

poskytnuté v rámci veřejné zakázky na služby s názvem:

„Labské ekocentrum ArchA (PD)“

Vážení dodavatelé,

zadavatel veřejné zakázky obdržel žádost o vysvětlení zadávacích podmínek.

V souladu s čl. 15 Výzvy k podání nabídek poskytuje zadavatel k zadávacím podmínkám zakázky následující vysvětlení:

Dotazy ze dne 03.09.2025 (13:41 hod.)

1/ zadávací dokumentace.:

Ve vztahu k hlavnímu inženýrovi je v technické kvalifikaci požadováno, aby

- realizoval alespoň 2 dokončené projektové dokumentace ve stupni DSP nebo DPS ve funkci hlavního projektanta;*
- realizoval alespoň 1 dokončenou projektovou dokumentaci ve stupni DSP nebo DPS, jejímž předmětem byla obnova/rekonstrukce budovy zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR nebo objektu s obdobným stupněm památkové ochrany v ostatních zemích EU případně zemích dle § 6 odst. 3 ZZVZ ve výši nákladů (rozpočtové náklady na realizaci) alespoň 10 mil. Kč bez DPH; ve funkci hlavního projektanta.*

Skutečně zadavatel pro druhou službu (z min. počtu dvou služeb vedle jedné služby k projektu památkově chráněného objektu) nestanovuje žádné požadavky, jak do okruhu staveb či rozsahu? Tj. že tento požadavek splní i zcela nerelevantní projekt (rekonstrukce bytu/lesní cesta atd...)? Obdobně tento dotaz platí pro zástupce hlavního inženýra.

Stejně tak nejsou žádná omezení zřejmá z popisu hodnotícího kritéria zkušeností hlavního inženýra projektu a účastníci tedy mohou do hodnocení doložit jakékoliv nerelevantní zkušenosti. Aby mělo takovéto kritérium vypovídající hodnotu, je třeba aby podmínky odpovídaly předmětu plnění veřejné zakázky. Je tedy na místě, aby okruh hodnocených služeb byl omezen např. minimální hodnotou investičních nákladů, podmínkou, aby se jednalo o památkově chráněné objekty pozemních staveb atd.

Takto získá plný počet bodů i projektant, který doloží 5 projektů pro např. realizaci rekonstrukce koupelny v bytovém domě. Takové hodnotící kritérium pozbývá smysl, hodnocení je ve výsledku pouze dle ceny a de facto tak není naplněn § 114 odst. 3 ZZVZ.

Žádáme tedy zadavatele o sdělení minimálních požadavků na referenční služby.

Odpověď zadavatele k dotazu č. 1

Zadavatel zveřejňuje doplněnou Výzvu k podání nabídek s názvem „Výzva k podání nabídek_FIN (REV1)“ a novou přílohu Výzvy k podání nabídek s názvem „Příloha č. 7 - Prohlášení-seznam zakázek hlavního projektanta týmu pro účely hodnocení zakázky“.

2/Závazný vzor Smlouvy o dílo:

Ustanovení čl. 11.5 smlouvy o dílo představuje pro zhotovitele nepřiměřeně přísnou smluvní úpravu, která neodpovídá principu rovnováhy práv a povinností stran.

Čl. 11.5 ukládá zhotoviteli povinnost zaplatit smluvní pokutu i v případech, kdy zjištěná „vada“ projektové dokumentace nevznikla jeho vinou, ale je způsobena objektivními okolnostmi nebo třetí osobou (např. nejednoznačným zadáním či požadavky dotčených orgánů). Takové nastavení odporuje základnímu principu občanského práva, že smluvní pokuta má sankcionovat porušení povinnosti zaviněné dlužníkem, nikoli situace, za které neodpovídá.

Pokuta se sjednává bez ohledu na to, zda objednateli vůbec vznikne škoda. Naopak, v případě víceprací objednatel získá odpovídající plnění a v konečném důsledku není krácen na svých právech ani hodnotě výsledného díla. Nejvyšší soud ve svých rozsudcích (např. sp. zn. 23 Cdo 4379/2008, 25 Cdo 1618/2001, 23 Cdo 2247/2007) opakovaně dovodil, že nepřiměřená smluvní pokuta sjednaná bez vazby na vznik škody a v rozsahu neodpovídajícím reálným zájmům věřitele je v rozporu s dobrými mravy.

Výše pokuty je stanovena na 50 % ceny víceprací, a to včetně DPH. Jde o nepřiměřeně vysoké plnění, které neodráží skutečnou újmu ani preventivní funkci smluvní pokuty. Fakticky by tak objednatel obdržel nejen kompenzaci dodatečných víceprací, ale navíc ještě sankci, a to i v případech, kdy vícepráce nejsou důsledkem pochybení zhotovitele.

Tato ujednání jednostranně zvýhodňují objednatele na úkor zhotovitele a nepřiměřeně přenášejí riziko nesouladu projektové dokumentace výhradně na zhotovitele. Podle ustálené judikatury je nepřijatelné, aby smluvní pokuta sloužila k „bezúčelnému obohacení“ věřitele.

Vzniká tak rovněž paradoxní situace, kdy zadavatel požaduje nepřiměřeně vysokou sankci za vadu, která mu nezpůsobila žádnou škodu, ale naopak v případě, kdy vadou škoda vznikne, ale dle § 2050 občanského zákoníku si takovouto sankcí brání v následném vymáhání náhrady škody (nad výši sankce), čímž postupuje v rozporu se zásadou péče řádného hospodáře.

Žádáme zrušení této nepřiměřené smluvní pokuty a úpravu mechanismu odstranění vad a náhrad škod dle běžně používané praxe.

Odpověď zadavatele k dotazu č. 2

Smluvní pokuta představuje utvrzení dluhu a je prostředkem, který posiluje ve smluvním vztahu smlouvy o dílo postavení objednatele a jeho legitimní očekávání, že zhotovitel provede dílo řádně, v požadované kvalitě a ve stanoveném termínu. Zadavatel předpokládá, že účastníky zadávacího řízení budou odborně zdatní dodavatelé, kteří jsou schopni provést dílo řádně, kvalitně, ve stanoveném termínu a bez vad a nemusí se tudíž obávat ustanovení o smluvní pokutě. Ze strany zadavatele se jedná o nezbytnou opatrnost a utvrzení toho, že veřejné prostředky vynaloží za řádně, kvalitně a včasné provedené dílo.

V čl. 11. odst. 11.5. smlouvy o dílo je uvedeno:

V případě zjištěné vady díla dle čl. 10. odst. 10.11. této smlouvy zaplatí zhotovitel objednateli smluvní pokutu ve výši 50%, a to vč. DPH z ceny takto vzniklých víceprací, které nebyly obsaženy v projektové dokumentaci, avšak jejich provedení je nutné pro řádné dokončení díla.

Toto ustanovení navazuje na text v čl. 10. odst. 10.11., který zní:

Prováděcí projektová dokumentace bude podkladem pro zadávací řízení na realizaci stavby. V případě zjištěných zásadních rozdílů v projektové dokumentaci (např. nesoulad výkresové části s částí textovou, nebo pokud cokoliv v projektové dokumentaci schází) budou tyto považovány za vadu díla.

Z uvedených textů je naprosto zřejmé, že v případě uvedené vady díla bude vedle povinnosti vadu díla odstranit uhradit smluvní pokutu dle čl. 11. odst. 11.5. smlouvy o dílo.

Zadavatel nepovažuje výši smluvní pokuty za nepřiměřeně vysokou. Není pravda, že by u něho docházelo k „bezúčelnému obohacení“.

Zadavatel dále upozorňuje na skutečnost, že žadatel o podání vysvětlení si nedal předmětné ustanovení čl. 11. odst. 5 do kontextu s dalšími ustanoveními smlouvy o dílo např.

Čl. 10. odst. 10.10. ve znění:

Za vadu není považováno jiné technické řešení vyvolané objednatelem nebo dotčenými orgány po předání díla.

Čl. 10. odst. 10.12. ve znění:

Zhotovitel neodpovídá za vady díla, jestliže tyto vady byly způsobeny předáním nevhodných nebo neúplných podkladů a pokynů v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče nevhodnost těchto podkladů nebo pokynů nemohl zjistit, nebo na ně objednatel upozornil a objednatel na jejich použití trval.

Zadavatel dále vysvětluje, že není pravda to, co uvádí v žádosti o poskytnutí vysvětlení žadatel ve znění „Vzniká tak rovněž paradoxní situace, kdy zadavatel požaduje nepřiměřeně vysokou sankci za vadu, která mu nezpůsobila žádnou škodu, ale naopak v případě, kdy vadou škoda vznikne, ale dle § 2050 občanského zákoníku si takovouto sankcí brání v následném vymáhání náhrady škody (nad výši sankce), čímž postupuje v rozporu se zásadou péče řádného hospodáře.“

Žadatel o poskytnutí vysvětlení opět opominul v kontextu smlouvy o dílo ustanovení článku 11. odst. 11.9. ve znění:

Zaplacením smluvní pokuty dle tohoto článku smlouvy není dotčeno právo objednatele na náhradu újmy v plném rozsahu, tzn., že zaplacená smluvní pokuta se do výše náhrady újmy nezapočítává.

Toto ustanovení vylučuje použití § 2050 občanského zákoníku.

Dále k tomuto zadavatel vysvětluje, že není ani pravda, že by mu nevznikla škoda v případě situace uvedené v čl. 11. odst. 11.5. v návaznosti na ustanovení č. 10. odst. 11. smlouvy o dílo. Zadavatel předpokládá, že na vlastní realizaci stavebních prací obdrží dotaci. V případě víceprací z důvodu vadné projektové dokumentace by tyto vícepráce byly podle pravidel pro užití dotace neuznatelným nákladem a zadavatel by je musel financovat ze svého rozpočtu a tudíž by mu škoda vznikla.

Pro úplnost zadavatel vysvětluje, že právo na uplatnění moderační pokuty z důvodu nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty má v případě vzniku smluvní pokuty každý vybraný dodavatel (zhotovitel díla). O tom, zda je vzniklá smluvní pokuta přiměřená či nepřiměřeně vysoká může rozhodnout pouze soud. Zadavatel je přesvědčen o tom, že smluvní pokuty stanovené ve smlouvě o dílo jsou přiměřené. Závěrem zadavatel zdůrazňuje, že předpokládá, že se o veřejnou zakázku budou ucházet ve smyslu zadávacích podmínek odborně zdatní účastníci, kteří se nemusí obávat svého porušení smluvních závazků a tudíž ani ve smlouvě na ochranu zadavatele uvedených utvrzení závazku, tj. smluvních pokut. Zadavatel nemá důvod k úpravě závazného návrhu smlouvy o dílo na základě výše uvedených skutečností i na základě dlouhodobé praxe s užíváním závazného vzoru smlouvy o dílo.

Změna ZD / Výzvy k podání nabídek nebo jejich příloh

V návaznosti na výše uvedené dotazy zadavatel zveřejňuje:

- Dokument „Výzva k podání nabídek_FIN (REV1)“, který nahrazuje původně zveřejněnou Výzvu k podání nabídek v plném rozsahu.

- Dokument „Příloha č. 7 – Prohlášení-seznam zakázek hlavního projektanta týmu pro účely hodnocení zakázky“, který doplňuje přílohy Výzvy k podání nabídek.

Zadavatel připomíná, že vysvětlení ZD je nedílnou součástí zadávací dokumentace a účastníci jsou povinni zohlednit zveřejněné informace a použít novou přílohu ve své nabídce.

Změna termínů

S ohledem na odpovědi na výše uvedené dotazy se prodlužuje lhůta pro podání nabídek o dva dny. Nový termín pro podání nabídek je stanoven **do 25.09.2025 do 10:00 hod.**

V Mostě dne 08.09.2025

.....
Bc. Daniel Sárkőzi
Smluvní zástupce zadavatele