

PÍSEMNÁ ZPRÁVA ZADAVATELE

vyhotovená v souladu s § 217 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“)

Označení veřejné zakázky:

Název veřejné zakázky „**Revitalizace koupaliště Lhotka, Praha 4 – II. etapa, 2. část a kalové a biologické hospodářství**“

Dne 7. 11. 2025 byly na profilu zadavatele uveřejněny kompletní zadávací podmínky https://ezak.praha4.cz/contract_display_495.html (dále jen „**veřejná zakázka**“).

1. Označení zadavatele

městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4, IČO: 00063584.

2. Předmět veřejné zakázky

Předmětem plnění veřejné zakázky, v součinnosti se zadavatelem dle právních předpisů upravujících oblast realizace stavebních prací do podrobností nezbytných pro zpracování nabídky, jsou stavební práce spočívající v rekonstrukci části areálu Koupaliště Lhotka. V rámci těchto plánovaných úprav bude umístěno nové víceúčelové hřiště (pro volejbal, nohejbal a badminton) s umělým travnatým povrchem a oplocením z bezpečnostních sítí umístěných na ocelových sloupech. Dále bude umístěno nové hřiště pro petangue. Vedle hřišť budou umístěny workoutové prvky a venkovní stůl pro stolní tenis. Stávající areálová cestička s asfaltovým povrchem bude ve východní části doplněna tak, aby vznikl okruh okolo nádrží koupaliště. Z areálové cestičky bude provedena nová odbočka k nově vytvořenému vedlejšímu vstupu u ulice Židlického. Vedlejší vstup se předpokládá pro pěší. V jihovýchodní části areálu bude osazen nový prefabrikovaný kiosk pro prodej balených potravin a nápojů. U kiosku bude umístěna terasa ze zámkové dlažby. V severovýchodní části areálu je navržen nový provozní vjezd vedený ke zpevněné ploše pro zařízení a odvoz biologického odpadu.

Dále budou provedeny stavební úpravy a změna využití stávajícího objektu bez čp, bez č.e na pozemcích parc.č. č. 140/114 a 140/115 ul. Nad Koupadly, Praha 4, k.ú. Lhotka. Nově bude v objektu zázemí koupaliště (šatny, kancelář, sociální zařízení). Objekt je napojen na stávající inženýrské sítě. V rámci této úpravy bude navýšena hodnota hlavního jističe před elektroměrem z 3x50A na 3x80A.

Detailní vymezení předmětu plnění veřejné zakázky je vymezeno v příloze č. 6 této zadávací dokumentace.

Obsahuje-li zadávací dokumentace (zadávací podmínky), vč. všech příloh požadavky nebo odkazy na obchodní firmy, názvy nebo jména a příjmení, specifická označení zboží a služeb, které platí pro určitou osobu, popřípadě její organizační složku za příznačné, patenty na vynálezy, užité vzory, průmyslové vzory, ochranné známky nebo označení původu, zadavatel připouští i jiné kvalitativně a technicky obdobné plnění.

Opce:

V rámci projektu kalového hospodářství bude ve východní části areálu vymezen prostor pro nakládání s kaly z nádrží koupaliště. V rámci objektu SO 04 budou dodány kontejnery a kompostéry na bioodpad. Údaje v textových částech projektu, které se vztahují k objektům SO 02 a SO 03 nejsou relevantní.

Kód CPV	Název předmětu
45000000-7	Stavební práce
45236210-5	Vyrovnávání povrchu pro dětské hrací plochy
45110000-1	Demolice a zemní práce
45112723-9	Krajinné úpravy dětských hřišť
45233160-8	Chodníky a jiné zpevněné povrchy
45233222-1	Dláždění a asfaltování

Místem plnění veřejné zakázky je areál koupaliště Lhotka Praha 4.

Doba plnění veřejné zakázky:

Zadavatel stanoví, že s plněním předmětu veřejné zakázky bude započato nejpozději 5 dní po převzetí staveniště od objednatele.

Stavba jako celek bude dokončena 15.6.2026.

Detailní vymezení termínů plnění veřejné zakázky je uvedeno v textu návrhu smlouvy o dílo, který je přílohou č. 4 této zadávací dokumentace.

3. Cena sjednaná ve smlouvě na veřejnou zakázku

36 110 400,- Kč bez DPH

(cena díla bez opce 29 725 568,20 Kč bez DPH, cena opce 6 384 831,80 Kč bez DPH)

4. Druh zadávacího řízení

Veřejná zakázka na stavební práce byla zadávána ve zjednodušeném podlimitním řízení dle § 53 ZZVZ.

5. Označení účastníků zadávacího řízení

Ve lhůtě pro podání nabídek obdržel zadavatel nabídky níže uvedených účastníků zadávacího řízení:

Pořadové číslo nabídky	Obchodní firma účastníka	Identifikační údaje	Datum a čas doručení nabídky	Celková nabídková cena v Kč bez DPH
1.	S u b t e r r a a.s.	Sídlo: Koželužská 2246/5, Libeň, 180 00 Praha 8 IČO: 45309612	27. 11. 2025 15:18 hodin	36 110 400,00
2.	Gardenline s.r.o.	Sídlo: Na Vinici 948/13, Předměstí, 412 00 Litoměřice IČO: 27263827	28. 11. 2025 7:50 hodin	35 820 000,00

6. Označení všech vyloučených účastníků zadávacího řízení a odůvodnění jejich vyloučení

Zadavatel vyloučil z účasti v zadávacím řízení dne 25. 2. 2026 účastníka č. 2, obchodní společnost **Gardenline s.r.o., IČO: 27263827**, v souladu se zněním ustanovení § 124 odst. 2 ZZVZ, a to z níže uvedených důvodů.

Účastník podal do výše uvedeného zadávacího řízení dne 28. 11. 2025 nabídku.

Zadavatel rozhodl v rámci zadávacího řízení dne 14. 1. 2026 usnesením Rady městské části Praha 4 číslo 1R-24/2026 o výběru nejvhodnější nabídky, a to nabídky obchodní společnost Gardenline s.r.o., IČO: 27263827 (dále jen „vybraný dodavatel“). Oznámení o výběru nejvhodnější nabídky bylo dne 19. 1. 2026 v souladu se zněním ustanovení § 53 odst. 5 ZZVZ a dále též v souladu se zněním bodu 6.5 zadávací dokumentace, v jehož rámci si zadavatel vyhradil právo uveřejnit oznámení o výběru dodavatele na profilu zadavatele, uveřejněno na profilu zadavatele https://ezak.praha4.cz/contract_display_495.html.

Dne 4. 2. 2026, tj. bezprostředně po uplynutí lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí zadavatele o výběru dodavatele v rámci zadávacího řízení, odeslal zadavatel vybranému dodavateli prostřednictvím elektronického nástroje https://ezak.praha4.cz/contract_display_495.html výzvu k předložení harmonogramu provádění díla. Výzva k předložení harmonogramu provádění díla byla vybranému dodavateli odeslána v souladu se zněním čl. 7.5 písm. a) smlouvy o dílo, která tvoří součást zadávacích podmínek. Dle výše uvedeného ustanovení smlouvy o dílo je zhotovitel povinen předložit zadavateli harmonogram provádění díla, a to ke dni podpisu smlouvy o dílo. Vybraný dodavatel byl povinen předložit zadavateli harmonogramu provádění díla obratem, přičemž tento na výzvu k předložení harmonogramu provádění díla nikterak nereagoval. Dne 11. 2. 2026 proto byla vybranému dodavateli odeslána prostřednictvím elektronického nástroje oficiální Výzva k podpisu smlouvy o dílo a výzva k předložení harmonogramu provádění díla (dále jen „Výzva k podpisu smlouvy“), přičemž vybranému dodavateli byla poskytnuta lhůta k předložení podepsaného znění smlouvy o dílo a harmonogramu provádění díla do 13. 2. 2026. Výzva k podpisu smlouvy byla vybranému dodavateli odeslána s ohledem na znění ustanovení § 124 odst. 1 ZZVZ, dle něhož jsou zadavatel a vybraný dodavatel povinni uzavřít smlouvu o dílo bez zbytečného odkladu po uplynutí lhůty zakazu uzavřít smlouvu podle § 246 ZZVZ.

Vybraný dodavatel reagoval na Výzvu k podpisu smlouvy v zadavatelem stanovené lhůtě přípisem ze dne 13. 2. 2026, v jehož rámci vybraný dodavatel zadavateli sděluje, že považuje za nutné shrnout následující skutečnosti:

1. Zadávací dokumentace stanovila zadávací lhůtu v délce 6 měsíců od podání nabídek, přičemž pevný termín dokončení díla nebyl navázán na okamžik uzavření smlouvy či předání staveniště. Tato konstrukce umožnila vznik objektivního časového deficitu v závislosti na délce zadávacího řízení.
2. Skutečný průběh zadávacího řízení vedl k zásadnímu zkrácení reálně dostupné doby plnění oproti stavu při podání nabídky, aniž by tato skutečnost byla způsobena jednáním zhotovitele.
3. Projektová dokumentace u dílčího plnění předpokládá realizaci v období 11/2025–05/2026, přičemž tato část představuje přibližně třetinu celkového rozsahu díla.
4. Stavební povolení stanoví, že stavba bude dokončena do 9 měsíců ode dne zahájení.
5. Termín dokončení dle návrhu smlouvy zahrnuje rovněž obstarávání kolaudačního rozhodnutí. Kolaudační řízení je správním procesem vedeným orgánem veřejné moci, jehož délku ani průběh zhotovitel nemůže plně ovlivnit.

Souhrn shora uvedených skutečností vede dle názoru vybraného dodavatele k závěru, že při současném stavu věci je dokončení díla včetně kolaudace k datu 15. 6. 2026 objektivně nedosažitelné.

K výše uvedenému (tj. ke znění bodu 1., 3., 4. a 5.) zadavatel předně uvádí, že dodavatel je povinen se se zněním zadávacích podmínek seznámit v průběhu lhůty pro podání nabídek a má-li k těmto jakékoli připomínky, pak je oprávněn podat v souladu se zněním ustanovení § 98 odst. 3 ZZVZ žádost o vysvětlení zadávací dokumentace, případně považuje-li dodavatel zadávací podmínky za protizákonné, je oprávněn podat v souladu se zněním ustanovení § 241 ZZVZ námitky proti zadávacím podmínkám. Žádný z výše uvedených postupů však nebyl ze strany vybraného dodavatele ve lhůtě pro podání nabídky použit. Tvrdí-li vybraný dodavatel, že skutečný průběh zadávacího řízení vedl k zásadnímu zkrácení reálné dostupné doby plnění proti stavu při podání nabídky, aniž by tato skutečnost byla způsobena jednáním vybraného dodavatele, pak k tomuto zadavatel předně uvádí, že zadavatel v rámci zadávacího řízení postupoval v souladu se zákonem. S ohledem na skutečnost, že se v nabídce vybraného dodavatele vyskytovaly z hlediska prokázání zadavatelem stanovené minimální úrovně technické kvalifikace nejasnosti, především pak s ohledem na skutečnost, že v rámci ověřování pravdivosti účastníkem tvrzených skutečností v rámci čestného prohlášení byly ze strany zadavatele zjištěny některé nesrovnalosti, byl vybraný dodavatel vyzván k objasnění nabídky. Jelikož vybraný dodavatel předložil v rámci doručeného objasnění nabídky další doklady k prokázání technické kvalifikace, z nichž nebylo nadále nade vši pochybnost patrné splnění zadavatelem stanovené minimální úrovně technické kvalifikace, byl tento ze strany zadavatele opětovně vyzván k objasnění nabídky. Obdobně tomu bylo rovněž i v případě předkládání dokladů o kvalifikaci vybraného dodavatele dle § 122 odst. 3 zákona, které zadavatel neměl od vybraného dodavatele před podpisem smlouvy k dispozici. Tvrdí-li tedy vybraný dodavatel, že došlo k prohloubení časové nereálnosti plnění, pak k tomuto zadavatel uvádí, že k tomuto došlo výhradně z důvodů na straně vybraného dodavatele, nikoli však z důvodů na straně zadavatele. Zadavatel měl zájem v rámci zadávacího řízení vybrat k plnění veřejné zakázky kvalifikovaného dodavatele, který bude schopen předmět plnění veřejné zakázky reálně zrealizovat. Ačkoli vybraný dodavatel v rámci přípisu ze dne 13. 2. 2026 zadavateli sděluje, že neodmítá poskytnout zadavateli součinnost k uzavření smlouvy, podepsané znění smlouvy o dílo zadavateli ve stanovené lhůtě nepředložil. Vybraný dodavatel předložil zadavateli pouze časový harmonogram provádění díla, který však nerespektuje termín dokončení díla stanovený v rámci zadávacích podmínek (především v rámci smlouvy o dílo), naopak z tohoto vyplývá, že dílo bude dokončeno vč. kolaudace v listopadu 2026. Vybraným dodavatelem předložený časový harmonogram tedy není zpracován v souladu se zněním zadávacích podmínek ani se zněním smlouvy o dílo, kterou vybraný dodavatel předložil v rámci podané nabídky. Zadavatel je přitom dle znění ustanovení § 124 odst. 4 zákona povinen uzavřít smlouvu s vybraným dodavatelem v souladu s nabídkou vybraného dodavatele.

S ohledem na skutečnost, že vybraný dodavatel podal do zadávacího řízení nabídku, jejíž součástí byl návrh smlouvy o dílo, předpokládá zadavatel, že se vybraný dodavatel podrobně seznámil se zadávacími podmínkami, mj. i s termínem realizace díla a dalšími skutečnostmi uvedenými v rámci zadávacích podmínek, a to před podáním nabídky. S ohledem na soukromoprávní povahu právních jednání je pak třeba nabídku považovat za návrh k uzavření smlouvy. K tomuto zadavatel pro úplnost doplňuje, že ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu a rovněž i Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže dovozuje odpovědnost dodavatele za podanou nabídku (tj. její jednoznačnost, úplnost, správnost) a souladnost se zadávacími podmínkami, přičemž dodavatel podávající nabídku do zadávacího řízení je povinen zvážit veškeré skutečnosti související s realizací díla.

Vybraného dodavatele, který nesplnil povinnost uzavřít smlouvu o dílo, je zadavatel oprávněn dle znění ustanovení § 124 odst. 2 ZZVZ vyloučit.

S ohledem na skutečnost, že vybraný dodavatel v zadavatelem stanovené lhůtě ani později nepředložil zadavateli podepsané znění smlouvy o dílo, tj. nesplnil povinnost dle § 124 odst. 1 ZZVZ, rozhodl zadavatel o vyloučení vybraného dodavatele ze zadávacího řízení v souladu s ustanovením § 124 odst. 2 ZZVZ.

7. Označení dodavatele, se kterým byla uzavřena smlouva, vč. odůvodnění jeho výběru

Zadavatel uzavřel dne 23. 3. 2026 smlouvu s účastníkem zadávacího řízení č. 1, tj. obchodní společností **S u b t e r r a a.s.**, se sídlem Koželužská 2246/5, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 45309612, neboť shora uvedený dodavatel splnil veškeré podmínky účasti v zadávacím řízení a rovněž proto, že shora uvedený dodavatel předložil dle hodnocených kritérií druhou ekonomicky nejvýhodnější nabídku.

Odůvodnění výběru dodavatele:

Ve lhůtě pro podání nabídek obdržel zadavatel nabídky níže uvedených účastníků zadávacího řízení:

Pořadové číslo nabídky	Obchodní firma účastníka	Identifikační údaje	Datum a čas doručení nabídky
1.	S u b t e r r a a.s.	Sídlo: Koželužská 2246/5, Libeň, 180 00 Praha 8 IČO: 45309612	27. 11. 2025 15:18 hodin
2.	Gardenline s.r.o.	Sídlo: Na Vinici 948/13, Předměstí, 412 00 Litoměřice IČO: 27263827	28. 11. 2025 7:50 hodin

Popis hodnocení údajů z nabídek

Základním a jediným hodnotícím kritériem pro zadání veřejné zakázky je ekonomická výhodnost nabídky dle § 114 ZZVZ. Hodnocení ekonomické výhodnosti nabídek bude provedeno podle jediného kritéria hodnocení – nejnižší nabídkové ceny v Kč bez DPH (váha hodnotícího kritéria – 100 %).

Jako ekonomicky nejvýhodnější bude vyhodnocena taková nabídková cena, která bude nižší oproti nabídkovým cenám ostatních účastníků.

Hodnocena bude celková nabídková cena v Kč bez DPH, tj. součet ceny díla bez opce a ceny opce.

Hodnocené údaje z nabídek účastníků zadávacího řízení

Pořadové číslo nabídky	Obchodní firma účastníka	Nabídková cena v Kč bez DPH
1.	S u b t e r r a a.s.	36 110 400,00
2.	Gardenline s.r.o.	35 820 000,00

Srovnání hodnot získaných při hodnocení a výsledek hodnocení

Pořadové číslo nabídky	Obchodní firma účastníka	Nabídková cena v Kč bez DPH	Pořadí
1.	S u b t e r r a a.s.	36 110 400,00	2.
2.	Gardenline s.r.o.	35 820 000,00	1.

Jako ekonomicky nejvýhodnější byla vyhodnocena nabídka účastníka č. 2, obchodní společnosti Gardenline s.r.o., IČO: 27263827, se sídlem Na Vinici 948/13, Předměstí, 412 01 Litoměřice, neboť tento předložil dle hodnocených kritérií nabídku s nejnižší nabídkovou cenou v Kč bez DPH.

Účastník č. 2, obchodní společnost Gardenline s.r.o., IČO: 27263827, se sídlem Na Vinici 948/13, Předměstí, 412 01 Litoměřice, který se stal na základě rozhodnutí zadavatele ze dne 14. 1. 2026 vybraným dodavatelem, neposkytl zadavateli, v rozporu se zněním ustanovení § 124 odst. 1 ZZVZ, součinnost k podpisu smlouvy o dílo. Z výše uvedených důvodů byl účastník č. 2 zadávacího řízení z rozhodnutí zadavatele dnešního dne, tj. 25. 2. 2026, vyloučen z účasti v zadávacím řízení, a to v souladu se zněním ustanovení § 124 odst. 2 ZZVZ.

Ekonomicky nejvýhodnější nabídku tedy po vyloučení účastníka č. 2, obchodní společnosti Gardenline s.r.o., IČO: 27263827, se sídlem Na Vinici 948/13, Předměstí, 412 01 Litoměřice, z účasti v zadávacím řízení předložil účastník č. 1, obchodní společnost **S u b t e r r a a.s., IČO: 45309612, se sídlem Koželužská 2246/5, Libeň, 180 00 Praha.**

8. Označení poddodavatelů vybraného dodavatele

Metrostav CZ s.r.o., IČO: 25021915, se sídlem Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8 - Libeň

STROMOTOM s.r.o., IČO: 07577621, se sídlem č.p. 107, 281 28 Radovesnice II

9. Odůvodnění použití jednacího řízení s uveřejněním nebo řízení se soutěžním dialogem

Zde není relevantní.

10. Odůvodnění použití jednacího řízení bez uveřejnění

Zde není relevantní.

11. Odůvodnění použití zjednodušeného režimu

Zde není relevantní.

12. Odůvodnění zrušení zadávacího řízení

Zde není relevantní.

13. Odůvodnění použití jiných komunikačních prostředků při podání nabídky namísto elektronických prostředků

Zde není relevantní, neboť nabídky byly v rámci zadávacího řízení podány prostřednictvím elektronického nástroje.

14. Osoby, u kterých byl zjištěn střet zájmů spolu s uvedením přijatých opatření

U žádné osoby nebyl zjištěn střet zájmů.

15. Odůvodnění nerozdělení nadlimitní veřejné zakázky na části

Zde není relevantní.

16. Odůvodnění stanovení požadavku na prokázání obratu v případě postupu dle § 78 odst. 3 ZZVZ

Zde není relevantní.

V Praze

městská část Praha 4
iora legal, advokátní kancelář s.r.o.
na základě plné moci
Petr Prášek, jednatel