



Město Sokolov

Městský úřad Sokolov

ZPRÁVA O HODNOCENÍ A POSOUZENÍ NABÍDEK

4. jednání

k veřejné zakázce s názvem

„Rekonstrukce střešního pláště Hornického domu – výměna střešní krytiny a oprava krovů“

zadávané podle
zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“),
ve zjednodušeném podlimitním řízení na veřejnou zakázku na stavební práce

| | |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Režim zadávacího řízení | Zjednodušené podlimitní řízení dle § 52 písm. a) a § 53 zákona |
| Druh veřejné zakázky | Stavební práce |
| Profil zadavatele | https://ezak.sokolov.cz/profile_display_2.html |
| Předpokládaná hodnota | 10 006 122,- Kč bez DPH |
| Datum zahájení řízení | 05. 01. 2026 |

1. IDENTIFIKACE ZADAVATELE

Název: Sokolov
Sídlo: Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov
IČ/DIČ: 00259586/CZ00259586
Datová schránka: 6xmbrxu
Zástupce: Renata Oulehlová, starostka

Kontaktní osoba zadavatele: Ing. Lenka Benešová,
odbor rozvoje města Městského úřadu Sokolov
tel. +420 354 228 285
e-mail: lenka.benesova@mu-sokolov.cz



1. SLOŽENÍ HODNOTÍCÍ KOMISE

Komise pro posouzení a hodnocení nabídek, jmenovaná zadavatelem, zahájila jednání dne 02. 03. 2026 v 15:00 hodin. Komise po tuto dobu jednala za přítomnosti těchto jejích členů:

- 1) Bc. Václav Pták
- 2) Mgr. Ladislav Simet
- 3) Bc. Jana Heřmanová - omluvena
- 4) Ing. František Weiss
- 5) Ing. Pavel Beran

dále jen „Komise“.

Komise byla usnášeníschopná a nepodjatá – viz čestná prohlášení o nepodjatosti a mlčenlivosti. U žádného z členů komise nebyl zjištěn střet zájmů. Komise rozhodovala většinou svých hlasů.

2. KONTROLA DOPLNĚNÍ NABÍDEK

Na svém třetím jednání dne 23.02.2026 se komise jednomyslně usnesla na vyzvání Účastníka č. 1 MESSA Invest, s.r.o. k doplnění/objasnění jeho nabídky s termínem doložení do 27.02.2026 takto:

Účastník č. 1 MESSA Invest, s.r.o. byl vyzván dne 24.02.2026 k písemnému objasnění či doplnění nabídky účastníka následovně:

- Doložte podle § 48 odst. 4 zákona zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny, přičemž ze zdůvodnění musí bez pochyb vyplývat schopnost dodavatele realizovat příslušnou část veřejné zakázky za cenu jím nabídnutou, tedy půjde o zdůvodnění materiální neboli věcné. V opačném případě nelze zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny považovat za dostatečné neboli řádné a nabídkovou cenu dodavatele za zdůvodněnou.
- Doložte písemné objasnění rozporu v dokládáných stavebních pracích na referenční zakázce č. 2 „OS Praha 1 - oprava střechy“ a čl. VII odst. 11 Smlouvy o dílo uzavřené dne 23.06.2020 mezi objednatelem referenční zakázky Builder Constructon s.r.o. a Obvodním soudem pro Prahu 1.

Účastník reagoval ve stanovené lhůtě následovně:

Účastník č. 1 MESSA Invest, s.r.o. ve stanovené lhůtě dne 26.02.2026:

- doložil dokumentu s názvem „Doložení Hornický dům“ s uvedením věcného a materiálního zdůvodněním mimořádně nízké nabídkové ceny a to v části položek 1, 2, 7, 107, 135, 136, 140 rozpočtu předloženého účastníkem;
- nedoložil objasnění ani žádné jiné vysvětlení rozporu v dokládáných stavebních pracích na referenční zakázce č. 2 „OS Praha 1 - oprava střechy“ a čl. VII odst. 11 Smlouvy o dílo uzavřené dne 23.06.2020 mezi objednatelem referenční zakázky Builder Constructon s.r.o. a Obvodním soudem pro Prahu 1;
- předložil sdělení ve znění „*Také dokládáme aktuální stavební práci vč. osvědčení objednatele*“ společně s referenčním listem k zakázce „BD Šeberov, K Hrnčírům 68, Praha - Šeberov, 149 00“ dále jen („BD Šeberov“). Z doloženého referenčního listu vyplývá, že objednatelem zakázky BD Šeberov byl Pipasik Roman. Z identifikace objednatele referenční zakázky není zřejmé jakou právní subjektivitu má objednatel. Dálkovým přístupem do obchodního rejstříku (Veřejný rejstřík a Sběrka listin na adrese <http://www.justice.cz>) a ověřením údajů z veřejné části Živnostenského



rejstříku (<https://rzp.gov.cz/verejne-udaje/cs/udaje/vyber-subjektu>) bylo zjištěno, že pod tímto obchodním názvem není evidována žádná obchodní společnost, nebo podnikající fyzická osoba nebo jiný podnikatelský subjekt. Dálkovým nahlížením do databáze katastru nemovitostí (na adrese <https://nahlizeniidokn.cuzk.gov.cz/>) bylo zjištěno, že Pipasik Roman není vlastníkem nemovitosti na adrese: K Hrnčířům 68, Praha - Šeberov, 149 00 (stavba stojí na pozemku p.č. 499 Šeberov), ke které jsou referenční práce prokazovány.

Komise dále shledala, že referenční listy předložené Účastníkem č. 1 MESSA Invest, s.r.o. prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK ve dnech 20.01.2026 a 09.02.2026 k referenčním zakázkám č. 1: *Nástavba domu Petrská 1167/31* (dále jen „ref. zak. č. 1“); č. 2: *OS Praha 1 - oprava střechy...* (dále jen „ref. zak. č. 2“) a č. 3: *Rekonstrukce RD a kompletní rekonstrukce střešní krytiny vč. nosných konstrukcí a pokrývačských prací* (dále jen „ref. zak. č. 3“), neobsahují všechny údaje požadované v čl. 7 odst. 7.4.1 Výzvy k podání nabídek a zadávací dokumentace ze dne 05.01.2026 (dále jen „ZD“). Dle požadavků ZD musí každé Osvědčení objednatelů o řádném poskytnutí a dokončení stavebních prací obsahovat: identifikaci objednatele, popis předmětu stavebních prací, jejich rozsah, dobu, místo provedení a cenu a informaci o tom, zda byly provedeny odborně, řádně a včas. Referenční list k zakázce č. 1 neobsahuje popis předmětu stavebních prací a jejich rozsah. Referenční list k zakázce č. 2 a č. 3 neobsahuje jednoznačnou identifikaci místa provedení referenčních prací, tedy adresu, včetně uvedení popisného čísla nemovitosti, na které referenční práce probíhaly.

Komise dále shledala, že v případě referenční zakázky č. 1 („Nástavba domu Petrská 1167/31“) je v referenčním listu uveden jako objednatel subjekt s názvem „Embassy Hotel Praha“. Z identifikace objednatele referenční zakázky č. 1 není zřejmé, jakou právní subjektivitu má objednatel. Dálkovým přístupem do obchodního rejstříku (Veřejný rejstřík a Sběrka listin na adrese <http://www.justice.cz>) a ověřením údajů z veřejné části Živnostenského rejstříku (<https://rzp.gov.cz/verejne-udaje/cs/udaje/vyber-subjektu>) bylo zjištěno, že pod tímto obchodním názvem není evidována žádná obchodní společnost, nebo podnikající fyzická osoba nebo jiný podnikatelský subjekt. Dálkovým nahlížením do databáze katastru nemovitostí (na adrese <https://nahlizeniidokn.cuzk.gov.cz/>) bylo zjištěno, že subjekt „Embassy Hotel Praha“ není vlastníkem nemovitosti na adrese: Petrská 1167/31, Nové město Praha 1 110 00 (stavba stojí na pozemku p.č. 265 Nové Město), ke které jsou referenční práce prokazovány.

Komise se jednomyslně usnesla požádat účastníka č. 1 MESSA Invest, s.r.o. o písemné objasnění / doplnění nabídky a to následovně:

- Doložte vysvětlení, z jakého titulu byl Pipasik Roman objednatelem zakázky „BD Šeberov, K Hrnčířům 68, Praha - Šeberov, 149 00“. Z předložených údajů není možné bez pochyb identifikovat právní subjektivitu objednatele této zakázky. Z výše uvedeného písemného objasnění/doplnění nabídky není zřejmé, z jakého důvodu byla Účastníkem tato zakázka předložena.
- Doložte referenční list k zakázce č. 1 *Nástavba domu Petrská 1167/31* s doplněním popisu předmětu stavebních prací a jejich rozsahu.
- Doložte referenční list k zakázce č. 2 „OS Praha 1 - oprava střechy...“ a k referenční zakázce č. 3 „Rekonstrukce RD a kompletní rekonstrukce střešní krytiny vč. nosných konstrukcí a pokrývačských prací“ s doplněním jednoznačné identifikace místa provedení referenčních prací, tedy s uvedením adresy místa realizace, včetně uvedení popisného čísla nemovitosti, na které referenční práce probíhaly.
- Doložte vysvětlení, z jakého titulu byl Embassy Hotel Praha objednatelem referenční zakázky „Nástavba domu Petrská 1167/31“. Z předložených údajů není možné bez pochyb identifikovat právní subjektivitu objednatele této referenční zakázky. Doložte vysvětlení v jakém pracovním vztahu je osoba Matouš Bělohávek k subjektu „Embassy Hotel Praha“ a z jakého titulu je osoba Matouše Bělohávka oprávněna vystupovat za subjekt „Embassy Hotel Praha“ a v tomto



případě potvrzovat pravdivost údajů uvedených v referenčním listě k referenční zakázce č. 1 „Nástavba domu Petrská 1167/31“.

- o Doložte objasnění rozporu v dokládaných stavebních pracích na referenční zakázce č. 2 „OS Praha 1 - oprava střechy“ a čl. VII odst. 11 Smlouvy o dílo uzavřené dne 23.06.2020 mezi objednatelem referenční zakázky Builder Constructon s.r.o. a Obvodním soudem pro Prahu 1, o které Vás zadavatel žádal již dne 24.02.2026 prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK.

Lhůta pro doplnění/objasnění nabídky **účastníka č. 1 MESSA Invest, s.r.o.** je stanovena na 3 pracovní dny od odeslání písemné žádosti o doplnění/objasnění nabídky prostřednictvím systému E-ZAK. V případě, pokud účastník ve lhůtě požadované nedoplní, bude z další účasti v zadávacím řízení vyloučen. Vyzváním účastníka byla pověřena tajemnice komise Ing. Lenka Benešová.

3. POSOUZENÍ NABÍDEK

Komise dále přistoupila k posouzení nabídky **účastníků č. 3 RYTA s.r.o. a účastníka č. 2 DESIGNSTAV KARLOVY VARY s.r.o.** z hlediska splnění požadavků na prokázání způsobilosti a kvalifikace uvedených ve Výzvě k podání nabídek a zadávací dokumentaci ze dne 05. 01. 2026 (dále jen „ZD“).

| Kvalifikační předpoklad | Prokázání kvalifikace | účastník č. 3 RYTA s.r.o. | účastník č. 2 DESIGNSTAV KARLOVY VARY s.r.o. |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Základní způsobilost podle § 74 zákona | <i>Splnění podmínek dle § 74 zákona</i> | Splněna - doloženo čestným prohlášením (příloha č. 2 ZD) | Splněna - doloženo čestným prohlášením (příloha č. 2 ZD) |
| Profesní způsobilost podle § 77 zákona | <i>§ 77 odst. 1 zákona – doklad o oprávnění podnikat v rozsahu odpovídajícímu předmětu veřejné zakázky, pokud jiné právní předpisy takové oprávnění vyžadují, tj. předložením živnostenského oprávnění pro živnost „Provádění staveb jejich změn a odstraňování“.</i> | Splněna - doloženo čestným prohlášením (příloha č. 2 ZD) + Výpisem z OR a ŽR (Ověřeno v ŽR a OR - zadavatel výpisy eviduje) | Splněna - doloženo čestným prohlášením (příloha č. 2 ZD) (Ověřeno v ŽR a OR - zadavatel výpisy eviduje) |
| Technická kvalifikace podle § 79 zákona | <i>Splnění podmínek podle § 79 odst. 2 písm. a) zákona – účastník předloží:</i> <ul style="list-style-type: none">• seznam realizovaných zakázek za posledních 5 let před zahájením zadávacího řízení na veřejnou zakázku, ze kterého plyne, že účastník realizoval min 3 stavební práce charakteru, rozsahu a složitosti obdobných veřejné zakázce, tedy referenční zakázky na stavební práce, jejichž součástí byly také pokrývačské práce včetně klempířských prací na budovách se šikmou střechou, přičemž každá z | • Doloženo seznamem stavebních prací (Příloha č. 7 ZD) s uvedením 3 referenčních zakázek: 1) Střecha - objekt sady 5. května 42, Plzeň; 2) Domažlice - objekt radnice - stavební úpravy krovů a střech, úsek C a D; | • Doloženo seznamem stavebních prací (Příloha č. 7 ZD) s uvedením 3 referenčních zakázek: 1) Vybudování Hasičské zbrojnice ve městě Hroznětín; 2) Novostavba RD Horní Blatná; 3) Bečov nad Teplou rekonstrukce požární zbrojnice; |



| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p><i>těchto 3 stavebních prací měla celkovou hodnotu (cenu) nejméně 4 500 000,- Kč bez DPH, z toho pokrývačské a klempířské práce činili min. 400 000,- Kč bez DPH</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>osvědčení objednatele o řádném poskytnutí a dokončení referenčních stavebních prací.</i> | <p>3) Rekonstrukce střechy na objektu Sokolovny.;</p> <p>Z ref. zak. č. 1,2,3 není zřejmé, zda se jednalo o šikmou střechu a v jakém cenovém rozsahu byly pouze klempířské a pokrývačské práce. Z ref. zak. č. 3 není zřejmé, zda byly stavební práce dokončeny ve sledovaném období.</p> <ul style="list-style-type: none">• Splněno - doloženy Referenční listy ke všem 3 referenčním zakázkám, potvrzené od objednatelů všech 3 výše uvedeným refer. zakázek | <p>Z ref. zak. č. 1,2,3 není zřejmé, zda se jednalo o šikmou střechu a v jakém cenovém rozsahu byly pouze klempířské a pokrývačské práce a není zřejmá jednoznačná identifikace místa provedení referenčních prací. U ref. zak. č. 3 není zřejmé z jakého titulu byl objednatelem zakázky M. Dolinský.</p> <ul style="list-style-type: none">• Splněno - doložena Osvědčení o řádném plnění prací ke všem 3 referenčním zakázkám, potvrzená od objednatelů všech 3 výše uvedených refer. zakázek |
| Nabídka splňuje/nesplňuje požadavky na prokázání způsobilosti. | | NESPLŇUJE | NESPLŇUJE |

| Požadavek zadavatele na zpracování nabídky | účastník č. 3 RYTA s.r.o. | účastník č. 2 DESIGNSTAV KARLOVY VARY s.r.o. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Plná moc, je-li účastník zadávacího řízení zastoupen na základě plné moci</i> | Nerelevantní | Nerelevantní |
| <i>Krycí list nabídky – vyplněný</i> | Doložen | Doložen |
| <i>Návrh smlouvy o dílo - vyplněný</i> | Doložen | Doložen |
| <i>Soupis prací s výkazem výměr (rozpočet) – vyplněný</i> | Doložen MNNC neshledána | Doložen MNNC neshledána |
| <i>Mimořádně nízká nabídková cena</i> | | |
| <i>Čestné prohlášení - kvalifikace, poddodavatelé, sankce proti Rusku atd. (příloha č. 2 ZD)</i> | Doloženo čestné prohlášení (příloha č. 2 ZD) Bez využití poddodavatelů (příloha č. 6 ZD) | Doloženo čestné prohlášení (příloha č. 2 ZD) S využitím poddodavatelů (příloha č. 6 ZD) |
| <i>Dotazník BOZP</i> | Doložen | Doložen rozpor v počtu poddodavatelů |
| Nabídka splňuje/nesplňuje požadavky zadavatele | SPLŇUJE | NESPLŇUJE |



Komise provedla posouzení nabídek s tímto výsledkem:

Účastník č. 3 RYTA s.r.o. (dále také jen „účastník č. 3“) podal prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK dne 03.02.2026 nabídku do zadávacího řízení na výše uvedenou zakázku (dále jen „nabídka“). Součástí předložené nabídky je Seznam realizovaných zakázek a referenční listy k zakázkám:

- 1) Střecha - objekt sady 5. května 42, Plzeň;
- 2) Domažlice - objekt radnice - stavební úpravy krovů a střech, úsek C a D;
- 3) Rekonstrukce střechy na objektu Sokolovny.

- a) Z popisu referenčních stavebních prací u zakázek č. 1 až č. 3 není zřejmé, **zda se jednalo o šikmé střechy a jaké výše dosahovaly pouze pokrývačské a klempířské práce.**
- b) Datum dokončení referenční zakázky č. 3 je v seznamu realizovaných zakázek i v referenčním listu zakázky uveden pouze ve formátu 01/2026. K prokázání technické kvalifikace podle § 79 odst. 2 písm. a) zákona zadavatel požaduje, aby dodavatel zadavateli předložil seznam stavebních prací poskytnutých **za posledních 5 let před zahájením zadávacího řízení** na veřejnou zakázku včetně osvědčení objednatele o řádném poskytnutí a dokončení nejvýznamnějších z těchto prací. **Uvedená 5ti letá doba se považuje za splněnou, pokud byla stavební práce v průběhu této doby dokončena odborně, řádně a včas.** V souladu s čl. 7 odst. 7.4.1. Výzvy k podání nabídek a zadávací dokumentace ze dne 05.01.2026 (dále jen „ZD“) nelze z předložených údajů jednoznačně stanovit, zda byly stavební práce na referenční zakázce č. 3 „Rekonstrukce střechy na objektu Sokolovny“ dokončeny řádně a včas před zahájením zadávacího řízení dne 05.01.2026.

Komise se jednomyslně usnesla požádat účastníka č. 3 RYTA s.r.o. o písemné objasnění / doplnění nabídky a to následovně:

- a) Ke všem třem referenčním zakázkám doložte doplnění, ve kterém bude v souladu s odst. 7.4.1. ZD uvedeno kolik činila cena (hodnota) v Kč bez DPH pouze pro pokrývačské a klempířské práce. Ke všem třem referenčním zakázkám doložte, o jaký typ střechy se jednalo.
- b) K referenční zakázce č. 3 doložte vysvětlení v jakém konkrétním termínu (ve formátu DD.MM.RRRR) byly dokončeny referenční stavební práce na Rekonstrukci střechy na objektu Sokolovny pro město Rakovník.

Účastník č. 2 DESIGNSTAV KARLOVY VARY s.r.o. (dále také jen „účastník č. 2“) podal prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK dne 02.02.2026 nabídku do zadávacího řízení na výše uvedenou zakázku (dále jen „nabídka“). Součástí předložené nabídky je Seznam realizovaných zakázek a Osvědčení o řádném plnění prací k zakázkám:

- 1) Vybudování Hasičské zbrojnice ve městě Hroznětín;
- 2) Novostavba RD Horní Blatná;
- 3) Bečov nad Teplou, rekonstrukce požární zbrojnice.

- a) Z popisu referenčních stavebních prací u výše uvedených referenčních zakázek č. 1 až č. 3 není zřejmé, zda se jednalo o šikmé střechy a jaké výše dosahovaly pouze pokrývačské a klempířské práce.
- b) Ze Seznamu realizovaných zakázek a Osvědčení o řádném plnění referenčních prací na zakázkách č. 1 až č. 3 není zřejmá jednoznačná identifikace místa provedení referenčních prací, tedy adresa (včetně uvedení popisného čísla nemovitosti), na které referenční práce probíhaly.
- c) Z jakého titulu byl p. Milan Dolinský objednatelem referenční zakázky č. 3 „Novostavba RD Horní Blatná“?
- d) Účastník dále předložil Seznam poddodavatelů (příloha č. 6 ZD) a Dotazník BOZP (příloha č. 8 ZD) ve kterých uvádí různý počet předpokládaných poddodavatelů. V Seznamu poddodavatelů jsou za poddodavatele označeny dvě společnosti a to Karel Drexler IČ: 46837841 a ZAPE



Elektro s.r.o. Karlovy Vary IČ: 25216180. V rozporu s touto informací je v Dotazníku BOZP uvedeno, že předpokládaný počet dodavatelů, kteří se budou podílet na realizaci díla je 3.

Komise se jednomyslně usnesla požádat účastníka č. 2 DESIGNSTAV KARLOVY VARY s.r.o. o písemné objasnění / doplnění nabídky a to následovně:

- Ke všem třem referenčním zakázkám doložte doplnění, ve kterém bude v souladu s odst. 7.4.1. ZD uvedeno kolik činila cena (hodnota) v Kč bez DPH pouze pro pokrývačské a klempířské práce. Ke všem třem referenčním zakázkám doložte, o jaký typ střechy se jednalo.
- Ke všem třem referenčním zakázkám doplňte jednoznačnou identifikaci místa provedení referenčních prací, tedy adresu (včetně uvedení popisného čísla nemovitosti), na které referenční práce probíhaly.
- Doplňte informaci, z jakého titulu byl p. Milan Dolinský objednatelem referenční zakázky č. 3 „Novostavba RD Horní Blatná“?
- Vysvětlíte rozpor o počtu poddodavatelů v Seznam poddodavatelů (příloha č. 6 ZD) a v Dotazníku BOZP (příloha č. 8 ZD).

Lhůta pro doplnění/objasnění nabídek **účastníka č. 3 RYTA s.r.o. a účastníka č. 2 DESIGNSTAV KARLOVY VARY s.r.o.** je stanovena na 3 pracovní dny od odeslání písemné žádosti o doplnění/objasnění nabídky prostřednictvím systému E-ZAK. V případě, pokud účastník ve lhůtě požadované nedoplní, bude z další účasti v zadávacím řízení vyloučen. Vyzváním účastníka byla pověřena tajemnice komise Ing. Lenka Benešová.

4. UKONČENÍ JEDNÁNÍ

Jednání komise bylo ukončeno v 16:00 hodin. Komise se usnesla na dalším jednání dne 10.03.2026.

Níže podepsaní členové komise prohlašují, že údaje uvedené v tomto protokolu jsou pravdivé a že s nimi bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Sokolově, dne 23. 02. 2026

Jména a podpisy členů komise pro posouzení a hodnocení nabídek:

| Člen Komise | Jméno | Podpis |
|-------------|----------------------|--------|
| 1. člen | Bc. Václav Pták | |
| 2. člen | Mgr. Ladislav Simet | |
| 3. člen | Bc. Jana Heřmanová | |
| 4. člen | Ing. František Weiss | |
| 5. člen | Ing. Pavel Beran | |

Protokol zapsala: Ing. Lenka Benešová