



## **Vysvětlení zadávací dokumentace ze dne 24.4.2025**

*Jedná se o vysvětlení zadávací dokumentace podle ustanovení § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále jen jako „ZZVZ“)*

### **Identifikace zadavatele:**

název: Město Neratovice

(dále jen „zadavatel“)

sídlo: Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

IČ: 00237108

Zástupce: Ing. Roman Kroužecký, starosta města

Kategorie: veřejný zadavatel podle § 4 odst. 1 písm. d) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále jen „ZZVZ“)

### **Identifikace veřejné zakázky:**

Název veřejné zakázky: „**Parkovací dům Neratovice**“ (dále jen „veřejná zakázka“)

druh veřejné zakázky: nadlimitní na stavební práce

druh zadávacího řízení: užití řízení v nadlimitním režimu

### **Vysvětlení zadávací dokumentace:**

#### Dotaz č. 1

Vykládá dodavatel smlouvu správně, když má za to, že kolaudačním souhlasem (pojem dle starého stavebního zákona) se rozumí kolaudační rozhodnutí (pojem dle účinného stavebního zákona)?

#### Odpověď na dotaz č. 1

Uveřejněný závazný vzor smlouvy o dílo pracuje s pojmem „kolaudační rozhodnutí“, pojem „kolaudační souhlas“ není v závazném vzoru smlouvy obsažen.

#### Dotaz č. 2

Žádáme o objasnění čl. 3.4. smlouvy. Daný článek smlouvy není jasný, přesný a zejména určitý; zadávací podmínky v části týkající se nejzazší možnosti předání a převzetí staveniště a zahájení realizace díla (resp. nejzazší možnost pro zaslání výzvy k zahájení realizace díla), a tedy ukončení smluvní vázanosti dodavatelů, respektive vybraného dodavatele, totiž není omezena. Jakmile bude smlouva s vybraným dodavatelem uzavřena, ten musí být se zcela stále stejnou cenou (neboť objednatel odmítl do smlouvy začlenit inflační doložku) s příslušnými kapacitami připraven zahájit plnění. Smluvní vztah je ale o jasně daných přesných smluvních podmínkách, neboť dodavatelé nejsou charita, která by si mohla dovolit být neustále za stejnou cenu připravena plnit jeden jediný projekt. Dodavateli nejde o nic jiného, než aby bylo jasně a určitě uvedeno, do kdy nejpozději bude dílo zahájeno a pokud se tak nestane, tak nechť má zhotovitel možnost od smlouvy odstoupit. Současné znění uvedeného článku je potenciálně diskriminační a odporující zásadě rovného zacházení, neboť kvůli jeho otevřenosti připouští, že „favorizovanému“ zhotoviteli bude umožněno realizovat dílo klidně i o několik let dříve než „nefavorizovanému“ zhotoviteli. Upraví zadavatel dané ustanovení smlouvy s ohledem na výše uvedené?

#### Odpověď na dotaz č. 2

Vzhledem k tomu, že zadavatel již má schváleny dotační prostředky, které potřebuje pro realizaci předmětu veřejné zakázky, a nebude tedy muset čekat na vydání rozhodnutí o přidělení dotace, bude dílo zahájeno bez zbytečného odkladu po řádném ukončení zadávacího řízení a případně schválení procesu výběru dodavatele poskytovatelem dotace. Zadavatel pochopitelně neví, jaký čas si vyžádá zadávací řízení a případně i schvalovací procesy u poskytovatele dotace, a proto není schopen stanovit přesný termín, který žádá tazatel. K žádným zbytečným prodlevám při zahájení díla docházet nebude, zadavatel hodlá dílo zahájit co nejdříve po řádném ukončení zadávacího řízení (zbytečné prodlevy či odkládání zahájení absolutně není v zájmu zadavatele).



Na této smluvní podmínce není nic diskriminačního, ani nic v rozporu se zásadou rovného zacházení, jelikož tato smluvní podmínka se vztahuje stejně na všechny účastníky zadávacího řízení a nikomu neklade žádné nezákonné překážky účasti v zadávacím řízení (ostatně, tazatel sám má status účastníka zadávacího řízení, který byl vyzván k podání nabídky).

Není jasné, co přesně míní tazatel pod pojmy „favorizovaný zhotovitel“ a „nefavorizovaný zhotovitel“, neboť ZZVZ tento pojem nezná a v zadávacích podmínkách nic takového zmíněno není. Zadavatel nemá žádného favorita, počká si na vítěze, který vzejde z tohoto zadávacího řízení. Nic jako favorizovaný či nefavorizovaný subjekt zde neexistuje, toto je veřejná zakázka, v níž zvítězí ekonomicky nejvýhodnější nabídka.

### Dotaz č. 3

Dodavatel namítá, že čtyřicetidenní lhůta pro zajištění kolaudačního rozhodnutí není objektivně dostatečná. Dle § 234 odst. 1 nového stavebního zákona platí, že závěrečná kontrolní prohlídka musí být provedena do 30 dnů od podání úplné žádosti nebo ode dne doplnění nebo odstranění vad žádosti, neobsahovala-li žádost všechny povinné náležitosti nebo trpěla-li vadami. Aby byla žádost úplná ve smyslu § 234 odst. 1 nového stavebního zákona, je zapotřebí, aby zejména splňovala náležitosti uvedené v § 232 nového stavebního zákona. Součástí žádosti tedy musí být mimo jiné vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů. Dle § 178 odst. 1 nového stavebního zákona mají dotčené orgány lhůtu 30 dnů pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska, která dle odst. 2 daného ustanovení může být prodloužena o 30 dnů. Kolaudační rozhodnutí pak dle § 235 odst. 1 nového stavebního zákona stavební úřad vydá ve lhůtě 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky. Kolaudační proces dle nového stavebního zákona může (v případě, že správní orgány nezjistí žádné pochybení zhotovitele) zabrat i více 105 dní, nepočítaje s případným prodloužením správních orgánů či prodlužováním lhůt v souladu se subsidiárně aplikovatelným § 71 odst. odst. 3 písm. a) správního řádu o dalších 30 dní. S ohledem na dané dodavatel žádá, aby byla čtyřicetidenní lhůta pro zajištění kolaudačního rozhodnutí prodloužena.

### Odpověď na dotaz č. 3

Závěrečná kontrolní prohlídka dokončené stavby se provádí pouze, je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby. Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí samozřejmě musí obsahovat veškeré náležitosti požadované platnou právní úpravou. Vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu má být součástí žádosti pouze, je-li vyžadováno platnými právními předpisy.

Zadavatel si je samozřejmě vědom toho, že není zcela v moci zhotovitele ovlivnit termín vydání kolaudačního rozhodnutí, neboť kolaudační rozhodnutí vydává stavební úřad a kolaudační řízení je do značné míry formalizovaný proces. Proto také není lhůta pro vydání kolaudačního rozhodnutí součástí hodnoceného zkrácení lhůty pro dokončení předmětu veřejné zakázky – stavebního díla. Proto také se případná smluvní pokuta za nedokončení stavebního díla vztahuje pouze na provedení stavby bez kolaudace.

V případě, že dojde k prodloužení s vydáním kolaudačního rozhodnutí bez zavinění na straně zhotovitele, nemůže být zhotovitel za takové prodloužení činěn odpovědným.

Z žádosti tazatele bohužel není jasné, jak přesně by si představoval přiměřenou lhůtu pro kolaudační řízení, zda je to jím uvedených 105 dní, případně s připočtením dalších 30 dní v rámci prodlužování lhůt správními orgány, tj. 135 dní. Tazatel má na jednu stranu obavu, aby zadavatel zbytečně neprotahoval realizaci díla oddalováním jeho zahájení (jakkoli není jasné, z čeho pramení taková obava tazatele), ale na druhou stranu by zřejmě uvítal, pokud by samotné kolaudační řízení trvalo např. čtyři měsíce. Nekonzistentnost a ambivalentnost postojů tazatele je dle názoru zadavatele poměrně flagrantní.

Maximální lhůta pro dokončení stavby je 270 dní, a tato lhůta je ještě předmětem hodnoceného zkrácení, přičemž jen samotná kolaudace by podle mínění tazatele měla trvat 135 dní, tj. přesně polovinu maximální lhůty pro dokončení stavebního díla (která bude velmi pravděpodobně ve vítězné nabídce ještě kratší). Zadavatel skutečně nepokládá za adekvátní či žádoucí, aby lhůta pro kolaudační řízení měla délku poloviny či dokonce více než poloviny doby provádění samotné stavby.



Dotaz č. 4

Vykládá dodavatel čl. 3.8. smlouvy správně, když má za to, že odsouhlasování postupu prací objednatel dle čl. 3.8. (resp. jakákoli součinnost objednatele) bude provedena bez zbytečného odkladu či ve lhůtách stanovených smlouvou, a to nediskriminační formou, kdy souhlasy například nebudou bezdůvodně zdržovány a odpírány?

Odpověď na dotaz č. 4

Ano, zadavatel jako objednatel nemá žádný zájem na tom, aby se realizace díla jakkoli zdržovala, a součinnost hodlá zhotoviteli poskytovat bez zbytečných prodlev. Zdá se, že tazatel je z nějakého neznámého důvodu tísněn obavami, že zadavatel jako objednatel bude stavbu svévolně zdržovat, i přestože je naprosto zřejmé, že takový postup neskýtá pro zadavatele žádnou přidanou hodnotu. Je to dokonce právě naopak. Pokud by zadavatel svévolně zdržoval řádné provádění díla, mohl by tímto postupem přijít o dotaci nebo její část, přičemž zadavatel dotační prostředky pro řádnou realizaci díla nutně potřebuje.

Dotaz č. 5

Vykládá dodavatel smlouvu, a zejména čl. 3.9. smlouvy, správně, když má za to, že k prodloužení lhůt plnění dojde v případě, že nastane situace mající charakter vyšší moci?

Odpověď na dotaz č. 5

Vis maior může být důvodem vylučujícím odpovědnost dle čl. 3 odst. 3.9 závazného vzoru smlouvy.

Dotaz č. 6

Vykládá dodavatel smlouvu (zejména čl. 18.10.) správně, když má za to, že objednatel není v souladu s § 2628 občanského zákoníku povinen odmítnout dílo pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují?

Odpověď na dotaz č. 6

V textu závazného vzoru smlouvy je mj. uvedeno, že objednatel není povinen dílo na základě protokolu převzít, jestliže není řádně a kvalitně dokončeno, má vady nebo nedodělky bránící řádnému funkčnímu užívání díla anebo jeho řádné funkční užívání podstatným způsobem omezují. Problémem tedy nejsou ojedinělé drobné vady, problémem jsou závažné vady/nedodělky bránící řádnému funkčnímu užívání díla, nebo které toto řádné užívání podstatným způsobem omezují.

Dotaz č. 7

Žádáme o zdůvodnění, proč má zadavatel za to, že je článek 17.5. a 18.13. smlouvy v souladu se zásadou přiměřenosti, a tedy v souladu s § 6 ZZVZ. Dodavatel poukazuje na fakt, že aby byla daná ustanovení přiměřená, a tedy neodporující § 6 ZZVZ, měla by být omezena maximální výši záruční opravy, s níž zhotovitel nesouhlasí, a to například na 50.000 Kč. V opačném případě, pokud by došlo ke sporu o záruční vadu v řádu milionů korun, bylo by zcela zjevně nepřiměřené, aby zhotovitel musel nést náklady po celou dobu probíhajícího soudního řízení, které bezesporu může trvat klidně 5 let. Zhotovitel přitom bude muset zaplatit svým poddodavatelům nebo výrobcům materiálu, kteří budou pro záruční opravu využiti, a tak bude v negativním cash-flow po dobu několika let. Upraví zadavatel daná ustanovení v nastíněném duchu?

Odpověď na dotaz č. 7

Daná ustanovení vycházejí ze zcela logického předpokladu, že pokud je zhotovitel odpovědný za provádění stavebního díla, pak je odpovědný i za vady a nedodělky tohoto díla. Zadavatel se v každém ohledu hodlá vyhnout situaci, kdy na díle zjistí vady či nedodělky, a zhotovitel v návaznosti na to prohlásí, že za tyto vady a nedodělky necítí žádnou odpovědnost, a bude předstírat, že tímto je z obliga. V takovém případě by se zadavatel dostal do skutečně nezáviděníhodné situace. Proto zadavatel požaduje, aby při zjištění vady na zhotovovaném díle zhotovitel přistoupil k opravě dané vady, protože vady na díle jsou bezpochyby odpovědností zhotovitele díla. Pokud by došlo ke sporu ohledně vady, která by byla v řádu milionů korun, jak píše tazatel, pak bude celou záležitost nejspíše



řešit soud. Pokud tazatele uvrhne odstranění složitější vady do negativního cash flow, a to dokonce na dobu několika let, měl by patrně důkladně zvážit, zda pro něj není příliš velké podnikatelské riziko, soutěžit o realizaci veřejné zakázky tohoto rozsahu. Zadavatel nehodlá nic upravovat na smluvních ustanoveních, která spojují zhotovitele díla s případnými vadami a nedodělkami díla. Kdo by za nedodělkami a vady díla měl být odpovědný – zadavatel?

#### Dotaz č. 8

Žádáme zadavatele o vysvětlení čl. 20.2. písm. b) a f). Použitím čistě jazykového výkladu má dodavatel za to, že jsou obě ustanovení nepřiměřená a odporující § 6 ZZVZ. Co se písm. b) týče, jako problematické sledává dodavatel fakt, že si objednatel vyhrazuje možnost odstoupit od smlouvy i v případě, kdy zhotovitel zastaví stavbu nikoli ze svévolí, ale z důvodu stanoveného zákonem. Jak by zhotovitel měl řešit například situaci, kdy by čekal na udělení pokynu ze strany objednatele, bez kterého by se nemohl "pohnout z místa", a tak by byl nucen zastavit stavbu, a objednatel by byl v prodlení s poskytnutím součinnosti po dobu týdnů? Taková situace jistě nespadá pod čl. 3.9. smlouvy. S ohledem na dané tak dodavatel navrhuje, aby písm. b) daného ustanovení bylo upraveno tak, aby měl možnost objednatel od smlouvy odstoupit v případě, kdy zhotovitel provádění díla zastaví v rozporu se zákonem.

Co se písm. f) týče, tam dodavatel spatřuje nepřiměřenost v tom, že v podstatě jakákoli žádost o vícepráce může vyústit v možnost objednatele odstoupit od smlouvy. Dodavatel tak žádá, aby v písm. f) došlo k vypuštění odkazů na čl. 13.1. smlouvy. Takové opatření je nejen v zájmu zhotovitele, ale též objednatele, neboť bez tohoto odkazu bude mít objednatel smluvního partnera, který postaví funkční a komplexní dílo, které v čase vydrží, a to byť s potřebou proplacení nějakých víceprací. Nebude se však jednat o dílo, kde se zhotovitel bude za každou cenu (tedy i za cenu zásahu do kvality díla) bude hledat řešení, které nepovede ke zvýšení ceny díla. Objednatel má přitom ve smlouvě mechanismus schválení víceprací, na základě kterého má kontrolu nad (ne)schválením víceprací. Odkaz na čl. 13.1. smlouvy je tak v čl. 20.2. písm. f) smlouvy nadbytečný a v konečném důsledku nevýhodný pro obě smluvní strany.

#### Odpověď na dotaz č. 8

Zadavatel neshledává na příslušných ustanoveních nic nepřiměřeného. Obě smluvní strany si dle smlouvy mají poskytovat součinnost potřebnou pro řádné provádění díla. Smlouva, resp. zákon obsahuje tzv. liberační důvody, kdy je zhotovitel odpovědnosti zproštěn. Pokud zadavatel nebude prokazatelně poskytovat dostatek součinnosti zhotoviteli, pak se nemůže odvolávat na prodlení na straně zhotovitele. Tazatel má patrně poněkud bizarní představu, že zhotovitel se mu bude za každou cenu snažit házet klacky pod nohy a dělat vše pro to, aby zhotovitel nemohl dílo provést řádně a v souladu se smlouvou. Není úplně jasné, jak k této představě tazatel přišel, nicméně zadavatel jej může uklidnit, nic takového se dít nebude. Zadavatel má totiž zcela seriózní a eminentní zájem na tom, aby dílo bylo dokončeno řádně v souladu se smlouvou, protože v opačném případě by se mohl vystavit postihu ze strany poskytovatele dotace a přijít o dotaci nebo její část (přitom dotační prostředky zadavatele pro řádnou realizaci díla nutně potřebuje). Neposkytování řádné součinnosti při provedení díla není ani v nejmenším v zájmu zadavatele, toto jde dokonce přímo a zcela jednoznačně proti zájmům zadavatele.

Zadavatel nesdílí názor tazatele, že dané ustanovení je nadbytečné, a navíc ještě nevýhodné pro obě smluvní strany. Pokud by o tom byl přesvědčen, dané ustanovení by ve smlouvě nebylo. Zadavateli není příliš jasné, co konkrétně je míněno zastavením provádění díla v rozporu se zákonem.

Případné vícepráce zadavatel nehodlá řešit v rámci vysvětlení zadávací dokumentace v době, kdy ještě nedoběhla ani lhůta pro podání nabídek. Zadavatel pokládá za zcela nesrozumitelné tvrzení tazatele, že jakákoli žádost o vícepráce může vyústit v možnost objednatele odstoupit od smlouvy. Uvědomuje si tazatel, že toto dílo má být hrazeno z dotačních prostředků, takže zadavatel bude muset dodržovat podmínky poskytnutí dotace, s nimiž nepochybně nebude v souladu jakékoli svévolné odstupování od smlouvy? Zadavatel nemá nejmenší zájem poskytnutou dotaci vrátet, hodlá ji využít pro uskutečnění realizace tohoto stavebního díla, proto o ni také žádal.

Pokud při provádění díla dojde na dodatečné stavební práce, bude postupováno v souladu se smlouvou o dílo a rovněž v souladu s § 222 ZZVZ.



Dotaz č. 9

Dodavatel namítá, že čl. 22.10. smlouvy, který se týká realizační bankovní záruky, ve spojení s čl. 5.11. 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 na dotaz č. 9

Předmětem veřejné zakázky je stavební dílo, jehož rozsah přesahuje hodnotu 116 milionů Kč bez DPH, přičemž pro zadavatele jsou to značné finanční prostředky. Proto také zadavatel má zájem zajistit si řádné provádění díla kombinací pozastávky a bankovní záruky. Zadavatel to pokládá za přiměřené potenciálním rizikům spojeným s prováděním díla daného charakteru a rozsahu. Není jasné, jak by pozastávka mohla reálně zvýšit náklady zhotovitele, neboť pozastávka bude za splnění podmínek dle smlouvy zhotoviteli rychle uvolněna v celé výši. Náklady bude zhotovitel mít pouze s vystavením bankovní záruky za dílo. V nabídkách by se měl požadavek na zajištění díla bankovní zárukou projevit tak, že všichni účastníci promítnou vystavení bankovní záruky do své nabídkové ceny, což zadavatel pokládá za racionální postup. Tazatel by rozhodně neměl hovořit za ostatní dodavatele, co se jim promítne do nabídkové ceny, protože se jedná o čistou spekulaci.

Zadavatel nevidí v požadavku na důsledné zajištění takto rozsáhlého a komplikovaného díla nic neohospodárného, jako investor takto rozsáhlého stavebního díla by zcela určitě měl trvat na zajištění díla v dostatečném rozsahu, což dle svého přesvědčení učinil.

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 jistotě 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 na dotaz č. 10

Pro účely složení jistoty zadavatel umožnil způsoby upravené v ZZVZ, zde ostatně jinou možnost neměl. Zajišťovacích institutů existuje celá řada (nejen bankovní záruka či pojištění záruky), přičemž zadavatel zvolil u stavebních děl v praxi obvyklý zajišťovací institut v podobě bankovní záruky. Zadavatel nevidí relevantní důvod, proč na tomto požadavku něco měnit. Dodejme pouze, že předložení předmětné bankovní záruky se netýká všech účastníků, nýbrž pouze vybraného dodavatele.

**Změna zadávací dokumentace:**

Zadavatel v souvislosti s tímto vysvětlením zadávací dokumentace prodlužuje lhůtu pro podání nabídek. Tato změna zadávací dokumentace, resp. zadávacích podmínek obsažených ve výzvě k podání nabídek v užším řízení, bude účastníkům zadávacího řízení oznámena v souladu s § 99 ZZVZ stejným způsobem jako zadávací podmínka, která byla změněna (tj. lhůta pro podání nabídek).

V Praze dne 24.4.2025.  
Zpracoval: Administrátor