

Vysvětlení / změna / doplnění zadávací dokumentace č. 1

Veřejná zakázka: Domov mládeže s odbornými učebnami – areál zámku Kopidlno – PD

Identifikační údaje zadavatele:

Název **Královéhradecký kraj**
Sídlo Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové
IČO 708 89 546
Kontaktní osoba ve věcech zadávacího řízení: Ing. Věra Zeinerová,
e-mail: vezeinerova@khk.cz

Profil zadavatele: https://zakazky.cenakhk.cz/profile_display_2.html

Na profilu zadavatele v detailu veřejné zakázky je uveřejněna kompletní zadávací dokumentace včetně všech jejích příloh a případných změn.

Druh a režim veřejné zakázky:

Dle příslušných ustanovení zákona č.134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále též jen „Zákon“ nebo „ZZVZ“) se jedná o nadlimitní veřejnou zakázku, zadávanou v otevřeném řízení v režimu Zákona.

Zadavatel vydává v souladu s § 98 a § 99 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, a čl. 10 Zadávacích podmínek následující vysvětlení / změnu / doplnění zadávacích podmínek:

Dotaz č. 1/1: Požadavky na zpracování EP, PENB v závazném návrhu SoD jsou uváděny v množném čísle napříč zadáním, vágně, nejednoznačně, bez další specifikace. Zpracování EP, PENB není součástí projekční činnosti dle Stavebního zákona a v procesu projekce v požadovaném rozsahu plnění nebude tedy ze strany kontroly souladu předaného díla s podmínkami Stavebního zákona a vyhlášky č. 131/2024 Sb. požadováno. Rozsah zadání dokumentů EP a PENB je tedy zřejmý pouze zadavateli. V zadání tedy chybí konkrétní požadavky zadavatele na rozsah požadovaného plnění EP a PENB a nelze tedy tyto práce ocenit.

Žádáme o upřesnění zadání o popis požadovaného a jednoznačného definování požadavků na vypracování dokumentů EP a PENB tak, aby bylo zadání díla transparentní a mohlo dojít k jeho ocenění za strany dodavatele.

Dále vzhledem k tomu, že toto požadované plnění nesouvisí s podmínkami Stavebního zákona a vyhlášky č. 131/2024 Sb. žádáme, aby byla tato činnost uvedena samostatnými položkami k ocenění a cena byla tedy v SoD definována konkrétně na přesně doplněný požadavek plnění (rozsah, množství, čas zpracování).

Odpověď č. 1/1: Dle čl. 4 odst. 3.2.3 Smlouvy o dílo má Zhotovitel navrhnout řešení, které bude energeticky úsporné a environmentálně šetrné a velký důraz bude kladen na snížení energetické náročnosti/zvýšení účinnosti technologických procesů, což by umožnilo přihlásit se k dotačním výzvám vypsáním v rámci Operačního programu Životního prostředí. Z tohoto důvodu požaduje Zadavatel, aby v rámci této veřejné zakázky byly zpracovány také EP a PENB. Je pravda, že tyto nejsou součástí projekční činnosti dle Stavebního zákona, ovšem požadavky na jejich zpracování vyplývají z platných právních předpisů ČR. Pokud se týká jejich ocenění, Zadavatel hledá natolik zkušeného dodavatele, aby byl schopen EP a PENB v rámci zakázky ocenit.

Dotaz č. 1/2:

Zadavatel uvádí, že přílohou ZD a dále i návrhu Smlouvy o dílo, článek 2 odst. a) je Podrobný popis předmětu plnění. Po prostudování podkladu je zřejmé, že se nejedná o podrobný popis předmětu plnění. Uveřejněný doklad obsahuje pouze informace běžně dostupné na mapových portálech internetu a v náhledové části katastru nemovitostí a dále pak opakuje krátký text částečně opakující text zadávací dokumentace. Žádáme tedy zadavatele o definování podrobného popisu předmětu plnění

Odpověď č. 1/2: Zadavatel považuje popis předmětu plnění za dostatečný pro zpracování architektonické studie i dalších stupňů dokumentace.

Dotaz č. 1/3: Zadavatel v návrhu SoD článek 4, odst. 6 požaduje i součinnost při výběru zhotovitele Stavby. Tento předmět plnění není uveden v zadávací dokumentaci a rovněž chybí ve skladbě definovaných položek o ocenění a určení nabídkové ceny. Dále se u téhož plnění uvádí, že součinnost bude požadována i u opakování zadávacího řízení na výběr zhotovitele Stavby, a to z jakéhokoliv důvodu.

Jako Stavba je v zadávací dokumentaci a návrhu SoD chápán soubor realizací dle Dokumentace, tzn. bourací práce, práce realizace novostavby, práce revitalizace stávajícího objektu (ač bez podrobnějšího definování), realizace vybavení interiérů. Dále se v zadávací dokumentaci (SoD) uvádí, že závaznou podmínkou je koordinovat projekční práce tak, aby rozpočtové náklady Stavby tvořily 70 mil. Kč bez DPH.

Z uveřejněných informací vyplývá, že zadavatel bude v rámci provedení Stavby při splnění podmínek ZZVZ zadávat více zadávacích řízení (samostatná soutěž na zhotovení bouracích prací, samostatná soutěž na realizaci stavebních prací, samostatná soutěž na vybavení interiérů), dále vzhledem k limitním požadavkům na maximální rozpočtové náklady vyplývá, že je možné a velmi pravděpodobné, že zadavatel bude chtít zadávací řízení v případě nabídek vyšších než jeho disponibilní rozpočet řízení zrušit. Rovněž nemůže dodavatel této zakázky nijak ovlivnit stav, kdy zadavatel zadá realizaci Stavby zadávacím řízením chybně a toto bude muset být zrušeno a opakováno. Je tedy zřejmé, že nelze ocenit požadovaný předmět plnění – součinnost při výběru zhotovitele z důvodu netransparentního zadání.

Žádáme proto o upřesnění předmětu plnění v této činnosti – např. maximální počet zadávacích řízení či opakování, pro které bude plnění dle této zakázky požadováno nebo změnu způsobu ocenění, a to určením předpokládaného plnění v rozsahu hodin s možností doplnění jednotkové ceny, resp. mechanismu úhrady dodatečné odměny, pokud dojde k opakování zadávacího řízení z důvodů nezpůsobených zhotovitelem.

Odpověď č. 1/3: Cena za součinnost při výběru zhotovitele Stavby je dle členění celkové ceny za realizaci předmětu díla (článek 6, odst. 2 Návrhu Smlouvy o dílo) součástí ceny ad písm. d), tj. ceny za zpracování dokumentace pro provádění stavby, dokumentace interiérů a vybavení, a právě i za součinnost při výběru dodavatele (tedy Zhotovitele stavby). Tato činnost je podrobněji popsána v čl. 4 odst. 6 Návrhu Smlouvy o dílo. V souvislosti s tím upravuje Zadavatel zadávací podmínky v části 2 „Vymezení předmětu plnění veřejné zakázky“, které bude nově znít následovně:

Předmětem veřejné zakázky jsou služby, které spočívají ve vypracování:

- a) *předmětu díla dle článku 4 odst. 1 bodu 1.1 smlouvy o dílo (příprava zakázky, architektonická studie),*
- b) *předmětu díla dle článku 4 odst. 1 bodu 1.2.1 smlouvy o dílo (zpracování dokumentace pro odstranění stavby),*
- c) *předmětu díla dle článku 4 odst. 1 bodu 1.2.2 smlouvy o dílo (zpracování dokumentace pro povolení stavby a inženýrská činnost),*
- d) *předmětu díla dle článku 4 odst. 1 bodu 1.2.3 a bodu 1.2.4 smlouvy o dílo (zpracování dokumentace pro provádění stavby, součinnost při výběru dodavatele a dokumentace interiérů a vybavení),*
- e) *předmětu díla dle článku 4 odst. 1 bodu 1.5 smlouvy o dílo (dozor projektanta).*

V souvislosti s tím dále upravuje Zadavatel přílohu č. 1 Zadávacích podmínek „Krycí list a souhrnné prohlášení“ v části nabídkové ceny následovně:

NABÍDKOVÁ CENA			
	<i>Nabídková cena v Kč bez DPH</i>	<i>DPH samostatně (21 %)</i>	<i>Nabídková cena v Kč včetně DPH</i>
a) Předmět díla dle článku 4 odst. 1 bodu 1.1 smlouvy o dílo (příprava zakázky, architektonická studie)	[doplň dodavatel]	[doplň dodavatel]	[doplň dodavatel]
b) Předmět díla dle článku 4 odst. 1 bodu 1.2.1 smlouvy o dílo (zpracování dokumentace pro odstranění stavby)	[doplň dodavatel]	[doplň dodavatel]	[doplň dodavatel]
c) Předmět díla dle článku 4 odst. 1 bodu 1.2.2 smlouvy o dílo (zpracování dokumentace pro povolení stavby a inženýrská činnost)	[doplň dodavatel]	[doplň dodavatel]	[doplň dodavatel]
d) Předmět díla dle článku 4 odst. 1 bodu 1.2.3 a bodu 1.2.4 smlouvy o dílo (zpracování dokumentace pro provádění stavby, součinnost při výběru dodavatele a dokumentace interiérů a vybavení)	[doplň dodavatel]	[doplň dodavatel]	[doplň dodavatel]
e) Předmět díla dle článku 4 odst. 1 bodu 1.5 smlouvy o dílo (dozor projektanta)	[doplň dodavatel]	[doplň dodavatel]	[doplň dodavatel]
SOUČET (a-e) Celková nabídková cena (údaj pro hodnocení nabídek – dílčí kritérium 1.)	[doplň dodavatel]	[doplň dodavatel]	[doplň dodavatel]

V souvislosti s tím upravuje dále Zadavatel přílohu č. 3 Zadávacích podmínek „Návrh smlouvy o dílo“ v čl. 7 „Platební podmínky“, který bude nyní znít následovně:

Článek 7

Platební podmínky

- Objednatel nebude poskytovat na dílo zhotoviteli zálohy.
- Cenu díla uhradí objednatel na základě faktur zhotovitele vystavených po řádném dokončení, předání a převzetí jednotlivých částí předmětu díla v následujícím členění a následujícím způsobem:
 - dílo dle článku 4 odst. 1 bodu 1.1 smlouvy – příprava zakázky včetně zpracování architektonické studie;
 - dílo dle článku 4 odst. 1 bodu 1.2.1 smlouvy – zpracování dokumentace pro odstranění stavby;
 - dílo dle článku 4 odst. 1 bodu 1.2.2 smlouvy – zpracování dokumentace pro povolení stavby a inženýrská činnost;

d) dílo dle článku 4 odst. 1 bodu 1.2.3 a bodu 1.2.4 smlouvy – zpracování dokumentace pro provádění stavby, součinnost při výběru dodavatele a dokumentace interiérů a vybavení;

e) dílo dle článku 4 odst. 1 bodu 1.5 smlouvy – dozor projektanta.

3. Zhotovitel má právo vystavit účetní doklad (fakturu) pouze za bezvadně uskutečněné plnění předmětu smlouvy dle příslušného oddílu, přičemž platí, že:

- a) 100 % dílčí Ceny díla **dle článku 4 odst. 1 bodu 1.1 smlouvy (příprava zakázky a zpracování architektonické studie)** bude zhotoviteli zapláceno po akceptaci čistopisu architektonické studie objednatelem,
- b) 80 % dílčí Ceny díla **dle článku 4 odst. 1 bodu 1.2.1 smlouvy (dokumentace pro odstranění stavby)** bude zhotoviteli zapláceno po převzetí příslušného počtu a akceptaci čistopisu dokumentace pro odstranění stavby, po řádném podání kompletní žádosti o vydání povolení odstranění stavby, v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou, a 20 % dílčí Ceny za tuto část díla bude zhotoviteli zapláceno po nabytí právní moci povolení k odstranění stavby,
- c) 80 % dílčí Ceny díla **dle článku 4 odst. 1 bodu 1.2.2 smlouvy (dokumentace pro povolení stavby a inženýrská činnost)** bude zhotoviteli zapláceno po převzetí příslušného počtu a akceptaci čistopisu dokumentace pro povolení stavby a po řádném podání kompletní žádosti o vydání povolení záměru, v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou, a 20 % dílčí Ceny za tuto část díla bude zhotoviteli zapláceno po nabytí právní moci povolení záměru,
- d) 95 % dílčí Ceny díla **dle článku 4 odst. 1 bodu 1.2.3 a bodu 1.2.4 smlouvy (dokumentace pro provádění stavby, součinnost při výběru dodavatele a dokumentace interiérů a vybavení)** bude zhotoviteli zapláceno po převzetí příslušného počtu a akceptaci čistopisu dokumentace pro provádění stavby včetně interiérů v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou, a 5 % dílčí Ceny této části díla bude zhotoviteli zapláceno po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Pokud by objednatel nezapočal s prováděním vlastní Stavby, která bude předmětem Projektové dokumentace do 12 měsíců od akceptace čistopisu dokumentace pro provádění stavby, doplatí zbylých 5 % dílčí Ceny této části díla bez splnění podmínky podle předchozí věty. Objednatel je oprávněn vyplatit zbylých 5 % dílčí Ceny této části díla i dříve, rozhodne-li, že nezahájí realizaci předmětu Projektové dokumentace ve lhůtě 12 měsíců od akceptace čistopisu dokumentace pro provádění stavby.
- e) **Dozor projektanta** bude hrazen vždy na základě dílčích měsíčních faktur a na základě konečné faktury. Dílčí faktury budou zhotovitelem vystavovány po ukončení každého měsíce, a to na částku rozdělenou poměrově za každý měsíc, nejvýše však do dosažení částky 90 % dílčí Ceny uvedené v čl. 6 odst. 2 písm. d) smlouvy a zaslány objednateli vždy nejpozději do 14. dne následujícího měsíce. Jako den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění bude uveden poslední den kalendářního měsíce, v němž vznikl nárok na fakturovanou odměnu. Vystavené faktury musí být odsouhlaseny objednatelem. Konečnou fakturu na úhradu zbylé části Ceny dle čl. 6 odst. 2 písm. d) smlouvy je zhotovitel oprávněn vystavit nejprve dne, od kterého je možné užívat dokončenou Stavbu ve smyslu § 230 odst. 1 stavebního zákona.
- f) Veškeré cenové údaje budou uvedeny v Kč a platby budou probíhat výhradně v Kč (CZK).

4. Zhotovitel je dle odst. 1 oprávněn fakturovat pouze dílčí části díla objednatelem řádně převzaté dle akceptačního protokolu, v němž objednatel výslovně uvede, že akceptuje předanou podobu plnění. Ustanovení předchozí věty se nevztahuje na činnosti, které nelze vzhledem k jejich charakteru protokolárně předat. Činnost dozoru projektanta je zhotovitel oprávněn fakturovat vždy jednou měsíčně.

5. Faktury budou mít náležitosti požadované právními předpisy pro účetní a daňový doklad a také samostatně určenou částku DPH a jejich splatnost bude stanovena na **30 dnů** od doručení objednateli. Faktury budou doručovány do sídla objednatele; fakturu v elektronické podobě je možné zaslat pouze datovou schránkou. Faktury dále musí obsahovat název Stavby. V případě, že faktury nebudou obsahovat náležitosti stanovené touto smlouvou anebo fakturovaná částka nebude souladná se smlouvou, objednatel je oprávněn vrátit je zhotoviteli na doplnění. V takovém případě lhůta splatnosti začne běžet nejdříve až po doručení řádně opravené faktury objednateli. Faktury budou obsahovat v příloze oboustranně podepsané dílčí akceptační protokoly.

Dotaz č. 1/4: Odhad nákladů – „Pro účely sestavení Odhadu nákladů bude Zhotovitel vycházet z ceníku dle příslušné jednotné cenové soustavy, např. ÚRS, RTS apod. platného ke dni zahájení zadávacího řízení pro veřejnou zakázku.“

Při zpracování prováděcí dokumentace dle platné legislativy bude zhotovitel zpracovávat rozpočet dle aktuálně platné cenové soustavy.

Žádáme zadavatele o objasnění, jakým způsobem bude dokládáno splnění podmínky odhadu nákladů. Bude muset zhotovitel vytvořit ještě druhý oddělený rozpočet dle ceníku platného ke dni zahájení zadávacího řízení pro veřejnou zakázku (což by vedlo k významnému zvýšení ceny projekčních prací)?

Odpověď č. 1/4: Jak je uvedeno v čl. 4 odst. 2.4, odhad nákladů bude zpracováván ke každému stupni PD (dle čl. 4 odst. 2.4); rozpočet s výkazem výměr bude Zadavatel dle čl. 4 odst. 4.2.6 vyžadovat pouze k Dokumentaci pro provádění stavby. V souvislosti s tím Zadavatel upravuje čl. 4 odst. 2.5 Přílohy č. 3 Zadávací dokumentace „Návrh smlouvy o dílo“, který bude nyní znít následovně: „Pro účely sestavení Odhadu nákladů bude Zhotovitel vycházet z aktuálně platného ceníku dle příslušné jednotné cenové soustavy, např. ÚRS, RTS apod.“

Dotaz č. 1/5: Čl. 4 odst. 6.2.2 a 6.2.3. upravují tu samou problematiku. Žádáme o sloučení/odstranění duplicity.

Odpověď č. 1/5: Zadavatel trvá na původním znění smlouvy.

Dotaz č. 1/6: Čl. 4 odst. 7.2.6 – tato činnost je náplní technického dozoru stavebníka, nikoliv dozoru projektanta. Žádáme o odstranění.

Odpověď č. 1/6: Zadavatel trvá na původním znění smlouvy

Dotaz č. 1/7: Čl. 4 odst. 7.2.9 a 7.2.10 – činnosti uvedené v těchto odstavcích nejsou předmětem dozoru projektanta, ale jde o dodatečné projekční práce. Jelikož dopředu nelze určit rozsah těchto prací, nelze toto plnění řádně ocenit (každý účastník tak zhodnotí očekávaný rozsah těchto prací jinak a nabídky budou vzájemně neporovnatelné). Pokud by se jednalo o odstranění nedostatků projektové dokumentace, je tento proces upraven smluvními ustanoveními týkajícími se vad díla. V jiných případech bude muset být rozsah dodatečných prací předem stanoven a předmět plnění o tyto práce rozšířen dle vyhrazené změny závazku. Žádáme o odstranění výše uvedených odstavců

Odpověď č. 1/7: Zadavatel trvá na původním znění smlouvy

Dotaz č. 1/8: Článek 5, odstavec 2.2.2 – termín plnění je počítán „od doručení výzvy k zahájení plnění této části díla“.

Ze smlouvy není zřejmé, kdy bude taková výzva učiněna (mohla by tak nastat i situace, kdy bude zhotovitel hned po podpisu vyzván k plnění všech částí díla).

Žádáme tedy o potvrzení a upřesnění ve smlouvě, že výzva k zahájení části díla bude učiněna nejdříve po odsouhlasení předcházející části díla.

Odpověď č. 1/8:

Zadavatel upravuje Přílohu č. 3 Zadávací dokumentace „Návrh smlouvy o dílo“ v čl. 5 odst. 2 tak, že bude nyní znít následovně:

„2.1 Termín pro zahájení plnění:

- **do 5 pracovních dnů od zaslání výzvy objednatele** (výzva č. 1)

2.2 Termín dokončení plnění:

2.2.1 Termín pro přípravu zakázky a zpracování architektonické studie dle článku 4. odst. 1 bodu 1.1 smlouvy:

- **do 14 týdnů** od doručení výzvy č. 1 k zahájení plnění této části díla;

2.2.2. Termín pro zpracování Projektové dokumentace a poskytnutí inženýrské činnosti

2.2.2.1. zpracování a předání dokumentace pro odstranění stavby, a to v rozsahu a s náležitostmi blíže specifikovanými v odst. 4 tohoto článku smlouvy;

2.2.2.2. zpracování a předání dokumentace pro povolení stavby, zpracování propočtu investičních nákladů Stavby včetně zpracování, podání žádosti o vydání povolení záměru včetně zajištění kladných stanovisek dotčených orgánů státní správy a získání pravomocného povolení záměru:

- **do 20 týdnů** od doručení výzvy č. 2 k zahájení plnění této části díla;

2.2.2.3 zpracování a předání dokumentace pro provádění stavby a dokumentace interiérů a vybavení včetně soupisu stavebních prací, dodávek a služeb včetně výkazu výměr a realizace související inženýrské činnosti:

- **do 16 týdnů** od doručení výzvy č. 3 k zahájení plnění této části díla;

Každá výzva bude učiněna po ukončení předchozího stupně PD.

Dotaz č. 1/9: Článek 7 – platební podmínky, odst. 3 d) uvádí, že 5 % ceny za dokumentaci provedení stavby bude zhotoviteli zaplacen až po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Tato podmínka není přiměřená a staví zhotovitele do nevýhodného postavení. Zhotoviteli bude tato část ceny uhrazena nejdříve až po 12 měsících, pokud bude stavba realizována, tak až po mnohem delší době. Zhotoviteli tedy po tuto nepřiměřeně dlouhou dobu bude blokováno vyplacení část odměny za řádně provedené dílo. Jelikož ale zhotovitel musí hradit vynaložené náklady na projekční práce a odvést DPH bezodkladně, je tato podmínka závažným zásahem do cashflow a staví zhotovitele do nevýhodného postavení. Žádáme o úpravu.

Odpověď č. 1/9: Zadavatel trvá na původním znění smlouvy

Toto vysvětlení (resp. změna) zadávací dokumentace bude uveřejněno na profilu zadavatele na https://zakazky.cenakhk.cz/profile_display_2.html v detailu uvedené zakázky.

Na základě zveřejněných vysvětlení Zadávací dokumentace zadavatel rozhodl o prodloužení lhůty pro podání nabídek o celou její původní délku.

Nová lhůta pro podání nabídek končí 24.09.2025 v 9:00 hodin.

Přílohy: Příloha č. 1_Krycí list a souhrnné prohlášení_2025-08-11
Příloha č. 2_Smlouva o dílo_2025-08-11

V Hradci Králové 11.08.2025

Ing. Věra Zeinerová
na základě pověření