

## Vysvětlení zadávací dokumentace č. 12

dle § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“) v rámci nadlimitní veřejné zakázky „Dům s pečovatelskou službou v Praze Řepích“ zadávané v otevřeném řízení dle § 56 Zákona.

Vážení účastníci,

Zadavatel shora uvedeného výběrového řízení obdržel dne 12. 9. 2022 žádosti o vysvětlení zadávacích podmínek v následujícím znění:

### 1. Dotaz účastníka:

Dle odst. 4.4 Smlouvy je „Cena Díla stanovena Zhotovitelem na základě Položkového rozpočtu. Zjištěné odchylky, vynechání, opomnění, chyby a nedostatky Položkového rozpočtu nemají vliv na Cenu Díla, na rozsah Díla ani na další ujednání Smluvních stran v této Smlouvě.“

Položkový rozpočet je dle odst. 2.2.1 Smlouvy jedním z dokumentů, specifikujících Dílo (zhotovení stavby), a současně je přílohou č. 2 zadávací dokumentace na Veřejnou zakázku (dále jen „ZD“). Položkový rozpočet je tedy součástí ZD.

Dle §36, odst. 3 Zákona platí, že „Zadavatel nesmí přenášet odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele.“ Dle odst. 4.4 Smlouvy je však tato odpovědnost za správnost a úplnost Položkového rozpočtu, tedy části ZD, na dodavatele (Zhotovitele) přenášena; dle odst. 2.7 Smlouvy sice platí, že Objednatel odpovídá za správnost a úplnost Projektové dokumentace, avšak již zde není uvedeno, že odpovídá i za správnost a úplnost Položkového rozpočtu. Dodavatel tedy žádá Zadavatele o sdělení, zdali Zadavatel umožní změnu Smlouvy tak, aby za správnost a úplnost ZD, tedy i Položkového rozpočtu, byl odpovědný Objednatel.

**Vyjádření Zadavatele:**

Zadavatel upravil přílohu č. 3 zadávací dokumentace, která je uveřejněna spolu s tímto vysvětlením zadávací dokumentace pod názvem Příloha č. 3 - Smlouva o dílo 2.0.

### 2. Dotaz účastníka:

Dle odst. 4.6 Smlouvy platí, že „Pro výpočet nákladů na realizaci případných Změn Díla se použijí jednotkové ceny dle Položkového rozpočtu, nedohodnou-li se Smluvní strany v konkrétním případě jinak. Pouze v případech, kdy jednotkové ceny nejsou pro dané práce v Položkovém rozpočtu uvedeny ani jinak dohodnuty, ocení se Zhotovitelem dle Cenové soustavy ÚRS platné v době provedení dané změny.“

Jiná ustanovení Smlouvy pak předvídají situace, kdy může dojít k posunutí limitního termínu předání dokončeného Díla. Smlouva však již výslovně nestanoví, zdali Zhotoviteli vznikne nárok na zaplacení vícenákladů (tzv. časových nákladů, tzn. nákladů na personál, zařízení staveniště,

apod.), souvisejících s posunutím limitního termínu předání dokončeného Díla, ke kterému případně dojde z důvodů nikoliv na straně Zhotovitele (výjimečné případy dle odst. 3.5 Smlouvy, Změny Díla dle odst. 2.9 – 2.11 Smlouvy, apod.). Dodavatel tedy žádá Zadavatele o sdělení, zdali Zadavatel umožní Zhotoviteli účtovat skutečně vynaložené vícenáklady, související s případným posunutím limitního termínu předání dokončeného Díla nikoliv z důvodů nikoliv na straně Zhotovitele, se kterými Dodavatel při tvorbě své nabídky nemůže počítat.

**Vyjádření Zadavatele:**

Jak vyplývá z předmětného ustanovení, jakýkoliv případný posun limitního termínu plnění, bude řešen jako změna díla dle odst. 2.9 – 2.11 Smlouvy. Pokud tedy zhotoviteli v souvislosti s jakoukoliv změnou smlouvy vzniknou dodatečné náklady, mohou být v případě dohody smluvních stran tyto náklady součástí předmětné změny díla.

**3. Dotaz účastníka:**

Dle odst. 5.4 Smlouvy a jiných ustanovení Smlouvy je Zhotovitel povinen zajistit úkony TDS (například podpis Zjišťovacího protokolu).

TDS však není účastníkem Smlouvy a Zhotovitel nemá a nebude mít s TDS žádný smluvní vztah. Dodavatel tedy žádá Zadavatele o sdělení, jak bude postupováno, pokud bude TDS k výzvě Zhotovitele k provedení úkonu, který dle Smlouvy má TDS provést, nečinný. Bude Zhotovitel oprávněn obrátit se s žádostí o provedení daného úkonu přímo na Objednatele?

**Vyjádření Zadavatele:**

Zadavatel upravil přílohu č. 3 zadávací dokumentace, která je uveřejněna spolu s tímto vysvětlením zadávací dokumentace pod názvem Příloha č. 3 - Smlouva o dílo 2.0.

**4. Dotaz účastníka:**

Dle odst. 5.6.1 Smlouvy platí, že „Zbytek zádržného bude Objednatelem Zhotoviteli uvolněn v okamžiku vydání kolaudačního souhlasu příslušným stavebním úřadem, nebo v okamžiku odstranění všech vad a nedodělků na základě Protokolu o kontrole odstranění vad a nedodělků dle čl. 9 odst. 9.4.2 Smlouvy, podle toho, která z uvedených skutečností nastane později.“

Zhotovitel však kolaudační souhlas nezajišťuje a nemá žádný vliv na jeho vydání. Jedná se tedy o podmínku pro vznik nároku Zhotovitele na zaplacení části Ceny Díla (zádržného), kterou Zhotovitel neovlivní a není v jeho moci zajistit její splnění, což lze analogicky podřadit pod tzv. řetězení plateb (vazba zaplacení ceny díla na skutečnost, až třetí osoba v rámci jiného závazkového vztahu poskytne objednateli platbu), které je dle bohaté a konstantní judikatury obecných soudů nepřípustné z důvodu rozporu s dobrými mravy. Dodavatel má tedy za to, že vázat zaplacení části Ceny Díla na podmínku, kterou Zhotovitel nemůže jakkoliv ovlivnit, je nepřípustné. Dodavatel tedy žádá Zadavatele, zdali Zadavatel umožní změnu Smlouvy tak, aby zbývající polovina zádržného byla Zhotoviteli uvolněna v okamžiku odstranění všech vad a nedodělků na základě Protokolu o kontrole odstranění vad a nedodělků dle čl. 9 odst. 9.4.2 Smlouvy, a to bez jakékoliv vazby na vydání / nevydání kolaudačního souhlasu.

**Vyjádření Zadavatele:**

Zadavatel upravil přílohu č. 3 zadávací dokumentace, která je uveřejněna spolu s tímto vysvětlením zadávací dokumentace pod názvem Příloha č. 3 - Smlouva o dílo 2.0.

#### **5. Dotaz účastníka:**

Dle odst. 7.1 Smlouvy je Zhotovitel povinen postupovat „v souladu s platnými právními předpisy ČR, platnými příslušnými ČSN/EN/ISO pro výstavbu, včetně montážních předpisů výrobců a výhradních dodavatelů.“ Obdobná úprava je pak v odst. 9.4.2 Smlouvy a odst. 10.4 Smlouvy.

Nelze vyloučit situaci, že po uzavření Smlouvy dojde ke změně předpisů, uvedených v odst. 7.1 Smlouvy, přičemž taková změna může mít vliv na předmět Díla, Cenu Díla i dobu plnění. Dodavatel žádá Zadavatele o sdělení, zdali bude posuzovat soulad Díla s právními předpisy a technickými normami, platnými v době uzavření Smlouvy nebo platnými v době předání Díla. Má-li se jednat o druhý případ, Dodavatel žádá Zadavatele o sdělení, zdali budou případné změny Díla, jejichž provedení bude nezbytné s ohledem na změnu právních předpisů a/nebo technických norem po uzavření Smlouvy, posouzeny jako Změny Díla (vícepráce) ve smyslu odst. 2.10 Smlouvy. Pokud bude odpověď Zadavatele záporná, Dodavatel upozorňuje Zadavatele, že Dodavateli tak nebude umožněno náklady na případné změny ve své nabídce řádně ocenit a předložit Zadavateli kontrolovatelnou, porovnatelnou a přezkoumatelnou nabídku na Veřejnou zakázku, což je v rozporu jak se Zákonem, tak s rozhodovací prací Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „ÚOHS“) a obecných soudů.

#### **Vyjádření Zadavatele:**

Jakékoliv změny právních předpisů a technických norem, které budou mít vliv na provádění díla, budou řešeny jako změna díla na základě dohody smluvních stran.

#### **6. Dotaz účastníka:**

Dle odst. 10.7 Smlouvy platí, že „Záruční doba na Dílo jako celek začíná běžet ode dne podpisu protokolu o předání Díla jako celku, popř. odstranění vad a nedodělků.“

S ohledem na to, že nelze v době sestavení a podání nabídky na Veřejnou zakázku stanovit, kdy dojde k odstranění vad a nedodělků, nelze ani stanovit, s jakou délkou záruční doby má Dodavatel počítat (charakter případných vad a nedodělků se může značně lišit, přičemž některé vady nebo nedodělky mohou být odstraňovány delší období, a to nikoliv z důvodů na straně Zhotovitele, ale například z klimatických důvodů, provozních důvodů na straně Objednatele, apod.). Dodavateli tak není umožněno náklady na záruční dobu ve své nabídce řádně ocenit a předložit Zadavateli kontrolovatelnou, porovnatelnou a přezkoumatelnou nabídku na Veřejnou zakázku, což je v rozporu jak se Zákonem, tak s rozhodovací prací ÚOHS a obecných soudů. Dodavatel tedy žádá Zadavatele, zdali Zadavatel umožní změnu Smlouvy tak, aby záruční doba začala běžet ode dne podpisu protokolu o předání a převzetí Díla.

#### **Vyjádření Zadavatele:**

Ne, zadavatel takovou změnu neumožní. Pokud má zhotovitelem zhotovené dílo vady a nedodělky, je odpovědností zhotovitele jejich odstranění. Byť samotný proces odstraňování vad a nedodělků může probíhat delší časové období, a to i z důvodů, které zhotovitel nezpůsobí, tak existence respektive vznik takových vad a nedodělků je důsledkem nesplnění

povinnosti zhotovitele zhotovit dílo bez vad a nedodělků. Zadavatel považuje za vhodné, aby záruční lhůta běžela až od okamžiku, kdy dojde k úplnému odstranění všech vad a nedodělků.

#### **7. Dotaz účastníka:**

Dle odst. 11.2 – 11.4 Smlouvy je Objednatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, resp. 100.000,- Kč v případě prodlení Zhotovitele s odstraňováním vad a nedodělků, resp. v případě prodlení s nástupem k odstranění reklamovaných vad či v případě prodlení s jejich odstraněním.

Uvedené výše smluvních pokut jsou zcela nestandardní a zcela nepřiměřené charakteru zajišťované povinnosti, když v obdobných závazkových vztazích se sjednávají smluvní pokuty o minimálně řád nižší. Dle názoru Dodavatele je požadavek Zadavatele na takto vysoké smluvní pokuty nejen v rozporu s Občanským zákoníkem (rozpor se zásadou dobrých mravů a poctivého obchodního styku), ale i v rozporu se zásadou přiměřenosti, dle které je Zadavatel povinen v souladu s §6, odst. 1 Zákona postupovat. Dodavatel tedy žádá Zadavatele o sdělení, zdali Zadavatel umožní změnu Smlouvy tak, aby uvedené smluvní pokuty odpovídaly požadavku Zákona a Občanského zákoníku na přiměřenost a soulad s dobrými mravy a poctivým obchodním stykem.

#### **Vyjádření Zadavatele:**

Zadavatel upravil přílohu č. 3 zadávací dokumentace, která je uveřejněna spolu s tímto vysvětlením zadávací dokumentace pod názvem Příloha č. 3 - Smlouva o dílo 2.0.

#### **8. Dotaz účastníka:**

Dle odst. 11.8 Smlouvy platí, že „Zhotovitel zaplatí Objednateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každé další porušení této Smlouvy, a to i opakovaně. Pokud se v daném případě jedná o prodlení, platí se smluvní pokuta vždy za každý započatý den prodlení.“

Uvedená výše smluvní pokuty je zcela nestandardní a zcela nepřiměřená charakteru zajišťované povinnosti, když ani není zřejmé, o jaké konkrétní povinnosti se má jednat, neboť Smlouva takových povinností Zhotovitele stanoví značné množství. Dle názoru Dodavatele je požadavek Zadavatele na takto vysokou smluvní pokutu nejen v rozporu s Občanským zákoníkem (rozpor se zásadou dobrých mravů a poctivého obchodního styku), ale i v rozporu se zásadou přiměřenosti, dle které je Zadavatel povinen v souladu s §6, odst. 1 Zákona postupovat. Dodavatel tedy žádá Zadavatele o sdělení, zdali Zadavatel umožní změnu Smlouvy tak, aby uvedená smluvní pokuta odpovídala požadavku Zákona a Občanského zákoníku na přiměřenost a soulad s dobrými mravy a poctivým obchodním stykem, popř. tak, aby nárok Objednatele na tuto pokutu vznikl až poté, kdy Zhotovitel nezjednal nápravu v přiměřené lhůtě, poskytnuté Objednatelem v písemné výzvě.

#### **Vyjádření Zadavatele:**

Zadavatel upravil přílohu č. 3 zadávací dokumentace, která je uveřejněna spolu s tímto vysvětlením zadávací dokumentace pod názvem Příloha č. 3 - Smlouva o dílo 2.0.

#### **9. Dotaz účastníka:**

Dle odst. 12.3, písm. f) Smlouvy je Objednatel oprávněn od Smlouvy odstoupit i v případě, pokud je vůči majetku Zhotovitel podán insolvenční návrh na zahájení insolvenčního řízení.

Podání insolvenčního návrhu třetími osobami je však zneužitelné, jakkoliv může být takový návrh zcela neopodstatněný. Má-li vést podání takového neopodstatněného insolvenčního návrhu ke vzniku práva Objednatele na odstoupení od Smlouvy, pak se dle názoru Dodavatele jedná o zcela nepřiměřený požadavek. Dodavatel tedy žádá Zadavatele, zdali Zadavatel umožní změnu Smlouvy tak, aby Objednateli vzniklo právo na odstoupení od Smlouvy v případě zjištění úpadku Zhotovitele nebo v případě podání tzv. dlužnického insolvenčního návrhu, tj. kdy insolvenční návrh podává sám dlužník (v tomto případě Zhotovitel).

**Vyjádření Zadavatele:**

Zadavatel upravil přílohu č. 3 zadávací dokumentace, která je uveřejněna spolu s tímto vysvětlením zadávací dokumentace pod názvem Příloha č. 3 - Smlouva o dílo 2.0.

#### **10. Dotaz účastníka:**

Dle odst. 13.5 Smlouvy platí, že „Zhotovitel je dále povinen vinkulovat pojistné plnění na odpovědnostnímu pojištění ve prospěch poškozeného a zajistit, aby pojistitel byl smluvně zavázán směřovat veškerá pojistná plnění na účet Objednatele, v případě vzniku škody přímo Objednateli, či na účet třetí osoby, tzn. osoby odlišné od Objednatele, které byla způsobena škoda, a to nejpozději ke dni uzavření smlouvy, jímž se odpovědností pojištění sjednává.“

Vinkulace odpovědnostního pojištění ve prospěch Objednatele však nelze zajistit, neboť pojistitel nemůže dopředu upřít třetí osobě (poškozenému) právo na pojistné plnění (náhradu škody). Vinkulace ve prospěch třetí osoby (tedy poškozenému) pak rovněž nelze zajistit, neboť dopředu není zřejmé, o kterou třetí osobu se má jednat. Dodavatel tedy žádá Zadavatele o sdělení, zdali Zadavatel umožní změnu Smlouvy tak, aby vypustil ze Smlouvy povinnost vinkulace odpovědnostního pojištění ve prospěch poškozeného a Objednatele.

**Vyjádření Zadavatele:**

Zadavatel upravil přílohu č. 3 zadávací dokumentace, která je uveřejněna spolu s tímto vysvětlením zadávací dokumentace pod názvem Příloha č. 3 - Smlouva o dílo 2.0.

#### **11. Dotaz účastníka:**

Žádáme a vysvětlení bodu smlouvy č. 10.7 který říká následující: „Smluvní strany se dohodly, že v případě technologií, které jsou dodávány v rámci zhotovení Díla, je součástí záruky také provedení veškerých servisních zásahů, revizí a dalších úkonů (jedná se zejména o pravidelné servisní prohlídky, revize spotřebičů atd.), které jsou nutné pro bezproblémové fungování těchto technologií. Činnosti dle předchozí věty jsou již součástí Ceny Díla a Zhotovitel není oprávněn za tyto činnosti Objednateli účtovat žádnou finanční částku.“. Žádáme o potvrzení, že se jedná o servis v trvání pěti let a o ujasnění, co přesně má být obsahem těchto služeb. Dále bychom se chtěli zeptat, v které položce VV mají být tyto práce obsaženy.

**Vyjádření Zadavatele:**

Zadavatel upravil přílohu č. 3 zadávací dokumentace, která je uveřejněna spolu s tímto vysvětlením zadávací dokumentace pod názvem Příloha č. 3 - Smlouva o dílo 2.0.

V Průhonicích dne 3. 11. 2022

Mgr. Ondřej Hrdina  
AQE advisors a.s.  
v plné moci