

Vysvětlení zadávací dokumentace č. 2

Číslo jednací: 3637/2026

Název veřejné zakázky:	„Domov ve Věži – Nová budova“
Předmět veřejné zakázky:	stavební práce
Identifikační údaje zadavatele	
Název:	Kraj Vysočina
IČO:	70890749
Adresa sídla:	Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava
Profil zadavatele:	https://ezak.kr-vysocina.cz/profile_display_111.html
Osoby oprávněné za zadavatele jednat:	Ing. Martin Kukla, hejtmán Ing. Otto Vopěnka, 1. náměstek hejtmána Ing. Zdeněk Berka, vedoucí odboru majetkového
Kontaktní osoba:	Mgr. Jitka Mikésková – ve věcech zadávacího řízení Ing. Radomír Janů - ve věcech technických
Telefon, fax:	+420 564 602 415, +420 564 602 283
E-mail:	mikeskova.j@kr-vysocina.cz ; janu.r@kr-vysocina.cz

Zadavatel v souladu s ustanovením § 98 a § 99 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), poskytuje následující informace týkající se vysvětlení, změny nebo doplnění zadávací dokumentace.

Zadavatel obdržel žádost o vysvětlení zadávací dokumentace v tomto znění:

Dotaz č. 1:

Žádáme o objasnění, proč zadavatel do návrhu smlouvy nezakomponoval inflační doložku. V konečném důsledku je absence inflační doložky nevhodné 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 dodavatelů 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.

V případě zakomponování inflační doložky ze strany zadavatele se bude jednat o zákonné a férové řešení, které je souladné s výkladovými stanovisky a doporučeními, která vycházela v důsledku rapidně rostoucích nákladů v roce 2022. Navíc zadavatel obdrží nabídku s nabídkovou cenou, do které si nebude muset dodavatel započítávat neznámé, resp. Nikoli zcela odhadnutelné riziko, jinými slovy zadavatel obdrží nabídku s nižší nabídkovou cenou, což je rovněž v souladu se zásadou hospodárnosti a s principy 3E (hospodárnosti, efektivity a účelnosti), kterými se zadavatel jednající s péčí řádného hospodáře musí také řídit. Vzhledem k vyhrazeným změnám termínu a možném prodloužení doby plnění v důsledku nezávislém na vůli zhotovitele je inflační doložka v tomto případě žádoucí.

Žádáme o zdůvodnění, proč dle čl. 4.1 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. Odstranění zadavatel dané ustanovení nebo změny alespoň dané ustanovení tak, že též objednatel převezme riziko změny okolností tak, aby byl smluvní vztah přiměřený a vyrovnaný?

Reakce zadavatele:

Zadavatel odmítá spekulaci, že obchodní podmínky uvedené v příloze č. 4 zadávacích podmínek jsou zásadní překážkou hospodářské soutěže.

Jako hodnotící kritérium zvolil ekonomickou výhodnost spočívající v nejnižší nabídkové ceně, tzn. jako v každých takto vypisovaných zakázkách počítá s tím, že obdrží různé cenové nabídky na totožný předmět zakázky. To, jakým způsobem stanoví dodavatel nabídkovou cenu, je a vždy bylo čistě jeho právo a obchodní strategie. Do nabídkových cen často dodavatelé kalkulují různé druhy slev, výhodně zobchodované materiály, stejně tak jako případné zvýšené podnikatelské riziko. Vše toto ovšem musí činit s plným vědomím toho, že v případě jeho vítězství se z nabídkové ceny stane cena realizační.

Zadavatel si je plně vědom aktuální ekonomické situace. Zadavatel poukazuje na rozdílnost postavení zadavatele jako veřejnoprávní korporace a dodavatele, coby podnikající právnické osoby soukromého práva. V rámci tohoto zákonného postavení nesl vždy veškerá podnikatelská rizika spojená s účastí v zadávacím řízení dodavatel. Zadavateli není známa žádná právní úprava, která by postavení stran v rámci zadávacího řízení upravovala v tom smyslu, že by předepisovala orgánům veřejné moci, jak velkou část podnikatelského rizika má od dodavatelů přebírat.

Zadavatel nemá v tuto chvíli potvrzenou domněnku dodavatele, že uvedení inflační doložky ve smlouvě vede vždy k nižší nabídkové ceně. Ze zadávacích řízení na obdobné zakázky soutěžené bez inflační doložky, obdržel zadavatel ceny na úrovni předpokládaných hodnot.

Z výše uvedených důvodů ponechává zadavatel v tomto ustanovení přílohu č. 4 Návrh smlouvy o dílo (obchodní podmínky) beze změny.

Dotaz č. 2:

Žádáme zadavatele o upřesnění, v jaké lhůtě je technický dozor objednatele povinen odsouhlasit zjišťovací protokol (soupis provedených prací a dodávek) dle článku 5.2 smlouvy. 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. 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 pro odsouhlasení zjišťovacího protokolu objednatelem.

Reakce zadavatele:

Zadavatel se neztotožňuje s názorem, že se jedná o ustanovení v rozporu se zásadami přiměřenosti, transparentnosti a rovného zacházení dle ustanovení § 6, odst. 1 a odst. 2 zákona.

V zájmu zadavatele je včasné a řádné zhotovení díla, tzn. zhotovení díla v termínech uvedených ve smlouvě a v takovém stavu, aby bylo způsobilé k převzetí dle § 2605 Občanského zákoníku. Zadavatel je povinen jednak jako řádný hospodář v souladu se zásadami 3E, kdy je v jeho zájmu převzít zhotovené dílo ve stanovených termínech tak, aby nedocházelo k navyšování nákladů na stavbu nad rámec smluvní ceny.

Zadavatel si je vědom, že zhotovitel potřebuje při výstavbě plánovat cash flow plateb ze strany objednatele. Pokud by objednatel stavby blokoval či obstruoval platby, ohrozil by tím termín dokončení a i možnost užívat dílo v plánovaném čase.

Z výše uvedených důvodů ponechává zadavatel v tomto ustanovení přílohu č. 4 Návrh smlouvy o dílo (obchodní podmínky) beze změny.

Dotaz č. 3:

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.

Reakce zadavatele:

Zadavatel v ustanoveních obchodních podmínek týkajících se smluvních pokut pro dílčí plnění uvádí:

11.1.1 Při prodlení s dokončením díla jako celku zaplatí zhotovitel objednateli smluvní pokutu ve výši 0,15 % z ceny díla sjednané touto smlouvou, a to za každý i započatý den prodlení. V případě, že budou stanoveny v článku 3 této smlouvy dílčí termíny dokončení předmětu díla, zaplatí zhotovitel objednateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z ceny díla sjednané touto smlouvou, a to za každý i započatý den prodlení.

Zadavatel stanovil v článku 3 obchodních podmínek celkem dva dílčí termíny plnění, z nichž neurčil žádný za „*hlavní / nadřazený*“, a to následovně:

1. **etapa:** dokončení dílčího předmětu plnění se stanovuje nejpozději do 4 měsíců ode dne předání staveniště.

2. **etapa:** zahájení dílčího plnění bude započato neprodleně po řádném ukončení 1. etapy a přeložení stávajícího distribučního zařízení ze strany ČEZ Distribuce, a. s. Dokončení předmětu plnění se stanovuje nejpozději do 20 měsíců ode dne zahájení etapy.

Z ustanovení 11.11.1 obchodních podmínek vyplývá, a zadavatel tímto potvrzuje, že bude uplatňovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z ceny díla za každý započatý den prodlení pro každou dílčí etapu samostatně.

Zadavatel potvrzuje, že souběžně neuplatní u předmětné zakázky výše uvedené ustanovení týkající se případu, kdy je stanoven pouze jeden termín plnění (smluvní pokutu ve výši 0,15 % z ceny díla) tak, aby nedošlo ke kumulaci smluvních pokut.

V zájmu zadavatele je včasné a řádné zhotovení díla, tzn. zhotovení díla v termínech uvedených ve smlouvě, proto ponechává zadavatel v tomto ustanovení přílohu č. 4 Návrh smlouvy o dílo (obchodní podmínky) beze změny.

K Výše uvedeným dotazům dále zadavatel uvádí, že smlouva o dílo je vzorem, který vypracoval pro Kraj Vysočina tým právníků, specialistů na stavební právo. Z důvodu transparentnosti a rovného zacházení je tento vzor totožný pro všechny vypisované veřejné zakázky v oblasti stavebních prací.

Zadavatel žádá případné zájemce o veřejnou zakázku o zohlednění těchto informací při zpracovávání své nabídky.

Vysvětlení zadávací dokumentace se zveřejňuje na profilu zadavatele.

Vzhledem k tomu, že dochází pouze k vysvětlení zadávací dokumentace, nikoliv ke změně zadávacích podmínek, ponechává zadavatel lhůtu pro podání nabídek uvedenou v zadávacích podmínkách beze změny.

Jihlava

Ing. Zdeněk Berka
vedoucí odboru majetkového
Krajský úřad Kraje Vysočina