

Věc: Zadávací řízení - „Drásovská chaloupka“ - vysvětlení zadávací dokumentace

V rámci podlimitní veřejné zakázky na stavební práce, zadané dle ust. § 56 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“) pod názvem „Drásovská chaloupka“, zadavatel obdržel dotazy, na který odpovídá takto:

Dotaz:

Žádáme o objasnění důvodu, pro který je čl. II.3. smlouvy koncipován neurčitě tak, že má k předání a převzetí staveniště dojít na základě výzvy objednatele. Zhotovitel namítá, že smlouva neupravuje ani lhůtu pro učinění výzvy pro předání a převzetí staveniště, ani lhůtu, jaká musí být v dané výzvě uvedena. Ve smlouvě je pouze uveden předpokládaný termín předání staveniště 01.02.2025. Zhotovitel namítá, že by v takovém případě mohlo dojít k situaci, kdy objednatel bude bezdůvodně dané procesy zdržovat, což se v důsledku inflace nebo jiných vlivů může nepříznivě v konečném důsledku promítnout na straně zhotovitele, který by zároveň byl nucen držet režim neustálé připravenosti svých pracovníků pro převzetí staveniště a zahájení prací. Dále je ve smlouvě uvedeno, že je zhotovitel povinen po výzvě dodržet stanovený termín.

Odpověď:

Zadavatel s uvedeným názorem nemůže souhlasit. Dle názoru zadavatele je předání a převzetí stanoveno dostatečně konkrétně. V zadávacích podmínkách je uveden termín předpokládaného předání staveniště k 1.2.2025, což s ohledem na zákonné lhůty, předpokládaný termín ukončení výběrového řízení a uzavření smlouvy dostatečně konkrétní a přiměřený. Taktéž s údajným vyčkáváním na předání staveniště a s případnou inflací nelze souhlasit, protože součástí smlouvy je vyhrazená změna závazku upravující případné navýšení cen v roce 2026 a 2027.

Dotaz:

Dané ustanovení je v rozporu se zásadou přiměřenosti a odporuje tedy § 6 ZZVZ. Tímto ustanovením by byl narušena přiměřenost a vyváženost právního vztahu. Žádáme o zdůvodnění, proč dle čl. XXII. odst. 6. smlouvy nebezpečí změny okolností přebírá pouze zhotovitel. Odstraní zadavatel dané ustanovení nebo změní alespoň dané ustanovení tak, že též objednatel převezme riziko změny okolností tak, aby byl smluvní vztah přiměřený a vyrovnaný?.

Odpověď:

Zadavatel na tento dotaz nedokáže odpovědět, neboť ve smlouvě se čl. XXII. odst. 6 nenachází.

Zadavatel prohlašuje, že zadavatel bude připraven převzít riziko změny okolností.

Dotaz:

Pokud bude třeba provést práce, dodávky či služby neuvedené ve výkazu výměr, budou tyto zadány formou víceprací? Dodavatel poukazuje na fakt, že nevyhotovoval projektovou dokumentaci, jakož i výkaz výměr, a tak na ně nelze s ohledem na § 36 odst. 3 ZZVZ přenášet

odpovědnost za její správnost. Kom. - „Oproti předchozí právní úpravě zákon explicitně uvádí, že zadavatel nesmí přenášet odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele. Předchozí právní úprava obsahovala pouze formulaci, že za správnost a úplnost zadávacích podmínek odpovídá zadavatel, nicméně rozhodovací praxí Úřadu bylo dovozeno, že v žádném případě není přípustné, aby zadavatel jakýmkoliv způsobem přenášel odpovědnost za správnost a úplnost údajů uvedených v zadávací dokumentaci na dodavatele, a to i z toho důvodu, že by se mohl dostat do situace, že by obdržel vzájemně neporovnatelné nabídky. Jako nepřipustné bylo dovozeno ustanovení v zadávacích podmínkách, kdy by měli dodavatelé odpovídat i za práce a služby, které zadavatel v předmětu veřejné zakázky nespécifikoval, ale které jsou k řádnému provedení díla nezbytné.

Odpověď:

Zadavatel uvádí, že v čl. III. odst. 5 je uveden postup, jak bude provedeno ocenění víceprací, které v položkách nebyly oceněny pro návrh ceny díla. Tudíž s touto eventualitou počítá a je mu známo, že odpovědnost za úplnost a správnost zadávacích podmínek nese zadavatel.

Dotaz:

Žádáme o zodpovězení, proč zadavatel v čl. III.6. smlouvy limituje proplácení víceprací v případě použití soustavy dle koeficientu, který vychází z procentuálního vyjádření nabídkové ceny vůči předpokládané ceně? Podle tohoto ustanovení v případě oceňování víceprací neuvedených v položkovém rozpočtu má být postupováno podle jednotkových cen cenové soustavy aktuální v době uzavření dodatku ke smlouvě s tím, že pokud bude celková cena díla nižší než předpokládané hodnota této veřejné zakázky, bude cena předmětných položek ponížena o podíl celkové ceny díla a předpokládané hodnoty VZ. Z čeho zadavatel vychází při své úvaze, že cena nových víceprací, které nejsou součástí nabídky zhotovitele, bude v době uzavření dodatku ke smlouvě nižší než ceníková jen proto, že celková cena díla, vzniklá součtem ocenění jiných prací, než budou vícepráce, byla nižší než předpokládaná hodnota veřejné zakázky? Zadavatel tímto ustanovením v podstatě navádí dodavatele k navýšení své nabídkové ceny, aby v případě vzniku víceprací nedošlo k jejich podhodnocování. Soustava RTS není fiktivní ceník, ale odráží realitu na trhu. Z tohoto důvodu je naprosto nepřiměřené, aby byl zhotovitel následně nucen provádět vícepráce pod náklady, se ztrátou, což má rovněž zákonem zakázáno. Podnikání je činnost za účelem zisku, v opačném případě jsou poškozování akcionáři. Žádáme o nápravu, nesnižování soustavy RTS.

Odpověď:

Zadavatel sděluje, že vychází z aktuálního chování stavebního trhu, kdy jsou stavební firmy veřejnými a soukromými zadavateli tlačeny k navrácení se k pozvolnému růstu cen ve stavebnictví před překotným vývojem na trhu v posledních 3 letech. V průběhu roku 2023 byly kvartálně vyhodnocovány zisky dodavatelů stavebních materiálů a dodavatelů energií, ve kterých se nepromítlo naplnění obavy z rostoucích cen energií a celospolečenské geopolitické situace. Příjmy dodavatelských firem vykazují, dle analýz developerských subjektů, naopak nadprůměrné zisky.

Rekordně strmý růst stavebních prací posledních dvou let v kontextu přiškrceného hypotečního „trhu“ (developeři nestaví nové byty, protože je neumí prodat za reálnou cenu ve vztahu ke stavebním nákladům) zapříčiňuje situaci, kdy je velká část stavebních firem nucena na aktuální situaci reagovat výrazným snížením cen, a to i na úrok významného snížení vlastního zisku. Důvod je v podstatě jednoduchý – je zapotřebí udržet si v aktuální situaci zaměstnance a techniku v chodu.

V současné době nabídkové ceny vycházející z výběrových řízení představují snížení předpokládaných nákladů o 27,5%, což je ve vysoutěžených projektech veřejného sektoru poměrně obvyklý jev.

Aktuální kurz se projevuje i v rámci světa developmentu, kdy mají developerské firmy značný zájem o účast v tendrech a nabídkové ceny směřují oproti předchozím letům výrazně pod hladinu RTS.

Dotaz:

Dané ustanovení neobsahuje ujednání, že zhotovitel může od smlouvy odstoupit v případě, že bude přerušeno provádění díla trvat déle než určitou dobu (např. 30 dní z posledních 365 dní). Smlouva přitom neobsahuje žádný kompenzační mechanismus nákladů vznikajících zhotoviteli. Může tak nastat situace, že objednatel vydá pokyn k přerušování provádění díla, kdy přerušování bude trvat roky, a zhotovitel nebude moci od smlouvy odstoupit. Následně objednatel dá pokyn ke znovuoživení provádění prací, jenže a) práce nebudou v důsledku inflačních vlivů proveditelné za nabídkovou cenu; a b) zhotoviteli nebudou kompenzovány náklady, které mu v důsledku přerušování provádění díla vznikly. S ohledem na dané tak dodavatel požaduje, aby do smlouvy byla zakomponována buďto možnost zhotovitele od smlouvy odstoupit v případě, že přerušování zhotovování díla dle čl. VII.36. smlouvy bude delší 30 dní z posledních 365 dní nebo aby byl do smlouvy zakomponován kompenzační mechanismus, který zhotoviteli bude kompenzovat zvýšené náklady, které mu v důsledku udělení pokynu k přerušování zhotovování díla vzniknou. Dané ustanovení by tak založilo ve vztahu k zhotoviteli nepřiměřené riziko a do jisté míry i možnost libovůle objednatele přerušit provádění díla na dlouhou dobu bez možnosti obrany zhotovitele.

Odpověď:

Zadavatel považuje úvahy dodavatele za spekulativní a opětovně uvádí, že případné navýšení cen je řešeno inflační doložkou. Přesto však zadavatel doplňuje do smlouvy v rámci článku XIII. odst. 4, který zní takto:

4. Zhotovitel má právo od smlouvy od smlouvy odstoupit v případě, že přerušování zhotovování díla dle čl. VII. odst. 36. smlouvy bude delší než 30 dní z posledních 365 dní.

Dotaz:

Žádáme o zodpovězení, proč vícepráce, jejichž celkový finanční objem nepřesáhne 10% z hodnoty díla bez DPH nemají vliv na termín dokončení díla? Zhotovitel se nemůže zavázat k jejich provedení do daného termínu, když neví, o jaký druh prací a kdy mu budou zadány. Uvedený požadavek je naprosto nepřiměřený, nemravný. Profesionál ve stavebnictví se nemůže předem zavázat k něčemu, co nezná, neví, kdy nastane. Jedná se v podstatě o nemožný požadavek a tedy nesplnitelný. Zadavatel klidně může zadat daný objem prací poslední měsíc, nebo taky poslední den výstavby, čímž je jasné, že je požadavek nesplnitelný. Žádáme o vypuštění daného ustanovení.

Odpověď:

Zadavatel uvádí, dle jeho názoru se jedná o nepřiměřené spekulace dodavatele, protože sám zadavatel má zájem neprodávovat realizaci díla a tím i neklást vybranému dodavateli překážky při realizaci a dokončení díla. Dále zadavatel uvádí, že v rámci vysvětlení ZD ze dne 9.10. 2024 upraven takto:

44. Vícepráce, jejichž celkový finanční objem nepřesáhne 5% z hodnoty díla bez DPH, nemají vliv na termín dokončení díla dle čl. II. odst. 1 této smlouvy. Dílo tedy bude v případě

takových víceprací vždy provedeno nejpozději ve sjednaném termínu dokončení díla. Toto znění je dle zadavatele přiměřené a opodstatněné.

Dotaz:

Žádáme o vysvětlení, z jakého důvodu dle čl. X.12. smlouvy odpovídá zhotovitel za kolaudační vady (respektive za to, aby došlo k odstranění kolaudačních vad a kolaudačního souhlasu), když součástí díla není kolaudace, kolaudační rozhodnutí dosud nebylo vydáno a zhotovitel tak neví, jaké v něm budou požadavky, a objednatel se ve smlouvě nezavazuje žádat o vydání kolaudačního souhlasu.

Odpověď:

Zadavatel uvádí, že zhotovitel odpovídá za vady a nedostatky po dobu trvání záruční doby, přičemž záruční doba začíná plynout dnem následujícím po splnění díla, tj. po předání a převzetí dokončeného řádně provedeného kompletního díla mezi zhotovitelem a objednatelem – tedy až po odstranění veškerých přejímkových vad a nedodělků uvedených v předávacím protokolu dokončené stavby nebo jeho příloze, pokud se tyto vyskytly, a splněním všech povinností zhotovitele souvisejících s dokončením díla. Je tedy zřejmé, že pokud by byly zjištěny v rámci kolaudačního řízení vad či nedodělků, může je zadavatel reklamovat v souladu se zněním smlouvy.

Zadavatel však nemá v úmyslu na zhotovitele přenášet více povinností nebo závazků než ty, které mu vzniknou v rámci případného reklamačního řízení.

Dotaz:

Žádáme 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 jistění 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:

Zadavatel uvádí, že případná záměna bankovní záruky za pojištění záruky či složení finanční částky rovnající se výši bankovní záruky na účet zadavatele může být upravena v rámci dodatku mezi vybraným dodavatelem a zadavatelem.

Dotaz:

Žádáme o zodpovězení, v případě, že zhotovitel má uzavřené smlouvy s poddodavateli a zadavatel odstoupí od smlouvy, proč má zhotovitel nést povinnost k náhradě škody, pokud bude žalován na náhradu škody ze strany poddodavatelů.

Odpověď:

Zadavatel uvádí, že mu nepřísluší vyjadřovat se k případným smluvním vztahům mezi zhotovitelem a jeho poddodavateli. Dle názoru zadavatele zhotoviteli nic nebrání případnou náhradu škody vymáhat soudní cestou po zadavateli, pokud budou naplnění zákonné důvody.

Dotaz:

Žádáme o vysvětlení, z jakého důvodu dle čl. XVI.1. smlouvy odpovídá zhotovitel za správnost a úplnost zadávacích podmínek, když podle § 36 odst. 3 ZZVZ zadavatel nesmí přenášet odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele.

Odpověď:

Zadavatel stejně jako v rámci vysvětlení ZD ze dne 9.10.2024 uvádí, že dle jeho názoru není důvod pro úpravu těchto ustanovení smlouvy, a to s ohledem na znění článku I. odst. 2, kde je uvedeno, že pro realizaci a tvorbu ceny má vyšší prioritu dokument s nižším pořadovým číslem.

1. Kniha standardů
2. Souhrnná technická zpráva
3. Textová část dokumentace
4. Výkresová část dokumentace
5. Výkaz výměr

Zadavatel opětovně uvádí, že je mu známo, že odpovědnost za úplnost a správnost zadávacích podmínek nese zadavatele, a že tuto odpovědnost nemůže přenášet na zhotovitele. Zadavatel však současně uvádí, že předmětem a smyslem tohoto ustanovení je to, aby se zhotovitel při přípravě a realizaci díla seznámil se všemi podklady, které zadavatel v rámci zadávacích podmínek poskytl a při přípravě nabídky nevycházel pouze z výkazů výměr. I z tohoto důvodu je stanovena priorita dokumentů pro realizaci a tvorbu ceny.



.....
Mgr. Martin Budiš

osoba pověřená výkonem zadavatelských činností