

Město Humpolec – Kontrolní výbor Zastupitelstva města Humpolec

Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec

Městský úřad Humpolec
Doručeno: 12.12.2025 06:44:28

Číslo dopor:
MUHU/51321/2025/ OT/

listy: 4 přílohy: 4
listů příloh: 9 druh příloh:



humpvp25_00mpa

PROTOKOL O KONTROLE

1. Předmět kontroly

Prověření zadání a průběhu výběrového řízení na zhotovitele veřejné zakázky „Územní plán Humpolec“ a prověření stížnosti společnosti M.A.A.T. s.r.o. ze dne 10. 3. 2025, týkající se zákonnosti, transparentnosti, přezkoumatelnosti a korektnosti průběhu veřejné zakázky. Stěžovatelem je za firmu M.A.A.T. s.r.o. **Bc. Ing. arch. Martin Jírovský, Ph.D., MBA, DiS. et DiS.**, autorizovaný architekt pro obor architektura, autorizovaný architekt pro obor územní plánování, autorizovaný projektant ÚSES (Územní systém ekologické stability), emeritní zastupitel a místostarosta/radní města Tábora s gescí pro územní rozvoj a dopravu, specialista na státní správu a samosprávu, specialista na publikační činnost v územním plánování a specialista na tvorbu územních plánů („ÚP“) pro řadu subjektů, včetně měst a obcí v ČR. **Bc. Ing. arch. Martina Jírovského, Ph.D., MBA, DiS. et DiS.** lze považovat za odborníka ve výše uvedených oblastech.

2. Kontrolu provedli

- Radek Sedlák, vedoucí kontrolní skupiny
- Ing. Jan Míka, MBA, člen kontrolní skupiny

3. Termín provedení kontroly

červenec až listopad 2025

4. Podklady a dokumenty použité ke kontrole

Kontrola vycházela z následujících podkladů:

- Stanovisko Advokátní kanceláře JUDr. Vladimíra Tögla
- Stížnost firmy M.A.A.T. s.r.o. ze dne 10. 3. 2025
- Úplná zadávací dokumentace k veřejné zakázce
- Interní dokumenty města, včetně protokolů komisí
- Zápis z jednání se starostou města ze dne 29. 9. 2025
- Zápis z jednání s firmou M.A.A.T. s.r.o. ze dne 1. 7. 2025
- Zápis hodnotící komise, nabídky uchazečů
- Veřejně dostupné zdroje měst Kroměříž a Zdíby; referenční údaje uchazečů
- Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ)

5. Zjištění kontroly

5.1 Zjištění dle stanoviska JUDr. Tögla – zásadní pochybení zadavatele

5.1.1 Nepřezkoumatelnost a netransparentnost hodnocení – porušení ZZVZ

- Zadavatel nezveřejnil podrobný popis postupu hodnocení.
- Zpráva o hodnocení nabídek nebyla zveřejněna; existuje jen interní protokol.
- Oznámení obsahuje pouze bodovou tabulku bez zdůvodnění.

Vyhodnocení dle stanoviska:

- Došlo k porušení § 6 ZZVZ (zásady transparentnosti, rovného zacházení a přezkoumatelnosti).
- Advokátní kancelář uvedla, že zadavatel musí popsat hodnocení tak, aby byly jasně uvedeny údaje odpovídající stanoveným kritériím. Pokud to není dodrženo, dochází k porušení zákona, což vede k následujícím problémům: hodnocení je nepřezkoumatelné a netransparentní, nelze posoudit, zda byl postup vůči účastníkům rovnocenný a zda byly závěry vyvozeny správně, a nelze zjistit, zda byly body přiděleny v souladu se zadávacími podmínkami.

5.1.2 Nezákonné ustanovení o zrušení řízení při překročení PHVZ

- Dokumentace obsahuje ustanovení, že při překročení předpokládané hodnoty veřejné zakázky (PHVZ) může zadavatel řízení zrušit „z důvodu hodného zvláštního zřetele“.
- Toto ustanovení není zakotveno v zákoně a je v rozporu s § 16 odst. 6 ZZVZ.

Vyhodnocení dle stanoviska:

- V zadávací dokumentaci, konkrétně v článku „Předpokládaná hodnota veřejné zakázky“ na str. 6 ZD, je stanovena možnost zrušení zadávacího řízení v případě, že nabídková cena vybraného dodavatele překročí PHVZ, přičemž zadavatel tento stav považuje za „důvod hodný zvláštního zřetele“. Tento postup mu údajně zakládá právo na zrušení řízení, přičemž zadavatel by měl nejprve projednat možnost zvýšení finančního příspěvku nad rámec veřejné zakázky a až následně rozhodnout o dalším postupu.
- Takové ustanovení však není v souladu se zákonnými možnostmi zadavatele pro zrušení zadávacího řízení podle ZZVZ. Tento postup je v rozporu s § 16 odst. 6 ZZVZ, který neumožňuje zrušení řízení na základě "důvodu hodného zvláštního zřetele" v souvislosti s překročením PHVZ.

5.2 Zjištění z dokumentů a jednání dne 29. 9. 2025

5.2.1 Nedoložené stanovení PHVZ

- PHVZ byla stanovena na 3 mil. Kč.
- Nebyly doloženy žádné tržní konzultace ani průzkum trhu.
- Neexistují písemné podklady odůvodňující výši PHVZ.

Závěr:

- Zadavatel nesplnil požadavky § 16 odst. 6 ZZVZ, který vyžaduje doložení výše PHVZ.

5.2.2 Složení hodnotících komisí – dvě komise místo jedné

- Byly ustanoveny dvě komise: **cenová komise** a **odborná komise**, přičemž odbornou komisí tvořili starosta a městský architekt.
- Hodnocení „odborné“ komise, které mělo váhu 70 %, mělo zásadní vliv na výsledné hodnocení uchazečů. Tento postup snížil transparentnost výběru hodnotitelů a mohl ovlivnit objektivitu hodnocení.
- Netransparentnost jednání odborné komise byla zdůrazněna advokátní kanceláří Tögl a upozornil na ni také emeritní místostarosta Tábora, který se stal stěžovatelem.

Závěr:

- Složení dvou komisí bez jasného písemného pověření, přičemž odborná komise byla pouze zmíněna ve schválené Zadávací dokumentaci (ZD) a nebyla samostatně schválená radou, neodpovídá běžné praxi a doporučenému postupu. ZZVZ neuvádí možnost hodnocení uchazečů více komisemi, které nejsou nezávislé na sobě. Dále ZD neinformovala uchazeče o složení obou komisí, ačkoli obě měly rozhodující vliv na hodnocení uchazečů. Tento nedostatek informovanosti znamená, že ZD nebyla úplná z hlediska transparentnosti a informování uchazečů.

5.2.3 Neověřené reference – dokumentační nedostatky

- Zadavatel v podmínkách soutěže nepožadoval referenční listy ani písemná čestná prohlášení a neověřoval podíl uchazečů na předložených projektech, ani tento podíl transparentně neuvedl v hodnocení.
- Nebylo tak možné objektivně posoudit kvalitu hodnoceného portfolia, které tvořilo 70 % celkového hodnocení uchazečů.

Závěr:

- Nedoložení ověřených referencí a neověření podílu uchazečů na předložených projektech vedlo k pochybnostem o objektivitě hodnocení odbornou komisí. Tento nedostatek zvyšuje riziko nepřezkoumatelnosti a může ovlivnit správnost hodnocení, jak naznačují i popisy a hodnocení stěžovatele.

5.2.4 Hodnocení uchazečů – metodické nedostatky

- Zadavatel stanovil v zadávací dokumentaci pouze obecná slovní rozpětí bodových škál, aniž by specifikoval konkrétní hodnotící parametry a jednotnou metodiku pro přidělování bodů.
- Hodnotící odborná komise postupovala na základě individuálních úvah, což vedlo k neporovnatelnosti a nepřezkoumatelnosti hodnocení, což vedlo k podání stížnosti stěžovatele, včetně tvrzení o lživém hodnocení, jak je uvedeno v Zápisu stěžovatele a Stížnosti.

Závěr:

- Hodnocení odborné komise a následné předání „hodnocení“ radě města ke schválení neodpovídá požadavkům transparentnosti a rovného zacházení dle § 6 ZZVZ. Tento postup porušuje zákon.

5.2.5 Různé podpisy starosty

- Na dokumentech byly nalezeny rozdílné podpisy starosty, což vyvolává pochybnosti o správnosti a pravosti dokumentace.
- Tento problém mohl ovlivnit důvěryhodnost administrace výběrového řízení.

Závěr:

- Rozdílné podpisy mohou mít vliv na integritu a právní závaznost dokumentace.

5.2.6 Chybějící písemné pověření odborné komise

- Nebyl doložen žádný písemný dokument, který by pověřoval odbornou komisi.
- Tento nedostatek porušuje § 42 ZZVZ, který vyžaduje písemné pověření pro odbornou komisi.

Závěr:

- Chybějící pověření odborné komise zpochybňuje platnost jejího rozhodování a transparentnost procesu.

5.2.7 Pověření ing. Petra Machka pro územní plán

- Zastupitelstvo města Humpolec na jednání dne 14. 12. 2022 určilo ing. Petra Machka jako odpovědného za spolupráci s úřadem územního plánování.
- Zastupitelstvo však výslovně neuvádělo, že by se mělo jednat o nový územní plán.

Závěr:

- Nejednoznačnost ve vymezení úkolů pro ing. Machka může vést k nedorozuměním v dalším postupu.

5.2.8 Úprava zadávací dokumentace

- Zadávací dokumentace byla převzata od obce Zdiby a následně upravena pro potřeby města Humpolec.
- Firma Gogolák + Grasse s.r.o. neuvadla relevantní referenční projekty pro územní plánování, což mělo vliv na objektivitu hodnocení.

Závěr:

- Úpravy zadávací dokumentace a neuvedení relevantních referencí ovlivnily objektivitu hodnocení nabídek. Písemné vyhodnocení příslušných referencí chybí, což popisuje i stěžovatel, emeritní místostarosta Tábora.

5.2.9 Vliv na výběr odborníků a kritéria hodnocení

- Na výběru odborníků pro soutěž na územní plán se podíleli ing. arch. Štáfek a ing. Petr Machek.
- Kritéria hodnocení byla změněna tak, že hlavním hodnotícím faktorem se stala „kvalita“ a nikoliv cena, přičemž kritéria byla stanovena následovně:

Kritérium č. 1 – Výše nabídkové ceny (váha 30 %)

Kritérium č. 2 – Odborná úroveň popisu přístupu k provedení zakázky (váha 40 %)

Kritérium č. 3 – Odborná úroveň portfolia referenčních prací klíčových členů řešitelského týmu (váha 30 %)

- V soutěži mohly být hodnoceny firmy, které neměly vlastní územní plán nebo studii, ale v minulosti byly součástí „klíčového“ týmu.

Závěr:

- Ustanovení hodnotících kritérií a možnost účasti firem bez vlastních zkušeností s územním plánováním může ovlivnit objektivitu hodnocení a narušit zásadu rovnosti uchazečů.

5.3 Skutečnosti uvedené stěžovatelem, architektem Martinem Jírovským

Stěžovatel, Bc. Ing. arch. Martin Jírovský, Ph.D., MBA, DiS. et DiS., ve své stížnosti (příloha protokolu) uvádí následující skutečnosti:

- Vybraný dodavatel má omezené zkušenosti s tvorbou územních plánů.
- Nabídková cena vybraného dodavatele je výrazně nad obvyklou tržní úrovní. Stěžovatel uvádí příklady:
 - Územní plán města Benešov byl zpracován za přibližně 1 mil. Kč,
 - Územní plán města Kroměříž za přibližně 4,3 mil. Kč.
- Existuje podezření, že zadávací podmínky byly nastaveny tak, aby zvýhodnily konkrétního dodavatele.
- Legislativní rámec pro tvorbu územních plánů neumožňuje zásadní změny v koncepci, což stěžovatel považuje za důvod, proč je cena vítězné nabídky nepřiměřená.
- Cena vítězné nabídky neodpovídá běžným cenám za podobné zakázky.
- Stěžovatel uvádí, že ÚP města Benešov byl zpracován za ekvivalent cca 1 mil. Kč, přičemž nabídková cena je podle něj výrazně vyšší než ceny v minulosti.

Kontrola potvrdila následující skutečnosti:

- Cena vítězné nabídky je nad průměrnou tržní úrovní.
 - Reference vítězného dodavatele se týkají převážně urbanistických studií, nikoliv zpracování územních plánů, a nebyly předem ověřeny.
-

5.4 Zápis z jednání dne 1. 7. 2025 (M.A.A.T. s.r.o.)

Stěžovatel v Zápise upřesňuje např.:

- ÚP není umělecké dílo, ale dokument především pro úředníky a zastupitelstva stavebního úřadu aj., řídící se zákony a navazující legislativou.
- Nelze zásadně měnit existující urbanistickou koncepci.
- ÚP je nástrojem státní správy pro racionální rozvoj určitého území. Územní plánování v ČR je legislativně upraveno stavebním zákonem a dalšími zákony a vyhláškami.
- Stávající stav ÚP Humpolec, poskytnutý uchazečům, hodnotí firma M.A.A.T. jako částečně zastaralý a absentující zejména z hlediska krajinných opatření a návrhu ÚSES, který nectí zásady a principy tvorby prvků.

Další upřesnění a argumentace:

- Nový ÚP Humpolec je možné pořídit formou územní změny, přičemž pořízení takové komplexní změny přináší řadu výhod proti klasickému pořízení nového ÚP.
- Žádná radikální změna se v novém ÚP nemůže provést.
- ÚP je úřednický dokument, není to umělecké dílo.

Bc. Ing. arch. Martin Jírovský, Ph.D., MBA, DiS. et DiS zásadně nesouhlasí s výběrem vítěze soutěže, kterým byla firma Gogolák + Grasse s.r.o., jejíž nabídka byla radou města Humpolec vyhodnocena jako ekonomicky nejvýhodnější.

- Firma Gogolák + Grasse s.r.o. uvedla do soutěže pouze jednu referenci, kterou nerealizovala, a přemrštěně uvedla cenu ve své nabídce.
- Firma M.A.A.T. s.r.o. s kladnými referencemi a dlouholetými zkušenostmi s ÚP nabídla reálnou cenu (v místě a čase obvyklou) ve výši 1.520.000 Kč bez DPH, což je cena 2.440.000 Kč nižší než nabídka firmy Gogolák + Grasse s.r.o. (za cenu 3.960.000 Kč bez DPH).

Bc. Ing. arch. Martin Jírovský, Ph.D., MBA, DiS. et DiS dále upozorňuje, že firma Gogolák + Grasse s.r.o. nekvalitně realizovala podobnou zakázku pro Roztoky u Prahy (9 100 obyvatel) a byla ze zakázky v průběhu prací vykázána a práce na ÚP s ní byly ukončeny.

6. Závěr kontroly

Na základě právního stanoviska, analýzy zadávací dokumentace, interních dokumentů města, výpovědi starosty a účastníků řízení a zjištění metodických nedostatků kontrolou a dalšími odbornými popisy bylo prokázáno, že stížnost společnosti M.A.A.T. s.r.o. je oprávněná.

Zákon o obcích a další relevantní zákony ukládají, že smlouvy o dílo a nakládání s majetkem musí být uzavírány na základě splněných zákonných povinností, což v tomto případě nebylo dodrženo.

Smlouva o dílo se zhotovitelem, přestože je v současnosti platná, byla uzavřena při porušení výše uvedených zákonů. Je pouze na současném či budoucím vedení města, zda bude pokračovat se zhotovitelem, který na základě těchto porušení, včetně předražené nabídky, získal smlouvu neoprávněně.

Bylo zjištěno:

1. Porušení zásad transparentnosti a přezkoumatelnosti (§ 6 ZZVZ).
2. Nezveřejnění povinného popisu způsobu hodnocení.
3. Nezákonné ustanovení o zrušení řízení při překročení PHVZ.

4. Použití hodnotící komise bez písemného pověření (§ 42 ZZVZ).
5. Neověřené hodnocení uchazečů tvořící 70 % hodnocení.
6. Metodické nedostatky při hodnocení.
7. Nedoložené stanovení PHVZ (§ 16 odst. 6 ZZVZ).
8. Dokumentační nesrovnalosti (rozdílné podpisy, chybějící ustanovení komise).
9. Zakázka by se dala zhotovit o 2,44 milionu Kč levněji.

Shrnutí dopadů

- Finanční riziko: potenciální rozdíl mezi nabídkami ve výši 2,44 mil. Kč.
- Právní riziko: možnost zahájení řízení ÚOHS a uložení pokuty.
- Procesní riziko: chyby v postupu mohly ovlivnit výběr levnějšího a zkušenějšího dodavatele.

7. Doporučení kontrolního výboru

1. Okamžité přijetí nápravných opatření v souladu s legislativou.
2. U budoucích výběrových řízení:
 - řádně zdokumentovat a zveřejnit PHVZ včetně tržního průzkumu,
 - ustanovit jednu hodnotící komisi s písemným pověřením podle § 42 ZZVZ,
 - vyžadovat a ověřovat referenční listy a čestná prohlášení,
 - zveřejnit kompletní zprávu o hodnocení nabídek.
3. Provést kontrolu všech veřejných zakázek města za roky 2023–2025 z hlediska obdobných rizik.

8. Termín pro podání zprávy o nápravě

31.1.2026

9. Rozdělovník

- Originál: Kontrolní výbor města Humpolec
- Stejnopis: Město Humpolec

10. Poučení

Kontrolovaná osoba má právo podat písemné vyjádření k protokolu do 15 dnů ode dne jeho převzetí.

11. Přílohy

Seznam přiložených dokumentů k protokolu:

- Příloha č.1 – Atelier M.A.A.T, s.r.o. – Stížnost
- Příloha č.2 – Advokátní kancelář JUDr. Vladimír Tögla – Právní stanovisko
- Příloha č.3 – Starosta města Humpolec, p. Machek – Zápis z jednání ze dne 29.9.2025
- Příloha č.4 - Atelier M.A.A.T, s.r.o. – Zápis z jednání ze dne 1.7.2025

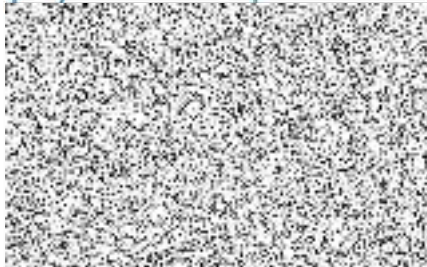
Podpisy

~~Za kontrolovanou osobu:~~

.....
Mgr. Jiří Fiala, tajemník městského úřadu

.....
Datum převzetí

*Převzal a byl seznámen. Převzeta do spisovni služby.
10.12.2025*



Kontrolní skupina:



Radek Sedlák
vedoucí kontrolní skupiny

10.12.25



Ing. Jan Míka, MBA
člen kontrolní skupiny