

Vysvětlení Zadávací dokumentace č. 7

Dotaz 7/1

Žádáme o vysvětlení ustanovení čl. III odst. 1 Smlouvy, dle něhož se Zhotovitel zavazuje dokončit dílo do pevně stanoveného data 9. 9. 2026. Dodavatel upozorňuje, že v době podání nabídky není zřejmé, kdy bude zadávací řízení ukončeno, kdy bude vybraný dodavatel vyzván k uzavření smlouvy ani kdy dojde k předání staveniště. Pevně stanovené kalendářní datum dokončení tak může vést k situaci, kdy skutečná doba realizace bude výrazně kratší, než odpovídá předpokladům zadávací dokumentace.

Takové nastavení může být v rozporu se zásadou transparentnosti a přiměřenosti dle § 6 ZZVZ, neboť dodavatelům neumožňuje objektivně a předvídatelně stanovit reálný časový rámec plnění při zpracování nabídky. Žádáme proto Zadavatel o úpravu smluvního ustanovení tak, aby termín dokončení byl navázán na objektivně určitelný okamžik, např. účinnost smlouvy či předání staveniště.

Odpověď 7/1

Stanovení pevného data dokončení 9. 9. 2026 vychází z objektivních provozních potřeb projektu. Realizace zakázky je časově navázána na zahájení zimního semestru v areálu Vysoké školy ekonomické v Praze, kdy dochází k výraznému zvýšení pohybu osob a zatížení dopravní infrastruktury. Dokončení díla před tímto termínem je nezbytné pro zajištění bezpečného a plynulého provozu areálu.

Pevné datum je jednoznačné, předvídatelné a stejné pro všechny dodavatele. Nejedná se o podmínku diskriminační ani nepřiměřenou. Skutečnost, že délka zadávacího řízení může ovlivnit faktickou dobu realizace, je obecnou okolností veřejného zadávání.

Stanovená lhůta vyjadřuje požadavek zadavatele na včasné dokončení díla s ohledem na časový rámec projektu. Zadávací podmínky se v této části nemění.

Dotaz 7/2

Vykládá dodavatel čl.V.5 smlouvy správně, když má za to, že pokud bude třeba provést práce, dodávky či služby neuvedené ve výkazu výměr (např. z důvodu rozporu PD a VV), 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 nevyplývají 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 JANOUŠEK 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 7/2

Dotazované ustanovení znamená, že zhotovitel není oprávněn sám o sobě měnit rozsah díla nad rozsah výkazu výměr, a domáhat se souvisejících úhrad, a naopak že je výkazem výměr vázán ke splnění.

Pro účely zpracování nabídkové ceny má přednost výkaz výměr. Nabídková cena se stanoví oceněním položek uvedených ve výkazu výměr. Projektová dokumentace slouží k vymezení technického řešení a kvalitativních parametrů plnění.

Pokud by v průběhu realizace vznikla potřeba prací, dodávek či služeb, které nejsou ve výkazu výměr uvedeny a jejichž potřeba nevznikla v důsledku pochybení zhotovitele, bude další postup řešen v souladu s právní úpravou změn závazku ze smlouvy dle zákona o zadávání veřejných zakázek, a to buď tak, že

a) zadavatel nebude žádat provedení víceprací (vybraný dodavatel nemá nárok na jejich provedení a úhradu),
anebo

b) bude sjednána změna závazku rozšířením předmětu díla (čl. V. odst. 7 smlouvy o dílo), a to vždy písemným dodatkem uzavřeným v souladu s § 222 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Zadavatel současně uvádí, že nepřenáší odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele ve smyslu § 36 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Hierarchie dokumentů je tímto vymezena jednoznačně. Zadávací podmínky se v této části nemění.

Dotaz 7/3

Dodavatel žádá o vysvětlení mechanismu oceňování změn díla dle čl. V. odst. 7 smlouvy. Zadavatel zde podmiňuje ocenění víceprací dle ceníku ÚRS snížením o 10 %, což dodavatel považuje za nepřiměřené a odporující § 6 ZZVZ. Ceník ÚRS představuje průměrné náklady a požadavek na 10% slevu nutí zhotovitele realizovat práce pod hranicí vlastních nákladů (při běžném zisku v oboru cca 3 %).

Realizace takových prací by pro zhotovitele byla prokazatelně ztrátová.

Zároveň dodavatel žádá o vyjasnění formulace: „pokud nebudou změny ve výši ceny díla stanoveny objednatelům jinak“. Znamená to, že si objednatel vyhrazuje právo jednostranně určit cenu víceprací

bez ohledu na rozpočet či ceník ÚRS? Takový výklad by byl zcela zjevně v rozporu s ustanovením § 6 ZZVZ.

V neposlední řadě dodavatel namítá neudržitelnost ustanovení, dle kterého musí být i při navýšení rozsahu prací (dodatkem) vždy dodržena lhůta dokončení díla. Pokud zadavatel

objedná vícepráce, které objektivně vyžadují delší časovou dotaci, je faktické vyloučení možnosti prodloužení termínu v rozporu se zásadou přiměřenosti. Upraví zadavatel čl. V. odst. 7 tak, aby vícepráce byly oceňovány ve výši 100 % ceníku ÚRS a aby bylo možné při navýšení objemu prací adekvátně posunout i termín dokončení díla?

Odpověď 7/3

Tazatel přehlíží primární způsob ocenění změn díla, kdy vychází ocenění změn vychází ze sjednaných jednotkových cen podle výkazu výměr. Teprve když se nebude jednat o práce a dodávky podepřené nabídkovou cenou (promítnutou do výkazu výměr), uplatní se ocenění podle cenové soustavy ÚRS se snížením o 10 %.

Mechanismus ocenění změn díla prostřednictvím cenové soustavy ÚRS představuje objektivní a transparentní způsob stanovení ceny. Snížení jednotkových cen o 10 % reflektuje skutečnost, že vícepráce jsou realizovány v rámci již probíhající stavby, kdy část režijních, organizačních a mobilizačních nákladů je již zahrnuta v původní ceně díla. Vzhledem k tomu, že cenová soustava ÚRS představuje průměrné ceny stavebních prací a dodávek, je požadavek oprávněný.

Tento způsob ocenění je předem stanoven, jednoznačný a aplikovaný rovněž na všechny dodavatele. Nastavení tohoto mechanismu je přiměřené a není v rozporu se zásadou dle § 6 zákona o zadávání veřejných zakázek. Skutečnost, že konkrétní dodavatel může mít odlišnou nákladovou strukturu, nepředstavuje důvod pro změnu obecně stanoveného a transparentního pravidla.

Formulace „pokud nebudou změny ve výši ceny díla stanoveny objednatelům jinak“

Tuto formulaci nelze vykládat jako oprávnění objednatele k jednostrannému a svévolnému určení ceny změn díla. Rozsah i cena víceprací budou projednány mezi smluvními stranami a sjednány písemným dodatkem ke smlouvě. Není-li možné cenu stanovit podle sjednaných jednotkových cen, použije se cenová soustava ÚRS se snížením o 10 %.

Dodržení lhůty dokončení při změnách

Stanovená lhůta dokončení vyjadřuje požadavek zadavatele na včasné dokončení díla s ohledem na časový rámec projektu. Harmonogram bude v případě změn upraven tak, aby byl konečný termín zachován, pokud to povaha a rozsah změny objektivně umožňují. V případě změn, které by objektivně vyžadovaly prodloužení doby plnění, bude postupováno v souladu s právní úpravou změn závazku ze smlouvy.

Dotaz 7/4

Dodavatel žádá o vysvětlení čl. VI. odst. 1 smlouvy, který limituje měsíční fakturaci za skutečně provedené práce závazným platebním kalendářem. Tento dokument nebyl v zadávací dokumentaci nalezen, a proto dodavatel žádá o jeho poskytnutí, neboť bez něj nelze plánovat cash-flow zakázky a hrozí, že za provedené práce nebude včas zaplacen. Současně dodavatel namítá nepřiměřenost ustanovení, dle kterého se opožděné uvolnění prostředků z MŠMT nepovažuje za prodlení objednatele, což je zjevně v rozporu se zásadou přiměřenosti dle ustanovení § 6 ZZVZ.

Žádáme zadavatele o upřesnění, v jaké lhůtě je technický dozor objednatele povinen odsouhlasit zjišťovací protokol (soupis provedených prací a dodávek). Ustanovení nestanoví žádnou lhůtu pro toto odsouhlasení, což může vést k neodůvodněným průtahům při fakturaci a ztížení finančních toků na straně zhotovitele. Zhotovitel je přitom závislý na souhlasu technického dozoru, bez něhož není oprávněn fakturovat. Absence časového rámce pro souhlas tak může být v rozporu se zásadou

přiměřenosti a transparentnosti dle § 6 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, neboť nezajišťuje rovné postavení smluvních stran. Žádáme proto o doplnění konkrétní lhůty, ve které je technický dozor povinen soupis prací a dodávek odsouhlasit.

Odpověď 7/4

Projekt je spolufinancován z programu 133 220 – Rozvoj a obnova materiálně technické základny veřejných vysokých škol. Platební kalendář vychází z podmínek tohoto programu a slouží k plánování a řízení čerpání veřejných prostředků. Platební kalendář je zpracováván v návaznosti na harmonogram prací a nepředstavuje samostatné omezení nároku zhotovitele na úhradu řádně provedených prací. Platební kalendář nestanoví omezení úhrady skutečně provedených prací, ale určuje časové rozvržení finančních toků projektu. Úhrada probíhá na základě řádně provedených, předaných a odsouhlasených prací.

Ustanovení týkající se uvolnění prostředků ze strany poskytovatele dotace je nutno vykládat v kontextu dotačního režimu projektu. Toto ustanovení nepředstavuje přenesení podnikatelského rizika na zhotovitele ani bezpodmínečné vyloučení odpovědnosti objednatele; smluvní vztah se i nadále řídí obecnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

Nastavení platebních podmínek je transparentní, předvídatelné a stejné pro všechny dodavatele.

Odsouhlasení soupisu provedených prací

Soupis provedených prací je podkladem pro fakturaci a podléhá věcné kontrole technického dozoru objednatele.

Technický dozor provádí kontrolu v návaznosti na skutečný rozsah a kvalitu provedených prací a je povinen postupovat bez zbytečného odkladu a s odbornou péčí. Proces kontroly slouží k ověření správnosti vykázaných prací a k ochraně veřejných prostředků.

Smlouva nestanoví pevnou lhůtu pro potvrzení soupisu, neboť délka kontroly může být závislá na rozsahu a charakteru konkrétního plnění. Kontrola však musí probíhat bez zbytečných průtahů a v přiměřené lhůtě odpovídající povaze plnění. To nezakládá možnost svévolného či neodůvodněného prodlužování procesu kontroly.

Výkon práv a povinností smluvních stran se řídí obecnými zásadami soukromého práva, zejména principem poctivosti a zákazem zneužití práva.

Zadavatel nepovažuje za nezbytné stanovovat konkrétní časový limit, neboť stávající úprava je dostatečně určitá a aplikovatelná rovněž vůči všem dodavatelům.

Dotaz 7/5

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 lhůtách stanovených v článku VIII. 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 7/5

Při řešení lhůt k odstranění vad díla je nutné vzít v potaz všechny skutečnosti a okolnosti, nelze tedy dopředu přislíbit poskytnutí delší lhůty. Lze ale uzavřít, že pokud by v předpokládané lhůtě 10 pracovních dní nebylo z důvodu na straně objednatele možné vady odstraňovat, pak bude poskytnuta lhůta reflektující tuto překážku. Lhůty stanovené v čl. VIII odst. 10 návrhu smlouvy vyjadřují oprávněný požadavek zadavatele na včasné a efektivní odstraňování vad, a to s ohledem na provozní potřeby objektu a zajištění jeho řádného fungování.

Smluvní ustanovení je nutno vykládat v souladu s obecnými zásadami soukromého práva, zejména s principem poctivosti a pravidly o okolnostech vylučujících odpovědnost. Pokud by odstranění vady

nebylo objektivně možné ve stanovené lhůtě z důvodů technické povahy či jiných prokazatelných okolností mimo kontrolu zhotovitele (např. nutnost zajištění specifického náhradního dílu nebo klimatické podmínky), lze lhůtu po vzájemné dohodě smluvních stran přiměřeně upravit.

Prodloužení lhůty však nepředstavuje automatický nárok zhotovitele; každá situace bude posuzována individuálně s ohledem na konkrétní okolnosti a provozní potřeby objednatele a primární povinností zhotovitele je předání díla bez vad a nedodělků v řádném termínu, nikoliv předat dílo s vadami a ty dodatečně řešit.

Takto nastavená úprava je transparentní, předvídatelná a aplikovaná rovněž na všechny dodavatele a je v souladu se zásadou přiměřenosti dle § 6 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Zadávací podmínky se v této části nemění.

Dotaz 7/6

Dodavatel žádá o úpravu čl. IX. 1 smlouvy, který stanovuje jednotnou záruční dobu 36 měsíců na celé dílo bez rozlišení povahy jednotlivých komponentů. Toto ustanovení považuje dodavatel za nepřiměřené a odporující zásadám 3E, neboť nezohledňuje fakt, že na prvky s krátkou životností či specifické technologické celky jsou subdodavateli poskytovány záruky v podstatně kratší, obvykle zákonné délce. Požadavek na plošnou záruku 36 měsíců nutí uchazeče promítnout riziko oprav v období po uplynutí standardních záruk do nabídkové ceny, což neodpovídá zásadě hospodárnosti. Dodavatel proto navrhuje, aby zadavatel v souladu se zásadou přiměřenosti rozlišil záruční dobu na 6 měsíců pro prvky s krátkou životností, 24 měsíců pro mechanické a technologické prvky a ponechal 36 měsíců pouze pro stavební část díla.

Odpověď 7/6

Jednotná záruční doba v délce 36 měsíců je stanovena na celé dílo jako funkční celek. Účelem tohoto ustanovení je zajištění odpovědnosti zhotovitele za řádnou funkčnost a kvalitu provedeného díla po přiměřenou dobu po jeho dokončení.

Požadavek jednotné záruční doby je u stavebních zakázek tohoto charakteru obvyklý a nepředstavuje vybočení ze standardní praxe. Skutečnost, že subdodavatelé mohou poskytovat kratší záruky na jednotlivé komponenty, nemá vliv na odpovědnost zhotovitele vůči objednateli. Nastavení smluvních vztahů se subdodavateli je věcí zhotovitele a nemůže omezovat práva objednatele z odpovědnosti za vady.

Záruční doba 36 měsíců odpovídá významu a hodnotě veřejné zakázky, je stanovena transparentně a rovněž pro všechny dodavatele a je v souladu se zásadou přiměřenosti dle § 6 zákona o zadávání veřejných zakázek. Je na zhotoviteli, aby zvážil po obchodní stránce, jak přistoupí k ocenění a zhotovení díla v požadované kvalitě, která platí pro všechny dodavatele.

Zadavatel proto návrh na rozlišení záručních dob nepřijímá a zadávací podmínky v této části nemění.

Dotaz 7/7

Dodavatel žádá o vysvětlení a úpravu čl. XIV. odst. 5 ve spojení s odst. 2 návrhu smlouvy, které stanovují povinnost uhradit finanční vypořádání ve výši 500 000 Kč v případě odstoupení objednatele od smlouvy. Tato sankce je svou povahou smluvní pokutou, která se jeví jako zcela nepřiměřená a v rozporu se zásadou přiměřenosti dle § 6 ZZVZ, neboť je aktivována i při marginálních porušeních smlouvy, jako je prodlení s dílčími termíny harmonogramu o pouhých 10 dní či přerušení prací na dobu delší než 3 pracovní dny.

Zejména však dodavatel namítá nezákonnost bodu 2 písm. h), který umožňuje objednateli odstoupit a inkasovat sankci 500 000 Kč v situaci, kdy předmět smlouvy nelze splnit z důvodů, které sice nejsou na straně objednatele, ale zároveň leží zcela mimo moc a vliv zhotovitele (např. vyšší moc, zásahy třetích

stran či legislativní změny). Trestat zhotovitele za okolnosti, které nemůže ovlivnit, odporuje základním zásadám soukromého práva i poctivého obchodního styku. Upraví zadavatel smlouvu tak, aby byla výše sankce modifikována na přiměřenou úroveň a aby byla vyloučena možnost jejího uplatnění v případech, kdy zhotovitel porušení povinnosti nezavinil nebo k němu došlo v důsledku objektivních okolností mimo jeho kontrolu?

Dodavatel také 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 7/7

Povinnost uhradit finanční vypořádání ve výši 500 000 Kč je sjednána výhradně pro případ odstoupení objednatele z důvodů uvedených v čl. XIV odst. 2 návrhu smlouvy, které je nutno vykládat v návaznosti na odst. 1 jako odstoupení při podstatném porušení smlouvy nebo obdobně závažném důvodu. Jedná z pohledu zadavatele se vždy o nejkrajnější řešení, které znamená, že zadavatel ztratí cenný čas a potenciálně možnost čerpání dotace pro nestihnutí závazných parametrů projektu (již pro nutnost opakovat zadávací řízení) – potenciální důsledky nutnosti zadavatele odstoupit od smlouvy tak mohou být velmi závažné.

Částka 500 000 Kč představuje přibližně 2,2 % předpokládané hodnoty veřejné zakázky (22 725 863,88 Kč bez DPH) a je přiměřená významu plnění a dopadům předčasného ukončení smlouvy, zejména nákladům na zajištění náhradního plnění a časovým rizikům projektu.

V případě odstoupení je současně upraveno vypořádání již provedených prací (čl. XIV odst. 3), přičemž zhotoviteli náleží úhrada převzatého bezvadného plnění.

Ustanovení nelze vykládat tak, že by finanční vypořádání bylo uplatnitelné při okolnostech vylučujících odpovědnost zhotovitele (např. vyšší moc). Nastavení smlouvy je transparentní, předvídatelné a v souladu se zásadou přiměřenosti dle § 6 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Zadávací podmínky se v této části nemění.

Závěrečné sdělení

Zadavatel na základě výše uvedeného konstatuje, že zadávací dokumentace zůstává beze změn.