

Vysvětlení č. 5 a změna č. 1 zadávací dokumentace

k veřejné zakázce zadávané v otevřeném řízení podle příslušných ustanovení
zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek,
v platném a účinném znění (dále jen „ZZVZ“):

„H – blok, výstavba BD v areálu bývalého Moravolenu Hanušovice“

Zadavatel:

název: **Město Hanušovice**
IČ: 00302546
DIČ: CZ00302546
sídlo: Hlavní 92, Hanušovice, PSČ 788 33
IDS: 9wwbeey

(dále jen „Zadavatel“).

Zástupce zadavatele (tzv. administrátor zakázky):

název: Čtyři oči s.r.o.
IČ: 07080646
sídlo: nám. Svobody 527, Lyžbice, 739 61 Třinec
kontaktní osoba: Mgr. Tomáš Jakubík, jednatel
tel.: +420 606 705 775
e-mail: tomas.jakubik@hajduk.cz

(dále jen „Administrátor“).

Zadavatel tímto souladu s ustanovením § 98 ZZVZ všem dodavatelům vysvětluje níže uvedená ustanovení zadávací dokumentace (dále jen „Zadávací dokumentace“) k nadlimitní veřejné zakázce na stavební práce s názvem „H – blok, výstavba BD v areálu bývalého Moravolenu Hanušovice“ (dále jen „Zakázka“). Zadávací řízení k této Zakázce bylo zahájeno odesláním oznámení o zahájení zadávacího řízení na předepsaném formuláři F02, který byl dne 27.10.2023 odeslán k oznámení do TED pod č. 2023/S 210-662798 a dne 30.10.2023 byl uveřejněn ve Věstníku veřejných zakázek pod evidenčním číslem formuláře F2023-049029 a evidenčním číslem zakázky Z2023-049029.

Toto vysvětlení Zadávací dokumentace bude zveřejněno na profilu Zadavatele <https://www.e-zakazky.cz/Profil-Zadavatele/5c3f21a7-be86-4642-b721-eda770e580e6> (dále jen „Profil zadavatele“).

Toto vysvětlení č. 5 a změnu č. 1 Zadávací dokumentace Zadavatel poskytuje na základě žádosti dodavatele, která byla Zadavateli doručena dne 20.11.2023 v elektronické podobě prostřednictvím Profilu zadavatele.

Dotazy dodavatele:

„Dobrý den, žádáme o vysvětlení ZD viz níže.

Vzhledem k tomu, že žádost o zápis do katastru nemovitostí tzv. rozestavěné stavby bude podávat stavebník (Město Hanušovice), žádáme o sdělení postupu v případě, že dojde k časovému prodlení s tímto úkonem na straně stavebníka. Může nastat situace, kdy zhotovitel zrealizuje část díla v hodnotě mnohem vyšší než 50 mil. Kč bez DPH.

Tato možná situace není řešena ve Smlouvě o dílo.

Žádáme zadavatele o doplnění způsobu řešení této možné situace a zároveň i způsobu finančního vyrovnání zvýšených nákladů zhotovitele (úročení).

Zároveň na tuto možnou situaci prodlení se zápisem do katastru není ve Smlouvě o dílo žádný finanční postih (smluvní pokuta) na stranu objednatele (stavebníka).

Žádáme zadavatele o doplnění do Smlouvy.

Jako vhodnější se nám jeví varianta, že zhotovitel připraví veškeré podklady pro vklad rozestavěné stavby do katastru nemovitostí a tyto předá stavebníkovi. V této fázi bude objednatelem uhrazená již prostavěná částka (50 mil. Kč) a stavebník následně provede vlastní vklad na KÚ.

V platebních podmínkách Smlouvy o dílo je uvedeno, že z každé faktury bude provedeno zádržné ve výši 10% fakturované částky a zároveň má zhotovitel předat bankovní záruku po dobu realizace až do protokolárního předání díla objednateli ve výši 10% z celkové ceny díla bez DPH. Toto vnímáme jako dvojí jištění, které je pro zhotovitele a v konečném důsledku i pro objednatele finančně nákladné proto, že samozřejmě musí být zohledněno v celkové nabídkové ceně.

Žádáme zadavatele o vypuštění z textu Smlouvy o dílo jedné z těchto podmínek.

Článek 13. Smlouvy o dílo – Smluvní pokuty a úroky z prodlení stanovuje nestandardní, velmi vysoké a nepřiměřené výše smluvních pokut na stranu zhotovitele. A zároveň není stanovena její celková maximální možná výše s ohledem na cenu díla. Žádáme zadavatele o úpravu tohoto článku Smlouvy“.

Odpovědi Zadavatele – vysvětlení Zadávací dokumentace:

Pokud se jedná o první část výše citovaných dotazů a výhrady dodavatele, ty se zjevně vztahují k ustanovení článku 6. odst. 6.3. vzorové smlouvy o dílo na plnění Zakázky (dále jen „Smlouva“), která je přílohou č. 2 Zadávací dokumentace.

Podle článku 6. odst. 6.3. Smlouvy: „Smluvní strany se však dohodly, že první dílčí fakturu je zhotovitel oprávněn vystavit a poslat objednateli až poté, co (zaprvé) již bude realizována část díla v ceně minimálně **50,000.000,- Kč bez DPH** (slovy: **padesát-milionů-korun-českých**) a současně (zadruhé) až poté, kdy bude Stavba již částečně dokončená alespoň tak, že jí už bude možné zapsat do katastru nemovitostí jakožto tzv. rozestavěnou stavbu“.

Zadavatel upozorňuje, že z citovaného ustanovení článku 6. odst. 6.3. Smlouvy vůbec nevyplyvá, že by snad podmínkou pro fakturaci první části ceny díla byl (kromě první podmínky spočívající v požadavku Zadavatele na realizaci části díla v ceně minimálně 50,000.000,- Kč bez DPH) také skutečně provedený zápis rozestavěné Stavby do katastru nemovitostí (tj. vklad do katastru nemovitostí vlastnického práva Zadavatele k rozestavěné Stavbě či jejím částem), ale tou druhou podmínkou pro fakturaci první části ceny díla je pouze dokončení Stavby alespoň do takového stavu, že jí už bude objektivně možné zapsat do katastru nemovitostí jakožto tzv. rozestavěnou stavbu.

Tedy jedná se zde pouze o požadavek Zadavatele na dosažení určitého stupně rozestavěnosti Stavby (tak, aby bylo možné Stavbu či její součásti pak zapsat do katastru nemovitostí jako rozestavěnou stavbu) a nikoliv na samotný zápis rozestavěné stavby do katastru nemovitostí. Jedná se zde tedy zřejmě o nepochopení tohoto ustanovení ze strany dodavatele a Zadavatel proto nevidí důvod tuto část Zadávací dokumentace měnit.

K tomu dále Zadavatel odkazuje na svá „Vysvětlení č. 1 zadávací dokumentace“ ze dne 11.11.2023 a na své „Vysvětlení č. 3 zadávací dokumentace“ ze dne 15.11.2023, ve kterých Zadavatel k dotazům dodavatelů vysvětlil a specifikoval, kdy bude možné stavbu považovat za dokončenou do takového stavu, že jí už bude možné zapsat do katastru nemovitostí jako tzv. „rozestavenou stavbu“.

Z ustanovení článku 6. odst. 6.3. Smlouvy tedy ve skutečnosti vyplývá pouze to, že zhotovitel může svou první dílčí fakturu na zaplacení sjednané ceny díla vystavit a poslat objednateli až poté, co budou současně splněny tyto dvě podmínky:

- (zprv) již bude realizována část díla v ceně minimálně 50,000.000,- Kč bez DPH,
- (zadruhé) Stavba již bude částečně dokončená alespoň tak, že stavby jednotlivých bytových domů, kterou jsou součástmi Stavby, budou již alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že budou již navenek uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byty budou uzavřeny obvodovými stěnami.

Zadavatel tedy bude k podmínce stanovené v článku 6. odst. 6.3. Smlouvy přistupovat právě tak, jak to (jako vhodnější variantu) navrhuje ve svém výše citovaném dotazu dodavatel, zn. že poté, co budou splněny obě výše uvedené podmínky a zhotovitel připraví a předá objednateli veškeré podklady pro vklad rozestavěné stavby do katastru nemovitostí, tak bude moci vystavit objednateli svou první dílčí fakturu na zaplacení části ceny díla. Objednatel pak následně sám zajistí u příslušného katastrálního úřadu vklad vlastnického práva k rozestavěným bytovým domům do katastru nemovitostí.

Pokud se jedná o další část dotazu a připomínek dodavatele, tak Zadavatel nepovažuje za nepřiměřeně přísné či nevýhodné pro dodavatele zadávací podmínky obsažené ve Smlouvě spočívající v kombinaci tzv. zádržného dle článku 6. odst. 6.5 Smlouvy ve výši 10 % z ceny díla a tzv. bankovní záruky za dílo ve výši 10 % z celkové ceny díla bez DPH. K tomu Zadavatel odkazuje např. na rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 08.10.2014, č.j. VSPH 200/2014-125, ve kterém byla soudem tzv. pozastávka ve výši i 20 % z ceny díla shledána jako přiměřená.

Stejně tak Zadavatel na rozdíl od dodavatele nepovažuje za „*nestandardní, velmi vysoké a nepřiměřené*“ ani smluvní pokuty a úroky z prodlení sjednané v článku 13. Smlouvy. Zadavatel k tomu uvádí, že tyto zadávací podmínky jsou stejné pro všechny dodavatele, nejsou nepřiměřené ani v praxi neobvyklé a zadavatel proto nevidí důvod pro změnu těchto zadávacích podmínek.

Podle § 98 odst. 4 ZZVZ: "Pokud je žádost o vysvětlení zadávací dokumentace doručena včas a zadavatel neuveřejní, neodešle nebo nepředá vysvětlení do 3 pracovních dnů, prodlouží lhůtu pro podání nabídek nejméně o tolik pracovních dnů, o kolik přesáhla doba od doručení žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace do uveřejnění, odeslání nebo předání vysvětlení 3 pracovní dny".

Shora citovaná žádost dodavatele o vysvětlení Zadávací dokumentace byla Zadavateli doručena dne 20.11.2023. Jelikož Zadavatel toto vysvětlení Zadávací dokumentace zveřejnil na profilu zadavatele až dne 28.11.2023, tedy celkem o 3 pracovní dny navíc oproti lhůtě uvedené v § 98 odst. 4 ZZVZ, prodloužil zároveň o 3 pracovní dny termín pro podání nabídek uvedený v článku 9. odst. 9.2. Zadávací dokumentace. Původní termín pro podání nabídek dle článku 9. odst. 9.2. Zadávací dokumentace byl do 15.12.2023 do 12:00 hodin.

Po takto provedené změně Zadávací dokumentace tedy její ustanovení článku 9. odst. 9.2. nově zní:

Dodavatelé musí své Nabídky doručit Zadavateli nejpozději **do 20.12.2023 do 12:00 hodin.**

V Třinci dne 28.11.2023

Jménem Zadavatele Administrátor:

Mgr. Tomáš Jakubík
za Čtyři oči s.r.o.