

Naše značka: SPU 235623/2025
UID: spudms00000015656791
Spisová značka: SP5451/2025-202000

Vyřizuje.: Ing. Josef Havelka
Tel.: 729922393
ID DS: z49per3
E-mail: josef.havelka@spu.gov.cz

Datum: 10. 6. 2025

GROMA PLAN s.r.o.
Vážený pan
Pavel Vostracký
Jiráskovo náměstí 274/31
Východní Předměstí
326 00 Plzeň

SPU 235623/2025



000798074166

Žádost o informace dle z. č. 106/1999 Sb. - KoPÚ k.ú. Troubky Zdislavice

Vážený pane Vostracký,

Státní pozemkový úřad obdržel pod č.j. SPU 213013/2025 podnět s názvem Výzva k přezkoumání zadávací dokumentace zakázky „KoPÚ v k. ú. Troubky Zdislavice“ a žádost o informace.

K Vašemu podnětu Vám sdělujeme následující:

Bod č. 1.: Žádost o zrušení nebo úpravu zadávací dokumentace

Žádáme, aby byla veřejná zakázka buď zcela zrušena nebo byla zadávací dokumentace přiměřeně upravena,

a to zejména ve vztahu k požadavku na technickou kvalifikaci dle čl. 8.1, který stanoví nutnost doložení návrhu KoPÚ, v němž bylo řešeno minimálně 400 listů vlastnictví (LV).

Tento požadavek považujeme za:

- nepřiměřený vůči reálné náročnosti dané zakázky,
- nepodložený obvyklou praxí u jiných KoPÚ,
- omezující soutěž bez prokazatelného přínosu pro kvalitu plnění.

Upozorňujeme, že již v původní námitce jsme navrhovali snížení požadavku o 30 %, tedy na úroveň 280 LV, která by dle našeho názoru odpovídala odborné náročnosti této zakázky a současně zachovala účel kvalifikační podmínky.

Odpověď:

U veřejné zakázky s názvem „**KoPÚ v k.ú. Troubky Zdislavice**“ uplynula dne 29. 5. 2025 lhůta k podání nabídek a zadavatel nemá důvod zadávací řízení v této chvíli rušit. Zadávací podmínky byly stanoveny v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZZVZ**“), a zadavatel na realizaci veřejné zakázky trvá. Pro zrušení zadávacího řízení musí být dány zákonné důvody, které v tomto případě nejsou naplněny (§ 127 ZZVZ). Svévolné zrušení zadávacího řízení by pravděpodobně vedlo k námitkám ze strany účastníků zadávacího řízení (§ 241 ZZVZ).

Zadavateli nelze upírat právo na stanovení technických kvalifikačních předpokladů, protože tyto požadavky zajišťují, že se o veřejnou zakázku budou ucházet pouze dodavatelé, kteří jsou technicky a

materiálně schopni ji splnit. Správné nastavení těchto požadavků je pro zadavatele zárukou bezproblémové, kvalitní a včasné realizace zakázky. Není možné požadovat po zadavateli, aby jim vyžadované kvalifikační předpoklady měly na všechny potenciální dodavatele stejné dopady. Takový požadavek by nebyl ani reálně možný a byl by v rozporu se smyslem kvalifikačních předpokladů, jejichž cílem je zajistit, aby nabídku podali pouze dodavatelé způsobilí ke splnění veřejné zakázky. Stanovení kvalifikačních předpokladů tedy nevyhnutelně vede k selekci těch uchazečů, kteří například nerealizovali zakázku v takovém objemu, který vzhledem k zadávané veřejné zakázce požaduje zadavatel.

V zadávací dokumentaci předmětné zakázky je v podrobném předmětu plnění v bodu 3.1.1. mimo jiné uvedeno:

„Předmětem plnění této veřejné zakázky je zpracování návrhu komplexních pozemkových úprav (dále jen „KoPÚ“) v katastrálním území (dále jen „k.ú.“) Troubky a k.ú. Zdislavice, včetně nezbytných geodetických prací v třídě přesnosti určené pro obnovu katastru nemovitostí vyhláškou č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální vyhláška“).

Troubky – Zdislavice je obec v okrese Kroměříž ve Zlínském kraji, nacházející se 14 km jihozápadně od Kroměříže v kopcovitém terénu na okraji Litenčické pahorkatiny.

Společná katastrální výměra obce je kolem 1060 hektarů a spadá pod správu Katastrálního pracoviště Kroměříž. Od roku 2015 je zde platná mapa DKM v měřítku 1:1000, která byla vytvořena z FÚO (fotogrammetrická údržba operátu). Do DKM se promítly rozdílnosti měřítek plynoucí ze způsobu transformace z původního měřítka 1:2880 do dekadického měřítka 1:2000.

V komplexních pozemkových úpravách v k. ú. Troubky a k.ú. Zdislavice bude potřeba řešit protierozní opatření k ochraně zemědělského půdního fondu, vodohospodářská opatření a opatření ke zpřístupnění pozemků. Vzhledem k velké členitosti terénu je potřeba vybudovat pevnou síť polních cest a propojit ji s okolními obcemi. Ve svažitých částech území bude vhodné navrhnout technická opatření (např. příkopy, hrázky, meze) k ochraně půdního fondu a zpomalení povrchového odtoku vody. Na základě podkladů územního plánu a konzultací s obcí se předpokládá navržení cca 2 vodních nádrží s funkcí zadržetí vody v krajině.

Návrh KoPÚ bude zpracován tak, aby jej bylo možno zapsat do katastru nemovitostí.

Dílo bude sloužit jako podklad pro rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav a rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Návrh KoPÚ bude vyhotoven podle podrobnějšího členění, které přesně odpovídá náležitostem uvedeným ve vyhlášce č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 13/2014 Sb.“).

KoPÚ budou řešeny se zvláštním zřetelem na úpravu vodohospodářských poměrů, protierozních a protipovodňových opatření.

Do obvodu komplexní pozemkové úpravy bude zahrnuto celé katastrální území obce Troubky – Zdislavice, mimo zastavěné a zastavitelné území obce. Předpokládaná výměra řešeného území je v katastrálním území Troubky a k.ú. Zdislavice 980 ha, neřešeného území 5 ha. Počet parcel v předpokládaném obvodu KoPÚ 6 080, počet LV 411, počet vlastníků 423. Množství využitelné státní a obecní výměry v obvodu KoPÚ 7 %.“

Z výše uvedeného je zřejmé, že se jedná o pozemkovou úpravu s velkou výměrou řešeného území, s velkým počtem parcel a celkovým počtem listů vlastnictví (LV) - 411.

Jak už je uvedeno v rozhodnutí zadavatele o námitkách č.j. SP3163/2025-525101 / SPU 204250/2025, které bylo na profilu zadavatele uveřejněno dne 23.5.2025 cituji:

„Požadavek na doložení zkušenosti s návrhem KoPÚ“ v tomto rozsahu tedy není stanoven svévolně ani s cílem omezit hospodářskou soutěž, ale slouží k ověření reálné způsobilosti dodavatelů zvládnout rozsah a složitost této zakázky bez ohrožení kvality či plynulosti její realizace.

Zadavatel přitom podotýká, že stanovený požadavek je v zadávací dokumentaci jasně, přiměřeně a transparentně vymezen, a odpovídá ustanovení § 79 odst. 2 písm. b) zákona. Zároveň nedošlo ke stanovení žádného nepřiměřeného nebo neobvyklého požadavku, který by bezdůvodně omezoval účast dodavatelů.“

Argument stěžovatele, že zadavatel omezuje hospodářskou soutěž bez prokazatelného přínosu pro kvalitu plnění, je lichý. Zadavatel ve lhůtě k podání nabídek obdržel celkem šest nabídek, což svědčí o tom, že hospodářská soutěž nebyla nijak omezena. Tento počet nabídek dokazuje, že stanovené technické kvalifikační předpoklady byly přiměřené a umožnily účast širokému spektru potenciálních dodavatelů.

Navíc ze statistiky zahrnující roky 2022 až 2025 vyplývá, že průměrný počet nabídek na komplexní pozemkové úpravy ve Zlínském kraji je pět nabídek na jednu veřejnou zakázku, což potvrzuje, že stanovené podmínky jsou v souladu s obvyklou praxí a neomezují hospodářskou soutěž.

Dále je třeba zdůraznit, že tvrzení stěžovatele, že stanovené kvalifikační předpoklady nemají vliv na kvalitu plnění, je pouze hypotetické konstatování bez konkrétních důkazů. Zadavatel je naopak přesvědčen, že správně nastavené technické kvalifikační předpoklady mají přímý vliv na kvalitu plnění veřejné zakázky. Tyto předpoklady zajišťují, že se o zakázku ucházejí pouze dodavatelé, kteří jsou technicky a materiálně schopni ji kvalitně a včas realizovat.

K argumentu dodavatele, že požadavek na technickou kvalifikaci je nepodložený obvyklou praxí u jiných KoPÚ sdělujeme, každá komplexní pozemková úprava je svým způsobem jedinečná, což znamená, že technické kvalifikační předpoklady se mohou lišit v závislosti na specifických požadavcích a charakteristikách daného projektu. Zadavatel není povinen nastavovat vždy stejnou hodnotu kvalifikace u různých veřejných zakázek, protože každá zakázka má své vlastní unikátní aspekty, které vyžadují přiměřené a odpovídající kvalifikační předpoklady. Tento přístup zajišťuje, že se o zakázku budou ucházet pouze dodavatelé, kteří jsou skutečně schopni ji kvalitně a včas realizovat.

Bod č. 2.: Žádost o informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

Žádáme o poskytnutí následujících údajů:

a) Seznam všech veřejných zakázek KoPÚ, které:

- byly dokončeny v posledních 3 letech,

- a u kterých návrh KoPÚ řešil minimálně 400 listů vlastnictví (LV).

b) U každé z těchto zakázek prosíme uvést:

- název zakázky a katastrální území,

- datum zápisu do katastru nemovitostí,

- výměru v ha,

- počet řešených parcel a počet řešených LV,

- zhotovitele (včetně IČO).

Cílem je ověřit, které konkrétní zakázky splňují požadavek uvedený v čl. 8.1 ZD a jaké subjekty tento požadavek fakticky mohou doložit.

Odpověď:

KoPÚ ukončené zápisem do katastru nemovitostí v letech 2022-2025, kde bylo řešeno minimálně 400 LV.

- Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Dolní Cerekev, k.ú. Spělov a části k.ú. Batelov
Hlavní katastrální území: Dolní Cerekev, Datum zapsání do katastru: 2.4.2025, Celková aktuální výměra obvodu PÚ: 1049 ha, Počet řešených parcel ve schváleném návrhu: 1519,

- Počet LV ve schváleném návrhu: 421, Vybraný dodavatel: Sdružení: Foltánek s.r.o., Agroprojekce Litomyšl s.r.o., IČO vybraného dodavatele: 24662976, 64255611
- Pozemkové úpravy v okrese Břeclav – 2013
Hlavní katastrální území: Nikolčice, Datum zapsání do katastru: 27.9. 2024, Celková aktuální výměra obvodu PÚ: 1514,35 ha, Počet řešených parcel ve schváleném návrhu: 1354, Počet LV ve schváleném návrhu: 551, Vybraný dodavatel: Geocart CZ spol. s r.o., IČO vybraného dodavatele: 25567179
 - Komplexní pozemková úprava v katastrálním území Zašová a katastrálním území Zubří
Hlavní katastrální území: Zubří, Datum zapsání do katastru: 19.6. 2024, Celková aktuální výměra obvodu PÚ: 2610 ha, Počet řešených parcel ve schváleném návrhu: 3962, Počet LV ve schváleném návrhu: 964, Vybraný dodavatel: Sdružení: Rovina, a.s., AGROPROJEKT PSO s.r.o., IČO vybraného dodavatele: 64508510, 41601483
 - Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Lhota u Zlína
Hlavní katastrální území: Zubří, Datum zapsání do katastru: 20.12.2023, Celková aktuální výměra obvodu PÚ: 449,6 ha: Počet řešených parcel ve schváleném návrhu: 1808, Počet LV ve schváleném návrhu: 521, Vybraný dodavatel: Geocentrum spol. s r.o., IČO vybraného dodavatele: 47974460
 - Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Moravský Žižkov
Hlavní katastrální území: Moravský Žižkov, Datum zapsání do katastru: 20.2.2023, Celková aktuální výměra obvodu PÚ: 1168,91 ha, Počet řešených parcel ve schváleném návrhu: 1429, Počet LV ve schváleném návrhu: 789, Vybraný dodavatel: Geocart CZ spol. s r.o., IČO vybraného dodavatele: 25567179
 - Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Bošovice
Hlavní katastrální území: Bošovice, Datum zapsání do katastru: 14.12.2022, Celková aktuální výměra obvodu PÚ: 793,77 ha, Počet řešených parcel ve schváleném návrhu: 1913, Počet LV ve schváleném návrhu: 448, Vybraný dodavatel: Sdružení: DD plus - geodetická kancelář s.r.o., Ing. Pavel Půža, Pavel Pospíšil, Ing. Josef Kammermayer, IČO vybraného dodavatele: 46962808, 15195554, 68690312, 14633914
 - Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Ježov, v k.ú. Skalka u Kyjova a v k.ú. Žádovice
Hlavní katastrální území: Ježov, Datum zapsání do katastru: 24.11.2022, Celková aktuální výměra obvodu PÚ: 487 ha, Počet řešených parcel ve schváleném návrhu: 2332, Počet LV ve schváleném návrhu: 439, Vybraný dodavatel: AGROPROJEKT PSO s.r.o., IČO vybraného dodavatele: 41601483
 - Komplexní pozemková úprava v k.ú. Těšany
Hlavní katastrální území: Těšany, Datum zapsání do katastru: 28.4.2022, Celková aktuální výměra obvodu PÚ: 1540,03 ha, Počet řešených parcel ve schváleném návrhu: 1823, Počet LV ve schváleném návrhu: 737, Vybraný dodavatel: AGROPROJEKT PSO s.r.o., IČO vybraného dodavatele: 41601483
 - Komplexní pozemková úprava v katastrálním území Netolice
Hlavní katastrální území: Netolice, Datum zapsání do katastru: 7.3.2022, Celková aktuální výměra obvodu PÚ: 2475,1, Počet řešených parcel ve schváleném návrhu: 1699, Počet LV ve schváleném návrhu: 403, Vybraný dodavatel: Ing. Josef Honz, IČO vybraného dodavatele: 48223981
 - Komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Tvarožná Lhota
Hlavní katastrální území: Tvarožná Lhota, Datum zapsání do katastru: 28.1.2022, Celková aktuální výměra obvodu PÚ: 919,77 ha, Počet řešených parcel ve schváleném návrhu: 2480, Počet LV ve schváleném návrhu: 731, Vybraný dodavatel: AGROPROJEKT PSO s.r.o., IČO vybraného dodavatele: 41601483

Bod č. 3.: Žádost o odborné vysvětlení

Žádáme rovněž o sdělení, z jakého důvodu je zpracovatel, který doloží úspěšně realizovaný návrh KoPÚ s např. 280 řešenými LV, považován za nezpůsobilý, pokud je z hlediska organizace i technického řešení schopen bez problémů splnit předmět této veřejné zakázky.

Odpověď:

Každá veřejná zakázka má své specifické požadavky, které vycházejí z charakteru a rozsahu plnění. V případě této zakázky jsme stanovili kvalifikační předpoklady, které zajišťují, že dodavatel má dostatečné zkušenosti s projekty obdobného rozsahu a složitosti. Požadavek na počet řešených LV je odrazem náročnosti a rozsahu této konkrétní zakázky, která vyžaduje zkušenosti s větším počtem řešených LV, než je uvedeno ve Vašem příkladu.

Nastavení zadávacích podmínek je podle § 36 odst. 3 ZZVZ plně v kompetenci zadavatele, který odpovídá za jejich správnost a úplnost. V případě, kdy zpracovatel doloží úspěšně realizovaný návrh KoPÚ s např. 280 řešenými LV, je posouzení jeho způsobilosti založeno na kritériích stanovených zadavatelem. Zadavatel má právo stanovit zadávací podmínky dle svého uvážení, přičemž musí dodržet zásadu přiměřenosti podle § 6 ZZVZ. Požadavek na kvalifikaci je v tomto případě přiměřený rozsahu veřejné zakázky.

Stanovení kvalifikačních předpokladů není zaměřeno na diskriminaci dodavatelů, ale na zajištění toho, že zakázku budou realizovat dodavatelé, kteří mají prokazatelné zkušenosti s projekty obdobného rozsahu. Tento přístup zajišťuje, že zakázka bude realizována kvalitně a včas, což je v souladu s cíli ZZVZ.

Jak už bylo uvedeno v rozhodnutí o námitkách proti zadávací dokumentaci, u této konkrétní veřejné zakázky se jedná o zpracování návrhu KoPÚ ve dvou katastrálních územích současně, v rámci jednoho řízení. To s sebou nese zvýšenou organizační, technickou i právní složitost – zejména v souvislosti s vyšším počtem účastníků řízení, jejich vlastnickými vazbami, větším počtem řešených pozemků a nutností koordinace při tvorbě návrhu.

S pozdravem

„elektronicky podepsáno“

Ing. Josef Havelka
ředitel
Odboru pozemkových úprav
Státní pozemkový úřad