

Město Sokolov

Městský úřad Sokolov

---

# VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE č. 3

k veřejné zakázce na stavební práce s názvem

***„Zateplení bytových domů na náměstí Budovatelů,  
Sokolov, bytové domy č. p. 1421 – 28,  
etapa č. 1: etapa č. 1: čelní fasáda bytových domů  
č. p. 1423 - 1426“***

zadávané podle

zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) v nadlimitním režimu na veřejnou zakázku na stavební práce

|                        |                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Druh zadávacího řízení | Otevřené řízení dle § 56 zákona                                                                             |
| Druh veřejné zakázky   | Stavební práce                                                                                              |
| Profil zadavatele      | <a href="https://ezak.sokolov.cz/profile_display_2.html">https://ezak.sokolov.cz/profile_display_2.html</a> |
| Předpokládaná hodnota  | 14 397 878,00 Kč bez DPH                                                                                    |
| Datum zahájení řízení  | 05.12.2025                                                                                                  |

## 1. IDENTIFIKACE ZADAVATELE

|                             |                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název:                      | město Sokolov                                                                                                                                                              |
| Sídlo:                      | Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov                                                                                                                                            |
| IČ/DIČ:                     | 00259586/CZ00259586                                                                                                                                                        |
| Datová schránka:            | 6xmbrxu                                                                                                                                                                    |
| Statutární zástupce:        | Renata Oulehlová, starostka                                                                                                                                                |
| Kontaktní osoba zadavatele: | Mgr. Jana Zdvořáková, odbor rozvoje města MěÚ Sokolov<br>tel. +420 354 228 325<br>e-mail: <a href="mailto:jana.zdvorakova@mu-sokolov.cz">jana.zdvorakova@mu-sokolov.cz</a> |

Na základě níže citovaných 4 žádostí o vysvětlení zadávací dokumentace na zadání veřejné zakázky, učiněných dne 16.12.2025, 17.12.2025, 19.12.2025 a 29.12.2025 prostřednictvím systému E-ZAK, poskytuje zadavatel účastníkům následující vysvětlení zadávací dokumentace:

**Žádost o vysvětlení zadávací dokumentace ze dne 16.12.2025 vč. odpovědí – vysvětlení zadavatele**

1) Ve Výzvě k podání nabídky je uvedeno, že parametry nových oken a dveří stanoví projektová dokumentace, pod tím je výpis parametrů. Ten je však v rozporu s projektovou dokumentací – ve Výzvě izolační trojskla bez uvedení hodnoty  $U_w$ , v projektu izolační dvojsklo s  $U_w=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ , ve Výzvě vnější parapet pozinkovaný v přírodní barvě, v projektu pozinkovaný plech poplastovaný v hnědém odstínu, ve Výzvě vnitřní parapet plastový, ve projektu parapet dřevotřískový. Žádáme tedy o uvedení Výzvy, projektu a rozpočtu do souladu, v případě požadavku na trojskla též doplnění požadovaného  $U_w$ .

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel uvádí, že platí hodnoty uvedené v Projektové dokumentaci – části: B 01 Souhrnná technická zpráva\_Sokolov.pdf a B.2.6 Základní charakteristika objektů a) stavební řešení:

Bude provedeno zateplení stěn 2.NP až 6.NP + částečně 1.NP (byty) vrstvou minerální vaty 160mm,  $\lambda=0,036 \text{ W/m}^2\text{K}$  (popř. v lokálních místech s výskytem vlhkosti dle zateplovací technologie ekvivalent z XPS), výměna původních oken a balkonových dveří v 2.NP až 6.NP za izolační s parametrem  $U=0,8 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ . Ploché střechy nad 5.NP (terasy) budou zatepleny vrstvou EPS min. tl. 340 mm + spádovými klíny,  $\lambda=0,035 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Strop pod půdou v 7.np a 8.np bude zateplen z vnější strany minerální vatou,  $\lambda=0,035 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

U všech měněných výplní bude parametr  $g=0,6$ , popř. nižší. Dále bude provedena ochrana tepelných mostů zateplením ostění, nadpraží, balkonů včetně stěn tak, aby celkový součinitel  $dU$  byl na úrovni 0,03.

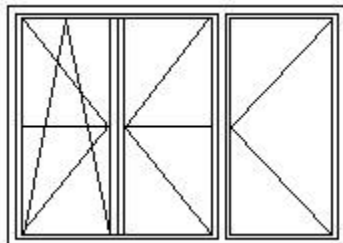
Pokud se jedná o parapety, tak platí specifikace uvedená v zadávací dokumentaci k veřejné zakázce.

2) V Zadávací dokumentaci je jen obecný požadavek, že měněná okna mají být otvíravé sklápěcí, není však nikde vyznačeno konkrétní požadavky pro jednotlivá křídla oken. Žádáme o doplnění znázornění otvírání a sklápění na schématech oken ve Výpisu oken a dveří.

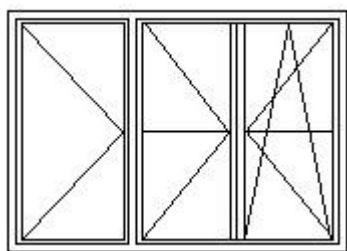
**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel doplňuje požadavek na konkrétní otevírání a sklápění jednotlivých okenních křídel:

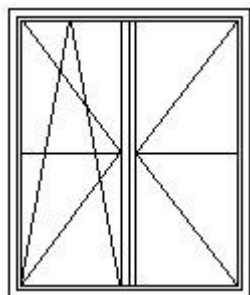
01



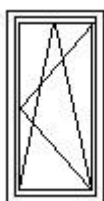
0.02



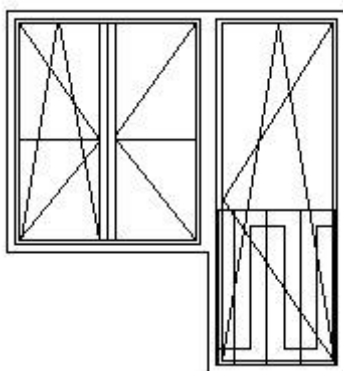
0.03, 0.04, 0.05, 0.06, 0.08 a 0.09



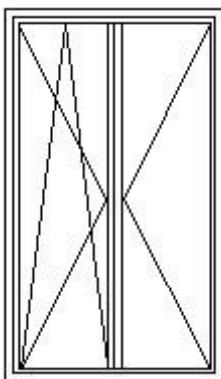
0.07



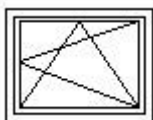
0.10



0.11 a 0.12



0.13



3) V Soupisu prací jsou položky č. 61, 62 a 63, které jsou zadány pouze souborem. Chybí však přesná specifikace, nelze tedy nacenit. Žádáme buď o náhradu těchto položek konkrétními položkami dané cenové soustavy s požadovanými výměrami, nebo doplnění popisů těchto položek, z kterých budou patrné všechny parametry požadovaných prací (požadované výměry jednotlivých požadovaných prací, druh a tloušťka vnitřního zateplení výplní, atd.), nebo vypuštění těchto položek.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet:

- odstraněna položka č. 61 a vytvořena nová položka v tepelných izolacích,
- položka č. 62 byla zrušena a byl vytvořen nový oddíl keramické obklady,
- u položky č. 63 byla doplněna výměra.

4) V Soupisu prací chybí u lešení položky pro dovoz a odvoz lešení. Žádáme o úpravu Soupisu.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet:

- přidána položka č. 66 pro naložení, složení a odvoz lešení.

5) V Soupisu prací je položka pro poplatek za uložení stavebního odpadu pouze pro beton, cihly a keramické výrobky s kódem 17 01 07. Vzhledem k výměně oken však vzniknou i jiné druhy odpadů. Žádáme o úpravu Soupisu.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet:

- upraven druh odpadu na kód 17 09 04 položka č. 108.

6) V Soupisu prací v položce č. 171 pro montáž podlah z dlaždic je nesprávně zahrnuto i obložení vnitřních parapetů měněných dveří. Toto musí být zvlášť v položce pro obklad parapetů. Žádáme o úpravu Soupisu.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet:

- přidána položka v rámci oddílu dlažeb.

7) Obdobně je zřejmě v položce č. 171 také zahrnuto provedení soklíků na balkónech. Ty však také musí být samostatně v odpovídající položce. Žádáme o úpravu Soupisu.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet:

- doplněny položky pro sokly.

8) V Soupisu prací jsou položky č. 182 a 183 pro minerální nátěr omítek, je zmíněn i ve Výpisu skladeb. Technická zpráva ho nezahrnuje. Jaký je účel tohoto nátěru, když nová omítka bude probarvená? Je zcela běžné, že se v rámci zateplovacího systému provádí pouze tenkovrstvá omítka, bez dalšího barevného nátěru.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet:

- vyřazeny položky č. 182 a 183.

9) V Soupisu prací zřejmě chybí položka pro úpravu ostění oken stěrkou s výztužnou tkaninou.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel uvádí, že si tuto skutečnost ověřil a podle vyjádření ÚRS CZ a. s. je tato položka zahrnuta v Soupisu prací s výkazem výměr – rozpočtu v rámci zateplení.

10) V Soupisu prací je položka č. 19 pro potažení vnějších ploch pletivem vtlačení do tmelu podhledů s výměrou 169,6 m<sup>2</sup>. Do položek pro penetraci a omítku podhledů však není započítána. Co vlastně tato položka představuje? A zůstane tato plocha bez úpravy omítkou?

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet:

- doplněna finální omítka a penetrace.

11) V Soupisu prací položka č. 50 pro ukončení zateplení v rámci etapizace – ve výpočtu výměry je 12,32 \* 4. Ale ukončení bude jen na 2 rozích, proč tedy \*4?

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet (uvedená položka).

12) V projektu je ve Výpisu skladeb i v detailu uvedena skladba stříšky místo zrušené terasy, že pod plech. krytinou má být bednění na dřevěném vazníku, pod tím difusní fólie. Má být skutečně difusní fólie na tepelném izolantu mezi vazníky? Nemá být fólie pod plechovou krytinou a to fólie vhodná pod plechové krytiny?

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel uvádí, že pod plechovou krytinu má být použita speciální fólie určená přímo pro tento typ krytiny.

13) V Soupisu prací zřejmě chybí položka pro dešťový žlab stříšky místo zrušené terasy.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet (doplněna položka).

14) V Soupisu prací zřejmě chybí položky pro bourání oplechování a sloupků a madel stáv. zábradlí terasy nad přízemím. S tím pak bude souviset navýšení výměr pro přesuny sutě.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet (doplněny položky).

15) V Soupisu prací jsou položky č. 24 a 25 pro KZS stěn z XPS tl. 50 mm. U jedné položky je poznámka „boky balk.“, u druhé „parapet dle proj.“. Není nám tedy zřejmé, co mají tyto položky představovat?

**Odpověď zadavatele:**

Položka č. 24 v Soupise prací s výkazem výměr – rozpočtu se týká boků balkonových desek.

Položka č. 25 je dodávkou izolantu.

**Žádost o vysvětlení zadávací dokumentace ze dne 17.12.2025 vč. odpovědí – vysvětlení zadavatele**

16) Skladba KZS: v textu uvádíte „výztužná vrstva vysoce prodyšná z polyuretanového tmelu – prosím upřesnění lepícího a stěrkového tmelu, běžné tmely jsou na cementové bázi

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel uvádí, že je možné využít běžné tmely na cementové bázi.

17) Skladba KZS: podle skladby má na tenkovrstvou silikátovou omítku přijít nátěr minerální fasádní barvou – tento postup je netradiční a prosím o upřesnění

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet

- odebrán nátěr ze skladby.

18) Skladba KZS: uvádíte „barva dle vizualizace – 3 odstíny“ – vizualizace není součástí dokumentace

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel uvádí, že vizualizace bude upřesněna architektem města.

**Žádost o vysvětlení zadávací dokumentace ze dne 19.12.2025 vč. odpovědí – vysvětlení zadavatele**

19) Co přesně mají představovat položky Soupisu prací č. 17 Ochrana konstrukcí obedněním a č. 18 Ochrana konstrukcí nepromokavou plachtou ve výměrách 154,44 m<sup>2</sup>? V popisu položek je uvedeno „terasy“. O jaké terasy jde, jak to tam nyní vypadá? Žádáme o doplnění nějaké fotodokumentace vzhledem k tomu, že nebyla organizována žádná prohlídka a tato místa zřejmě nejsou z veřejného prostranství viditelná.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel uvádí, že se jedná o ochranu velkých teras v posledním NP před poškozením.

20) V Soupisu prací uvedené položky č. 54 a 55 pro bednění okrajů balkonů jsou nesprávně zvolené. Nejde o bednění rýh a hran v podlahách, ale bednění čel stropních desek, což je logicky mnohem pracnější. Žádáme o úpravu.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel uvádí, že u uvedených položek se jedná o betonáž podlahy lodžii – nikoliv stropu.

21) V Soupisu prací je položka č. 90 Vyfrézování a vyčištění drážky vč. vlepění helikální výztuže. Je uvedena měrná jednotka m<sup>2</sup>, ale vzhledem k charakteru položky jde o nejasné, nejednoznačné zadání, měla by být měrná jednotka a výměra v metrech běžných.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet (doplňen počet metrů v rámci výměry).

22) V Soupisu prací položky č. 108, 113 a 114 pro svislou hydroizolaci z asf. pásů má základní výměru jen 8,64 m<sup>2</sup> – ale dle detailu č. 3 pro úpravu zrušené terasy v délce 50,4 m má být asfaltový pás vytažen do výšky 0,5 m, takže výměra by měla být výrazně vyšší.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet.

23) Co představují položky č. 115, 118, 119 a část položek 116 a 117 (výměra 27,6 m je na balkóny, ale proč dalších 50,4 m)? Z detailů uvedených v projektové dokumentaci to není zcela zřejmé, co a jak má kde být, jaké vrstvy a jaká jejich návaznost. Chtělo by to pořádné detaily, třeba v měřítku 1:5, z kterých by bylo vše patrné, a ne jen takové malůvky 1:20.

**Odpověď zadavatele:**

Položka č. 115 - Ochrana stěn nad balkony

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet:

- položky č. 118 a č. 119 - jedná se o hydroizolační pásy, úprava výměry,
- položky č. 116 a 117 – odstraněny.

24) Jak má vypadat úprava čela stříšky v místě rušené terasy 2.NP, tedy cca 100 mm tvořené deskami XPS ukládané mezi dřev. vazníky. A je to řešení zahrnuto v Soupisu prací? Z detailu č. 3 to bohužel není patrné (viz. poznámka k detailům v předchozím bodě).

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet (doplněna perlina s lepidlem a omítka).

25) V Soupisu prací chybí položka pro těsnící pás přes okapnici balkónů v rámci systémového řešení hydroizolace balkónů.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet.

26) V Soupisu prací chybí položka pro trvale pružnou pásku mezi spádovým potěrem na balkónech a prahem dveří, jak je naznačeno v detailu č. 2.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet.

27) V Soupisu prací položka č. 138 pro oplechování parapetů uvádí rš. 500 mm, ale vzhledem k požadavku na osazení nových oken na vnější hranu stěny, bude potřebný rozvin mnohem menší.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet.

28) V Soupisu prací je položka č. 140 pro oplechování říms rš. 670 mm, pro klempířský výrobek K.14. Dle Výpisu klemp. výrobků a detailu č. 3 se má jednat o součást oplechování stříšky 2.NP místo rušené terasy, ale vůbec není patrné, kde a jak má být osazeno a napojeno na navazující konstrukce a prvky. A proč výměra 42 m?

**Odpověď zadavatele:**

Výměra nebyla stanovena správně. Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet.

29) Projektová dokumentace zahrnuje oplechování římsy 2.NP – výrobek K.10. Zateplením fasády tl. 160 mm + související vrstvy ta římsa dle znázornění v řezech zanikne. Jak bude tedy tento detail vypadat? Navíc je v Soupisu prací v položce č. 139 uvažována pro toto oplechování výměra 92,4 m, ale pro etapu č. 1 bude zřejmě jen cca 40 m.

**Odpověď zadavatele:**

Výměra nebyla stanovena správně. Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet.

30) Dle projektové dokumentace se mají zateplit římsy izolantem tl. 50 mm, položky č. 20 a 21 Soupisu prací. Tedy zřejmě i římsy v 6.NP, a to i na krajích, kde navazuje střešní terasa. Řešení teras však není součástí této zakázky, jak tedy bude řešen tento detail (ukončení izolantu 50 mm u stávajícího oplechování teras)?

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet:

- doplněno oplechování.

31) V Soupisu prací v části 4 – Elektromontáž je položka pro montáž zemnicích desek a tyčí s výměrou 6 kusů. Dle projektu však pro 1. etapu budou zřejmě jen 2 kusy. Navíc v části 3 – Elektromateriál zřejmě chybí dodávka zemnicích tyčí. Dále zřejmě nejsou zahrnuty potřebné zemní práce.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet.

32) Je požadována nějaká úprava podhledu v průchodech 1.NP na rozích domu a je to zahrnuto v Soupisu prací?

**Odpověď zadavatele:**

Úprava požadována není.

**33)** Není nám zcela jasný rozsah a provedení úpravy fasády přízemí – část 2 Soupisu prací. Má se otlouct cca 438 m<sup>2</sup> obkladu stěn, poté vyrovnat vápenocem. omítkou, provést hydroizolační stěrku, stěrku s výztužnou tkaninou a finální mozaikovou omítkou – kde přesně je v této etapě (půdorysně a výškově) uvažována tato úprava? Dále na 109 m<sup>2</sup> se má otlouct omítka, provést novou jádrovou omítku se štukováním a krycí nátěr omítek dvojnásobný syntetický, je zde ale i počítáno s výztužnou tkaninou. Jaká je tedy přesně požadovaná skladba těchto ploch (posloupnost vrstev)? Proč je krycí nátěr požadován syntetický? A kde přesně je v této etapě (půdorysně a výškově) uvažována tato úprava?

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel upřesňuje, že tato úprava je od země po římsu. Syntetický nátěr byl změněn na silikátový nátěr.

**Skladba marmolitu:**

Zatření spár maltou  
Omítka 15mm  
Penetrace  
Lepidlo s perlinkou  
Hydroizolační stěrka  
Penetrace  
Mozaika

**Skladba římsa**

Zatření spár maltou  
VPC štuková omítka (postřík, jádrovka, penetrace, štuk)  
Penetrace  
Lepidlo s perlinkou  
Penetrace  
Nátěr

**Žádost o vysvětlení zadávací dokumentace ze dne 29.12.2025 vč. odpovědí – vysvětlení zadavatele**

**34)** U níže uvedených položek ve stavebním objektu „1 – Fasáda nad přízemím“ chybí bližší specifikace obsahu prací, výkaz výměr, odkaz na příslušné výkresy projektové dokumentace ani jednoznačné vymezení měrné jednotky a množství, a proto nejsme schopni určit druh, rozsah a množství požadovaných prací a zpracovat porovnatelné ocenění, jak požaduje prováděcí vyhláška č. 169/2016 Sb., zejména ustanovení § 4 až § 7 (struktura soupisu prací, obsah položky a výkaz výměr).

Žádáme proto o samostatné a věcné vysvětlení ke každé z následujících položek:

1. Položka č. 61 – „Demontáž vnitřního zateplení výplní vč. likvidace odpadu“, MJ: soubor, množství: 1,000 Žádáme o doplnění: o přesného vymezení místa a rozsahu prací (jaké konstrukce / kde konkrétně),

- o technického obsahu prací (rozsah demontáže, členění dle objektů / úseků),
- o způsobu určení množství a odůvodnění použití MJ „soubor“,
- o výkazu výměr nebo odkazu na konkrétní výkres / detail PD.

**Odpověď zadavatele:**

Viz výše odpověď na dotaz č. 3. Zadavatel uvádí, že výkresová část demontáže a montáže není.

2. Položka č. 62 – „Demontáž keramických obkladů ... dodávka a montáž nových obkladů...“, MJ:soubor, množství:1,000 Žádáme o doplnění: o vymezení rozsahu dotčených ploch ( $m^2$  / členění dle míst / objektů),

- o specifikace materiálových a kvalitativních požadavků nových obkladů,
- o způsobu měření a stanovení množství (včetně vazby na PD),
- o výkazu výměr nebo odkazu na konkrétní výkres / detail PD.

**Odpověď zadavatele:**

Viz výše odpověď na dotaz č. 3. Zadavatel uvádí, že výkresová část demontáže a montáže není.

3. Položka č. 63 – „Demontáž soklíků podlah... zpětná montáž...“, MJ: soubor, množství: 1,000 Žádáme o doplnění: o rozsahu a umístění prací (délka, členění dle místností / úseků),

- o technického obsahu činností (způsob demontáže, skladování, montáže),
- o způsobu určení množství a odůvodnění MJ „soubor“,
- o výkazu výměr nebo odkazu na příslušnou část PD.

**Odpověď zadavatele:**

Viz výše odpověď na dotaz č. 3.

35) Porovnáním článku II. Předmět smlouvy týkajícího se mmj. vedlejších rozpočtových nákladů ve Smlouvě o dílo a položek VRN uvedených v oceněném soupisu prací jsme identifikovali rozdíly spočívající v tom, že některé činnosti uvedené ve smlouvě nejsou zahrnuty v soupisu prací (VRN). Z toho důvodu není zřejmé, zda mají být tyto činnosti oceněny samostatně či jsou již v jiných položkách zahrnuty. Jedná se např. avšak nejen o tyto činnosti:

- inženýrskou činnost a povolovací procesy,
- DIO + dopravní značení,
- geodetické práce + vytýčení sítí,
- BOZP a pasportizaci bytů,
- koordinaci s nájemci a zvláštní režim realizace v obývaných domech,
- průběžný denní úklid staveniště, případně výstavba dotčených pozemků a komunikací
- opatření před zimou či nepříznivými povětrnostními či jinými přírodními vlivy
- ochrana majetku objednatele a nájemníků

Žádáme proto o:

- doplnění položek VRN v soupisu prací tak, aby jejich rozsah odpovídal textu smlouvy, nebo
- jednoznačné vymezení, že závazný je rozsah VRN dle soupisu prací a činnosti ve smlouvě, které v něm nejsou uvedeny, nejsou předmětem ocenění.

Současně žádáme, aby bylo v návaznosti na vysvětlení případně doplněno či upřesněno znění položek v soupisu prací (včetně elektronické podoby tak, aby umožnila zpracování nabídky dle § 12 vyhlášky).

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel provedl úpravu zadávací dokumentace – Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet:

- doplněny položky.

36) Ze znění dokumentu VÝZVA K PODÁNÍ NABÍDKY A ZADÁVACÍ DOKUMENTACE je zřejmé, že zakázka je rozdělena do tří etap, přičemž tato soutěž se týká pouze 1. etapy. Projektová dokumentace je však zpracována pro celou stavbu bez zřetelného odlišení jednotlivých etap. V praxi tak dochází k situaci, kdy je skutečný rozsah 1. etapy fakticky vymezitelný zejména ne-li výlučně ze soupisu prací. Současné znění článku II.2 („Přitom platí, že předmětem díla je vždy...“) stanoví pořadí závaznosti dokumentace tak, že může v budoucnu vést k výkladovým sporům mezi projektovou dokumentací pro celé dílo a oceněným soupisem prací pro 1. etapu.

Navrhujeme proto úpravu článku II.2 tak, aby:

- • oceněný soupis prací byl nadřazen projektové dokumentaci pro účely vymezení rozsahu díla v této etapě,
- • projektová dokumentace byla závazná pouze v rozsahu odpovídajícím položkám soupisu prací.

Žádáme o potvrzení, zda bude zadavatelem taková úprava akceptována, případně o vydání závazného výkladu přednosti dokumentů.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel nebude provádět úpravu zadávací dokumentace. Ve Výzvě k podání nabídky a zadávací dokumentaci ze dne 05.12.2025 je v bodu 3.1 zcela jasně vymezen předmět veřejné zakázky. V bodě 3.2 téže dokumentace je pak uvedeno, že rozpočet stavebních prací se váže pouze k etapě č. 1. Směrodatný rozsah prací určuje Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet. Předmětem zakázky jsou/budou tak výhradně a pouze práce uvedené – naceněné účastníkem v Příloze č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet.

37) Současné ustanovení čl. VII/4/b), podle něhož vícepráce, které nejsou kryty jednotkovými cenami položkového rozpočtu, budou oceňovány dle aktuálního ceníku ÚRS Praha a. s. ve výši max. 80 % sborníkových cen, představuje významné riziko pro realistické ocenění nabídkové ceny. Při aktuálních tržních cenách materiálů a subdodávek tato hranice často nepostačuje k pokrytí reálných nákladů, což může ovlivnit srovnatelnost nabídek a hospodárnost výběru.

S ohledem na výše uvedené žádáme zadavatele o úpravu ustanovení tak, aby:

- • vícepráce mohly být oceněny dle 100 % cen ÚRS, nebo
- • bylo umožněno využití individuální kalkulace na základě doložených nákladů a ceny v místě a čase obvyklé, pokud cenová úroveň ÚRS neodpovídá reálným tržním podmínkám.

Tento návrh je v souladu s principem transparentního a hospodárného zadávání a umožní uchazečům připravit nabídku realisticky a srovnatelně.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel nebude upravovat zadávací podmínky – Příloha č.3 Návrh smlouvy o dílo.

Stanovení způsobu určování ceny za tzv. vícepráce náleží do obchodních podmínek podle § 37 odst. 1 písm. c) zákona. Způsob stanovení těchto obchodních podmínek je zcela na uvážení zadavatele (při respektování zákonných limitů). Při stanovení podmínky, že cena za případné vícepráce se bude v daném případě určovat ve výši nepřevyšující 80 % příslušné sborníkové ceny stanovené v aktuálního ceníku ÚRS Praha a.s., vycházel zadavatel ze svých zkušeností z obdobných veřejných zakázek o vztahu nabídkových cen dodavatelů a směrných cen podle cenové soustavy ÚRS. Z těchto zkušeností vyplývá, že takto stanovená cena nepředstavuje cenu nepřiměřeně nízkou.

Navíc i v případě samotné veřejné zakázky, resp. stavebních prací či služeb, které jsou jejím předmětem (nikoliv případných víceprací), mohou jednotliví účastníci zadávacího řízení v rámci činění nabídky nabídnout ceny nižší, než jsou sazebníkové ceny v ceníku ÚRS Praha a.s., a to třeba i nižší než oněch 80 % sborníkových cen, aniž by se přitom jednalo o mimořádně nízkou nabídkovou cenu.

Zadavatel tedy nepovažuje smluvní podmínku v zadávací dokumentaci veřejné zakázky spočívající v ocenění případných víceprací za nepřiměřenou, účelovou či mající za cíl záměrně omezit okruh účastníků zadávacího řízení neboli v rozporu se zásadou přiměřenosti podle § 6 odst. 1 zákona. O tom, že uvedená smluvní podmínka neodporuje zásadám podle § 6 odst. 1 až 3 zákona, svědčí rovněž to, že ji nezřídka používá ve smlouvách na veřejné zakázky na stavební práce vedle zadavatele rovněž řada jiných zadavatelů vč. zadavatelů veřejných, jak je možno ověřit např. průzkumem internetu.

Tato smluvní podmínka platí pro všechny účastníky zadávacího řízení bez rozdílu, tudíž žádného z nich nemůže na úkor jiného zvýhodňovat či dokonce některému bránit v účasti v zadávacím řízení. To vyplývá rovněž z toho, že není předem známo, zda vůbec potřeba nějakých víceprací v souvislosti

s realizací veřejné zakázky vznikne, a pokud ano, jaký bude předmět, obsah a rozsah případných víceprací.

**38)** Vzhledem k tomu, že uvedené nejasnosti zásadně brání řádnému zpracování cenové nabídky a lhůta pro podání nabídky je velmi krátká, žádáme zároveň o přiměřené prodloužení lhůty pro podání nabídek, a to nejméně od okamžiku doručení úplného vysvětlení a aktualizovaných podkladů, tak aby bylo možné nabídku zpracovat v porovnatelných podmínkách.

**Odpověď zadavatele:**

Zadavatel prodlouží lhůtu pro podání nabídek v souladu s §98 odst. 4 a §99 odst. 2 zákona tzn. tak aby činila celou svou původní délku.

**Zadavatel prodlužuje lhůtu pro podání nabídek a to do 09.02.2026.**

**Přílohy:**

**Příloha č. 5 Soupis prací s výkazem výměr – rozpočet (oprava 1)**

V Sokolově

|                                                                                                  |                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Zadavatel:</u><br><br><b>MĚSTO SOKOLOV</b><br><b>Rokycanova 1929</b><br><b>356 01 Sokolov</b> | <u>Podpis:</u><br><br>Ing. Kateřina Klepáčková,<br>vedoucí odboru rozvoje města<br>Městského úřadu Sokolov |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|