

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:

### Dotaz ze dne 15.09.2025 (12:56 hod.)

---

Vážení,

jako zájemce o veřejnou zakázku na služby zadávanou dle zákona č. 134/2016 sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů s názvem „**Labské ekocentrum ArchA (PD)**“ se na Vás obracíme s následující žádostí o vysvětlení zadávacích podmínek:

Považujeme za nezbytné dále reagovat na dotaz č. 2 a zadavatelovu odpověď na něj v rámci Vysvětlení zadávací dokumentace č. 1 ze dne 08.09.2025.

Ustanovení čl. 11.5 smlouvy o dílo stanoví smluvní pokutu ve výši 50 % ceny vzniklých víceprací (včetně DPH), které byly vyvolány vadou projektové dokumentace. Domníváme se, že takto nastavená sankce je nepřiměřená, v rozporu s dobrými mravy (§ 588, § 2 odst. 3 občanského zákoníku) a neodpovídá základním principům smluvního práva, zejména principu přiměřenosti a proporcionality smluvní pokuty k povaze a závažnosti porušení povinnosti.

Obvyklá výše podobných smluvních pokut v obdobných vztazích činí 3–5 % ceny dotčeného plnění, přičemž i judikatura Nejvyššího soudu opakovaně dovodila, že smluvní pokuta má být nastavena tak, aby odpovídala významu zajišťované povinnosti a aby nevytvářela nepřiměřený ekonomický tlak na jednu ze smluvních stran.

Výše sjednané sankce (50 % ceny víceprací) navíc nereflakuje reálnou závažnost porušení, ke kterému se vztahuje. Sankce se uplatní i v případech, kdy zhotovitel vadu projektové dokumentace odstraní před zahájením realizace stavebních prací. Sankcionováno je tedy i samotné „zjištění vady“, bez ohledu na skutečný dopad.

Typickými příklady situací, kdy objednateli škoda nevzniká, jsou:

- **Specifikace materiálu:** Zadavatel si sjedná, že zábradlí má být z nerez. Rozpočtář při sestavení projektové dokumentace tento požadavek opomene a zahrne pouze běžnou ocel. Dodavatel stavby proto oprávněně požaduje příplatek za provedení z nerez. Objednateli nevzniká žádná škoda – naopak obdrží kvalitnější provedení dle svých požadavků. Přesto by byla uplatněna sankce 50 % z hodnoty těchto víceprací.
- **Dodatečné technické vybavení:** Projektová dokumentace neobsahuje instalaci jedné zásuvkové větve či svítidla, které jsou pro řádný provoz objektu nezbytné. Dodavatel realizace je oprávněně vyčísli jako vícepráci. Objednateli nevzniká škoda – naopak je umožněna plnohodnotná funkčnost díla. Přesto by se uplatnila sankce.
- **Estetický nebo dispoziční prvek:** V projektu chybí drobný architektonický detail (např. parapetní desky, madla schodišť). Jejich doplnění představuje vícepráce, které však neznamenají žádné znehodnocení

díla ani újmu objednatele – naopak doplňují dílo do standardní podoby. Přesto by byla aplikována 50% pokuta.

Zhotovitel samozřejmě bude vždy vyvíjet nejvyšší úsilí, aby se chyb vyvaroval, ale v lidské činnosti nelze chybu nikdy zcela eliminovat. V takovém případě je samozřejmě objednatel oprávněn požadovat odstranění vady a náhradu vzniklé škody. K tomu je také zhotovitel pojištěn. Pojištění se ale nevztahuje na úhradu smluvních pokut a zhotovitel se tedy proti takovému riziku pojistit nemůže. Tím se s rámci smluvního vztahu dostává do velmi nevýhodného postavení.

Dalším problematickým aspektem je skutečnost, že základ pro výpočet pokuty – „cena víceprací“ – zahrnuje nejen hodnotu samotných dodatečných prací, ale i všechny související činnosti, které mohou být s odstraněním vady spojeny (např. prodloužené užívání lešení, nutnost demontáže a opětovné montáže částí díla, koordinace s jinými profesemi apod.). Veškeré tyto položky může objednatel podřadit pod vícepráce a následně uplatnit 50 % sankci z takto navýšeného objemu (zároveň je otázka, jak reálně vypočítat hodnotu takových nákladů, pokud zároveň na stavbě vzniknou vícepráce i z jiných důvodů). To vede k tomu, že smluvní pokuta je pro objednatele ekonomicky výhodnější a jednodušší než případné standardní uplatnění práv z vadného plnění či vymáhání náhrady škody. Tím se fakticky obchází zásada stanovená občanským zákoníkem, podle níž má být primárně uplatňováno právo z vadného plnění a teprve následně, není-li to dostačující, lze požadovat náhradu škody (§ 1925 a násl. občanského zákoníku).

Nastavení smluvní pokuty v čl. 11.5 tak vede k nerovnováze práv a povinností stran, kdy na zhotovitele je přeneseno veškeré riziko vad dokumentace včetně důsledků zcela nepřiměřené sankce, a to i v případech, kdy objednateli fakticky nevznikne újma. V kontextu zadávacího řízení je třeba posuzovat i soulad takové úpravy se zásadami přiměřenosti a transparentnosti podle § 6 ZZVZ. Smluvní podmínky nesmí mít odrazující či diskriminační účinek na hospodářskou soutěž tím, že ukládají neodůvodněně tvrdé povinnosti, jež se odchyľují od běžné obchodní praxe a nejsou nezbytné pro ochranu oprávněných zájmů zadavatele.

Dle rozhodovací praxe ÚOHS (např. v rozhodnutí ÚOHS-S0591/2016/VZ-24075/2017/521/Mži) „je případnou excesivnost nebo naopak přiměřenost výše smluvní pokuty nutno zkoumat zejména ve vztahu k celkovým okolnostem právního úkonu smluvních stran, pohnutkám zadavatele, účelu, který zadavatel ukotvením smluvní pokuty do návrhu smlouvy sledoval, případně k charakteru smluvní pokuty a k hodnotě a významu zajišťované povinnosti.“ Pokud tedy zadavatel hodlá ukládat smluvní pokutu i v situacích, kdy mu nevznikne žádná škoda, je takováto pokuta v hrubém nepoměru k hodnotě a významu zajišťované povinnosti, je pro dodavatele vysoce riziková a nepřijatelná, a tedy zcela nepřiměřeně omezuje hospodářskou soutěž.

Žádáme proto, aby zadavatel přehodnotil nastavení výše smluvní pokuty v čl. 11.5 a uvedl ji do souladu se zásadou přiměřenosti, obvyklou praxí a judikaturou, tedy aby byla zrušena či vázána na skutečnou závažnost porušení a vzniklou škodu. V opačném případě se hodláme nepřiměřenosti smluvních podmínek bránit námitkami a návrhem na přezkum postupu zadavatele před ÚOHS.

## **Odpověď zadavatele k dotazu č. 1**

Zadavatel setrvává na vysvětlení zadávací dokumentace ze dne 8.9.2025, které bylo provedeno k žádosti zájemce o veřejnou zakázku ze dne 3.9.2025.

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.

Dále k tomuto zadavatel opakovaně 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 moderace 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 v zadávacích řízeních na veřejnou zakázku na projektové služby. Zadavatel má ustanovení uvedené v čl. 11. odst. 11.5. ve smlouvách o dílo na projektové služby již několik let a dosud ho žádný potenciální dodavatel v zadávacím řízení nerozporoval. Důvodem zařazení tohoto ustanovení do smluv o dílo na projektové služby byla skutečnost, že projektové dokumentace obsahovaly vady, které musely být řešeny při realizaci stavebních prací jako vícepráce a zadavateli vznikaly problémy s financováním těchto prací z rozpočtových prostředků. Po zařazení tohoto ustanovení se vady projektové dokumentace téměř nevyskytují.**

**Nad rámec výše uvedeného vysvětlení zadavatel uvádí, že se zájemce o veřejnou zakázku v jím uvedených příkladech vad projektové dokumentace opět mylí, pokud tvrdí, že zadavateli žádná škoda nevzniká, když obdrží například kvalitnější plnění při realizaci díla (zhotovitel projektu vadně naprojektuje zábradlí z běžné oceli namísto požadovaného zábradlí z nerez). Jak již bylo zadavatelem vysvětleno, 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 veřejného rozpočtu a tudíž by mu škoda vznikla.**

Pokud by zhotovitel projektu tento provedl řádně a ve smyslu zájemcem o veřejnou zakázku uvedeného příkladu tedy naprojektoval správně zábradlí z nerezů a tato položka byla uvedena v rozpočtu projektu, byla by tato položka plně hrazena z přidělených dotačních prostředků, v případě vícenákladů při realizaci na pořízení nerezového zábradlí by se tato položka stala neuznatelným nákladem pro čerpání dotace a zadavatel by ji musel plně hradit ze svých rozpočtových prostředků a vznikla by mu v tomto rozsahu škoda. V tomto smyslu je i potom právně irelevantní odkaz na rozhodnutí ÚOHS-S0591/2016/VZ-24075/2017/521(Mži), protože v daném případě by zadavateli vznikla z vadného plnění škoda.

Totéž se týká i dalších příkladů uvedených zájemcem o veřejnou zakázku v jeho žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace.

Zájemce o veřejnou zakázku argumentuje nepřesně ustanovením § 1925 a násl. občanského zákoníku. Ustanovení čl. 11. odst. 11.5. řeší smluvní pokutu za vadné plnění, nikoliv náhradu újmy. Naopak v ustanovení § 1925 občanského zákoníku, které zájemce o veřejnou zakázku nesprávně vykládá, je uvedeno, že právo z vadného plnění nevylučuje právo na náhradu škody. Samozřejmě, že primárně by zadavatel požadoval ve smyslu ustanovení § 1925 občanského zákoníku odstranění vady v projektové dokumentaci a následně, pokud by nastaly okolnosti uvedené v ustanovení čl. 11. odst. 11.5., i smluvní pokutu. Smluvní pokuta přináší pro zadavatele ujištění a utvrzení závazku, že dílo bude provedeno řádně a v požadované kvalitě. Zadavatel má právo požadovat, aby veřejné prostředky na zaplacení ceny za dílo byly vynaloženy účelně a hospodárně a z nekvalitní projektové dokumentace nevznikaly při realizaci stavebních prací vícepráce a následně vícenáklady hrazené z veřejných prostředků zadavatele.

#### **Změna ZD / Výzvy k podání nabídek nebo jejích příloh**

---

- Beze změny

#### **Změna termínů**

---

- Beze změny

V Mostě dne 17.09.2025

.....  
Bc. Daniel Sárkózi  
Smluvní zástupce zadavatele