

Vysvětlení, změna, doplnění zadávacích podmínek č. 3 (Dodatečná informace č. 3)

Veřejná zakázka: „Zakázka č. ZD/19/451 – Parkovací dům - Trutnov“

Identifikační údaje zadavatele:

Název	Královéhradecký kraj
Sídlo	Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové
IČO	708 89 546
DIČ	CZ 708 89 546
Zástupce	Petr Koleta, hejtman kraje

Kontaktní osoba ve věcech zadávacího řízení

- Mgr. Zuzana Stoklasa Fusová, tel.: +420 736 521 900, e-mail: zstoklasafusova@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, ve znění pozdějších předpisů, (dále též „ZZVZ“ nebo „zákon“) se jedná o veřejnou zakázku zadávanou v otevřeném nadlimitním režimu dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Dotaz č. 1:

Ve smlouvě o dílo (či v zadávací dokumentaci) není vůbec upravena situace, kdy vznikne rozpor mezi údaji uvedenými v různých dokumentech (např. rozpor mezi údaji uvedenými v zadávací dokumentaci a údaji ve smlouvě o dílo). Jsme přesvědčeni, že za takové situace by došlo k porušení zásady transparentnosti dle § 6 odst. 1 ZZVZ, neboť by nebylo zřejmé, jaký z rozporných údajů je pro strany smlouvy závazný a dle kterého dokumentu by se mělo ve vzniklé situaci postupovat.

Současně by tak mohlo dojít k porušení § 36 odst. 3 ZZVZ, neboť by mohlo dojít k přenosu odpovědnosti za správnost zadávací dokumentace na dodavatele.

Dodavatel tak zdvořile žádá zadavatele o včlenění ustanovení do smlouvy o dílo, které bude řešit situaci případného rozporu mezi údaji v jednotlivých dokumentech.

Odpověď na dotaz č. 1:

Dodavatel trvá na původním znění smlouvy. Uvedený rozpor řeší smlouva o dílo v odst. 16.11.

Dotaz č. 2:

V čl. 5.2 smlouvy o dílo je stanoveno mj. následující:

Výzva k zahájení plnění bude učiněna nejpozději do 1 roku od nabytí účinnosti smlouvy. Pokud nebude učiněna v této lhůtě, smlouva bez dalšího zaniká.

Po doručení této výzvy (lze doručit e-mailem) je zhotovitel povinen převzít staveniště od objednatele do 3 pracovních dnů od výzvy objednatele k jeho převzetí a zahájit provádění vlastní stavby do 3 pracovních dnů ode dne předání staveniště a v provádění řádně pokračovat za použití dostatečného počtu kvalifikovaných pracovníků. Staveniště musí být ke dni předání prosté všech právních a faktických vad bránících zahájení stavby podle této smlouvy.

Úvodem není bez dalšího zřejmé, zda je objednatel povinen učinit dvě různé výzvy, tedy výzvu k zahájení plnění a výzvu k převzetí staveniště, či zda se jedná pouze o jednu výzvu.

Předpokládáme však, že se jedná o jednu a tu samou výzvu, ač chybně označenou dvojím způsobem, neboť „výzva k převzetí staveniště“ není ve smlouvě o dílo dále nijak konkrétně upravena či zmíněna a není časově ohraničena. Čl. 5.3 smlouvy o dílo dále uvádí, že předpokládaným datem zahájení provádění stavby má být již únor 2026. Současná úprava smlouvy o dílo tak stanovuje, aby vybraný dodavatel (zhotovitel) byl povinen vyčkat na výzvu k zahájení plnění objednatele, která může být zaslána až ve lhůtě celého roku.

Citované ustanovení tak považujeme za netransparentní, nepřiměřené a odporující dobrým mravům, neboť dle něj by dodavatel by dodavatel mohl být povinen držet své personální kapacity a také personální kapacity svých poddodavatelů po nepřiměřeně dlouhou dobu, což může mít za následek promítnutí do nabídnuté ceny, aby mohl kdykoli tyto kapacity po případné výzvě zadavatele mobilizovat a zahájit práce na díle, což považujeme za objektivně nepřiměřené a toto ustanovení má potenciál snižovat okruh možných uchazečů o tuto veřejnou zakázku a vytvářet tak bezdůvodné překážky hospodářské soutěže.

Ustanovení čl. 5.2 smlouvy o dílo v aktuálním znění považujeme za rozporné se zásadou transparentnosti dle § 6 odst. 1 ZZVZ, neboť neposkytuje jednoznačný výklad. S ohledem na uvedené Vás tímto žádáme o potvrzení, že výzva k zahájení plnění je totožnou výzvou, jako výzva k převzetí staveniště. Pokud tomu tak je, žádáme Vás o sjednocení označení a současně, s odkazem na zásadu přiměřenosti dle § 6 odst. 1 ZZVZ, Vás žádáme o přiměřenou úpravu předmětného ustanovení tak, aby byla výzva k zahájení plnění učiněna nejpozději do 6 měsíců od nabytí účinnosti smlouvy vč. oprávnění zhotovitele odstoupit od smlouvy, nebude-li výzva ze strany objednatele učiněna.

Odpověď na dotaz č. 2:

Jedná se o jednu a tutéž výzvu. Zadavatel trvá na původním znění smlouvy.

Dotaz č. 3:

V čl. 16.4 smlouvy o dílo jsou vyloučeny mj. následující ustanovení Občanského zákoníku: § 1798 až § 1801, § 2591 a § 2595.

Ve vztahu k ustanovení § 2591 občanského zákoníku, dle kterého má objednatel povinnost poskytnout zhotoviteli ve stanovené lhůtě součinnost, pokud ta je nutná, jsme přesvědčeni, že vyloučení předmětného ustanovení může v krajních případech vést k pozastavení řádného provádění díla, bude-li součinnost objednatele nezbytná.

Ustanovení § 2591 OZ současně chrání zájmy zhotovitele, když mu umožňuje v případě neposkytnuté součinnosti ve stanovené lhůtě zajistit náhradní plnění anebo, upozorní-li na to objednatel, od smlouvy odstoupit. Za situace, kdy jsou tyto možnosti vyloučeny, bude zhotovitel nucen držet své personální kapacity (a případně personální kapacity poddodavatelů) po předem neurčenou dobu, v čehož důsledku může dojít k neočekávaným průtahům a nadměrné finanční zátěži. Jsme toho názoru, že je v zájmu obou smluvních stran (neboť primárním zájmem objednatele by mělo být řádné a včasné dokončení díla), aby aplikace uvedeného ustanovení občanského zákoníku nebyla vyloučena.

Dále k ustanovení § 2595 občanského zákoníku, dle kterého má zhotovitel právo odstoupit od smlouvy v případě, že objednatel trvá na provedení díla podle zřejmě nevhodného příkazu nebo s použitím zřejmě nevhodné věci i po

upozornění zhotovitele, máme za to, že jeho vyloučení taktéž staví zhotovitele do značně nevýhodné pozice a vytváří prostor pro potenciální svévoli objednatele.

Není pochyb o tom, že obě smluvní strany, tj. zhotovitel i objednatel, sledují stejný cíl, kterým je řádné a včasné dokončení díla tak, jak předvídá smluvní dokumentace. Přesto má vyloučení uvedeného ustanovení minimálně potenciál vytvořit u zhotovitele, potažmo všech potenciálních zájemců o veřejnou zakázku, pocit nejistoty v případě nedbalého postupu objednatele. Vyloučení předmětného ustanovení vnímáme jako zcela nadbytečné a v případě řádného postupu objednatele nemající žádný význam pro naplnění účelu sledovaného smlouvy. Vyloučení výše citovaných ustanovení občanského zákoníku vnímáme jako odporující zásadě přiměřenosti dle § 6 odst. 1 ZZVZ.

Daná ustanovení mají současně potenciál odradit další potenciální zájemce o veřejnou zakázku, čímž může dojít k nedůvodnému omezení hospodářské soutěže.

Dále ve vztahu k § 1798 až § 1801 občanského zákoníku, jež upravují problematiku smluv uzavíraných adhezním způsobem, je třeba předně konstatovat, že smlouvy na veřejné zakázky lze považovat za smlouvy uzavírané adhezním způsobem, jak je chápe Občanský zákoník, ač ne zrovna typické, neboť je to zadavatel, který návrh smlouvy učiní součástí zadávací dokumentace a zhotovitel je velmi limitován možností zásahu do zadavatelem nastavených smluvních ujednání.

Ustanovení § 1801 občanského zákoníku uvádí následující: Odchýlí-li se strany od § 1799 nebo 1800 nebo vyloučí-li některé z těchto ustanovení, nepřihlíží se k tomu.

Z předmětné citace, konkrétně ze slovního spojení „nepřihlíží se k tomu“, je nade vše pochybnost zřejmé, že ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku jsou ustanovení kogentní ve smyslu § 1 odst. 2 Občanského zákoníku. Uvedená ustanovení tak nelze smluvně vyloučit, respektive budou-li smluvním ujednáním vyloučena, nebude mít takové ujednání právní účinky.

S ohledem na výše uvedené žádáme zadavatele, aby z čl. 16.4 smlouvy o dílo vypustil § 1798 až § 1801, § 2591 a § 2595 Občanského zákoníku.

Odpověď na dotaz č. 3:

Zadavatel trvá na původním znění smlouvy.

Dotaz č. 4:

V čl. 9.2.7 smlouvy o dílo je uvedeno následující:

Pokud dílo nebo jeho část vykazuje při přejímacím řízení drobné vady a nedodělky, které nebrání užívání díla, nebo které nemají vliv na správnou funkčnost díla, mohou smluvní strany po vzájemné dohodě vypracovat protokol o předání a převzetí díla. Součástí protokolu bude výčet zjištěných vad, nedodělků a nedostatků včetně termínu pro odstranění těchto vad, nedodělků a nedostatků; přejímací řízení bude opakováno v nezbytně nutném rozsahu postupem dle čl. 9.2 této smlouvy.

Výše citované ujednání považujeme za značně nepřiměřené, a to ve vztahu k pouhému oprávnění objednatele nepřevzít dílo, pokud vykazuje pouze vady nebránící užívání, jak z citovaného ustanovení plyne, když není stanovena povinnost objednatele převzít dílo, vykazuje-li pouze vady či nedodělky nebránící jeho řádnému užívání. Při zhotovování díla tak komplexního, jakým stavba parkovacího domu bezesporu je, se při provádění díla i při vynaložení maximální péče nelze vyvarovat toho, že k určitým, byť jen drobným vadám či nedodělkům dojde. Pro objednatele by tak mělo být zejména zásadní, že ke sjednanému dni předání díla bude dílo vyhotoveno v takové kvalitě, že nebude vykazovat žádné vady, jež by bránily jeho užívání a dílo bude připraveno k převzetí.

V oblasti stavebnictví se ostatně jedná o zcela běžnou praxi, kdy je objednatel povinen převzít dílo, které vykazuje vady nebránící jeho řádnému užívání s tím, že zhotovitel tyto vady ve stanovené lhůtě odstraní.

Zdvořile tímto žádáme objednatele, aby upravil znění citovaného ustanovení smlouvy o dílo tak, aby bylo zřejmé, že má objednatel povinnost převzít dílo, které vykazuje pouze vady či nedodělky nebránící užívání díla. Dovolujeme si navrhnout objednateli následující úpravu předmětného ustanovení:

Pokud dílo nebo jeho část vykazuje při přejímacím řízení drobné vady a nedodělky, které nebrání užívání díla, nebo které nemají vliv na správnou funkčnost díla, objednatel dílo převezme a smluvní strany vypracují protokol o předání a

převzetí díla. Součástí protokolu bude výčet zjištěných vad, nedodělků a nedostatků včetně termínu pro odstranění těchto vad, nedodělků a nedostatků; přijímací řízení bude opakováno v nezbytně nutném rozsahu postupem dle čl. 9.2 této smlouvy.

Odpověď na dotaz č. 4:

Zadavatel trvá na původním znění smlouvy.

Dotaz č. 5:

V čl. 6.3 smlouvy o dílo je stanoveno následující:

Změna Ceny je možná pouze v případě, že dojde ke změnám zákonných sazeb DPH nebo ke změně věcného rozsahu díla vymezeného touto smlouvou v souladu s odst. 6.4 nebo odst. 6.5 této smlouvy. Změna Ceny, mimo případů změn DPH, je účinná nejdříve k okamžiku nabytí účinnosti příslušného dodatku k této smlouvě.

V reakci na výše uvedené ustanovení smlouvy o dílo Vás žádáme o sdělení, z jakého důvodu zadavatel neuvažuje o zahrnutí inflační/cenové doložky, resp. mechanismu, který by zohlednil případný vliv vývoje nákladů spojených s realizací díla na jeho cenu, do smluvní dokumentace, a to s ohledem na předpokládanou hodnotu veřejné zakázky 226 673 496 Kč bez DPH a dobu realizace maximálně 67 týdnů od doručení výzvy k zahájení prací zhotoviteli s tím, že tato může být doručena zhotoviteli až do 1 roku od nabytí účinnosti smlouvy. Zahrnutí inflační nebo cenové doložky považujeme za důležitý faktor, a to nejen pro naši účast v zadávacím řízení.

Dále si dovoluujeme uvést důvody pro které by měly zadávací podmínky, resp. smluvní dokumentace, inflační či cenovou doložku obsahovat.

1. Obvyklost a přiměřenost

Smluvní úprava mechanismu zohledňujícího případný vývoj inflace či vstupních cen nákladů je u veřejných zakázek obdobného objemu běžnou praxí, a to právě za účelem vyvážení vztahů (rizik) mezi zhotovitelem a objednatelem.

Pokud u zakázky tohoto typu zadávací dokumentace neobsahuje obdobné pravidlo, odporuje zadávací dokumentace zásadě přiměřenosti a nepřiměřeným přenosem rizika na zhotovitele zcela vybočuje z pravidel sociálně odpovědného zadávání.

2. Nepředvídatelný vývoj trhu a nesrovnatelnost nabídek

V nedávné minulosti došlo k neočekávanému a skokovému nárůstu cen stavebního materiálu, prací a dodávek. Ani k dnešnímu dni nelze říci, že by se ceny na stavebním trhu zcela ustálily, a nelze vyloučit, že dojde k jejich dalšímu vývoji (zvýšení či snížení).

V současné situaci je nemožné přesně či alespoň přibližně určit, zda a jakým způsobem se bude cena vstupních nákladů vyvíjet. Nicméně vzhledem k tomu, že předpokládaná hodnota veřejné zakázky činí 226 673 496 Kč bez DPH, představuje jakýkoliv procentuální nárůst cen vstupních materiálů, prací a dodávek podstatný vliv na celkovou výši nákladů nutných pro realizaci veřejné zakázky.

V případě absence smluvního mechanismu, který by zohlednil případný vývoj vstupních cen nákladů na realizaci zakázky, jsou účastníci nuceni při kalkulaci svých cenových nabídek případným rizikům spojených s vývojem vstupních nákladů předcházet vytvořením různě vysoké „rozpočtové rezervy“, která se promítne na výsledné nabídkové ceně.

Vzhledem ke skutečnosti, že se stavební trh nachází v turbulentní době a vývoj cen stavebního materiálu, prací a dodávek nelze predikovat, nelze současně předpovědět, zda taková „rozpočtová rezerva“ bude odpovídat následné skutečnosti. Vytvořená „rozpočtová rezerva“ tak ve výsledku může zcela zbytečně prodražit realizaci veřejné zakázky, neboť účastníci mohou ve svých nabídkách kalkulovat s mnohem vyšším rizikem, než kterém ve skutečnosti nastane, či naopak může být nedostatečná. Úspěšný uchazeč s nízkou rezervou se pak může úspěšně domáhat zvýšení ceny, což zdraží realizaci zakázky i nad úroveň uchazeče, který měl v cenové nabídce „rozpočtovou rezervu“ dostačující. Řízení rizika spojeného s vývojem vstupních nákladů prostřednictvím „rozpočtové rezervy“ je tak nežádoucí jak pro účastníky, neboť takový postup snižuje šance na získání zakázky, tak i pro zadavatele, neboť omezuje konkurenční prostředí mezi účastníky (namísto toho, aby nutilo účastníky ve snaze získat

veřejnou zakázku k předkládání nejnižších nabídkových cen, nutí účastníky své nabídky nadceňovat) a zadavatel získává nesrovnatelné či předražené nabídky.

Absence mechanismu, který by zohlednil případný vývoj nákladů spojených s realizací díla, tak u zakázky takového objemu a rozsahu vede ve svém důsledku k nadceňování překládaných nabídek a představuje tak rozpor i se zásadou hospodárnosti. Vytváření rozpočtové rezervy v případě této zakázky rovněž vede k předkládání vzájemně neporovnatelných nabídek, neboť každý z účastníků bude k hrozícímu riziku přistupovat odlišným způsobem (ať už v rámci zadávacího řízení, či až v rámci smluvního vztahu kdy dané okolnosti nastanou).

Jak bylo uvedeno výše, v současné situaci není možné přesně určit, zda a jakým způsobem se bude cena vstupních nákladů vyvíjet. Při tvorbě cenové nabídky, resp. rozpočtové rezervy, lze vycházet z aktuální / predikované výše inflace, která se na nárůstu vstupních nákladů však podílí pouze zlomkově. S ohledem na objem předmětné zakázky je však i vliv výše inflace na cenu zakázky nezanedbatelný. Průměrná roční inflace za rok 2024 činila 2,4 %. S ohledem na meziroční inflaci za měsíc srpen, která činí 2,5 %, lze předpokládat, že v roce 2025 bude průměrná roční inflace obdobná či vyšší. Pouze z důvodu inflace tak dojde k navýšení nákladů na realizaci zakázky v rozpětí cca 5,6 mil. Kč bez DPH ročně.

S ohledem na plánovanou dobu realizace maximálně 67 týdnů, což činí cca 17 měsíců (nepočítaje dobu, po kterou bude zhotovitel čekat na výzvu k zahájení plnění) představuje nárůst nákladů pouze o inflaci o cca 7,9 mil. Kč bez DPH, to však pouze za předpokladu, že nedojde k prodloužení doby realizace zakázky v souladu se smlouvou.

Výše uvedené navýšení celkových nákladů na realizaci zakázky však počítá pouze s inflací, určené dle aktuální meziroční inflace za měsíc srpen a aktuálního vývoje. Vývoj cen stavebních komodit v minulosti však ukázal, že nárůst cen jednotlivých stavebních komodit se může pohybovat v řádech desítek až stovek procent.

Různý přístup uchazečů k výše uvedenému ve svém důsledku znamená obdržení neporovnatelných nabídek a rovněž riziko zadavatele, že k prodražení zakázky dojde i při realizaci.

3. Limitace změn

Jak bylo uvedeno výše, jakýkoli, byť sebemenší, procentní nárůst vstupních nákladů na realizaci veřejné zakázky představuje při absenci předmětné smluvní úpravy pro účastníky zadávacího řízení obrovské riziko. Zákonná úprava v ZZVZ a Společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj a Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k problematice nárůstu cen stavebních materiálů sice výslovně umožňuje navýšení ceny, avšak současně připouští úpravu ceny v případě, že nejde o postup dle smluvního ujednání „pouze“ o 15 % z ceny zakázky. Do tohoto limitu se však počítá hodnota veškerých změn „de minimis“. Účastníkům, resp. zhotovitelům, tak hrozí, že jakékoli navýšení nákladů nad tuto hranici ponesou výhradně sami, neboť zadavatel bez dalšího nemůže sám z vlastní vůle v průběhu realizace zakázky navýšit sjednanou cenu díla nad výše uvedený limit. Současně pak může být zadavatel sám omezován ve změnách, které mu ZZVZ jinak běžně umožňuje.

4. Vliv na ne/možnost uchazečů podat nabídku

Případná rizika nemohou uchazeči přenést ani na případné poddodavatele (např. zafixováním cenových nabídek) neboť s ohledem na předmět a obsah předmětné veřejné zakázky je okruh dostatečně kvalifikovaných a kapacitně schopných poddodavatelů konkrétních specializovaných částí zakázky značně omezen a tito, vědomi si svého výhradního postavení, nemají důvod takové riziko přebírat.

Za takové situace je otázkou, zda uchazeči, resp. jejich statutární orgány, vůbec mohou do zadávacího řízení podat nabídku a o získání této veřejné zakázky se tak vůbec ucházet, neboť by tím mohli odpovídat za porušení povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře dle ust. § 51 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., O obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů. Ačkoliv by se tedy účastník zadávacího řízení mohl účastnit, neboť splňuje veškeré kvalifikační předpoklady pro to, aby veřejnou zakázku řádně a včas splnil a s ohledem na své schopnosti by byl objektivně schopen zakázku realizovat, s ohledem na povinnost jednat s péčí řádného hospodáře a rizika vyplývající ze zadávací dokumentace, může zakázku vyhodnotit jako tak rizikovou, že se o ni nemůže vůbec ucházet. To povede k omezení počtu nabídek a k dalšímu omezení hospodářské soutěže a ke zvýšení ceny případných nabídek.

Absence předmětného mechanismu, resp. nepřiměřeně nastavené zadávací podmínky, tak fakticky účastníkům brání účastnit se zadávacího řízení.

S ohledem na výše uvedené Vás tímto žádáme o doplnění smluvní dokumentace o inflační či cenovou doložku, prostřednictvím které bude možné celkovou cenu, resp. jednotkové ceny položek stavebních prací, dodávek a služeb, navýšit o míru inflace, přičemž takové navýšení ceny bude možné vždy po uplynutí kalendářního čtvrtletí.

Odpověď na dotaz č. 5:

Zadavatel trvá na původním znění čl. 6.3 smlouvy o dílo. Případný nárůst cen stavebních prací má zhotovitel možnost zahrnout do nabídkové ceny.

Dotaz č. 6:

V čl. 2.3 smlouvy o dílo je uvedeno následující:

Zhotovitel prohlašuje, že k datu podpisu smlouvy:

- a) převzal příslušnou projektovou a smluvní dokumentaci;*
- b) přiměřeně překontroloval předanou projektovou a smluvní dokumentaci včetně informačního modelu stavby;*
- c) seznámil se s opatřeními veřejnoprávních orgánů k provedení díla;*
- d) prověřil místní podmínky na staveništi;*
- e) nejasné podmínky pro realizaci stavby si vyjasnil s oprávněnými zástupci objednatele;*
- f) všechny technické a dodací podmínky díla zahrnul do podrobného rozpočtu v rozsahu, který specifikoval objednatel v rámci zadávacího řízení, na jehož základě je uzavřena tato smlouva.*

V návaznosti na výše uvedené si dodavatel dovoluje požádat zadavatele o upřesnění, zda v případě, kdy zhotovitel v průběhu realizace zjistí jakékoliv chyby, vady, rozpory, jakož i jiné nedostatky zejm. v předané projektové a smluvní dokumentaci Objednatele či jiných podkladech předaných Objednatelem, které zhotovitel nemohl při odborné péči zjistit a řádně o těchto skutečnostech informovat objednatele, jakmile se o nich dozvěděl a zároveň tyto chyby či nedostatky mají vliv na předmět díla a cenu díla, bude následně postupováno ve smyslu čl. 6. smlouvy o dílo, tedy taková změna závazků bude oceněna a bude sjednán dodatek ke smlouvě, na základě kterého bude rozšířen předmět díla a navýšena cena díla, případně sjednány nové termíny provádění díla. Máme za to, že jiný postup by byl v rozporu s § 36 odst. 3 ZZVZ, neboť by přenášel odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele.

Odpověď na dotaz č. 6:

Zadavatel trvá na původním znění smlouvy. Daný případ řeší příslušné odstavce čl. 6 smlouvy o dílo.

Dotaz č. 7:

V čl. 11.1 smlouvy o dílo je stanoveno následující:

Zhotovitel se zavazuje, že dílo i jeho části budou mít vlastnosti stanovené v projektové a smluvní dokumentaci, včetně jejích změn a doplňků v technických normách a předpisech, které se na provedení díla vztahují, jinak vlastnosti a jakost odpovídající účelu smlouvy a podmínkám stanoveným smlouvou, a to po dobu 60 měsíců ode dne předání a převzetí díla jako celku objednatelům bez výhrad (dále jen „záruční doba“).

V návaznosti na výše uvedené si dodavatel dovoluje požádat zadavatele o sdělení, z jakého důvodu si vymíní záruční dobu v délce 60 měsíců bez dalšího tedy i na technologická zařízení a dodávky věcí spotřebního charakteru, neboť min. na tyto části díla je svou délkou nestandardní a takový požadavek vnímáme za nespravedlivý a nepřiměřený. Dodavatel má dále za to, že požadavek na výše uvedenou délku záručních dob 60 měsíců bez dalšího oproti standardní délce 60 měsíců a současné úpravě záruční doby, zejm. na technologická zařízení a pro dodávky věcí spotřebního charakteru v délce 24 měsíců, může mít za následek nedůvodné zúžení okruhu potencionálních zájemců o tuto veřejnou zakázku a negativně tak ovlivnit její zadání.

Z výše uvedených důvodů si dovoluujeme zdvořile požádat zadavatele o úpravu délky záručních lhůt, aby jejich úprava odpovídala standardní úpravě záručních dob ve smlouvách o dílo na srovnatelné veřejné zakázky.

Odpověď na dotaz č. 7:

Zadavatel trvá na původním znění smlouvy a na záruční době v délce 60 měsíců. Dodavatel má možnost zahrnout případné vícenáklady na technologická zařízení a dodávky věcí spotřebního charakteru do nabídkové ceny.

Dotaz č. 8:

v čl. 6.5.1. smlouvy o dílo je uvedeno následující

Objednatel si ve smyslu ustanovení § 100 odst. 1 ZZVZ, ve vztahu k stavbě vyhrazuje právo zadat zhotoviteli provedení dodatečných prací souvisejících s kteroukoliv částí díla vztahující se k stavbě či některým jejím částem, a to až do výše hodnoty dosahující [30] % z Ceny dle této smlouvy. Práva a povinnosti smluvních stran při této vyhrazené změně se řídí příslušnými ustanoveními této smlouvy (především odst. 6.4 této smlouvy) vztahujícím se k poptaným plněním, respektive touto smlouvou.

ZZVZ stanovuje konkrétní pravidla pro umožnění změny závazku v § 222 a obecně vylučuje provést podstatné změny smlouvy, jejichž (zejména negativní) definice je v § 222 ZZVZ zakotvena podrobným způsobem. V § 222 odst. 2 je mj. výslovně stanoveno, že za „podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažuje uplatnění změn závazku vyhrazených podle § 100 odst. 1 ZZVZ.“, to však neumožňuje vyhradit si změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku dle § 100 odst. 1 svévolně a stanovuje dvě podmínky, jejichž kumulativní naplnění je pro uplatnění vyhrazené změny závazku vyžadováno. Výhrada změny závazku dle § 100 odst. 1 tak musí předně konkrétně definovat, co bude jejím obsahem a současně musí uvádět, za jakých podmínek k takové změně může dojít (typicky inflační doložka či změna v důsledku klimatických podmínek). Domníváme se, že způsob, jakým zadavatel ve smlouvě o dílo vymezil výhradu změny závazku, je v přímém rozporu s ustanovením § 100 odst. 1 ZZVZ, neboť nebyla naplněna ani jedna z podmínek dle předmětného ustanovení ZZVZ.

Zadavatel předně konkrétně nespecifikoval, čeho se vyhrazené změny mohou týkat, když se omezil na velmi obecné „provedení dodatečných prací souvisejících s kteroukoliv částí díla vztahující se k stavbě či některým jejím částem“ a nadto vůbec neuvedl, za jakých podmínek tato změna může nastat.

Rozhodovací praxe sice připouští i obecnější formulace vyhrazených změn (viz. rozhodnutí předsedy ÚOHS sp. zn. ÚOHS-R0035/2018/VZ), na spornou výhradu zadavatele však nelze nahlížet ani touto optikou, neboť předmět změny a její podmínky zadavatel nedefinoval vůbec. K uvedenému lze odkázat též na důvodovou zprávu k ZZVZ, která uvádí následující: „Pro to, aby změna mohla být považována za vyhrazenou ve výše uvedeném smyslu zákona, je nezbytné, aby zcela splnila, veškeré shora definované podmínky bezvýhradně. Jinými slovy řečeno, nenaplní-li změna byť i z části jednu z definovaných podmínek, nebude se jednat o změnu vyhrazenou podle § 100 odst. 1 a zadavatel není oprávněn takovou změnu jako vyhrazenou uplatnit.“. Skutečnost, že zadávací dokumentace obsahuje potenciálně nezákonné ujednání, má důvodný předpoklad pro omezení hospodářské soutěže, neboť není v zájmu dodavatelů nést riziko spojené se vstupem do smluvního vztahu, v němž spatřují nezákonné prvky.

Výše citované ustanovení smlouvy o dílo považujeme za značně nepřiměřené a jako takové v rozporu se zásadou přiměřenosti dle § 6 odst. 1 ZZVZ a za rozporné s § 100 odst. 1 ZZVZ. Žádáme tak zadavatele o vpuštění cit. ustanovení, případně zcela konkrétní specifikování vyhrazených změn v souladu se zákonem.

Odpověď na dotaz č. 8:

Zadavatel trvá na původním znění smlouvy. Podmínky pro uplatnění daného ustanovení jsou upřesněny v odst. 6.4 smlouvy o dílo.

Zadavatel současně upravuje čl. 5 odst. 5.7 smlouvy o dílo a doplněný odst. 5.7 nyní bude v tomto znění:

5.7 Objednatel může kdykoliv v průběhu trvání smlouvy písemně nařídit zhotoviteli přerušení prací. Oznámení o přerušení prací musí být učiněno alespoň pět kalendářních dní předem. **V případě, že doba přerušení prací bude trvat více než 180 dnů, je zhotovitel oprávněn odstoupit od této smlouvy. V případě přerušení prací bude mezi smluvními stranami dohodnut nový termín dokončení díla.** Po dobu přerušení prací neběží lhůty pro dodání plnění zhotovitele uvedené v této smlouvě. Zhotovitel nebude mít po dobu přerušení plnění nárok na sjednanou Cenu (ani její část), nebo na jakoukoliv případnou náhradu škody či jiné peněžité protiplnění. Zhotovitel nebude mít nárok na jakékoliv

navýšení již sjednané Ceny v důsledku posunutí termínu realizace příslušné části díla. Při nevhodných klimatických podmínkách dojde při souhlasném prohlášení objednatele a zhotovitele k přerušení plnění na dobu nezbytně nutnou a po dobu přerušení lhůta k plnění neběží, o tomto bude proveden zápis do stavebního deníku.

Zadavatel dále do smlouvy o dílo doplnil v čl. 13 do odst. 13.2 nově písm. c), takže odst. 13.2 bude nyní znít následovně:

13.2 Zhotovitel je oprávněn odstoupit od smlouvy či její části dále v případě, že:

- a) objednatel bezdůvodně nezaplatil zhotoviteli Cenu nebo jakoukoliv její část v souladu se smlouvou a nenapravil takové porušení své povinnosti v dodatečně přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než třicet kalendářních dnů, jak bude uvedena v písemné výzvě k nápravě doručené zhotovitelem objednatelem;
- b) bylo vůči objednateli zahájeno insolvenční řízení;
- c) doba přerušení prací bude trvat více než 180 dnů.

Vzhledem k povaze změn provedených na základě této dodatečné informace rozhodl Zadavatel o prodloužení lhůty pro podání nabídek o celou její původní délku. Lhůta pro podání nabídek tak končí dne 19.11.2025 v 10:00 hodin.

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

Příloha:

- Návrh smlouvy o dílo ve znění dodatečné informace č. 3

V Hradci Králové dne 17.10.2025

Mgr. Zuzana Stoklasa Fusová
oddělení veřejných zakázek
na základě pověření