrku. K tomu bylo uchazečem uvedeno, že postupem hodnotící komise, požadující kalkulaci osobních nákladů, režijních a dalších provozních nákladů a zisku ve vztahu k nabídkové ceně dílčích částí dochází k částečnému zjednodušení problematiky kalkulace, neboť dochází k opomenutí zásadního aspektu rozsahu díla, resp. měrných jednotek

v daných fakturačních celcích (pozn. v současné terminologii „dílních celcích“), jejich vzájemných vazeb, jsou opomenuty přímé materiálové vstupy a rovněž není patrné, jak jsou zohledněny geografické vazby uchazeče vůči lokalitě.

K tomu hodnotící komise konstatovala, že jednotlivé uchazeče ve smyslu ust. §77 odst.1 zákona vyzývala k objasnění MNNC pouze u těch částí nabídky, které jsou pro její výši podstatné. Důraz zadavatele na význam těchto konkrétních dílních částí je vyjádřen i zákazem jejich plnění prostřednictvím subdodavatele ve smyslu ust. §44 odst.6 zákona. Přímé materiálové vstupy, jakož i geografické vazby na řešené katastrální území musí každý uchazeč promítnout do svých nákladů (ať už jsou nazvány komisí či dodavatelem jakkoliv), aby i po započtení osobních nákladů byl schopen generovat zisk, což je účelem podnikání. Ke geografickým vazbám hodnotící komise konstatovala, že zadavatel v souladu s ust. §6 zákona umožnil nastavením přiměřených kvalifikačních předpokladů podání nabídky všem potenciálním dodavatelům bez ohledu na jejich sídlo, či další formální podmínky.

Zároveň hodnotící komise porovнала přiloženou účetní závěrku dle ust. §18 odst.1 zák. č. 563/1991 Sb. o účetnictví za rok 2013, která má být uveřejněna ve sbírce listin Obchodního rejstříku ve vztahu k uchazečem deklarovaným mzdovým nákladům na zpracování výše uvedených dílních částí.

Dle ust. §24 vyhl.č. 500/2002 Sb. položka "C. Osobní náklady" obsahuje mzdové náklady, včetně příjmů společníků obchodní korporace ze závislé činnosti, odměny členům orgánů obchodní korporace, náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění zákonné i ostatní a sociální náklady zákonné i ostatní, včetně sociálních nákladů fyzické osoby.

Dle ust. §39 odst.3 vyhl.č. 500/2002 Sb. se v příloze uvede účetní jednotka průměrný přepočtený počet zaměstnanců během účetního období a z toho členů řídicích orgánů, s uvedením výše osobních nákladů, které byly vynaloženy na zaměstnance a z toho na členy řídicích orgánů. Dále se uvedou odměny osobám, které jsou statutárním orgánem, členům statutárních a dozorčích orgánů, jakož i výše vzniklých nebo sjednaných penzijních dluhů bývalých členů vyjmenovaných orgánů. Uvádějí se úhrnné údaje, nikoliv údaje o jednotlivých pracovnících.

Hodnotící komise zjistila, že uchazeč ve Výkazu zisků a ztrát ve zjednodušeném rozsahu ke dni 31.12.2013 vykazoval osobní náklady 10.316 tisíc Kč, z toho mzdové náklady 7.662 tisíc Kč, odměny členům orgánů společnosti nebyly vykazovány. Příloha k účetní závěrce nebyla přiložena, avšak osvědčením MSSZ Brno (str. 103 nabídky) je deklarováno 32 zaměstnanců. Pokud by hodnotící komise uvažovala pouze se mzdovými náklady na zaměstnance, pak by průměrná mzda činila:  $7.662.000 \text{ Kč} : 32 \text{ zaměstnanců} = 239.438 \text{ Kč ročně}$  (zaokrouhleno) : 12 měsíců =  $19.953 \text{ Kč měsíčně}$  (zaokrouhleno) : 160 pracovních hodin za měsíc =  $125 \text{ Kč/hod.}$  (zaokrouhleno).

Uchazeč provedl rozbor nabídkové ceny dílní části **3.1.4. Upřesnění obvodu KoPÚ - zjišťování hranic pozemků na hranicích obvodu KoPÚ,**

**geometrické plány na obvodu KoPÚ, předepsaná stabilizace dle vyhl. 357/2013 Sb..** Dle rozboru ceny se na plnění této dílčí části bude podílet 1 VŠ vzdělaná osoba s úředním oprávněním se mzdou 185 Kč/hod., 1 VŠ vzdělaná osoba se mzdou 170 Kč/hod. a SŠ vzdělaná osoba se mzdou 135 Kč/hod.

K jednotlivým kategoriím pracovníků přiřadil nutnou časovou dotaci na splnění díla + režijní a další provozní náklady + zisk.

Z rozboru ceny vyplývá, že uchazeč pro plnění této části díla uvažuje s časovou náročností 584 hodin, tedy 73 pracovních dnů.

Uchazeč ve vztahu k této dílčí části uvedl, že na jeho straně došlo při zpracování nabídkové kalkulace k opomenutí problematiky na obvodu k.ú. Habrovany a zejména specifík tvorby dokumentace k fakturačnímu celku (pozn. tedy dílčí části) 3.1.4., které vyplývají z požadavků Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Vyškov. **Nabídkovou cenu je dle vyjádření uchazeče možné považovat v tomto konkrétním případě za mimořádně nízkou.**

Uchazeč provedl rozbor nabídkové ceny dílčí části **3.2.2. Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků.** Dle rozboru ceny se na plnění této dílčí části bude podílet 1 VŠ vzdělaná osoba s úředním oprávněním se mzdou 195 Kč/hod., 1 VŠ vzdělaná osoba se mzdou 170 Kč/hod. a SŠ vzdělaná osoba se mzdou 135 Kč/hod.

K jednotlivým kategoriím pracovníků přiřadil nutnou časovou dotaci na splnění díla (práce v terénu, projednávání a práce v kanceláři) + režijní a další provozní náklady + zisk.

Z rozboru ceny vyplývá, že uchazeč pro plnění této části díla uvažuje s časovou náročností 706 hodin, tedy 88,25 pracovních dnů.

Uchazeč ve vztahu k této dílčí části uvedl, že kalkulace nabídkové ceny u tohoto fakturačního celku (pozn. nyní dílčí části) je obhajitelná. Řešené území je sice dotčeno vysokým počtem vlastníků a vlastnických parcel, ale je velmi přehledné, nevykazuje problematická místa z pohledu řešení prvků ekologické stability ani z pohledu dopravní dostupnosti. Jak ukazuje zkušenost z praxe, samotný vysoký počet účastníků není kritickým aspektem v projednávání návrhu nového uspořádání pozemků. V kalkulaci uvedená jednotková cena je sice nízká vzhledem k řešené problematice a zvyšuje ekonomická rizika na straně zhotovitele, ale nejedená se o cenu mimořádně nízkou ve smyslu §77 zákona o veřejných zakázkách.

**Hodnotící komise dospěla k závěru, že uvažovaný časový prostor pro zpracování této části díla je podhodnocený a neodpovídá skutečné časové náročnosti vyžadované pro řádné splnění této části díla. Hodnotící komise má za to, že pro řádné provedení této dílčí části je třeba uvažovat s časovou náročností nejméně 100 pracovních dnů, tedy asi 800 pracovních hodin.**

ČESKÁ REPUBLIKA - STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ: 01312774, DIČ: CZ01312774

Ta je dána tvorbou návrhu nového uspořádání pozemků, návrhu rozdělení podílového spoluvlastnictví, nutností projednání opatření vyplývající z plánu společných zařízení, projednáním návrhu, obesláním správců věcných břemen a exekucí, projednáním s hospodařícími subjekty, prioritně osobním projednáním s účastníky řízení a dosažením požadovaného procenta jejich souhlasu, prováděním průběžné aktualizace nároků, přípravou změněných nárokových listů a souvisejících soupisů nových pozemků. Zpracovatel se musí účastnit kontrolních dnů, připravit dokumentaci na vystavení, spolupracovat s pozemkovým úřadem při zhodnocení, které připomínky účastníků řízení jsou zapracovatelné, zapracování připomínek a doprojednání s dotčenými vlastníky.

S argumentací uchazeče, že samotný vysoký počet účastníků není kritickým aspektem v projednávání návrhu nového uspořádání pozemků, hodnotící komise nesouhlasí. Nelze předpokládat přílišné scelení pozemků, návrh tedy bude nutno osobně projednávat (i opakovaně) s velkým počtem účastníků řízení.

Podpůrně hodnotící komise při zkoumání zda nabídka obsahuje MNNC orientačně zjistila i ceny dílčích částí (dříve dílčích fakturačních celků) KoPÚ, dříve zpracovaných uchazečem, v referenčních zakázkách přiložených v nabídce a zjištěných u zadavatelských útvarů:

dílčí část (dříve dílčí FC)	Habrovany (Vyškov)	Kuželov (Hodonín)	Brušperk (Frýdek- Místek)	Suchdol nad Odrou (Nový Jičín)	Stará Ves nad Ondřejnicí (Frýdek- Místek)
počet ha	449	802	812	1.355	1.189
počet LV	817	802	495	250	388
upřesnění obvodu KoPÚ vč. stabilizace Kč/100 bm	1.060	3.000 + 180 Kč/ks stabilizace	3.000 + 100 Kč/ks stabilizace	3.000	3.000 + 100 Kč/ks stabilizace
vypracování návrhu nového uspořádání pozemků Kč/ha	510	2.600	1.800	1.300	1.500

Hodnotící komise při svém orientačním srovnání s referenčními zakázkami přihlédla i ke skutečnosti, že tyto byly zadány před dopadem ekonomické krize, přesto je toho názoru, že nabídkové ceny obou vytykaných stěžejních dílčích částí jsou mimořádně nízké a nezaručují řádné splnění díla.

Hodnotící komise vzhledem k výše uvedenému postupovala dle ust. §77 odst.6 zákona a nabídku uchazeče z dalšího hodnocení vyřadila.

Zadavatel se s postupem hodnotící komise ztotožnil a v souladu s ust. §76 odst.6 zákona vyloučil uchazeče z účasti v zadávacím řízení.

- g) důvod použití soutěžního dialogu, jednacího řízení s uveřejněním, či jednacího řízení bez uveřejnění**  
- netýká se
  
- h) důvod zrušení zadávacího řízení**  
- netýká se
  
- i) odůvodnění zakázky v oblasti obrany nebo bezpečnosti**  
- netýká se

V Brně dne 17.4.2015

**Ing. Jan Ševčík**  
**zadavatel**