

Vysvětlení zadávací dokumentace č.4

k veřejné zakázce s názvem

„Tělocvična ZŠ TGM Poděbrady“

Zadavatel k dotazům dodavatelů poskytuje následující vysvětlení zadávací dokumentace:

Dotaz č. 1: Žádáme o objasnění, proč zadavatel do návrhu smlouvy nezakomponoval inflační doložku. V konečném důsledku je absence inflační doložky neekonomické 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.

Odpověď: Délka plnění soutěžené smlouvy dle zadavatele nevyžaduje sjednání inflační doložky. Riziko inflace a její predikce ve stávajícím roce je pro profesionálního dodavatele běžnou situací, se kterou se musí vypořádat v nabídkové ceně.

Dotaz č. 2: S ohledem na dikci ustanovení čl. 3.6.3 smlouvy žádáme zadavatele o vysvětlení, proč v případě prodloužení termínu provedení prací vyvolaného změnou rozsahu díla ze strany objednatele (vícepráce) omezuje právo zhotovitele na úhradu vícenákladů pouze na taxativně vymezené položky (zařízení staveniště, koordinace, pojištění).

Předmětné ustanovení se jeví jako zjevně nepřiměřené a v rozporu se zásadami dle § 6 odst. 1 a 2 ZZVZ, neboť jednostranně přenáší veškerá provozní a ekonomická rizika spojená s prodloužením doby výstavby na zhotovitele. Při realizaci stavebního díla tohoto rozsahu vznikají v souvislosti s časem další prokazatelné náklady (zejména režijní náklady, náklady na ostrahu, energie, mzdové náklady na personál stavby či nájem mechanizace), které nejsou v rámci vymezených položek zahrnuty. Zadavatelem navržená úprava fakticky nutí zhotovitele sanovat náklady vyvolané požadavky objednatele z vlastního, což je jednoznačně v rozporu se zásadami dle § 6 ZZVZ. V praxi může taková restrikce vést k ekonomické neudržitelnosti

plnění veřejné zakázky v případě rozsáhlejších změn díla. Žádáme proto zadavatele o příslušnou úpravu předmětného smluvního ustanovení tak, aby v případě prodloužení termínu z důvodů na straně objednatele měl zhotovitel právo na úhradu veškerých skutečně vynaložených vícenákladů.

Odpověď: Zadavatel ponechává uvedené ujednání ve smlouvě bez úpravy.

Dotaz č. 3: Žádáme o úpravu smlouvy v části čl. 4 – Doba plnění, a to z důvodu souladu se Vysvětlením zadávací dokumentace ze dne 29. 1. 2026, ve kterém zadavatel upravil termín dokončení II. etapy z původních 12 měsíců na 15 měsíců. Žádáme proto o odpovídající promítnutí této změny do čl. 4.5 smlouvy.

Současně žádáme o zpřesnění a úpravu čl. 4.4 smlouvy tak, aby výzva k zahájení II. etapy byla výslovně vázána na řádné dokončení I. etapy. V současném znění není zřejmé, kdy může být výzva k zahájení II. etapy učiněna, což vytváří právní nejistotu a umožňuje situaci, kdy by zadavatel mohl výzvu zaslat ještě před dokončením I. etapy. Navrhované zpřesnění je nezbytné z hlediska transparentnosti, předvídatelnosti smluvních podmínek a zásady přiměřenosti dle § 6 ZZVZ, aby bylo jednoznačně určitelné, kdy nastává okamžik zahájení II. etapy a s ním související běh smluvních lhůt.

Odpověď: Vysvětlení zadávací dokumentace se zveřejněním stává součástí dokumentace veřejné zakázky. Zadavatel v tomto zadávacím řízení nepožaduje předložení podepsaného návrhu smlouvy. Jak již bylo uvedeno ve Vysvětlení zadávací dokumentace ze dne 29.1.2026, termín plnění v čl. 4.5. bude upraven ve smlouvě o dílo před podpisem smlouvy, případně bude do smlouvy vloženo pokud nastane situace, že v průběhu zadávacího řízení bude tato příloha upravována nebo měněna.

Dotaz č. 4: S ohledem na dikci ustanovení čl. 6.10 smlouvy žádáme zadavatele o vysvětlení, proč požaduje právo podmínit úhradu kterékoliv dílčí faktury odstraněním veškerých vad a nedodělků dosavadního plnění, a to bez ohledu na jejich povahu, rozsah či význam. Předmětné ustanovení se jeví jako zjevně nepřiměřené a v rozporu se zásadou přiměřenosti dle § 6 odst. 1 ZZVZ, neboť umožňuje objednateli zadržet platbu za řádně provedené a předané části díla i v případě výskytu vad, které nebrání postupu dalších prací ani užívání díla. Taková smluvní konstrukce vytváří extrémní nerovnováhu mezi stranami a vystavuje zhotovitele riziku neoprávněného přerušení cash-flow projektu. Žádáme proto zadavatele o úpravu předmětného ustanovení tak, aby právo podmínit úhradu faktury vznikalo objednateli pouze v případě výskytu podstatných vad, které brání řádnému pokračování prací.

Odpověď: Zadavatel si ponechá právo podmínit úhradu kterékoliv dílčí faktury odstraněním vad a nedodělků dosavadního plnění tak, jak je to uvedeno v čl. 6.10. návrhu smlouvy o dílo. Zadavatel nemá zájem na šikanózním uplatňování smlouvy, ustanovení bude použito s ohledem na principy přiměřenosti.

Dotaz č. 5: Dodavatel namítá, že čl. 12.5 smlouvy, který se týká realizační bankovní záruky, ve spojení s čl. 6.13 smlouvy, který se týká zádržného, je v rozporu se zásadou přiměřenosti. Dodavatel poukazuje na fakt, že objednatel bude díky těmto smluvním ustanovením "přezajištěn". Obvyklý tržní standard jsou buďto pouze pozastávky ve výši 10 % z ceny díla bez DPH nebo pozastávky ve výši 5 % z ceny díla bez DPH ve spojení s realizační bankovní zárukou ve výši 5 % z ceny díla bez DPH. Současná konstrukce smlouvy zapříčiní zvýšení nákladů zhotovitele, což se negativně projeví v nabídce každého dodavatele. Zajištění ve výši 10 % z ceny díla bez DPH je přitom dostatečné zajištění, které se neprojeví negativně v nabídkové ceně. Tato konstrukce tak není v rozporu se zásadou hospodárnosti a principy 3E jako současná konstrukce smlouvy. Upraví tak zadavatel smlouvu v souladu s nastíněným?

Odpověď: Zadavatel považuje zajištění v celkové výši 15 % je zcela obvyklé při stavbách tohoto finančního objemu.

Dotaz č.6: Žádáme zadavatele o objasnění, proč ze smlouvy vyplývá povinnost vést stavební deník v písemné podobě, ačkoliv podle § 166 odst. 5 stavebního zákona musí být stavební deník veden v elektronické formě. Prosíme o upřesnění, zda se jedná o nepřesnost ve smluvním textu, případně o potvrzení, že vedení stavebního deníku bude probíhat výhradně elektronicky v souladu se stavebním zákonem.

Odpověď: Dle ust. § 562 odst. 1 občanského zákoníku je písemná forma zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby. Zadavatel měl v úmyslu vyloučit jakékoliv ústní domluvy. Vedení stavebního deníku bude probíhat v souladu s § 166 odst. 5 stavebního zákona.

Dotaz č. 7: S ohledem na dikci ustanovení čl. 8.2.1. smlouvy žádáme zadavatele o vysvětlení, proč požaduje odchylku od ustanovení § 2628 občanského zákoníku, které ukládá objednateli povinnost (a nikoli pouze možnost) převzít stavbu, která vykazuje ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezuje. Předmětné zákonné ustanovení bylo zákonodárcem do nového občanského zákoníku vloženo proto, aby bylo zabráněno šikanóznímu chování ze strany objednatele, který dle původní právní úpravy mohl odmítnout převzetí díla pro jakoukoli drobnost. V této souvislosti je nutno podotknout, že dílem se zde rozumí stavební dílo v rozsahu tzv. nadlimitní veřejné zakázky, kde se ojedinělým drobným vadám nelze zcela vyhnout. V praxi se již nyní vyskytují názory, podle nichž jednání objednatele směřující k vyloučení předmětného ustanovení občanského zákoníku si nezaslouží právní ochrany. Žádáme proto zadavatele o příslušnou úpravu předmětného smluvního ustanovení tak, aby měl povinnost převzít i takové dílo, které vykazuje drobné vady.

Odpověď: Zadavatel nemá zájem na šikanózním uplatňování smlouvy v případech naprosto marginálních vad a předmětné ustanovení tak bude použito s ohledem na principy přiměřenosti. Jakékoliv jednání v rozporu s dobrými mravy požívá právní ochrany.

Dotaz č. 8: Dodavatel žádá o objasnění a úpravu čl. 9.2 návrhu smlouvy, který nerozlišuje záruční dobu na obvyklých 6 měsíců na prvky s krátkou živostí (např. žárovky), 24 měsíců na mechanické či technologické prvky (nikoliv nejméně 24 měsíců) a 60 měsíců na zbytek částí díla. Dle názoru dodavatele by dané ustanovení smlouvy v souladu se zásadou přiměřenosti a hospodárnosti mělo zohledňovat fakt, že dodavateli bude třetími osobami poskytnuta záruka na plnění pouze v minimální zákonné výši či v obvyklé výši. Dodavatel tak má za to, že by dané ustanovení smlouvy mělo být v souladu se zásadou přiměřenosti a hospodárnosti koncipováno tak, že zhotovitel poskytne objednateli záruku 60 měsíců pouze na stavební část díla, 6 měsíců na prvky s krátkou živostí a 24 měsíců na zbytek částí díla. V opačném případě bude muset každý dodavatel navýšit nabídkovou cenu o určitou částku, kterou vyhradí na záruční opravy, které bude objednatel požadovat mezi 25. a 60. měsícem, což je v rozporu se zásadou hospodárnosti a principy 3E. Rozliší zadavatel záruku ve smyslu výše uvedeného?

Odpověď: Zadavatel trvá na původní délce záruční doby 60 měsíců a nepovažuje ji za nepřiměřenou. Náklady na poskytnutí takto stanovené záruční lhůty si účastník zahrne do nabídkové ceny.

Dotaz č. 9: 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.

Odpověď: Zadavatel považuje smluvní podmínky týkající se náhrady případné škody a smluvních pokut za přiměřené riziku souvisejícímu s plněním veřejné zakázky a nebude měnit smluvní podmínky v navrženém směru.

Dotaz č. 10: Žádáme zadavatele o zvážení, zda bankovní záruky ve smlouvě zadavatel dovolí zaměnit za pojištění záruky, jak ostatně umožňuje i zákon o zadávání veřejných zakázek v případě předložení jistoty za nabídku. Dodavatel je přesvědčen, že v případě, kdy zákonodárce uznal za rovnocenný doklad o jištění zadavatele v podobě bankovní záruky či pojištění záruky v rámci zadávacího řízení, není objektivně důvodné tuto alternativu vyloučit v rámci samotné realizace. Dodavatel tak žádá zadavatele o zvážení a následnou úpravu smluvních podmínek v tom smyslu, aby bylo dodavatelům, respektive vítězi zadávacího řízení při realizaci zakázky umožněno zaměnit bankovní záruku za pojištění záruky.

Odpověď: Příloha č. 3 ZD Návrh smlouvy o dílo v čl. 12.5. umožňuje předložení záruky pojišťovny za dodržení jeho smluvních povinností, kvality a termínů provedení díla a v čl. 12.6 umožňuje předložení záruky pojišťovny za řádné odstranění vad uplatněných objednatelům vůči zhotoviteli z titulu odpovědnosti za vady díla v záruční době a z titulu neplnění povinností zhotovitele v záruční době vyplývajících z této smlouvy.

V Poděbradech dne 10.2.2026

JUDr. Tatiana Jirásková
Jirásková

Digitálně podepsal
JUDr. Tatiana Jirásková
Datum: 2026.02.10
13:50:10 +01'00'

Město Poděbrady
zastoupeno JUDr. Tatianou Jiráskovou