



Veřejná zakázka na služby

zadávaná podle ustanovení § 3 písmeno b), § 14 odstavec (2), § 15, § 25, a souvisejících zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění platném ke dni zahájení tohoto zadávacího řízení (dále rovněž jen „Zákon“) s názvem:

„Celoroční komplexní údržba veřejné a silniční zeleně v MČ Brno-Starý Lískovec“

ve vztahu k Zákonu se jedná o veřejnou zakázku nadlimitní

NADLIMITNÍ REŽIM

OPAKOVANÉ OTEVŘENÉ ŘÍZENÍ

Zadavatel doporučuje dodavatelům, aby ke komunikaci se zadavatelem přednostně užíli ELEKTRONICKÝ NÁSTROJ uvedený v čl. 1. ZADÁVACÍCH PODMÍNEK

VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE – SOUBOR ČÍSLO 1

Vysvětlení zadávací dokumentace poskytuje zadavatel v souladu s ustanovením § 98 Zákona.

Vysvětlení zadávací dokumentace poskytované zadavatelem bez požadavku dodavatele (označená jako Informace č.) je zveřejňováno na profilu zadavatele ve lhůtách stanovených zákonem.

Ve vysvětlení zadávací dokumentace poskytované zadavatelem na základě požadavku dodavatele je uvedeno přesné znění požadavku (označené jako Dotaz č.), kde formulace požadavku je doslovně převzata, a vlastní text vysvětlení (označené jako Odpověď zadavatele).

Vážení,

v souladu s ustanovením § 98 odst. 3 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, tímto žádáme o vysvětlení zadávací dokumentace k veřejné zakázce s názvem **„Celoroční komplexní údržba veřejné a silniční zeleně v MČ Brno-Starý Lískovec“**, ev. č. ve VVZ: Z2025-030241 (dále jen "veřejná zakázka"), a to k těmto bodům:

Dotaz č. 1: Ustanovení čl. 4.3 smlouvy předpokládá, že zhotovitel bude povinen provádět tzv. vícepráce na základě písemné objednávky objednatele, a to bez jakéhokoli omezení či možnosti odmítnutí. Současně však není blíže specifikováno, jaké typy činností mohou být považovány za vícepráce a jak bude určována jejich cena. Takové vymezení může vést k výkladovým nejasnostem i praktickým sporům ohledně rozsahu objednávky a přiměřenosti požadovaného plnění. Žádáme proto o doplnění pravidel určujících, které úkony lze považovat za vícepráce, a dále způsobu jejich ocenění (např. dle přílohového ceníku nebo tržních sazeb). Současně navrhuje doplnění výslovné možnosti zhotovitele odmítnout realizaci víceprací v řádně odůvodněných případech, jako je technická nemožnost nebo kapacitní přetížení, s povinností takové důvody neprodleně písemně oznámit. Zvažuje zadavatel úpravu tohoto článku tak, aby se předešlo riziku sporných výkladů a neúměrného zatížení zhotovitele?

Odpověď zadavatele:

Dle čl. 4.3 smlouvy o dílo se jedná o vícepráce, jejichž předmět je zřejmý z čl. 4.2 smlouvy o dílo na nějž je v odst. 4.3 smlouvy o dílo odkazováno, přičemž cenu za tyto vícepráce stanovuje uchazeč o veřejnou zakázku položkově do odst. 7.4 smlouvy o dílo. Vzhledem k tomu, že se jedná o vícepráce naplňující předmět smlouvy o dílo, nepředpokládá zadavatel, že by tyto vícepráce budoucí zhotovitel údržby odmítal. Na možnost víceprací je uchazeč o veřejnou zakázku tedy upozorněn v obchodních podmínkách zadávacího řízení a je na uchazeči, aby si zajistil potřebnou kapacitu jak lidských strojů, tak mechanizace a čas po dobu plnění smlouvy.



Dotaz č. 2: Článek 4.4 smlouvy umožňuje zadavateli jednostranně omezit rozsah plnění smlouvy i bez udání důvodu, a to bez jakéhokoli práva zhotovitele na náhradu nebo kompenzaci. Takto nastavené oprávnění je jednostranné, zakládá výraznou smluvní nerovnováhu a přenáší podnikatelské riziko výhradně na zhotovitele, který musí disponovat potřebnou kapacitou, aniž by měl jistotu faktického plnění. Žádáme proto o úpravu článku tak, aby jednostranné omezení bylo možné pouze do určitého rozsahu (např. do 20 % roční hodnoty plnění), případně aby byla zhotoviteli přiznána kompenzace doložených nákladů v případě výrazného omezení ze strany zadavatele. Zvažuje zadavatel úpravu tohoto článku tak, aby byl vztah mezi stranami vyváženější?

Odpověď zadavatele:

Zadavatel na znění čl. 4.4 smlouvy o dílo trvá a neshledává v něm žádný rozpor s právními předpisy.

Dotaz č. 3: Dle článku 4.5 smlouvy je objednatel oprávněn kdykoli jednostranně určit termín zahájení pokosu s předností před harmonogramem, přičemž zhotoviteli nevzniká žádný nárok na náhradu či kompenzaci. Ustanovení však neobsahuje žádnou minimální oznamovací lhůtu, což v praxi výrazně komplikuje organizační zajištění prací a může vést k nedodržení požadavků smlouvy bez zavinění zhotovitele. Žádáme proto o doplnění minimální lhůty pro oznámení takového pokynu - například ve výši alespoň 3 pracovních dnů - která by zhotoviteli umožnila reagovat odpovědně a zajistit řádné splnění. Zvažuje zadavatel doplnění této úpravy tak, aby bylo umožněno efektivní plánování plnění ze strany zhotovitele?

Odpověď zadavatele:

Zadavatel na znění čl. 4.5 smlouvy o dílo trvá a neshledává v něm žádný rozpor s právními předpisy.

Dotaz č. 4: Smlouva stanovuje velmi krátké reakční doby pro zahájení jednotlivých činností na pokyn objednatele - 48 hodin pro pokos a výhrab listí, 72 hodin pro ošetření dřevin - a zároveň umožňuje, aby výzva k plnění byla učiněna jakoukoliv formou (telefonicky, SMS, e-mailem, datovou schránkou či písemně). Takto formulované ustanovení klade mimořádně vysoké nároky na operativnost a dostupnost personálních i technických kapacit zhotovitele, a v praxi může být obtížně splnitelné zejména v případě rozsáhlejšího požadovaného zásahu, nepříznivého počasí, výpadků pracovní síly nebo souběhu více zakázek. Žádáme proto o úpravu článku 5.3 smlouvy tak, aby reakční lhůta činila alespoň 72 hodin u pokosu a výhrabu listí a 5 pracovních dnů u ošetření dřevin, případně aby bylo umožněno individuálně sjednat delší lhůtu v závislosti na rozsahu výzvy. Zároveň žádáme o upřesnění, že rozhodující pro počátek běhu lhůty je datum a čas doručení výzvy zhotoviteli, nikoliv okamžik jejího odeslání, a o sjednocení způsobu komunikace (např. výhradně prostřednictvím e-mailu či datové schránky), aby se předešlo zmatkům a prodlení. Zvažuje zadavatel úpravu tohoto ustanovení tak, aby byly podmínky pro plnění výzev zhotovitelem reálně proveditelné a právně předvídatelné?

Odpověď zadavatele:

Zadavatel na znění čl. 5.3 smlouvy o dílo trvá a neshledává v něm žádný rozpor s právními předpisy. Stanovené reakční doby pro vybrané dílčí části předmětu díla jsou přiměřené pro místo plnění resp. pro výměru k údržbě. Způsob vydání pokynu odpovídá běžně dostupným komunikačním kanálům.

Dotaz č. 5: Podle článku 6.1 smlouvy je zhotovitel povinen plnit dílo s odbornou péčí v souladu s pokyny objednatele, přičemž tyto pokyny mohou být sdělovány i ústně, včetně telefonické formy. Uvedené znění však neřeší důkazní situaci, kdy mezi stranami vznikne spor o to, zda určitý pokyn byl skutečně dán a jaké měl parametry. Žádáme proto o doplnění, že v případě ústních nebo telefonických pokynů bude jejich obsah bezodkladně zpětně potvrzen písemně - například e-mailem, zápisem v pracovním deníku nebo jiným ověřitelným způsobem. Tímto by byla



zajištěna právní jistota obou stran a předešlo by se potenciálním důkazním problémům. Zvažuje zadavatel úpravu ustanovení tímto způsobem?.

Odpověď zadavatele:

Zadavatel na znění čl. 6.1 smlouvy o dílo trvá a neshledává v něm žádný rozpor s právními předpisy.

- Dotaz č. 6:** Ustanovení článku 6.6 smlouvy stanoví povinnost zhotovitele bezodkladně zahájit práce na odvrácení nebezpečí újmy na zdraví nebo škody, a pokud tak neučiní, může objednatel zajistit nápravu na jeho náklady. Toto znění zakládá velmi širokou odpovědnost zhotovitele, a to i v situacích, kdy o hrozícím nebezpečí nemusí mít včasné informace. Žádáme proto o zpřesnění, že tato povinnost nastává pouze tehdy, pokud je zhotovitel o hrozbě prokazatelně informován nebo ji mohl zjistit při běžném výkonu kontrolní činnosti, a dále že v případech, kdy to charakter situace umožňuje, je objednatel povinen nejprve zhotovitele vyzvat k nápravě a umožnit mu zjednat nápravu v přiměřené lhůtě. Zvažuje zadavatel doplnění tohoto ustanovení s cílem lépe vymezit rozsah odpovědnosti zhotovitele?

Odpověď zadavatele:

Zadavatel na znění čl. 6.6 smlouvy o dílo trvá a neshledává v něm žádný rozpor s právními předpisy.

- Dotaz č. 7:** Návrh smlouvy ukládá zhotoviteli povinnost vést pracovní deníky, v nichž budou průběžně zaznamenávány skutečnosti rozhodné pro plnění smlouvy, přičemž objednatel má právo do těchto deníků nahlížet a vyjadřovat se k jednotlivým zápisům. Zároveň slouží deníky jako podklad pro vyhotovení soupisu provedených prací, jenž je základem fakturace. Tento mechanismus vnímáme jako přínosný z hlediska průkaznosti a transparentnosti plnění. Za vhodné považujeme výslovné ujednání, že samotný zápis v pracovním deníku nepředstavuje důkazní prostředek o porušení smluvních povinností zhotovitele, nýbrž slouží jako evidenční a informační nástroj, který může být podkladem pro posouzení a případné projednání zjištěných skutečností mezi smluvními stranami. Takové upřesnění by eliminovalo riziko jednostranného hodnocení obsahu deníků a posílilo smluvní rovnováhu. Zvažuje zadavatel doplnění tohoto ustanovení výše uvedeným způsobem?

Odpověď zadavatele:

Zadavatel nezvažuje navrhované doplnění resp. žádné doplnění k povinnosti vést pracovní deníky.

- Dotaz č. 8:** Inflační doložka obsažená v čl. 7.6.2 smlouvy umožňuje úpravu smluvní ceny pouze v případě, že meziroční inflace dle údajů ČSÚ přesáhne hranici 3 %, přičemž korekce ceny se vztahuje pouze na rozdíl nad tuto hranici a zároveň je limitována maximálně 10 % ročně. Úprava je dále možná až od druhého roku trvání smlouvy a výhradně na základě písemné dohody smluvních stran. Takto nastavený mechanismus považujeme za velmi restriktivní a potenciálně nevýhodný pro poskytovatele služeb, zejména v kontextu vícenásobných let trvání závazku a současného vývoje cen vstupů a mezd. Žádáme proto o zvážení úpravy tohoto ustanovení tak, aby byl aktivační práh pro inflační doložku snížen na 2 %, případně aby byl odstraněn nebo navýšen strop 10 % a doložka byla uplatňována automaticky na základě doložené inflace, bez nutnosti uzavírat zvláštní dohodu. Zvažuje zadavatel úpravu inflační doložky výše uvedeným směrem?

Odpověď zadavatele:

Zadavatel nezvažuje úpravu inflace (odst. 7.6.2 smlouvy o dílo) navrhovaným způsobem resp. žádným způsobem.

- Dotaz č. 9:** V návrhu smlouvy, konkrétně v článku 8.10 smlouvy, se uvádí, že zhotovitel vyhotovuje měsíční soupisky provedených prací, které slouží jako podklad pro fakturaci, a že tyto soupisky



musí být objednatelem odsouhlaseny. Zadávací dokumentace však výslovně neupravuje, jaký bude další postup v případě, že objednatel odsouhlasení soupisky odmítne nebo jej neprovede ve lhůtě, přestože byly práce řádně provedeny. Absence takového ustanovení může vést k nejasnostem ohledně splatnosti faktur i samotné možnosti fakturace včas realizovaných plnění. Žádáme proto o doplnění mechanismu řešení takové situace - např. fikce odsouhlasení po uplynutí přiměřené lhůty (např. 10 pracovních dnů), neuvede-li objednatel konkrétní a odůvodněné výhrady vůči obsahu soupisky. Zvažuje zadavatel doplnění pravidel pro řešení případů, kdy nedojde k včasnému souhlasu s předloženým soupisem prací?

Odpověď zadavatele:

Zadavatel nezvažuje úpravu čl. 8.10 smlouvy o dílo navrhovaným způsobem resp. žádným způsobem.

Dotaz č. 10: Návrh smlouvy upravuje předávání prací prostřednictvím pravidelných fyzických kontrol, jejichž výsledek je zaznamenáván v předávacím protokolu podepsaném oběma stranami. Dokument však neřeší situaci, kdy objednatel odmítne bez uvedení konkrétních a věcně podložených důvodů protokol podepsat, čímž může fakticky bránit řádnému dokončení přejímacího procesu a následné fakturaci. Žádáme proto o doplnění ustanovení, že v případě, kdy objednatel nepodepíše protokol ani nevznese konkrétní odůvodněné výhrady do 5 pracovních dnů od doručení návrhu protokolu, nastává fikce převzetí předmětu plnění. Dále považujeme za jednostranně nevýhodné ustanovení, podle něž může být protokol vyhotoven jednostranně pouze objednatelem bez podpisu zhotovitele - navrhuje, aby takový jednostranný protokol měl omezenou důkazní váhu a nezakládal automaticky porušení povinností zhotovitele. Současně by bylo vhodné doplnit, že pokud je pokus o předání oznámen telefonicky, je třeba jej vždy bezodkladně následně potvrdit písemně (např. e-mailem či datovou zprávou), aby bylo zajištěno prokazatelné doručení výzvy a předešlo se případným výkladovým sporům. Zvažuje zadavatel úpravu tohoto článku v uvedeném smyslu?

Odpověď zadavatele:

Zadavatel nezvažuje úpravu mechanismu fyzických kontrol a předávacího protokolu navrhovaným způsobem resp. žádným způsobem.

Dotaz č. 11: Návrh smlouvy ukládá zhotoviteli povinnost poskytnout bankovní záruku ve výši 300 000 Kč jako jistotu na řádné plnění smlouvy, přičemž tato záruka musí být neodvolatelná, bezpodmínečná a splatná na první výzvu. Současně je zhotovitel povinen tuto záruku udržovat po celou dobu trvání smlouvy, a to bez ohledu na případné čerpání ze strany objednatele. Takto koncipovaná povinnost představuje velmi přísný režim, který fakticky odpovídá principu průběžného doplňování záruky na původní výši, což je s ohledem na povahu poskytované služby (pravidelná údržba) nepřiměřené. Žádáme proto o úpravu tohoto ustanovení tak, aby povinnost zhotovitele doplňovat záruku po čerpání odpadla, případně aby byl zajišťovací účel záruky omezen pouze na závažná porušení smluvních povinností. Zvažuje zadavatel úpravu tohoto článku s cílem dosažení přiměřenější míry finančního zatížení zhotovitele?

Odpověď zadavatele:

Zadavatel na svém požadavku trvá.

Dotaz č. 12: Smlouva obsahuje rozsáhlý katalog smluvních pokut, přičemž jednotlivé sankce dosahují poměrně vysoké výše (např. 30 000 Kč za porušení povinností při údržbě veřejné zeleně, 20 000 Kč za údržbu silniční zeleně, 5 000 Kč za nesplnění povinností při sběru psích exkrementů apod.). Návrh však neobsahuje žádný strop pro kumulaci smluvních pokut, ani mechanismus, který by bránil jejich uplatnění za drobná, jednorázová nebo bagatelní porušení. Žádáme proto o zavedení celkového limitu smluvních pokut za celé smluvní období (např. 10 % roční hodnoty zakázky) a současně o úpravu jednotlivých pokut tak, aby se uplatňovaly výhradně v případě závažného nebo opakovaného porušení. Zároveň doporučujeme zvážit zavedení minimálního



prahu významnosti nebo míry porušení, jehož překročení by bylo podmínkou pro sankční postih. Dále navrhuje sjednotit režim smluvní pokuty a náhrady škody tak, aby smluvní pokuty byly započitatelné na případně vzniklou škodu a nevedly k duplicitnímu postihu. Zvažuje zadavatel úpravu těchto ustanovení tak, aby odpovídala principu přiměřenosti a smluvní rovnováhy?

Odpověď zadavatele:

Výše smluvních pokut je stanovena úměrně k neplnění povinností ze smlouvy o dílo vyplývajících. Přihlédnuto také bylo k důležitosti konkrétní nesplněné povinnosti. Zadavatel neuvažuje úpravu těchto smluvních pokut.

Dotaz č. 13: Smlouva stanovuje krátké lhůty pro odstranění vad - zejména 24 hodin od oznámení vady podle čl. 13.4 smlouvy, resp. 48 hodin při zjištění vady v rámci přejímky podle čl. 13.1. smlouvy. Takto krátké lhůty mohou být v praxi obtížně splnitelné, a to zejména u technicky nebo rozsahově náročnějších oprav, při výpadcích pracovní síly nebo za nepříznivých klimatických podmínek. Žádáme proto o přehodnocení těchto lhůt a jejich prodloužení na přiměřenou dobu, která bude reflektovat skutečné technické a provozní možnosti zhotovitele, aniž by byl vystaven nepřiměřenému tlaku, jenž by mohl negativně ovlivnit kvalitu prováděných oprav. Zvažuje zadavatel odpovídající úpravu uvedených lhůt?

Odpověď zadavatele:

Lhůty pro odstranění vad jsou úměrné k předmětu díla. Zadavatel nepředpokládá, že by u odborného zhotovitele díla vůbec nějaké vady vznikaly, protože zhotovitel díla si má počínat tak, aby svoji službu plnil dle obchodních podmínek.

Dotaz č. 14: Podle článku 14.2 smlouvy je smlouva považována za podstatně porušenou v případě trojnásobného nebo opakovaného porušení povinností zhotovitelem. Ustanovení však neupřesňuje, zda se jedná o jakékoli - byť i bagatelní- porušení, nebo pouze o závažná a věcně relevantní pochybení. Tato nejednoznačnost může vést k neodůvodněnému zpřísnění sankčního režimu i za méně závažná opomenutí. Žádáme proto o doplnění tohoto ustanovení tak, aby bylo zřejmé, že za podstatné porušení budou považována pouze opakovaná či trojnásobná porušení závažného charakteru. Zvažuje zadavatel zpřesnění dané definice tak, aby nedocházelo k jejímu potenciálnímu zneužití?

Odpověď zadavatele:

V předmětu díla se nenachází žádné bagatelní porušení, protože veškeré činnosti z předmětu díla jsou pro zadavatele důležité, a to zejména proto, že v údržbě zeleně se jedná o veřejnou službu za veřejné prostředky, tedy pod veřejnou kontrolou občanů obce. Údržba veřejné i silniční zeleně je jednou z nejviditelnějších a nejdůležitějších činností probíhajících na veřejných prostranstvích, a to celoročně. Všechny dílčí činnosti z předmětu díla mají svoji nezastupitelnou prioritu.

Dotaz č. 15: Ustanovení článku 19.15 smlouvy zakotvuje oprávnění objednatele jednostranně vykládat jednotlivá ustanovení smlouvy, což je zjevně jednostranné a může vést k nerovnovážnému vztahu mezi smluvními stranami. Taková konstrukce oslabuje právní jistotu zhotovitele. Žádáme proto o vypuštění tohoto ustanovení nebo jeho úpravu tak, aby byl výklad smlouvy možný pouze na základě vzájemné dohody obou smluvních stran, případně aby byl zaveden mechanismus jiného řešení sporného výkladu. Zvažuje zadavatel úpravu článku tak, aby byla posílena smluvní rovnováha a právní jistota?

Odpověď zadavatele:

Zadavatel nezvažuje úpravu čl. 19.15 smlouvy o dílo navrhovaným způsobem resp. žádným způsobem.



Ve spolupráci se zadavatelem vypracoval

Ing. Martin Šimek
za zastupujícího zadavatele