



město Cheb

Písemná zpráva zadavatele

V souladu s § 217 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), zadavatel město Cheb uveřejňuje písemnou zprávu zadavatele k nadlimitní veřejné zakázce na služby „**Rekonstrukce zimního stadionu v Chebu – PD**“.

1. Identifikační údaje zadavatele

Zadavatel: město Cheb
Sídlo: náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb
IČO: 00253979
Profil zadavatele: https://zakazky.cheb.cz/profile_display_2.html
URL veřejné zakázky: https://zakazky.cheb.cz/contract_display_985.html
Osoba oprávněná
jednat za zadavatele: Ing. Jan Vrba, starosta

2. Předmět veřejné zakázky

Předmětem veřejné zakázky jsou projekční práce za účelem vypracování projektové dokumentace pro povolení stavebního záměru a provedení stavby, zajištění souvisejících inženýrských činností na snížení energetické náročnosti zimního stadionu a související opatření. Dále je předmětem zakázky projektová dokumentace vybudování parkoviště pro zimní stadion a nejbližší okolí.

Projektová dokumentace bude zpracována podle výše uvedené studie proveditelnosti z r. 2024 a bude obsahovat:

- 1) Záchytná drenážní opěrná betonová stěna včetně parkoviště a retenční nádrže.
- 2) Nové parkovací plochy dle studie včetně příjezdových komunikací.
- 3) Lávka mezi restaurací a venkovní terasou.
- 4) Vstup do areálu zimního stadionu a rekonstrukce kabin a zázemí hokejového „A“ týmu.
- 5) Zastřešení stávajícího schodiště
- 6) Nová rolbárna včetně chladící jámy.
- 7) Nástavba administrativy nad stávající restaurací.
- 8) Novostavba ubytovny nad hlavním vstupem.
- 9) Úprava malé ledové plochy včetně zastřešení.

Projektová dokumentace bude řešena tak, aby bylo zajištěno snížení energetické náročnosti novostaveb s využitím alternativních zdrojů energie.

Poskytnuté podklady ke zpracování projektové dokumentace:

- Vyhodnocení provedených sond – Posouzení poruch objektu zimního stadionu v Chebu na st.p.č. 7342, zpracovatel: Atelier Stoeckl s.r.o, Nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6, Cheb, 350 02 z období 07/2014.
- Posudek Hydrogeologický průzkum pro potřeby stavebních zásahů v objektu zimního stadionu st.p.č. 7342 Cheb vyhotovené Dr. Vylita, společnost AGUAS CF, s.r.o. z března 2014.
- Zimní stadion Cheb – zastřešení venkovního kluziště, zpracovatel: M – Projekt, Nám. Krále Jiřího z Poděbrad 5, Cheb, 350 02 z období 01/2014.
- Hydrogeologický průzkum, GEOTest, a.s., Šmahova 1244/112, 627 00 Brno z 11/2016.
- Provedené průzkumy – čerpací zkoušky, monitoring, vrtané sondy, hydrogeologické konzultace, posouzení poruch z let 2014–2019.
- Fotodokumentace podzemních prostor.
- Skutečné provedení stavby – montáž nových vstupních lávek do zimního stadionu z 09/2022.
- ZS Cheb – Stavební rekonstrukce kondenzační strany z roku 2025.
- Oprava potrubního kanálu malé ledové plochy z roku 2023.
- Protokol k prohlídce stavby zaměřené na poruchy v příčkách stavby pro shromažďování většího počtu osob bez č.p. / č.e. na st.p.č. 7342 v K.Ú. Cheb (zimní stadion), Ing. Vlastimil Čegan, Družební 960/1, 363 01 Ostrov z 02/2023.
- Hydrogeologické poměry okolí zimního stadionu v Chebu, Mgr. Jiří Prinz, VÚV TGM, v.v.i. z 07/2023.
- Studie proveditelnosti – zimního stadionu v Chebu“ vyhotovené společností LUNGO s.r.o., náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 7, 350 02 Cheb, IČO: 07526032 z 06/2024.
- Generel veřejného osvětlení města Chebu.
- Generel zeleně města Chebu.

Součástí projektové dokumentace je:

- **Geodetické zaměření dotčeného území.**
- **Průzkum inženýrských sítí** – zjištění polohy inženýrských sítí a jejich správců.
- **Dendrologický průzkum** – inventarizace dřevin s ohledem na účel průzkumu (např. povolení ke kácení podle vyhlášky č. 189/2013 Sb.) a zjištění charakteru konkrétní lokality; včetně údajů souvisejících s aktuálním fyziologickým stavem dřevin a jejich dendrologickou či krajinářskou hodnotou.
- **Stavebně technický průzkum** – především nedestruktivní hodnocení existující stavby nebo její části.
- **Záborový elaborát** – pro řešení majetkoprávních vztahů během stavby po výstavbě.

Další průzkumy jen na základě podmínky či stanoviska dotčených orgánů státní správy či správců. Vliv na lhůtu pro odevzdání je popsán ve vyhrazených změnách závazku.

Stupně projektové dokumentace a další činnosti, které jsou předmětem plnění:

- Projektová dokumentace pro povolení stavebního záměru.
- Projektová dokumentace pro provádění stavby včetně položkového rozpočtu a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb.
- Výkon inženýrské činnosti pro vydání povolení stavebního záměru.

Celková předpokládaná hodnota za předmět veřejné zakázky činí 5 300 000 Kč bez DPH.

CPV 71242000-6 Příprava návrhů a projektů, odhad nákladů

71220000-6 Architektonické návrhy budov

71322000-1 Technické projektování dopravních staveb

71322500-6 Technické projektování v oblasti inženýrských staveb

71322200-3 Projektování odvodňovacích systémů

71320000-7 Technické projektování

3. Druh zadávacího řízení

Pro nadlimitní veřejnou zakázku na služby bylo zvoleno otevřené nadlimitní řízení dle § 56 zákona. Toto otevřené nadlimitní řízení bylo zahájeno ve smyslu § 56 odst. 1 zákona dne 06.05.2025 odesláním oznámení o zahájení zadávacího řízení k uveřejnění podle § 212 zákona.

4. Dodavatel, se kterým byla uzavřena smlouva

OM Consulting s.r.o., Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 02154439

Cena sjednaná ve smlouvě na veřejnou zakázku činí:

10 323 000 Kč bez DPH a 12 490 830 Kč včetně DPH.

Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatele dílo s využitím poddodavatelů:

- hlavní inženýr techniky prostředí staveb (TPS) Ing. Radomír Drozd, IČO: 18674992;
- projektant v oboru dopravní stavby Ing. Martin Haueisen, IČO: 87334321;
- projektant v oboru statika a dynamika staveb Ing. Pavel Vaněk, IČO: 48213268;
- statika ČEKOS – konzult, s.r.o.
- energetická koncepce a PENB Somatherm s.r.o.
- akustické řešení (vč. posouzení skladeb a návrhu opatření) Ing. Karel Šnajdr, AKON
- ZTI vnitřní (vodovod, kanalizace, plynovod) TZB design s.r.o.
- ZTI venkovní (přípojky, areálové sítě) TZB design s.r.o.
- ZTI venkovní – vodní díla (řady, retence, studny, ČOV) TZB design s.r.o.
- VZT a RTCH Somatherm s.r.o.
- MaR Měření a regulace s.r.o.
- ESI EHV projekt s.r.o.
- ESI – Ochrana před bleskem EHV projekt s.r.o.
- ESI – venkovní (TS, přípojky) EHV projekt s.r.o.
- PBŘ a ZOKT K.B.K. fire, s.r.o.
- SHZ MINIMAX GmbH o.z.
- dopravní řešení, HTÚ, komunikace MH PROJEKT spol. s r.o.
- ČTÚ, landscaping, sadové úpravy, parter ATELIER VERDE s.r.o.

Základním kritériem hodnocení veřejné zakázky byla ekonomická výhodnost nabídek ve smyslu § 114 odst. 1 zákona. Ekonomická výhodnost nabídek by byla hodnocena podle nabídkové ceny v Kč bez DPH a lhůty pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení.

Pro hodnocení nabídek zadavatel stanovil tato dílčí kritéria:

Dílčí kritérium č. 1: Nabídková cena účastníka zadávacího řízení váha 85 %

Dílčí kritérium č. 2: Lhůta pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení váha 15 %

Dílčí kritérium č. 1: Nabídková cena účastníka zadávacího řízení – dílčí váha 85 %

Nabídková cena byla uvedena ve smlouvě o dílo. Nabídková cena měla být zpracována v souladu se zadávacími podmínkami. Nabídková cena byla stanovena jako cena „nejvýše přípustná“.

Hodnocena by byla celková nabídková cena v Kč bez DPH uvedená v závazném návrhu smlouvy o dílo.

Metoda hodnocení dílčího kritéria č. 1:

V rámci tohoto kritéria by byla hodnocena celková nabídková cena v Kč bez DPH, která byla uvedena v čl. 4 smlouvy o dílo.

Nejlépe by byla hodnocena nabídka s nejnižší nabídkovou cenou, které by bylo v tomto dílčím hodnotícím kritériu přiřazeno 85 bodů. Každá další hodnocená nabídka by získala bodovou hodnotu, která vznikla násobkem 85 a poměru hodnoty nejvýhodnější nabídky k hodnocené nabídce.

$$100 \times \frac{\text{nejnižší celková nabídková cena v Kč bez DPH}}{\text{hodnocená celková nabídková cena v Kč bez DPH}} \times 0,85$$

Výsledná hodnota byla zaokrouhlena na 2 desetinná místa.

Dílčí kritérium č. 2: Lhůta pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení – dílčí váha 15 %

Lhůta pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení měla být uvedena ve smlouvě o dílo. Lhůta pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení měla být zpracována v souladu se zadávacími podmínkami. Zadavatel stanovil minimální přípustnou lhůtu pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení, a to 120 kalendářních dnů a maximální přípustnou lhůtu pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení, a to 250 kalendářních dnů. Nabídková lhůta pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení byla stanovena jako lhůta „nejvýše přípustná“.

Hodnocena by byla nabídková lhůta pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení uvedená v závazném návrhu smlouvy o dílo.

Hrubopisem PD pro stavební povolení se rozumí:

Pozemní stavby

- PD, která obsahuje základní technické řešení všech opatření dle článku 1 zadávací dokumentace ve stavu před rozesláním k vyjádření správcům sítí a dotčeným orgánům.
- PD bude vypracována v rozsahu a obsahu dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví podrobnosti obsahu dokumentace pro vydání stavebního povolení.
- Součástí řešení budou koordináční výkresy, půdorysy, řezy, pohledy, technické, průvodní a souhrnné technické zprávy. Členění na

objekty a technická a technologická zařízení.

- Celkově bude projektová dokumentace zpracována tak, aby byla zajištěna její návaznost na stávající řešení budovy.

Podrobněji:

- Návrh opatření by měl v maximální možné míře respektovat stávající stav budovy a vyžadovat jen nejnutnější stavební úpravy budovy, které mají vliv na celkové řešení a statiku objektu.
- Součástí díla je i návrh a řešení případných vyvolaných investic vynucených stavbou a ochrany či návrhy tras přeložek inženýrských sítí.

Dopravní stavby

- Dopravní řešení může být řešeno variantně při zachování směrového vedení komunikací a míst křížení místních komunikací. Variantně se připouští řešení připojení s ohledem na vedení hlavních směrů a dopravní proudy.
- Návrh připojení na místní komunikaci bude řešen optimálně s přihlédnutím na bezpečnost a plynulost provozu.
- Parkovací plochy budou navrženy s maximalizací nových parkovacích stání.
- PD bude vypracována v rozsahu a obsahu dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 583/2020 Sb., kterou se stanoví podrobnosti obsahu dokumentace pro vydání společného povolení u staveb dopravní infrastruktury.
- Součástí jsou situační výkresy, půdorysy, řezy, pohledy, technické, průvodní a souhrnné technické zprávy. Součástí řešení je rovněž návrh funkčního odvodnění a dešťové kanalizace, veřejného osvětlení, nových tras pro informační metropolitní síť, návrh úprav stávajících sjezdů na veškeré sousední pozemky a stávajících pochozích ploch a přístupů k jednotlivým nemovitostem, bezbariérových prvků umožňujících bezpečnou orientaci chodců a přecházení vozovek komunikací, dopravní značení, sadové úpravy apod.
- Celkově bude projektová dokumentace zpracována tak, aby byla zajištěna její návaznost na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Komunikace a chodníky budou řešeny jako komplexní rekonstrukce se zajištěním řádného odvádění povrchových vod a se sjednocením povrchových úprav.

Podrobněji:

- Niveleta vozovky a chodníků musí v maximální možné míře respektovat stávající stav a výškové uspořádání v ulicích. Bude navrženo plynulé směrové a výškové napojení na stávající stav.
- Parkovací místa budou jasně vymezena jak dopravním značením, tak stavební úpravou k zamezení parkování vozidel mimo tato místa.
- Dešťová kanalizace k odvádění srážkových vod bude řešena jako oddílná s regulovaným vypouštěním a budou do ní přepojeny veškeré dešťové vody, které jsou nyní napojeny do jednotné kanalizace.
- Stávající veřejné osvětlení bude doplněno novým, které bude odpovídat novému

dopravnímu uspořádání v ulici a na parkovacích plochách a bude v souladu se závaznými standardy generelu veřejného osvětlení města Chebu. Součástí návrhu budou výpočty osvětlení.

- Pro novou trasu optických kabelů pro informační metropolitní síť města Chebu bude navržena infrastruktura ochranných trubek, chrániček, mikrotrubiček, kabelovodů, kabelových komor a dalších objektů pro následnou instalaci optické infrastruktury.
- Dosadby vhodné zeleně případně navržení úpravy stávající zeleně v plochách řešeného území bude v souladu se závaznými standardy generelu zeleně města Chebu.

Součástí díla je i návrh a řešení případných vyvolaných investic vynucených úpravou uličního prostoru a ochrany či návrhy tras přeložek inženýrských sítí.

Metoda hodnocení dílčího kritéria č. 2:

V rámci tohoto kritéria by byla hodnocena nabídková lhůta pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení, která byla uvedena v čl. 3 smlouvy o dílo.

Nejlépe by byla hodnocena nabídka s nejkratší přípustnou lhůtou pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení, které by bylo v tomto dílčím hodnotícím kritériu přiřazeno 15 bodů. Každá další hodnocená nabídka by získala bodovou hodnotu, která vznikla násobkem 15 a poměru hodnoty nejvýhodnější nabídky k hodnocené nabídce.

nejkratší nabídková lhůta pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení

100 x _____ x 0,15

hodnocená nabídková lhůta pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení

Výsledná hodnota by byla zaokrouhlena na 2 desetinná místa.

Výsledné hodnocení

Hodnotící komise by přidělila nabídkám v rámci jednotlivých dílčích kritérií dle výše uvedeného způsobu bodové hodnoty. Celkové pořadí by bylo stanoveno součtem bodů dosažených v jednotlivých kritériích a jako nejvýhodnější by byla hodnocena nabídka s nejvyšším dosaženým celkovým počtem bodů. Nejvýše mohl dodavatel získat 100 bodů.

Účastník zadávacího řízení nebyl oprávněn podmínit jím navrhované podmínky, které byly předmětem hodnocení, další podmínkou. Podmínění nebo uvedení několika rozdílných hodnot podmínek, které jsou předmětem hodnocení, by bylo důvodem pro vyloučení účastníka zadávacího řízení. Obdobně by zadavatel postupoval v případě, že by došlo k uvedení hodnoty podmínky v jiné veličině či formě, než zadavatel požadoval.

Způsob hodnocení v případě předložení nabídek se stejným počtem bodů

V případě předložení dvou a více nabídek, které by získaly v hodnotícím kritériu ekonomické výhodnosti stejný počet bodů, by o pořadí nabídek rozhodovala následující pravidla v uvedeném pořadí:

- (1) Celková nabídková cena v Kč bez DPH (nižší cena je lepší);
- (2) Počet bodů za kritérium č. 2 (větší počet bodů je lepší).

V případě shody v obou hodnotících kritériích ekonomické výhodnosti by bylo o vítězi rozhodnuto losem v souladu s § 6 zákona. O losování by byli dotčení účastníci vyrozuměni 2 pracovní dny před konáním losování s právem účasti na losování. Los by byl proveden pod vedením přítomného notáře. O provedení losu by byl proveden záznam do dokumentace veřejné zakázky

Nebyly podány nabídky se stejným počtem bodů.

Po vyloučení účastníka LUNGO s.r.o., náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 508/7, 350 02 Cheb, IČO: 07526032, bylo přistoupeno k novému hodnocení, přičemž v souladu s ustanovením § 122 odst. 2 zákona nebylo hodnocení nabídek provedeno, jelikož v rámci zadávacího řízení byla po vyloučení účastníka LUNGO s.r.o. nabídka pouze jednoho účastníka OM Consulting s.r.o., Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 02154439.

5. Účastníci zadávacího řízení

Číslo nabídky	Účastník	IČO	Nabídková cena v Kč bez DPH
1	OM Consulting s.r.o. Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00 Praha 8	02154439	10 323 000
2	LUNGO s.r.o. náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 508/7, 350 02 Cheb	07526032	10 888 000

6. Identifikační údaje vyloučených účastníků zadávacího řízení

Účastník LUNGO s.r.o., náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 508/7, 350 02 Cheb, IČO: 07526032 nezpracoval lhůtu pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení v souladu se zadávacími podmínkami, jelikož v předložené smlouvě o dílo do čl. 3 do části určené pro zápis „Hrubopis PD pro stavební povolení:“ neuvedl žádnou lhůtu.

Zadavatel stanovil minimální přípustnou lhůtu pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení, a to 120 kalendářních dnů a maximální přípustnou lhůtu pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení, a to 250 kalendářních dnů. Nabídková lhůta pro předložení hrubopisu PD pro stavební povolení byla stanovena jako lhůta „nejvýše přípustná“.

Zadavatel v souladu s ustanovením § 48 odst. 2 písm. a) zákona účastníka zadávacího řízení vyloučil ze zadávacího řízení, neboť předložené údaje nesplnili zadávací podmínky.

7. Odůvodnění nerozdělení veřejné zakázky na části

Zadavatel nepřistoupil k rozdělení veřejné zakázky na části ve smyslu zákona o zadávání veřejných zakázek, neboť veřejnou zakázku považuje za souhrn plnění, která spolu souvisejí, a to na základě funkčních, časových a místních hledisek. Jednotlivé aspekty plnění a práva a povinnosti plynoucí z předmětu veřejné zakázky nelze oddělit, jelikož tvoří jeden funkční celek.

8. Ostatní údaje

- a) nebylo použito jednací řízení s uveřejněním ani řízení se soutěžním dialogem,
- b) nebylo použito jednací řízení bez uveřejnění,
- c) nebylo použito řízení ve zjednodušeném režimu,
- d) zadávací řízení nebylo zrušeno,
- e) u žádné osoby nebyl v rámci tohoto zadávacího řízení zjištěn střet zájmů,
- f) zadavatel nepožadoval prokázání ekonomické kvalifikace,
- g) nebylo použito jiných komunikačních prostředků pro podání nabídek než elektronických.

Zpráva byla vyhotovena dne	20.10.2025
Jméno a příjmení osoby, oprávněné jednat jménem zadavatele	Ing. Jan Vrba, starosta