



Centrální nákup
Plzeňského
kraje



Evropská
komise



Evropská
investiční banka

Ministerstvo životního prostředí



STATNÍ FOND
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE k žádosti č. 13

NÁZEV ZAKÁZKY

REKONSTRUKCE OBJEKTU DOMINIKÁN PRO VYUŽITÍ ZUŠ

SPISOVÁ ZNAČKA:	CN/110/CN/25	ČÍSLO JEDNACÍ:	4999/25/CN	SYSTÉMOVÉ ČÍSLO VZ:	P25V00000047
ODKAZ - EZAK:	https://zakazky.cheb.cz/contract_display_998.html				
ODKAZ VVZ:	https://vvz.nipez.cz/vyhledat-formular/d62bd526-7557-4b70-b779-07cbb5af7bf5				
ODKAZ TED:	https://ted.europa.eu/cs/notice/-/detail/582724-2025				
ZADAVATEL:	Město Cheb				
SÍDLO:	Nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, Cheb, 350 20	IČO:	00253979		
STATUTÁRNÍ ZÁSTUPCE:	Ing. Jan Vrba, starosta				
POVĚŘENÁ OSOBA:	Petra Svobodová, Zdeněk Pospíšil				
ADMINISTRÁTOR:	Centrální nákup Plzeňského kraje, příspěvková organizace				
SÍDLO:	Vejprnická 663/56, 318 00 Plzeň	IČO:	72046635		
STATUTÁRNÍ ZÁSTUPCE:	Mgr. Bc. Jana Dubcová, ředitelka				
POVĚŘENÁ OSOBA:	Ing. Štěpánka Hamatová				
E-MAIL:	stepanka.hamatova@cnpk.cz				
DRUH VZ:	Stavební práce	REŽIM VZ:	Nadlimitní	DRUH ŘÍZENÍ:	Otevřené řízení
FINANCOVÁNO Z EU:	SFŽP ČR Program: Energetická účinnost ve veřejných budovách a infrastrukturu (ENERGov) Výzva: ModF – ENERGov 2/2023 Číslo žádosti: 7236200106				

Zadavatel poskytuje prostřednictvím administrátora v souladu s § 98 a § 99 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále „ZZVZ“), vysvětlení a doplnění zadávací dokumentace k výše uvedené veřejné zakázce.

Dne 1. 12. 2025 byla doručena žádost (č.j.4998/25/CN/25/CN; pořadové číslo 13) o vysvětlení zadávací dokumentace od dodavatele, na kterou zadavatel tímto odpovídá.

S odkazem na ustanovení § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „ZZVZ“) tímto podáváme žádost o vysvětlení zadávací dokumentace veřejné zakázky „Rekonstrukce objektu Dominikán pro využití ZUŠ“, uveřejněné ve Věstníku veřejných zakázek pod ev. č. Z2025-049284.

Dotaz č. 1:

V návaznosti na přípravu rozpočtu na zařízení staveniště si dovoluujeme požádat o upřesnění způsobu napojení kanceláří vedení stavby, které jsou podle PD umístěny v 1. NP objektu B.

V POV je uvedeno zřízení staveništního odběrného místa pro elektřinu a vodu v průjezdu do dvora, z nichž mají být napájena zařízení staveniště. Zároveň však není specifikováno, zda mohou být kanceláře vedení stavby provizorně napojeny na vnitřní rozvody objektu, nebo zda je požadováno výhradní napojení přes staveništní přípojky.

Prosíme tedy o potvrzení, zda:

kanceláře vedení stavby mají být napojeny výhradně přes staveništní elektro a vodu, nebo je možné/přípustné využít vnitřní instalace objektu v době výstavby.

Současně si dovoluujeme požádat o upřesnění způsobu zajištění vytápění kanceláří vedení stavby.

V POV je uvedeno zřízení staveništní elektro a vody, avšak není specifikováno, zda je v době výstavby možné využít vnitřní systém vytápění objektu, nebo zda se předpokládá zajištění tepla zhotovitelem jako součást zařízení staveniště (např. elektrická topná tělesa).

Děkujeme za upřesnění.

Odpověď:

- pro kanceláře je možné využití vnitřní elektroinstalace objektu,
- vnitřní systém vytápění objektu je nefunkční a není možné jej využít, zhotovitel si v případě potřeby zajistí vytápění nebo temperaci pracoviště vlastními prostředky (např. elektrická topná tělesa)
- veškerou spotřebu elektrické energie pro stavební činnost a zařízení staveniště hradí zhotovitel podle odečtů elektroměru pro celý areál stavby.

Dotaz č. 2:

Vykládá dodavatel čl. 3.14 smlouvy správně, když má za to, že pokud bude třeba provést práce, dodávky či služby neuvedené ve výkazu výměr, budou tyto zadány formou víceprací?

Dodavatel poukazuje na fakt, že nevyhotovoval projektovou dokumentaci, jakož i výkaz výměr, a tak na něj nelze s ohledem na § 36 odst. 3 ZZVZ přenášet odpovědnost za její správnost. Na podporu tohoto tvrzení se dodavatel odkazuje na rozhodnutí předsedy Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze dne 18. 09. 2020, sp. zn. ÚOHS-R0137/2020/VZ: „Zadavatel tím, co uvedl v soupisu prací VZT (viz bod 26 odůvodnění tohoto rozhodnutí) současně porušil § 36 odst. 3 in fine zákona, podle něhož zadavatel nesmí přenášet odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele. Jak Úřad správně uvedl v bodě 111 odůvodnění napadeného rozhodnutí, stanovením této zadávací podmínky jsou dodavatelé tlačeni do situace, aby byli aktivní v kontrole soupisu prací VZT, neboť pokud by tak neučinili, mohli by být vystaveni riziku, že v průběhu realizace veřejné zakázky budou zavázáni k provedení víceprací, které jim nemusí být uhrazeny.(...) Pokud zadávací podmínky mají nedostatky, měl by je zadavatel napravit, a nikoliv požadovat po dodavatelích, aby sami identifikovali, interpretovali a určovali, která zadávací podmínka má „v pochybnostech“ přednost, a to navíc za situace, kdy je zadavatelem stanovené pravidlo „hierarchie“ zadávacích podmínek nejasné (viz bod 35 a násl. odůvodnění tohoto rozhodnutí). Různí dodavatelé mohou mít pochybnosti v různých oblastech, a proto musí případné nedostatky zadávacích podmínek napravovat sám zadavatel, a to buď z vlastní iniciativy, nebo na základě upozornění ze strany dodavatelů.“. Za správnost a úplnost jak výkazu výměr, tak projektové dokumentace v souladu s § 36 odst. 3 ZZVZ odpovídá zadavatel a nikoli dodavatel. Nelze tedy po dodavateli požadovat, aby v rámci nabídkové ceny provedl též takové práce, dodávky či služby, které nevyplynají z výkazu výměr, na základě, kterého dodavatel stanoví cenu díla. Případné práce, dodávky či služby neuvedené ve výkazu výměr musí být řešeny formou víceprací. Pro podporu svých tvrzení se dodavatel odkazuje na rozhodnutí ÚOHS ze dne 14. 3. 2024, sp. zn. ÚOHS-S0817/2023/VZ: "Závěry učiněné Úřadem výše nachází oporu též v komentářové literatuře, jež k § 36 odst. 3 zákona uvádí: „Vzhledem ke skutečnosti, že zadávací podmínky jsou

klíčovým dokumentem, na základě, něhož se dodavatelé účastní zadávacího řízení, je nezbytné, aby zadavatel věnoval jejich kvalitnímu zpracování nezbytnou pozornost. Zadávací podmínky (ve svém souhrnu) by tak měly obsahovat vymezení veškerých skutečností, které jsou pro dodavatele nezbytné k tomu, aby se mohl kvalifikovaně rozhodnout pro účast a následně se i účastnit zadávacího řízení. (...) Zadavatel má povinnost nastavit takové zadávací podmínky, aby všichni potenciální dodavatelé měli jasnou představu o tom, jak připravit své nabídky (předběžné nabídky, žádosti o účast) a jak bude předmětné zadávací řízení probíhat.“ [viz JUDr. Vilém PODEŠVA, LL.M., Mgr. Lukáš SOMMER, JUDr. Jiří VOTRUBEC, JUDr. Martin FLAŠKÁR, Mgr. Jiří HARNACH, Mgr. Jan MĚKOTA, JUDr. Martin JANOUSEK aj. Zákon o zadávání veřejných zakázek: Komentář (Systém ASPI). Wolters Kluwer]. Podstatou citovaného komentáře k zadávacím podmínkám je důraz na jejich úplnost, určitost a srozumitelnost, za které plně odpovídá zadavatel.”.

Odpověď:

Dodavatel si čl. III odst. 14 smlouvy vykládá správně. Pokud vznikne potřeba provést práce, dodávky či služby neuvedené v položkovém soupisu prací s výkazem výměr, budou tyto zadány formou víceprací.

V čl. III. odst. 2. smlouvy je uvedeno „*Dílem se rozumí realizace veřejné zakázky pod názvem „Rekonstrukce objektu Dominikán pro využití ZUŠ“, které je popsáno v projektové dokumentaci stavby a v nabídce zhotovitele podané do zadávacího řízení.“ Dále je v čl. III. odst. 10. smlouvy uvedeno „Za nepředvídané práce se považují práce a plnění (části díla) v dokumentaci původně neobsažené, jejichž potřeba vznikla případnou neúplností výchozích či jiných podkladů,....“.* Jak bude objednatel/zadavatel postupovat v případě vzniku nepředvídatelných prací je uvedeno v čl. III. odst. 9. smlouvy.

Ustanovení uvedené v čl. III odst. 14 smlouvy se týká pouze položek uvedených v položkovém soupisu prací.

Zadavatel nepřenáší v souladu s § 36 odst. 3 ZZVZ odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele.

Dotaz č. 3:

Žádáme o objasnění, proč zadavatel do návrhu smlouvy nezakomponoval inflační doložku. V konečném důsledku je absence inflační doložky neekonomické řešení, protože bude mít zcela opačný efekt, než zadavatel zamýšlí. Jednak se velmi sníží konkurence (vzhledem k délce plnění) a nebude tedy zajištěna dostatečná hospodářská soutěž, právě s ohledem na nemožnost provedení úpravy ceny díla v čase, v kombinaci s převzetím nebezpečí změny okolností, a zadavatel již na počátku, bez ohledu na skutečnou inflaci, obdrží vysoké ceny, neboť se do nich musí zakalkulovat nejasně vysoké budoucí náklady. Hodlá takto zadavatel jako řádný hospodář postupovat, a tedy do ceny díla si zakalkulovat hypotetické velmi vysoké zvýšení ceny díla? Podle názoru zhotovitele a dodavatele je hospodárnější takový postup, při které se cena zvyšuje v průběhu realizace o reálnou, nikoli odhadovanou inflaci, čímž nemůže být zadavatel nařčen z úhrady naprosto vysoké ceny díla při zahrnutí jen jakési predikce. Z praxe se jeví oboustranně férové takové řešení, které zahrne jen skutečné navyšování, tedy takové, které by obdržel kterýkoli dodavatel, nikoli předem kalkulované, reálně možná nadhodnocené, ale každým dodavatelem jinak ohodnocené. V této části tak budou nabídky dodavatelé neporovnatelné. Žádáme zadavatele o přehodnocení této strategie a zakomponování inflační doložky, která způsobí zvýšení a úhradu ceny díla dle skutečnosti, nikoli dle nějaké fikce, navíc různě pojaté. Zadavatel zcela jistě hodlá vynakládat jen takové prostředky, které jsou přiměřené a obhajitelné.

Odpověď:

V zadávací dokumentaci je zadavatelem v souladu s § 100 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ), stanovena vyhrazená změna závazku, která umožňuje úpravu ceny pouze v souvislosti s

prokazatelným a významným nárůstem cen stavebních materiálů, a to za přesně definovaných a objektivně ověřitelných podmínek uvedených v čl. IX. odst. 5. b) smlouvy.

Vyhrazená změna umožňuje reagovat na mimořádné výkyvy trhu a zajišťuje, aby zhotovitel nebyl nucen nést nepřiměřené riziko výrazného růstu cen klíčových komodit. Zároveň je úprava ceny omezena maximálně do výše prokazatelného zdražení, čímž je chráněn rozpočtový rámec zadavatele i hospodárnost zakázky.

Předmětem plnění jsou stavební práce, jejichž nákladová struktura je do značné míry ovlivněna vývojem cen stavebních komodit a materiálů (např. ocel, dřevo, beton, omítkové směsi). Právě u těchto položek dochází k největší cenové volatilitě. Zadavatel proto přistoupil k úpravě ceny zaměřené konkrétně na tento rizikový okruh nákladů. Ve vyhrazené změně je nastaven mechanismus objektivní a přezkoumatelný. Úprava ceny je vázána na reálné a nezávislé tržní ukazatele (údaje ČSÚ, relevantní burzovní indikátory, cenové soustavy ÚRS). Zároveň je stanoven spouštěcí mechanismus 30% nárůstu, který musí být potvrzen alespoň ve dvou ze tří uvedených zdrojů. Takto koncipovaná úprava je transparentní, jednoznačně kontrolovatelná a vylučuje libovolné navyšování ceny.

Zadavatel má za to, že uvedená vyhrazená změna závazku důsledně naplňuje požadavky transparentnosti, přiměřenosti a předvídatelnosti dle § 100 ZZVZ, a proto považuje stávající úpravu za dostatečnou. Z tohoto důvodu nebude zadávací dokumentace doplněna o obecnou inflační doložku.

Dotaz č. 4:

Žádáme o zdůvodnění, proč dle čl. 7.2. smlouvy nebezpečí změny okolností přebírá pouze zhotovitel. Dodavatel namítá, že dané ustanovení je v rozporu se zásadou přiměřenosti, a tedy odporuje § 6 ZZVZ. Nadto je dané ustanovení rovněž v rozporu se zásadou hospodárnosti a principy 3E, neboť nabídky všech dodavatelů budou navýšeny o částku alokovanou pro rizika vyplývající z tohoto ustanovení smlouvy, která přitom ani nemusí nastat. Odstraní zadavatel dané ustanovení nebo změní alespoň dané ustanovení tak, že též objednatel převezme riziko změny okolností tak, aby byl smluvní vztah přiměřený a vyrovnaný?

Odpověď:

Zadavatel po posouzení Vašeho podnětu uvádí, že nebude přistupovat k úpravě smluvních podmínek v tom směru, aby rizika podstatné změny okolností byla rozdělena či přenesena na zadavatele. Zadavatel považuje současné smluvní nastavení za přiměřené, transparentní a odpovídající charakteru veřejné zakázky.

Přenesení rizika § 1765 OZ na zhotovitele je odůvodněno zejména těmito skutečnostmi:

1. Charakter veřejné zakázky - Jedná se o veřejnou zakázku na stavební práce s pevnou cenou. Tento model vyžaduje určitou stabilitu cenové kalkulace a současně odpovídá běžné praxi na českém stavebním trhu.
2. Přiměřenost při délce plnění - Délka plnění činí přibližně tři roky, což je období, které umožňuje dodavatelům rizika cenového vývoje i dalších okolností realisticky zohlednit při tvorbě nabídkové ceny.
3. Transparentnost a rovné zacházení - Ustanovení bylo uvedeno již v zadávací dokumentaci, je formulováno srozumitelně a vztahuje se na všechny účastníky stejně. Zajišťuje tak rovné podmínky v soutěži.

Zadavatel současně připomíná, že významné a objektivně prokazatelné změny tržních podmínek, zejména extrémní nárůsty cen stavebních materiálů, jsou výslovně ošetřeny vyhrazenou změnou závazku dle § 100 ZZVZ, která je součástí zadávacích podmínek.

Tato vyhrazená změna umožňuje upravit cenu díla při prokazatelném nárůstu cen základních komodit o více než 30 % a chrání tak zhotovitele před mimořádnými a nepředvídatelnými tržními výkyvy.

Zadavatel má za to, že tato úprava představuje vyvážený mechanismus, který přiměřeně reflektuje rizika extrémních změn tržních podmínek, aniž by bylo třeba měnit obecné smluvní nastavení rizika podstatné změny okolností dle § 1765 OZ.

Z výše uvedených důvodů zadavatel nepřistupuje k úpravě smluvních podmínek v požadovaném směru. Současné smluvní nastavení považujeme za přiměřené, obvyklé a dostatečně kompenzované existující vyhrazenou změnou závazku u významných tržních výkyvů.

Dotaz č. 5:

Dodavatel žádá o objasnění a úpravu čl. 11.1. návrhu smlouvy, který nerozlišuje zkrácenou záruční dobu na prvky s krátkou životností a delší na zbytek částí díla. Dle názoru dodavatele by dané ustanovení smlouvy v souladu se zásadou přiměřenosti a hospodárnosti mělo zohledňovat fakt, že dodavateli bude třetími osobami poskytnuta záruka na plnění pouze v minimální zákonné výši či v obvyklé výši. Dodavatel tak má za to, že by dané ustanovení smlouvy mělo být v souladu se zásadou přiměřenosti a hospodárnosti koncipováno tak, že zhotovitel poskytne objednateli záruku na stavební část díla a jinou záruku na zbylé části díla. V opačném případě bude muset každý dodavatel navýšit nabídkovou cenu o určitou částku, kterou vyhradí na záruční opravy, nad rámec poskytované záruky dodavatelů částí díla, což je v rozporu se zásadou hospodárnosti a principy 3E. Rozliší zadavatel záruku ve smyslu výše uvedeného?

Odpověď:

Zadavatel uvádí, že požadavek na jednotnou záruční dobu pro celé stavební dílo, stanovenou v délce minimálně 60 měsíců, byl do zadávacích podmínek zařazen s ohledem na charakter a složitost předmětu veřejné zakázky, kterým je rekonstrukce památkově chráněného objektu. Hlavním cílem zadavatele je zajistit trvalou kvalitu provedeného díla, spolehlivost použitých materiálů a technologických postupů a minimalizovat riziko výskytu vad, jejichž odstraňování může být v prostředí památkově chráněné stavby zvláště komplikované, časově náročné a ekonomicky zatěžující.

Zadavatel současně zdůrazňuje, že v případě použití komponent s nižší životností nebo nekvalitního provedení může docházet ke **znehodnocení památkové, historické a kulturní hodnoty objektu**. Památkově chráněné stavby jsou citlivé na jakékoli nekvalitní zásahy a případné vady mohou mít dalekosáhlé a nevratné dopady. I z tohoto důvodu zadavatel považuje za nezbytné, aby odpovědnost zhotovitele za dílo byla sjednocena v rámci jedné záruční doby, která odpovídá významu a hodnotě kulturní památky.

Požadavek jednotné záruční doby považuje zadavatel za transparentní, přiměřený a odpovídající povaze díla ve smyslu § 6 zákona o zadávání veřejných zakázek. Jednotná záruční doba zároveň eliminuje výkladové nejasnosti při následné správě stavby, zabraňuje fragmentaci odpovědnosti a umožňuje efektivní kontrolu kvality provedených prací v delším časovém horizontu.

Zadavatel si je vědom, že některé výrobky nebo komponenty mohou mít kratší technickou nebo deklarovanou životnost. I z tohoto důvodu je projektová dokumentace vytvořena tak, aby použité materiály a prvky odpovídaly standardům, které umožňují splnění požadované záruční doby. Zadavatel má tudíž za to, že případné prvky s nižší životností musí být řešeny vhodným výběrem výrobků a technologií již na straně dodavatele, a nikoli zkrácením odpovědnosti za vady.

Z výše uvedených důvodů zadavatel nepřistupuje k rozdělení záručních dob na jednotlivé prvky s kratší životností a dílo jako celek, a požadovaná jednotná záruční doba v délce minimálně 60 měsíců zůstává zachována v původním rozsahu.

Dotaz č. 6:

Žádáme o objasnění čl. 11.5 smlouvy, která objednateli poskytuje v podstatě nekonečné záruky na dílo, resp. jeho část, neboť zadavatel požaduje, aby při náhradním plnění byla poskytnuta nová záruka v původní délce. Dodavatel žádá o vypuštění či úpravu tohoto ustanovení z důvodu v podstatě nekonečné záruky, a to např. tím, že záruka bude prodloužena max. o 12 měsíců, což objednateli zajistí dostatečně dlouhou záruku a jistotu, zhotoviteli zase jistotu v maximální délce takové záruky. Žádná věc, část díla, nemůže být vystavena nepřetržitě záruce již ze své podstaty, požadovaná podmínka je extrémně finančně náročná, v podstatě neekonomická, mající zásadní vliv na nabídkovou cenu díla, která by tímto požadavkem extrémně narostla. Upraví zadavatel požadované?

Odpověď:

Ustanovení čl. 11.5 je standardním a přiměřeným smluvním požadavkem, který zajišťuje, že náhradní plnění poskytované při odstranění vady bude svou kvalitou i dobou záruky odpovídat původně sjednaným parametrům. Účelem není prodlužovat záruku na celé dílo nad sjednaný rámec, ale zajistit, aby dodavatelem dodaná náhradní věc nebyla kryta kratší záruční dobou než ta, kterou měla nahradit.

Ustanovení nepředstavuje „nekonečnou záruku“, ale pouze opětovné uplatnění původní záruční doby na nově dodaný prvek v případě vady. Tento postup odpovídá běžnému smluvnímu standardu a zásadě odpovědnosti zhotovitele za vady díla.

Požadavek na zastropování nové záruky (např. na maximálně 12 měsíců) není pro zadavatele přijatelný, protože by mohl vést k situacím, kdy náhradní plnění nebude dostatečně chráněno zárukou. Zadavatel proto uvedené ustanovení ponechává v původním znění.

Dotaz č. 7:

Žádáme o potvrzení, zda se objednatel nebude bránit uzavření dohody o prodloužení lhůty pro odstranění vady, pokud z objektivních technických nebo provozních důvodů nebude možné vadu odstranit ve lhůtě stanovené v článku 11.9 a 11.10 smlouvy. Domníváme se, že v některých případech (např. při nutnosti zajistit specifické náhradní díly, klimatických omezeních či provozních překážkách) nemusí být odstranění vady v této lhůtě reálně proveditelné.

Odpověď:

Zadavatel připouští, že smluvní strany mohou uzavřít písemnou dohodu o prodloužení lhůty pro odstranění vady v případě, že z objektivních technických či provozních důvodů nebude možné vadu odstranit ve lhůtě stanovené v čl. XI. odst. 9. a 10. smlouvy. Níže je uvedeno stávající znění uvedených odstavců smlouvy, kde je zvýrazněn text, že dohoda je možná.

9. Zhotovitel se v případě uplatnění vady díla objednatelem zavazuje:

- a) *potvrdit objednateli bezodkladně písemně přijetí uplatnění vady díla s uvedením termínu uskutečnění проверки vady, nejpozději však ve lhůtě do 3 kalendářních dnů od uplatnění vady;*
- b) *uskutečnit prověrku k zjištění důvodnosti a charakteru vady, nejpozději však ve lhůtě do 7 kalendářních dnů od uplatnění vady;*

- c) zahájit bezodkladně práce na odstraňování vady, nejpozději však ve lhůtě do 7 kalendářních dnů od uplatnění vady;
- d) odstranit běžnou vadu bezodkladně, nejpozději však ve lhůtě 14 kalendářních dnů od uplatnění vady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak;
- e) odstranit vadu bránící užívání díla nebo části díla bezodkladně v technicky nejkratším možném termínu, nejpozději však ve lhůtě 48 hodin od uplatnění vady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

10. Zhotovitel se zavazuje odstranit vady, které mají charakter havárie ve lhůtě do 24 hodin od jejich uplatnění objednatelem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Objednatel je oprávněn takové vady uplatnit u zhotovitele bezprostředně telefonicky, osobně nebo písemně.

Dotaz č. 8:

Žádáme zadavatele o zvážení, zda bankovní záruky ve smlouvě zadavatel dovolí zaměnit za pojištění záruky, jak ostatně umožňuje i zákon o zadávání veřejných zakázek v případě předložení jistoty za nabídku. Dodavatel je přesvědčen, že v případě, kdy zákonodárce uznal za rovnocenný doklad o jištění zadavatele v podobě bankovní záruky či pojištění záruky v rámci zadávacího řízení, není objektivně důvodné tuto alternativu vyloučit v rámci samotné realizace. Dodavatel tak žádá zadavatele o zvážení a následnou úpravu smluvních podmínek v tom smyslu, aby bylo dodavatelům, respektive vítězi zadávacího řízení při realizaci zakázky umožněno zaměnit bankovní záruku za pojištění záruky.

Odpověď:

Zadavatel tímto, v souladu se zásadou transparentnosti a rovného zacházení, upřesňuje, že požadavek na předložení bankovní záruky za dodržení smluvních podmínek, kvality a termínů provedení díla, nebo bankovní záruky za odstraňování vad v záruční době, lze splnit rovněž prostřednictvím pojistné smlouvy (pojištění záruky), a to za podmínky, že:

1. pojistné plnění je poskytnuto přímo zadavateli,
2. předmět pojištění odpovídá rozsahu bankovní záruky požadované zadavatelem,
3. pojistná smlouva zajišťuje stejné parametry krytí jako bankovní záruka, zejména:
 - výši zajištění,
 - dobu platnosti,
 - způsob uplatnění nároku,
 - podmínky vzniku práva na plnění,
4. pojistitel je oprávněný subjekt poskytující pojištění tohoto typu v souladu s právními předpisy,
5. dodavatel předloží originál pojistné smlouvy nebo její ověřenou kopii včetně dokladu o zaplacení pojistného stejným způsobem, jako je ve smlouvě vyžadováno u bankovních záruk.

Zadavatel konstatuje, že pojištění záruky bude akceptováno pouze tehdy, pokud z předložené smlouvy jednoznačně vyplývá, že zajišťuje pro zadavatele minimálně stejnou úroveň právní jistoty a vymahatelnosti, jakou poskytuje bankovní záruka dle původně požadovaných podmínek.

Toto upřesnění, které je doplněno i do návrhu smlouvy o dílo, nemění rovnost podmínek mezi účastníky a považuje se za přípustné doplnění vysvětlení zadávací dokumentace.

Dotaz č. 9:

S ohledem na dikci ustanovení čl. 18. 2. smlouvy žádáme zadavatele o vysvětlení, proč požaduje odchylku od ustanovení § 2628 občanského zákoníku, které ukládá objednateli povinnost (a nikoli pouze možnost) převzít stavbu, která vykazuje ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují. Předmětné zákonné ustanovení bylo zákonodárcem do nového občanského zákoníku vloženo proto, aby bylo zabráněno šikanóznímu chování ze strany objednatele, který dle původní právní úpravy mohl odmítat převzetí díla pro jakoukoli drobnost. V této souvislosti je nutno podotknout, že dílem se zde rozumí stavební dílo v rozsahu tzv. nadlimitní veřejné zakázky, kde se ojedinělým drobným vadám nelze zcela vyhnout. V praxi se již nyní vyskytují názory, podle nichž jednání objednatele směřující k vyloučení předmětného ustanovení občanského zákoníku si nezaslouží právní ochrany. Žádáme proto zadavatele o příslušnou úpravu předmětného smluvního ustanovení tak, aby měl povinnost převzít i takové dílo, které vykazuje drobné vady.

Odpověď:

Zadavatel nepřistoupí ke změně smluvních podmínek v tom směru, aby bylo možné převzít dílo s vadami či nedodělkami ve smyslu § 2628 OZ. Současné smluvní nastavení je považováno za přiměřené, odpovídající charakteru stavby a plně v souladu s dispozitivním charakterem § 2628 OZ.

Občanský zákoník výslovně umožňuje, aby si strany ujednaly jiný režim předání stavby, než stanoví § 2628 OZ. Zadavatel této možnosti využívá a transparentně stanovuje, že dílo musí být předáno zcela bez vad a nedodělků.

Zadavatel trvá na odchylce od § 2628 z těchto důvodů:

Hranice mezi „drobnou“ a „nedrobnou“ vadou je u stavebních prací tohoto rozsahu velmi obtížně objektivně definovatelná. Právě u komplexních staveb je posouzení, zda konkrétní vada je drobná či nikoli, nebo brání či nebrání řádnému užívání stavby, nebo podstatně omezuje či neomezuje funkční celek, je v praxi často předmětem sporu mezi stranami a vyžadovalo by obsáhlé, složité, a často nejednoznačné technické posouzení. Předem stanovit jednoznačná, všeobecně platná kritéria pro rozlišení vad by bylo při rozsahu a technické náročnosti této stavby velmi obtížné až nemožné, což by do smluvního vztahu vneslo významnou nejistotu. Požadavek na předání díla bez vad a nedodělků tak zvyšuje právní jistotu obou stran.

Převzetí stavby s vadami či nedodělkami může vést k následným finančním nárokům a zvýšenému riziku sporů. Zadavatel je povinen chránit veřejné prostředky a jednat hospodárně, a proto je nezbytné, aby byl okamžik dokončení díla jednoznačně stanoven předáním dokončeného, bezvadného díla. Podmínka je uvedena již v zadávací dokumentaci a je aplikována rovněž na všechny účastníky. Zadavatel tak jedná zcela v souladu s principy transparentnosti a rovného zacházení.

Z výše uvedených důvodů zadavatel považuje vyloučení § 2628 občanského zákoníku a požadavek na předání díla bez vad a nedodělků za oprávněný a zvyšující právní jistotu obou smluvních stran.

Dotaz č. 10:

Dodavatel žádá zadavatele o ujasnění výkladu a úpravu smluvních ustanovení týkajících se smluvních pokut ve smyslu následujících bodů:

- Dodavatel žádá, aby v případě, že po prodlení s plněním určitého milníku dojde následně ke splnění následujícího kontrolního milníku (např. dokončení díla v hlavním termínu), nebyly kumulovány smluvní pokuty

za oba milníky současně. Pokud je splněn pozdější milník, neměla by být smluvní pokuta za dřívější nesplnění (prodlení) vymáhána, případně by měla být zohledněna jen pokuta za konečný termín.

- Dodavatel žádá o potvrzení, že v případě řádného a včasného splnění dalšího, nadřazeného milníku nebude smluvní pokuta ukládána, pokud případné dřívější prodlení nemělo vliv na dílo jako celek.
- Dodavatel žádá o stanovení maximální výše (zastropování) celkových smluvních sankcí v souladu se zásadou přiměřenosti smluvních podmínek, která vyplývá z § 6 zákona o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ), tedy požadavku rovného zacházení, zákazu diskriminace, transparentnosti a přiměřenosti.

Odpověď:

K bodu 1.:

Vyjma termínů uvedených v čl. V Smlouvy o dílo je jediným dalším, pro zhotovitele závazným časovým milníkem uvedeným v návrhu harmonogramu (Příloha č. 2.D zadávací dokumentace), datum 31. 5. 2027 pro dokončení stavební připravenosti pro výměnu technologií primárních rozvodů CZT a výměňkové stanice. Tento termín je nepřekročitelný a bude se za jeho nedodržení uplatňovat smluvní pokuta dle nově vložených odstavců do SOD:

- **Čl. XIX. Odst.1. k)** prodlení zhotovitele s termínem dokončení stavební připravenosti pro výměnu technologií primárních rozvodů CZT a výměňkové stanice
- **Čl. XIX. Odst. 17.** Výše smluvní pokuty při prodlení zhotovitele podle odstavce 1. písm. k) tohoto článku činí **0,05 % z ceny díla v Kč bez DPH** za každý i započatý den prodlení.
- **Čl. V. Odst.1.** se doplňuje věta ve znění „Termín dokončení stavební připravenosti pro výměnu technologií primárních rozvodů CZT a výměňkové stanice: 31. 5. 2027“

K bodu 2.:

Doplněná smluvní pokuta za nedodržení termínu dokončení stavební připravenosti pro výměnu technologií primárních rozvodů CZT a výměňkové stanice bude na zhotoviteli vymáhána bez ohledu na to, jestli splnil jiný stanovený termín.

K bodu 3.

Vaší žádosti se vyhovuje a zadavatel do návrhu smlouvy doplňuje a následně upravuje:

- **V článku XIX.** Dochází k přečíslování odstavců: odst.17. a 18. je nově odst. 18. a 19.
- **Upravuje se Čl. XIX. Odst.18.** "Objednatel je oprávněn uplatnit více smluvních pokut samostatně vedle sebe v případě porušení více povinností. Souhrn všech smluvních pokut nárokovaných na Zhotoviteli nepřekročí 20 % ceny díla bez DPH. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené smluvní strany domáhat se náhrady škody, jež jí prokazatelně vznikla porušením smluvní povinnosti, které se smluvní pokuta týká. Smluvní strany se zavazují, že neuplatní právo namítat nepřiměřenost výše smluvních pokut sjednaných v této smlouvě u soudu ve smyslu § 2051 občanského zákoníku."

Odůvodnění:

Harmonogram výstavby, který je součástí zadávací dokumentace, obsahuje pouze jediný pro zhotovitele závazný milník a to je dokončení stavební připravenosti pro výměnu primárních rozvodů centrálního zásobování tepla a výměňkové stanice. Tento milník je stanoven jako závazný z důvodu, že následná výměna technologie bude zajištěna jiným dodavatelem (není součástí předmětu plnění této zakázky) a může být z provozních důvodů realizována výhradně mimo topné období.

Nedodržení uvedeného milníku by mělo za následek posunutí prací jiného dodavatele o celý jeden rok, a tím i prodloužení celkového termínu dokončení celé rekonstrukce o 1 rok. S ohledem na zásadní význam tohoto termínu stanovil objednatel za jeho nedodržení smluvní sankce.

Ostatní termíny uvedené v harmonogramu výstavby nejsou pro zhotovitele závazné (s výjimkou termínů výslovně uvedených v čl. V Smlouvy o dílo). Na tyto ostatní termíny se smluvní sankce nevztahují. Harmonogram slouží v této části pouze jako orientační a plánovací nástroj pro koordinaci činností a kontroly průběhu rozpracovanosti.

Dotaz č. 11:

Žádáme o objasnění důvodu, pro který je čl. 25. 5 smlouvy koncipován tak, že je objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, kdy dojde, byť pouze k zahájení insolvenčního řízení proti zhotoviteli a nikoli až po pravomocném rozhodnutí o úpadku zhotovitele. Zhotovitel namítá, že insolvenční řízení mohou být proti zhotoviteli zahájena zcela účelně tím, že na soud dojde nepravdivý podnět a soud jej nebude moci pouze odmítnout bez toho, aby zahájil řízení. I k zamítnutí zcela účelného podání je třeba, aby soud řízení zahájil a ihned návrh zamítl jako nedůvodný – v takovém případě však již nastala skutečnost, pro kterou může objednatel odstoupit od smlouvy. Dané ustanovení smlouvy je zcela zjevně v rozporu se zásadou přiměřenosti, a tedy též v rozporu s § 6 ZZVZ. Upraví zadavatel dané ustanovení tak, že objednatel bude od smlouvy moci odstoupit až v případě, že soud vyřkne, že je zhotovitel v úpadku?

Odpověď:

Ustanovení čl. XXV. odst. 5. a) smlouvy je koncipováno tak, že objednatel může odstoupit od smlouvy již při zahájení insolvenčního řízení proti zhotoviteli, nikoli až po pravomocném rozhodnutí soudu o úpadku. Důvodem této úpravy je ochrana veřejného zadavatele a zajištění řádného plnění smlouvy:

1. Insolvenční řízení signalizuje reálné riziko snížení solventnosti nebo omezení dispozičních práv zhotovitele, které může ohrozit plnění smlouvy.
2. U veřejných zakázek vysoké hodnoty je nezbytné chránit veřejné prostředky a zajistit, aby plnění bylo poskytováno pouze spolehlivým dodavatelem.
3. Smlouva umožňující odstoupení až po pravomocném rozhodnutí by nezaručovala ochranu zadavatele v období mezi zahájením insolvenčního řízení a jeho pravomocným ukončením, které může trvat několik měsíců.

Z těchto důvodů považujeme současné znění ustanovení za přiměřené a standardní v obchodní i veřejné praxi. Zadavatel rozumí Vašemu upozornění, že zahájení insolvenčního řízení může být účelové či neopodstatněné. Pro minimalizaci tohoto rizika do stávajícího ustanovení doplňujeme, že odstoupení se uplatní pouze v případě, že insolvenční řízení ohrožuje schopnost zhotovitele plnit smlouvu. Tento doplněk zachovává ochranu zadavatele, ale současně reflektuje argument dodavatele o účelovém podání návrhu na insolvenční řízení k soudu.

Toto upřesnění, které je doplněno i do návrhu smlouvy o dílo, nemění rovnost podmínek mezi účastníky a považuje se za přípustné doplnění vysvětlení zadávací dokumentace.

Příloha:

- Návrh smlouvy o dílo – aktualizace k vysvětlení č. 13

Upozornění:

Vzhledem k úpravě zadávací dokumentace na základě žádostí č. 12,13 a 14 zadavatel **prodloužil** lhůtu pro podání nabídek

do **16. 12. 2025 do 10:00 hodin.**

V Plzni

Ing. Štěpánka Hamatová

administrátor

Centrální nákup Plzeňského kraje,
příspěvková organizace

v zastoupení Zadavatele