

## PÍSEMNÁ ZPRÁVA ZADAVATELE

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

### a) identifikační údaje zadavatele

<b>Zadavatel:</b>	Česká republika – Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
<b>Sídlo:</b>	Hroznová 227/17, 603 00 Brno
<b>Zastoupený:</b>	Ing. Janem Ševčíkem, ředitelem
<b>IČ:</b>	01312774
<b>DIČ:</b>	CZ 01312774, není plátce DPH

<b>Název veřejné zakázky:</b>	Komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Ježov, v k.ú. Skalka u Kyjova a v k.ú. Žádovice
<b>Sp. značka / evid. číslo VZ č.j.</b>	2VZ5920/2015-523101 / 509806
<b>Druh zadávacího řízení:</b>	nadlimitní veřejná zakázka na služby zadávaná v otevřeném zadávacím řízení dle § 21 odst. 1 písm. a) a § 27 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) - dle § 98 zákona zakázka rozdělena na dvě části

### předmět VZ:

služby

klasifikace CPV 71250000-5 architektonické, technické a zeměměřické služby

### cena sjednaná ve smlouvě:

#### **Část 1. KoPÚ v k.ú. Ježov a Skalka u Kyjova**

##### KoPÚ v k.ú. Ježov

2 280 670,- Kč bez DPH

2 759 611,- Kč včetně 21% DPH

##### KoPÚ Skalka u Kyjova

1 283 000,- Kč bez DPH

1 552 430,- Kč včetně 21% DPH

#### **Část 2. KoPÚ v k.ú. Žádovice**

##### KoPÚ v k.ú. Žádovice

2 065 470,- Kč bez DPH

2 499 219,- Kč včetně 21% DPH

### b) zvolený druh zadávacího řízení

otevřené řízení dle § 21 odst. 1 písm. a) zákona

**c) identifikační údaje vybraného uchazeče:**

**Část 1. KoPÚ v k.ú. Ježov a Skalka u Kyjova**

Obchodní firma nebo název:	<b>AGROPROJEKT PSO s.r.o.</b>
Sídlo:	Slavičkova 840/1b, 638 00 Brno - Lesná
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
IČ:	41601483
DIČ:	CZ41601483

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

**Podíl subdodávek:** 0%

**Část 2. KoPÚ v k.ú. Žádovice**

Obchodní firma nebo název:	<b>Geocart CZ a.s.</b>
Sídlo:	Výstaviště 405/1, Pisárky, 603 00 Brno
Právní forma:	Akciová společnost
IČ:	25567179
DIČ:	CZ25567179

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

**Podíl subdodávek:** 0%

Vybraný uchazeč dopisem ze dne 26.11.2015 oznámil zadavateli, že k podpisu smlouvy nepřistoupí. Zadavatel tedy oslovil v pořadí druhého uchazeče, se kterým byla uzavřena smlouva o dílo na KoPÚ v k.ú. Žádovice, a to:

Obchodní firma nebo název:	<b>AGROPROJEKT PSO s.r.o.</b>
Sídlo:	Slavičkova 840/1b, 638 00 Brno - Lesná
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
IČ:	41601483
DIČ:	CZ41601483

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

**Podíl subdodávek:** 0%

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

**Nabídka č. 1**

Obchodní firma nebo název:	<b>GEOREAL spol. s r.o.</b>
Sídlo:	Hálkova 12, 301 00 Plzeň
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
IČ:	40527514
DIČ:	CZ40527514
Nabídková cena v Kč bez DPH (údaj převzat z návrhu smlouvy):	
část 1	<b>3 881 960</b>
část 2	<b>2 342 600</b>

**Nabídka č. 2**

Obchodní firma nebo název:	<b>Geocart CZ a.s.</b>
Sídlo:	Výstaviště 405/1, Pisárky, 603 00 Brno
Právní forma:	Akciová společnost
IČ:	25567179
DIČ:	CZ25567179
Nabídková cena v Kč bez DPH (údaj převzat z návrhu smlouvy):	
část 1	<b>3 616 000</b>
část 2	<b>2 007 000</b>

**Nabídka č. 3**

Obchodní firma nebo název:	<b>GEOCENTRUM, spol. s r.o.</b>
Sídlo:	tř. Kosmonautů 1143/8B, 779 00 Olomouc
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
IČ:	47974460
DIČ:	CZ47974460
Nabídková cena v Kč bez DPH (údaj převzat z návrhu smlouvy):	
část 1	<b>3 325 080</b>
část 2	<b>1 949 450</b>

**Nabídka č. 4**

Obchodní firma nebo název:	<b>AGROPROJEKT PSO s.r.o.</b>
Sídlo:	Slavičkova 840/1b, 638 00 Brno - Lesná
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
IČ:	41601483
DIČ:	CZ41601483
Nabídková cena v Kč bez DPH (údaj převzat z návrhu smlouvy):	
část 1	<b>3 563 670</b>
část 2	<b>2 065 470</b>

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

Číslo nabídky	Název uchazeče/ důvod pro vyřazení nabídky
3.	<b>GEOCENTRUM, spol. s r.o.</b>  Uchazečova nabídka obsahovala mimořádně nízkou nabídkovou cenu vzhledem k předmětu veřejné zakázky. Uchazeč byl v souladu s ust. § 76 odst. 6 zákona vyloučen z účasti v zadávacím řízení z důvodu nesplnění zadávacích podmínek.

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

Číslo nabídky	Název uchazeče a důvod pro vyřazení nabídky
3.	<b>GEOCENTRUM, spol. s r.o.</b>  Hodnotící komise došla k závěru, že nabídková uchazeče cena v obou částech je mimořádně nízká. Hodnotící komise má za to, že nabídková cena tohoto uchazeče je nereálná ve vztahu k předmětu veřejné zakázky. <b>U části 1.</b> jako nereálnou považuje hodnotící komise nabídkovou cenu za zpracování, ve vztahu k celkové nabídkové ceně podstatných, dílčích částí, a to 3.1.5. Vypracování dokumentace k soupisu nároků vlastníků pozemků pro k.ú. Ježov a 3.2.2. Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků k vystavení dle §11 odst.1 zákona pro k.ú. Ježov a k.ú. Skalka u Kyjova. 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 a také hodnotě kvalifikované lidské práce. U ceny nabídnuté uchazečem za zpracování části 3.1.5. Vypracování dokumentace k soupisu nároků vlastníků pozemků pro k.ú. Ježov ve výši 200,- Kč/ha se hodnotící komise domnívá, že tato cena nedostatečně odráží složitost přípravy této dokumentace. Po softwarovém zpracování dat katastru nemovitostí je nezbytné, aby zpracovatel provedl důkladnou kontrolu jednotlivých vyhotovených soupisů nároků vlastníků. V k.ú. Ježov katastrální úřad k 1.3.2015 evidoval 881 listů vlastnictví. I když všechna LV nebudou předmětem řešení v KoPÚ, přesto lze předpokládat 610 řešených LV, cca 5400 vstupujících parcel a počet účastníků řízení více než 800. Nabídková cena složitost řešení této části neodráží. U ceny nabídnuté uchazečem za zpracování dílčí části 3.2.2. Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků k vystavení dle §11 odst.1 zákona pro k.ú. Ježov a k.ú. Skalka u Kyjova ve výši 510,- Kč/ha se hodnotící komise domnívá, že tato cena je nízká, neboť zpracování návrhu nového uspořádání pozemků bude vyžadovat mnoho jednání s vlastníky na místě samém a vynaložení značného úsilí zpracovatele ke sladění mnoha různých zájmů účastníků řízení. V řešeném katastrálním území Ježov lze předpokládat 610 řešených LV a počet účastníků řízení více než 800, v katastrálním území Skalka u Kyjova katastrální úřad k 1.3.2015 evidoval 278 listů vlastnictví s 414 vlastníky - lze předpokládat 230 řešených LV a počet účastníků řízení více než 300. Nové návrhy (za každé k.ú.) budou muset skloubit stávající řemenovité uspořádání parcel se schválenými plány společných zařízení a s požadavky na nové uspořádání pozemků dle představ vlastníků, a to při dodržení kritérií

stanovených zákonem o pozemkových úpravách. Z charakteristiky území je zřejmé, že tato jednání budou složitá a opakovaná, zvláště v části k.ú. Skalka u Kyjova v lokalitě stávající teras – Kněží háj. Komise žádala po uchazeči 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, 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.

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, s jakými režijními a dalšími náklady pro plnění veřejné zakázky počítal.

Uchazeč měl svoji kalkulaci každého dílčího fakturačního celku rozčlenit na:

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

Osobní náklady měly být uvedeny 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.

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

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  
= 109.200 Kč bez DPH (u dílčí části 3.1.5. pro k.ú. Ježov)  
= 278.460 Kč bez DPH (u dílčí části 3.2.2. pro k.ú. Ježov)  
= 150.450 Kč bez DPH (u dílčí části 3.2.2. pro k.ú. Skalka u Kyjova)

Skutečnosti sdělené ke kalkulačnímu vzorci byly porovnány s poslední dostupnou účetní závěrkou dle ust. §18 odst. 1 zák. č. 563/1991 Sb. o účetnictví za rok 2014, která je uveřejněna ve sbírce listin Obchodního rejstříku společnosti:

<https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=40124846&subjektId=217756&spis=824971>.

**U části 2.** jako nereálnou považuje hodnotící komise nabídkovou cenu za zpracování, ve vztahu k celkové nabídkové ceně podstatných, dílčích částí, a to 3.1.5. Vypracování dokumentace k soupisu nároků vlastníků pozemků 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 a také hodnotě kvalifikované lidské práce.

U ceny nabídnuté uchazečem za zpracování části 3.1.5. Vypracování dokumentace k soupisu nároků vlastníků pozemků ve výši 200,- Kč/ha se hodnotící komise domnívá, že tato cena nedostatečně odráží složitost přípravy této dokumentace. Po softwarovém zpracování dat katastru nemovitostí je nezbytné, aby zpracovatel provedl důkladnou kontrolu jednotlivých vyhotovených soupisů nároků vlastníků. V k.ú. Žádovice katastrální úřad k 1.3.2015 evidoval 803 listů vlastnictví s 1754 vlastníky. I když všechna LV nebudou předmětem řešení v KoPÚ, přesto lze předpokládat 480 řešených LV, cca 2900 vstupujících parcel a počet účastníků řízení více než 700. Nabídková cena složitost řešení této části neodráží.

U ceny nabídnuté uchazečem za zpracování dílčí části 3.2.2. Vypracování návrhu nového uspořádání

pozemků k vystavení dle §11 odst.1 zákona ve výši 490,- Kč/ha se hodnotící komise domnívá, že tato cena je nízká, neboť zpracování návrhu nového uspořádání pozemků bude vyžadovat mnoho jednání s vlastníky na místě samém a vynaložení značného úsilí zpracovatele ke sladění mnoha různých zájmů účastníků řízení. V řešeném katastrálním území Ježov lze předpokládat 480 řešených LV a počet účastníků řízení více než 700. Nový návrh bude muset skloubit stávající řemenovité uspořádání parcel se schváleným plánem společných zařízení a s požadavky na nové uspořádání pozemků dle představ vlastníků, a to při dodržení kritérií stanovených zákonem o pozemkových úpravách. Z charakteristiky území je zřejmé, že tato jednání budou složitá a opakovaná.

Komise žádala po uchazeči 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, 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.

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, s jakými režijními a dalšími náklady pro plnění veřejné zakázky počítal.

Uchazeč měl svoji kalkulaci každého dílčího fakturačního celku rozčlenit na:

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

Osobní náklady měly být uvedeny 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.

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

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

= 95.000 Kč bez DPH (u dílčí části 3.1.5.)

= 232.750 Kč bez DPH (u dílčí části 3.2.2.)

Skutečnosti sdělené ke kalkulačnímu vzorci byly porovnány s poslední dostupnou účetní závěrkou dle ust. §18 odst.1 zák. č. 563/1991 Sb. o účetnictví za rok 2014, která je uveřejněna ve sbírce listin Obchodního rejstříku společnosti:

<https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=40124846&subjektId=217756&spis=824971>.

Hodnotící komise ve smyslu ustanovení §77 odst. 1 zákona vyzvala dne 4.9.2015 č.j. SPÚ 458354/2015 uchazeče, aby písemně zdůvodnil ty části nabídky, které jsou pro výši nabídkové ceny podstatné, tzn. že ho vyzvala aby písemně zdůvodnil podrobnými kalkulacemi ceny nabídnuté za výše uvedené měrné jednotky dílčích částí 3.1.5. a 3.2.2. pro Část 1. a Část 2. nabídky. 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 4.9.2015.

Dne 7.9.2015, tedy ve stanovené lhůtě, zadavatel od uchazeče obdržel zdůvodnění nabídkové ceny.

Uchazeč uvedl, že v nabídce byly zohledněny předpokládané obvody KoPÚ (součást ZD), které z pozemkové úpravy vylučují velkou část k.ú., a to především zastavěnou část, pozemky přilehlé k zastavěné části a pozemky lesní. Uchazeč uvedl, že v lokalitě Ježov, Skalka u Kyjova a Žádovice má dlouholetou spolupráci (uzavřenou smlouvu na poskytování majetkoprávních, evidenčních a

ČESKÁ REPUBLIKA - STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

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

konzultačních služeb prostřednictvím registrovaných zemědělských poradců MZe ČR) s významnými zemědělskými subjekty PODCHŘIBÍ JEŽOV, a.s., Svornost Těmice, a.s., VINAŘSTVÍ MIKROSVÍN MIKULOV a.s., VSV, a.s. Výše uvedené podniky jsou rozhodující vlastníci a uživatelé v k.ú. Ježov, Skalka u Kyjova a Žádovice. Uchazeč uvedl, že v rámci své činnosti řeší pro uvedené podniky problematiku evidence půdy, agronomickou evidenci, evidenci chovatelů a může významným způsobem zlepšit vzájemnou spolupráci vlastníka/uživatele při realizaci KoPÚ a tím výrazně zvýšit pravděpodobnost její proveditelnosti. Uchazeč dále uvedl, že má v této souvislosti přesný přehled a dostatek podkladů o požadavcích na hospodaření z hlediska agronomických, erozních, ochrany vod a řady dalších kritérií. Uchazeč uvedl, že tuto výhodu, která ovlivňuje nabídkovou cenu, nemůže nabídka konkurenčních společností zajistit a zadavatel by ji neměl v rámci hodnocení pominout. *K tomu hodnotící komise uvádí, že obvody KoPÚ stanovené zadavatelem, které byly součástí ZD jako přílohy č. 9a, 9b a 9c neobsahují zastavěnou ani zastavitelnou část obcí – uchazeč tedy neměl žádný důvod toto ve své nabídce zohledňovat snížením nabídkové ceny.*

*Komise provedla zjištění skutečnosti ohledně vlastnictví a užívání zemědělské půdy v zájmových územích uchazečem uvedených významných zemědělských subjektů:*

zem. subjekty	k.ú. Ježov		k.ú. Skalka u Kyjova		k.ú. Žádovice	
	vl. (ha)	nájmy (ha)	vl. (ha)	nájmy (ha)	vl. (ha)	nájmy (ha)
<b>Podchřibí</b>	19	331	33	225	18	125
<b>VSV</b>	2	21	-	-	19	26
<b>Svornost</b>	0,3	14	-	-	-	-
<b>Mikrosvín</b>	-	-	-	-	-	-
	21,3	366	33	225	37	250
	546		295		475	
<b>největší vlastníci</b>	62	AGRO Žádovice	33	Podchřibí	110	Kopecký

*Komise se neztotožnila s argumentací uchazeče o údajné výhodě při zpracování KoPÚ z důvodu jím uzavřené smlouvy na poskytování majetkoprávních, evidenčních a konzultačních služeb prostřednictvím registrovaných zemědělských poradců MZe ČR pro výše uvedené zemědělské subjekty. Důvodem je skutečnost, že v rámci řízení o KoPÚ jsou v souladu se zák. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, veškerá jednání týkající se např. zpracování nároků vlastníků pozemků a návrhu nového uspořádání pozemků vedena s vlastníky pozemků. Jak vyplývá z výše uvedené tabulky, zemědělské subjekty, se kterými má uchazeč uzavřenu smlouvu, nejsou převažujícími vlastníky zemědělské půdy v obvodech KoPÚ a tím tedy dle názoru komise uchazeči nevzniká taková výhoda, pro kterou by mohla být nabídková cena za měrnou jednotku u dílčích fakturačních celků 3.1.5. Vypracování dokumentace soupisu nároků vlastníků pozemků a 3.2.2. Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků, na úrovni z nabídky uchazeče (ceny za MJ z nabídky viz. níže).*

Dále uchazeč uvedl:

**3.1.5. Vypracování dokumentace soupisu nároků vlastníků pozemků**

k.ú. Ježov

3.1.5.	Vypracování dokumentace soupisu nároků vlastníků pozemků	ha	546	200	109 200
--------	--	----	-----	-----	---------

k.ú. Žádovice

3.1.5.	Vypracování dokumentace soupisu nároků vlastníků pozemků	ha	475	200	95 000
--------	--	----	-----	-----	--------

Pro zpracování uchazeč používá standartní dostupné SW nástroje a předané podklady z KN, doplněné o vlastní SW produkty zlepšující možnost vyhodnocení a kontroly. Tato činnost je dle uchazeče do značné míry rutinní záležitostí v legislativou a jím nastaveném systému zpracování.

**Podrobná cenová kalkulace fakturačního celku 3.1.5.**

*Ježov:*

Nabídková cena celkem bez DPH 109.200,- Kč

Výpočet dle vzorce: (VŠ s autorizací \* počet hodin) + (VŠ \* počet hodin) + (SŠ \* počet hodin) + režie + zisk

380,- Kč \* 35 h = 13 300,- Kč

320,- Kč \* 135 h = 43 200,- Kč

280,- Kč \* 113 h = 31 640,- Kč

Režie ostatní 15 561,- Kč

Zisk 5 499,- Kč = celkem = 109.200,- Kč

*Žádovice:*

Nabídková cena celkem bez DPH 95.000,- Kč

Výpočet dle vzorce: (VŠ s autorizací \* počet hodin) + (VŠ \* počet hodin) + (SŠ \* počet hodin) + režie + zisk

380,- Kč \* 30 h = 11 400,- Kč

320,- Kč \* 120 h = 38 400,- Kč

280,- Kč \* 95 h = 26 600,- Kč

Režie ostatní 13 850,- Kč

Zisk 4 750,- Kč = celkem = 95.000,- Kč

*K tomu hodnotící komise uvádí, že postup při zpracování soupisu nároků je mnohem složitější proces, než jak naznačuje uchazeč svým tvrzením, že zpracování soupisu nároků je do značné míry rutinní záležitostí. Kromě vlastního tisku soupisu nároků za pomoci SW nástrojů, je zpracovatel pozemkové úpravy povinen provádět řadu dalších úkonů, které mu ukládá zákon č. 139/2002 Sb. a Vyhláška č. 13/2014 S., vše ve znění pozdějších předpisů, např.:*

- *Před samotným zpracováním soupisu nároků zpracovatel zjišťuje nesoulady mezi skutečností v terénu a stavem evidovaným v katastru nemovitostí, poté je svoláno, před vypracováním soupisu nároků, jednání (za účasti zástupce orgánu ochrany ZPF, orgánu ochrany přírody, státní správy lesů a případně dalších dotčených orgánů. Na tomto jednání se posoudí možnost změny druhů pozemků. Do soupisu nároků se uvádí skutečnosti podle výsledků tohoto jednání.*
- *Podkladem pro vyhotovení soupisu nároků jsou tedy údaje zaměření a zjištění skutečného stavu v terénu a výsledku výše uvedeného jednání.*
- *Do soupisu nároků zpracovatel doplňuje dle požadavků vlastníků ocenění dřevin rostoucích mimo les.*
- *U chmelnic, vinic, sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem zpracovatel v nárocích uvádí cenu pozemku a cenu porostu odděleně a s členěním podle druhu porostu.*
- *V soupisu nároků zpracovatel kontroluje a doplňuje věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva.*
- *Řeší se případné duplicitní vlastnictví.*



- Pokud mají vlastníci k soupisu nároků připomínky, řeší toto zpracovatel s katastrálním úřadem.

V průběhu zpracování návrhu pozemkových úprav se soupis nároků opakovaně upřesňuje (např. z důvodu úpravy obvodu pozemkových úprav a změny okruhu účastníků nebo vypořádání spoluvlastnictví)

Uchazeč provedl rozbor nabídkové ceny dílčí části **3.1.5. Vypracování dokumentace k soupisu nároků vlastníků pozemků**. Dle rozboru ceny se na plnění této dílčí části budou podílet:

**pro Část 1. (k.ú. Ježov):**

VŠ s autorizací se mzdou 380,- Kč/hod., VŠ se mzdou 320 Kč/hod a SŠ se mzdou 280,-.

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 283 hodin, tedy 35,4 pracovních dnů.

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. 70 pracovních dnů, tedy 560 pracovních hodin).

Uchazečem uvedenou výši ostatní režie a zisku hodnotící komise bere na vědomí s tím, že je toto interní záležitostí uchazeče. Komise je toho názoru, že vzhledem k tomu, že se jedná o jednu ze stěžejních fakturačních částí, je deklarovaná výše zisku poměrně nízká.

**pro Část 2. (k.ú. Žádovice):**

VŠ s autorizací se mzdou 380,- Kč/hod., VŠ se mzdou 320 Kč/hod a SŠ se mzdou 280,-.

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 245 hodin, tedy 30,6 pracovních dnů.

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. 60 pracovních dnů, tedy 480 pracovních hodin).

Uchazečem uvedenou výši ostatní režie a zisku hodnotící komise bere na vědomí s tím, že je toto interní záležitostí uchazeče. Komise je toho názoru, že vzhledem k tomu, že se jedná o jednu ze stěžejních fakturačních částí, je deklarovaná výše zisku poměrně nízká.

Dále uchazeč uvedl:

**3.2.2. Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků**

k.ú. Ježov

3.2.2.	Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků k vystavení dle §11 odst. 1 zákona	ha	546	510	278 460
--------	---	----	-----	-----	---------

k.ú. Skalka u Kyjova

3.2.2.	Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků k vystavení dle §11 odst. 1 zákona	ha	295	510	150 450
--------	---	----	-----	-----	---------

k.ú. Žádovice

3.2.2.	Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků k vystavení dle §11 odst. 1 zákona	ha	475	490	232 750
--------	---	----	-----	-----	---------

Uchazeč uvedl, že si je plně vědom významu fakturačního celku 3.2.2. a náročnosti jednání s vlastníky při jeho zpracování a že tyto faktory zohlednil v kalkulaci nabídkové ceny.

Dle dlouhodobé praxe při zpracování návrhu nového uspořádání pozemků v obdobných lokalitách má uchazeč zkušenost, že vlastníci preferují projednání prostřednictvím korespondence (převážně elektronické), případně konzultaci návrhu telefonicky. Toto je dáno i přístupem uchazeče ke zpracování, kdy druhá strana (vlastník) od uchazeče obdrží písemně kompletní návrh včetně odpovědní obálky, v případě souhlasu je případ hned vyřízen nebo odpovědní obálka poslouží pro podání připomínek a další řešení. Osobní projednání preferuje pouze menší část vlastníků, což může uchazeč případně doložit vyhodnoceným seznamem účastníků na jiné obdobné akci, kde formu osobní konzultace se zpracovatelem KoPÚ volilo méně jak 40% všech dotčených vlastníků. Tato skutečnost je dle uchazeče dána mimo výše uvedené také demografickým vývojem společnosti a běžnou dostupností komunikačních technologií. Zohlednění znalosti místních významných vlastníků půdy, předpokládaného počtu LV, počtu oprávněných osob, terénní náročnosti území a technologické a personální vybavenosti uchazeči dovovalo poskytnou pro vypracování předmětného fakturačního celku uvedenou nabídku, jejíž podrobná kalkulace je uvedena níže.

**Podrobná cenová kalkulace fakturačního celku 3.1.5.**

**Ježov:**

Nabídková cena celkem bez DPH 278 460,- Kč

Výpočet dle vzorce: (VŠ s autorizací \* počet hodin) + (VŠ \* počet hodin) + (SŠ \* počet hodin) + režie + zisk

380,- Kč \* 90 h = 34 200,- Kč

320,- Kč \* 350 h = 112 000,- Kč

280,- Kč \* 280 h = 78 400,- Kč

Režie ostatní 39 937,- Kč

Zisk 13 923,- Kč = celkem = 278.460,- Kč

**Skalka u Kyjova:**

Nabídková cena celkem bez DPH 150.450,- Kč

Výpočet dle vzorce: (VŠ s autorizací \* počet hodin) + (VŠ \* počet hodin) + (SŠ \* počet hodin) + režie + zisk

380,- Kč \* 50 h = 19 000,- Kč

320,- Kč \* 190 h = 60 800,- Kč

280,- Kč \* 150 h = 42 000,- Kč

Režie ostatní 21 127,- Kč

Zisk 7 523,- Kč = celkem = 150.450,- Kč

**Žádovice:**

Nabídková cena celkem bez DPH 232.750,- Kč

Výpočet dle vzorce: (VŠ s autorizací \* počet hodin) + (VŠ \* počet hodin) + (SŠ \* počet hodin) + režie + zisk

380,- Kč \* 80 h = 30 400,- Kč

320,- Kč \* 290 h = 92 800,- Kč

280,- Kč \* 230 h = 64 400,- Kč

Režie ostatní 33 512,- Kč

Zisk 11 638,- Kč = celkem = 232.750,- Kč

Uchazeč uvedl, že s ohledem na výše uvedené argumenty (konkrétní postup a realizace prací) považuje svůj předpoklad za reálný, naprosto dostačující a podložený dosavadními zkušenostmi uchazeče při projednávání návrhu nového uspořádání pozemků v obdobných lokalitách.

Na závěr uchazeč uvedl, že kalkulace ceny byla provedena dle známých údajů ze ZD a že bylo přihlíženo ke skutečnému procesu realizace zakázky. Uchazeč uvedl, že nabídkovou cenu nelze v žádném případě považovat za nepřiměřeně nízkou a že se jedná o na trhu konkurenční a cenově vyváženou nabídku.

K tomu hodnotící komise uvádí, že zpracování návrhu nového uspořádání pozemků je velmi náročná etapa procesu zpracování pozemkových úprav, která vyžaduje mnoho jednání s vlastníky na místě samém a vynaložení značného úsilí zpracovatele ke sladění mnoha různých zájmů účastníků řízení, přičemž uživatelé půdy, na které se odkazuje uchazeč v souvislosti s nabídkovou cenou, nejsou (s výjimkou k.ú. Skalka u Kyjova) stěžejními vlastníky pozemků v zájmových územích.

Komise nesouhlasí s tvrzením uchazeče, že vlastníci preferují projednávání návrhu nového uspořádání pozemků prostřednictvím korespondence (převážně elektronické), případně telefonickou konzultaci. Komise je toho názoru, že písemnému zaslání návrhu nového uspořádání pozemků vlastníkům předchází většinou opakovaná osobní projednání s jednotlivými vlastníky. Teprve po osobních jednáních je možno projednaný a odsouhlasený návrh s vlastníkem zaslat písemně s odpovědní obálkou.

Uchazeč dále argumentoval demografickým vývojem společnosti a běžnou dostupností komunikačních technologií. Hodnotící komise k tomu uvádí, že je obecně známo, že populace v naší republice stárne a občané vyššího věku naopak preferují osobní projednávání záležitostí (mnozí elektronické nástroje nevládní a ani je neumí používat). Komise tedy tvrzení uchazeče nemůže zohlednit ve smyslu zdůvodnění výše nabídkové ceny u fakturačního celku 3.2.2.

K zohlednění znalosti místních významných vlastníků půdy - viz. stanovisko komise na str. 4 tohoto dokumentu.

Uchazeč provedl rozbor nabídkové ceny dílčí části **3.2.2. Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků**. Dle rozboru ceny se na plnění této dílčí části budou podílet:

**pro Část 1. (k.ú. Ježov):**

VŠ s autorizací se mzdou 380,- Kč/hod., VŠ se mzdou 320 Kč/hod a SŠ se mzdou 280,-.

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 720 hodin, tedy 90 pracovních dnů.

Z předběžného rozboru k.ú. Ježov vyplývá, že jednou z komplikovaných lokalit je vysazený ovocný sad, jehož výsadba nerespektuje průběh vlastnických hranic. Bude problematické zpřístupnit všechny pozemky a navíc v dané lokalitě je také poměrně velký rozdíl cen bonitních dílů.

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 vyšší časovou náročností (min. 120 pracovních dnů, tedy 960 pracovních hodin).

Uchazečem uvedenou výši ostatní režie a zisku hodnotící komise bere na vědomí s tím, že je toto interní záležitostí uchazeče. Komise je toho názoru, že vzhledem k tomu, že se jedná o jednu ze stěžejních fakturačních částí, je deklarovaná výše zisku poměrně nízká.

**pro Část 1. (k.ú. Skalka u Kyjova):**

VŠ s autorizací se mzdou 380,- Kč/hod., VŠ se mzdou 320 Kč/hod a SŠ se mzdou 280,-.

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 390 hodin, tedy 49 pracovních dnů.

V k.ú. Skalka u Kyjova je mimo jiné potřeba vyřešit lokalitu teras s ovocnými stromy, které jsou vysázeny bez ohledu na průběh vlastnických hranic. Jako problematické se jeví zpřístupnění těchto parcel (zvláště v mezích) při nedostatku státní půdy, dále ocenění porostů, poměrně rozdílné ceny bonit a tím vším daná komplikovaná jednání s vlastníky.

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 vyšší časovou náročností (min. 80 pracovních dnů, tedy 640 pracovních hodin).

*Uchazečem uvedenou výši ostatní režie a zisku hodnotící komise bere na vědomí s tím, že je toto interní záležitostí uchazeče. Komise je toho názoru, že vzhledem k tomu, že se jedná o jednu ze stěžejních fakturačních částí, je deklarovaná výše zisku poměrně nízká.*

**pro Část 2 (k.ú. Žádovice):**

VŠ s autorizací se mzdou 380,- Kč/hod., VŠ se mzdou 320 Kč/hod a SŠ se mzdou 280,-.

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 600 hodin, tedy 75 pracovních dnů.

*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 vyšší časovou náročností (min. 100 pracovních dnů, tedy 800 pracovních hodin).*

*Uchazečem uvedenou výši ostatní režie a zisku hodnotící komise bere na vědomí s tím, že je toto interní záležitostí uchazeče. Komise je toho názoru, že vzhledem k tomu, že se jedná o jednu ze stěžejních fakturačních částí, je deklarovaná výše zisku poměrně nízká.*

*Dále k tomu komise uvádí, že náročnost zpracování fakturačního celku 3.2.2. je dána tvorbou návrhu nového uspořádání pozemků, návrhu rozdělení podílového spoluvlastnictví, nutností projednání opatření vyplývajících z plánu společných zařízení, projednáním návrhu, obeláním 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.*

*Podpůrně hodnotící komise při zkoumání zda nabídka obsahuje MNNC přihlédla i k cenám předmětných dílčích částí KoPÚ u ostatních uchazečů a došla k názoru, že nabídkové ceny obou nyní vytýkaných stěžejních dílčích částí jsou mimořádně nízké a nezaručují řádné splnění díla.*

*Dále podpůrně hodnotící komise při zkoumání zda nabídka obsahuje MNNC orientačně zjistila i ceny předmětných dílčích částí KoPÚ, dříve zpracovaných uchazečem, v referenčních zakázkách přiložených v nabídce a uveřejněných na profilu zadavatelských útvarů*

k.ú.	řešené ha	LV	účastníci řízení	počet parcel	nabídková cena - Kč/ha	
					3.1.5. "nároky"	3.2.2. "návrh"
Ježov	546	610	800	5400	200	510
Skalka u Kyjova	295	230	300		300	510
Žádovice	475	480	700	2900	200	490
<b>referenční zakázky</b>						
Lubná a Vrbka	700	640	530	4314	600	1 000
Horní Libina	1238	280	378	2334	500	850

*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 vytýkaných stěžejních dílčích částí jsou mimořádně nízké a nezaručují řádné splnění díla.*

	<p>Hodnotící komise proto vzhledem k výše uvedenému postupovala dle ust. §77 odst. 6 zákona a nabídku uchazeče pro <b>Část 1. KoPÚ v k.ú. Ježov a Skalka u Kyjova</b> a pro <b>Část 2. KoPÚ v k.ú. Žádovice</b> 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>
--	---

**g) důvod použití soutěžního dialogu, jednacního řízení s uveřejněním, či jednacního 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 2.12.2015

.....  
Ing. Jan Ševčík  
ředitel Krajského pozemkového úřadu  
pro Jihomoravský kraj