

VYSVĚTLENÍ / ZMĚNA / DOPLNĚNÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

ve smyslu § 98 a 99 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

Č. 7-16

Stavební úpravy budovy G – LDA s nástavbou administrativních a ubytovacích kapacit

ZADAVATEL

Slatinné lázně Třeboň s.r.o.

Sídlo: Lázeňská 1001, Třeboň II, 379 01 Třeboň
IČO: 25179896
Právní forma: 112 – Společnost s ručením omezeným
Zastupuje: prof. JUDr. Vilém Kahoun, Ph.D., jednatel společnosti

DATUM

27. 10. 2025

Dotaz účastníka č. 7

Čl. 3.6.2 návrhu smlouvy stanoví, že vzorky musí odpovídat mimo jiné i informacím a pokynům, které vyplynuly ze součinnosti s objednatelem po uzavření této smlouvy.

Žádáme o upřesnění, jaké konkrétní pokyny či informace jsou touto formulací míněny. Současně žádáme o potvrzení, že toto ustanovení nezakládá oprávnění objednatele jednostranně měnit nebo doplňovat požadavky na vlastnosti či vzhled vzorků po uzavření smlouvy, a tím rozšiřovat povinnosti zhotovitele nad rámec sjednaného předmětu plnění.

Vysvětlení / změna / doplnění ZD č. 7

Uvedená formulace nemá konkrétní podklad v existujícím nebo zamýšleném pokynu. Jedná se o situaci, kdy by v rámci vzájemné součinnosti při předkládání vzorků (a vždy v souladu se smlouvou a Záväznými podklady) došlo např. k upřesnění procesního postupu nebo např. k výběru z nabízených rovnocenných variant (pokud by takové existovaly, resp. byly připuštěny). Jedná se o obecné ustanovení nesměřující ke konkrétní potřebě, která by v tuto chvíli byla zadavateli známa. Zadavatel samozřejmě potvrzuje, že toto ustanovení nezakládá oprávnění objednatele jednostranně měnit nebo doplňovat požadavky na vlastnosti či vzhled vzorků po uzavření smlouvy, a tím rozšiřovat povinnosti zhotovitele nad rámec sjednaného předmětu plnění.

Dotaz účastníka č. 8

Čl. 4.2.1 návrhu smlouvy stanoví, že cena díla zahrnuje mimo jiné i náhradu nákladů za realizaci všech souvisejících činností dle této smlouvy, potřebných k realizaci díla, o kterých zhotovitel vzhledem ke svým odborným znalostem a/nebo na základě předložených podkladů a informací od objednatele měl a mohl vědět.

Žádáme o vysvětlení, jaké konkrétní činnosti a náklady jsou touto formulací míněny. Zejména žádáme o potvrzení, že se nejedná o rozšíření odpovědnosti zhotovitele nad rámec zadávacích podmínek a projektové dokumentace, ani o přenesení rizika případných neúplností či nejasností zadávací dokumentace na zhotovitele, neboť by takový výklad byl v rozporu s § 36 odst. 3 ZZVZ a se zásadou přiměřenosti dle § 6 ZZVZ.

Vysvětlení / změna / doplnění ZD č. 8

Jedná se o obecné ustanovení nesměřující ke konkrétní činnosti, která by v tuto chvíli byla zadavateli známa. Jde o ujištění, že si je zhotovitel vědom svého postavení a svých povinností ve vztahu ke všem činnostem, kterých je k provedení definovaného díla zapotřebí. Zadavatel samozřejmě potvrzuje, že se nejedná o rozšíření odpovědnosti zhotovitele nad rámec zadávacích podmínek a projektové dokumentace, ani o přenesení rizika případných neúplností či nejasností zadávací dokumentace na zhotovitele, neboť by takový výklad byl v rozporu s § 36 odst. 3 ZZVZ a se zásadou přiměřenosti dle § 6 ZZVZ.

Dotaz účastníka č. 9

V návrhu smlouvy není uveden pevný termín zahájení plnění, pouze dle čl. 6.1.1 je „*zhotovitel je povinen zahájit provádění prací do 5 pracovních dnů po doručení písemné výzvy objednatele k zahájení stavebních prací*“. S ohledem na nutnost organizačního zajištění realizace žádáme o upřesnění, kdy objednatel předpokládá vydání této výzvy, resp. v jakém období (měsíc, roční doba) se předpokládá zahájení prací. V této souvislosti upozorňujeme, že jinak a s jinými náklady bude dílo prováděno podle toho, zdali bude zahájeno v létě, na podzim nebo v zimě. Pokud tedy zadavatel nestanoví pevný (nebo alespoň nejzazší) termín zahájení prací, uchazeči nebudou schopni sestavit a podat porovnatelné, relevantní a přezkoumatelné nabídky. Rozumíme, že dle odst. 1.5.1 zadávací dokumentace zadavatel předpokládá uzavření smlouvy bezodkladně po rozhodnutí o výběru dodavatele a uplynutí blokačních lhůt dle ZZVZ, nicméně jedná se pouze o předpoklad, a nikoliv o závazek. Umožní zadavatel změnu smlouvy tak, aby obsahovala ustanovení, jak budou strany postupovat v případě, pokud objednatel nevyzve zhotovitele k zahájení stavebních prací ani do dvou měsíců od uzavření smlouvy a uplynutí blokačních lhůt dle ZZVZ (například právem obou stran odstoupit od smlouvy nebo právem zhotovitele na adekvátní úpravu ceny díla s ohledem na vývoj vstupních cen ve stavebnictví)?

Vysvětlení / změna / doplnění ZD č. 9

Tazatel správně rozumí, že dle odst. 1.5.1 zadávací dokumentace zadavatel předpokládá uzavření smlouvy bezodkladně po rozhodnutí o výběru dodavatele a uplynutí blokačních lhůt dle ZZVZ, a že se jedná pouze o předpoklad, a nikoliv o závazek. Zadavatel sděluje, že nehodlá nijak prodlužovat dobu mezi uzavřením smlouvy (ukončením zadávacího řízení) a odesláním výzvy. Zadavatel se uvedenou formulací pouze brání formální nedostatečnosti procesu, při němž by do zadávacích podmínek byla instalována pevná data, která by následně s ohledem na běh zadávacího řízení nemusela být dosažitelná. Jiný efekt dané ustanovení nemá. Zadavatel tak potvrzuje, že hodlá realizaci díla zahájit výzvou dle výše uvedeného, odeslanou bezodkladně po ukončení zadávacího řízení. Zadavatel dále odkazuje na příslušné ostatní Závazné podklady, které obsahují další informace o realizaci díla a jeho jednotlivých částech. Zadavatel nebude v souladu s výše uvedeným zasahovat do původního textu smlouvy.

Dotaz účastníka č. 10

Čl. 7.1 návrhu smlouvy vymezuje přípustnost úprav termínů provádění díla pouze na základě objektivních skutečností, se kterými smlouva výslovně spojuje možnost úpravy, a pouze v nezbytném rozsahu.

Žádáme o vysvětlení, zda mezi takové objektivní skutečnosti patří i:

- a) prodloužení termínu plnění v důsledku realizace víceprací,
- b) prodloužení termínu plnění v důsledku existence skrytých překážek na staveništi ve smyslu § 2627 občanského zákoníku.

Pokud zadavatel odpoví kladně, umožní zadavatel změnu smlouvy tak, aby shora uvedené objektivní skutečnosti byly zahrnuty do textu smlouvy o dílo? Současně žádáme o potvrzení, že v případech, kdy dojde k posunu termínu z objektivních příčin, které zhotovitel nemohl ovlivnit ani předvídat, nebude tato skutečnost považována za prodlení zhotovitele.

Vysvětlení / změna / doplnění ZD č. 10

Zadavatel potvrzuje, že obě uvedené skutečnosti obecně naplňují podstatu změn, na jejichž základě by bylo možné upravit termíny provádění díla dle smlouvy. V každém případě by bylo kontrolováno, zda veškeré skutečnosti mají onu potřebnou objektivní povahu, tj. např. že se skutečně jedná o vícepráce, které např. nebyly způsobeny vadným plněním na straně zhotovitele apod. Vzhledem k tomu, že jednotlivé situace budou vždy posuzovány ad hoc a s ohledem na množství stavů, které jsou potenciálně schopné ovlivnit termíny provádění díla dle výše uvedeného (a též s ohledem na neukončenou množinu objektivních skutečností, které je nutno v takových případech kontrolovat), rozhodl zadavatel o obecném a nikoli zcela konkrétním pojetí daného ustanovení. Zadavatel nebude do smlouvy zasahovat a vypisovat jednotlivé potenciální situace, které mohou nastat (i u bodů a) a b) výše se jedná pouze o dva možné stavy z velkého množství možných stavů, kterými může být aktivována potřeba úpravy termínů realizace díla). Na druhé straně zadavatel potvrzuje, že si tazatel předmětné ustanovení vykládá v souladu s výkladem zadavatele, tedy jako legitimní cestu k prodloužení termínu plnění za naplnění daných podmínek, přičemž v tazatelem uvedených standardních situacích se bude jednat o důvody pro úpravu termínů plnění v souladu se smlouvou a se ZZVZ.

Dotaz účastníka č. 11

Čl. 7.3.1.1 písm. a) návrhu smlouvy uvádí, že prodloužení termínů plnění je přípustné mimo jiné v případě prodlev na straně objednatele, které „*jdou nad rámec očekávatelných a objektivně nezbytných časů*“ a dále odkazuje na „obvyklé lhůty pro vyřízení jednotlivých požadavků zhotovitele“ či „*obvyklé reakční doby*“.

Žádáme o upřesnění, jak zadavatel tyto pojmy vykládá, jaká konkrétní doba je považována za „obvyklou“ a jakým způsobem bude případné překročení těchto lhůt posuzováno. Ustanovení je formulováno značně neurčitě a může vést k rozdílnému výkladu mezi objednatelem a zhotovitelem, což by mohlo mít dopad na posouzení prodlení či na oprávněnost požadavku na prodloužení termínu plnění.

Vysvětlení / změna / doplnění ZD č. 11

Zadavatel upřesňuje, že důvodem pro uvedení obecného ustanovení je velké množství stavů, které nelze jednoduše podřídít konkrétním lhůtám. Zadavatel uvedené termíny vykládá v souladu s dobrou praxí v dané oblasti, přičemž za očekávatelné a objektivně nezbytné časy je nutné považovat takové časy a lhůty, které lze s přihlédnutím ke všem objektivně daným okolnostem očekávat od součinnosti ze strany zadavatele. Uvedené ustanovení jednoznačně nesmí vést k neúměrnému a/nebo neodůvodněnému nadužívání času pro příslušná rozhodnutí, postupy či jiné úkony součinnosti ze strany zadavatele, ani k

subjektivnímu vnímání lhůt zadavatele. Záměrem zadavatele není vytvořit prostor pro jakoukoli svévoli či porušování podmínek odpovědné součinnosti ve smyslu smlouvy. Podstatou ustanovení je naopak ochrana nezbytných minimálních časů, které objednatel potřebuje např. k případným rozhodnutím o dalším postupu při neočekávaných stavech, pro provádění standardních činností (např. konání kontrolních dnů apod.). Zadavatel se snaží zabránit situacím, kdy by jakákoli činnost na straně zadavatele, sloužící k řádnému a bezodkladnému poskytnutí součinnosti ve smyslu smlouvy, byla vykládána jako čas, o který je potřeba prodloužit lhůtu pro realizaci díla. Pro příklad konkrétně konání kontrolních dnů a provedení příslušných kontrol v rámci stavby s případným objektivně nezbytným časem pro operativní přerušení některé z prací nebude moci být vykládáno k tíži zadavatele. Na druhé straně se např. v případě nezbytného odkladu rozhodnutí zadavatele, na jehož základě dojde k přerušení prací „do rozhodnutí“ zadavatele, nebude obecně jednat o prodlení s prováděním díla a o tento čas bude prodloužen termín realizace díla (samozřejmě za splnění všech ostatních nezbytných podmínek dle smlouvy a ZZVZ).

Dotaz účastníka č. 12

Čl. 8.2.4 návrhu smlouvy ukládá zhotoviteli povinnost zajistit řádné a včasné plnění finančních závazků vůči svým poddodavatelům, přičemž za řádné a včasné plnění se považuje plné uhrazení poddodavatelem vystavených faktur za plnění poskytnutá k realizaci této smlouvy.

Žádáme o upřesnění, zda se za „*plné uhrazení*“ považuje i úhrada po odečtení případných pozastávek či zádržného sjednaného mezi zhotovitelem a poddodavatelem (např. jako zajištění odpovědnosti za vady nebo záruky za jakost). Sjednání přiměřeného zádržného představuje v praxi běžný a osvědčený nástroj zajištění kvality a řádného plnění subdodávek, a proto žádáme o potvrzení, že takové postupy nebudou považovány za porušení povinnosti dle tohoto ustanovení.

Vysvětlení / změna / doplnění ZD č. 12

Smyslem uvedeného ustanovení je dostat povinností dle zásady odpovědného zadávání veřejných zakázek ve smyslu § 6 ZZVZ. Uvedenou formou zadavatel upozorňuje zhotovitele na to, že je nezbytné zajistit řádný, funkční, férový a odpovědný vztah mezi ním a jeho poddodavateli, zejm. vč. dodržení finančních závazků zhotovitele vůči jeho poddodavatelům. Zadavatel však nehodlá jakkoli zasahovat do formy nastavení spolupráce mezi zhotovitelem a jeho poddodavateli nebo jakkoli určovat finanční či platební podmínky, které mají tyto subjekty mít mezi sebou nastaveny. Tazatelem uvedené podmínky proto zadavatel neposuzuje, nicméně si je vědom jejich obvyklosti a nemá důvod pochybovat o vhodnosti nastavení takového smluvního vztahu. Tyto smluvní podmínky nebude zadavatel považovat za porušení podmínek ustanovení čl. 8.2.4 smlouvy.

Dotaz účastníka č. 13

Čl. 14.1.1 návrhu smlouvy ukládá smluvním stranám povinnost zachovávat mlčenlivost ve věcech souvisejících s realizací smlouvy a nakládat s neveřejnými informacemi jako s důvěrnými.

Žádáme o upřesnění, zda se povinnost mlčenlivosti vztahuje i na předávání údajů a informací subdodavatelům zhotovitele, které bude dodavatel poptávat a/nebo využívat za účelem plnění díla.

V opačném případě žádáme o doplnění, že zhotovitel je ve vztahu k takovým subdodavatelům z povinnosti mlčenlivosti zproštěn, neboť jejich součinnost je nezbytná pro řádné splnění závazku zhotovitele.

Vysvětlení / změna / doplnění ZD č. 13

Z dotazu není zřejmé, jaké údaje a informace k předání poddodavatelům má tazatel na mysli. Jednalo-li by se o údaje a informace, které by podléhaly ochraně ve smyslu čl. 14.1.1 smlouvy, pak je zhotovitel

povinen zajistit tuto ochranu v celém svém poddodavatelském řetězci. Předání příslušných informací je pak přirozeně možné, resp. zadavatel s ním počítá a výklad smlouvy této kalkulaci neodporuje.

Dotaz účastníka č. 14

Čl. 16.1.1 návrhu smlouvy stanoví, že v případě sporu o hodnocení kvality a jakosti díla uznají smluvní strany nezávislé hodnocení specialisty v oboru nebo soudního znalce vybraného objednatelem.

Žádáme o upřesnění, podle jakých kritérií bude „specialista v oboru“ vybírán a jak bude zajištěna jeho skutečná nezávislost. Současně žádáme o potvrzení, že výběr tohoto specialisty nebude ponechán výlučně na objednateli bez možnosti vyjádření zhotovitele, a že v případě sporu bude upřednostněno posouzení soudním znalcem zapsaným v seznamu znalců dle zákona č. 254/2019 Sb., neboť pouze tak je zajištěna nestrannost a odborná způsobilost hodnotitele.

Vysvětlení / změna / doplnění ZD č. 14

Zadavatel potvrzuje, že za dané situace bude preferovat posouzení soudním znalcem zapsaným v seznamu znalců dle zákona č. 254/2019 Sb. Pokud by však s jeho ustanovením měl být jakýkoli problém, je objednatel oprávněn využít i osobu „specialisty v oboru“. Vzhledem k jednoznačnému stanovení podmínky nezávislosti této osoby bude před samotným ustanovením této osoby provedeno řádné posouzení jeho nezávislosti, kvalifikace apod. Jednoznačnou metodiku pro tento postup zadavatel nestanoví, nicméně pokud by k dané situaci hypoteticky došlo, budou jak průkaz nezávislosti, tak jeho ověření a ověření kvalifikace dané osoby předloženy zhotoviteli pro zachování plné transparentnosti takového procesu.

Dotaz účastníka č. 15

V návaznosti na znění článku 8.6.1 návrhu smlouvy o dílo, si dovoluujeme požádat o vysvětlení významu pojmu „*pojištění profesní odpovědnosti zhotovitele*“ v souvislosti s charakterem této veřejné zakázky, jejímž předmětem je provedení stavebních prací (nikoli projektová činnost).

Žádáme o potvrzení, že uvedený požadavek má být vykládán tak, že:
„*pojištění profesní odpovědnosti*“ znamená **pojištění obecné odpovědnosti zhotovitele za škodu způsobenou při výkonu stavební činnosti**, včetně škod vzniklých vadným provedením díla, a nikoli pojištění ve smyslu profesní odpovědnosti projektanta nebo jiné autorizované osoby.

Zároveň si dovoluujeme zadavateli navrhnout, aby znění uvedeného ustanovení bylo upřesněno např. takto:

„Zhotovitel je povinen být po celou dobu realizace této smlouvy pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu stavební činnosti v rámci této smlouvy, a to ve výši minimálně 70 000 000 Kč.“

Tím by se předešlo možným interpretačním nejasnostem při výkladu pojmu „*profesní odpovědnost zhotovitele*“.

Vysvětlení / změna / doplnění ZD č. 15

Zadavatel potvrzuje, že „*pojištění profesní odpovědnosti*“ znamená pojištění obecné odpovědnosti zhotovitele za škodu způsobenou při výkonu stavební činnosti, včetně škod vzniklých vadným provedením díla, a nikoli pojištění ve smyslu profesní odpovědnosti projektanta nebo jiné autorizované osoby. Zadavatel nebude měnit původní znění dotčené části smlouvy.

Dotaz účastníka č. 16

Dále se chceme dotázat na ustanovení článku 15.1.3 písm. b). V textu návrhu smlouvy je však **pojem „část díla“ přeškrtnut**. Žádáme proto o vysvětlení, zda má být tento pojem považován za vypuštěný, a tedy zda smluvní rámec nepředpokládá možnost dílčího předání části díla, nebo zda šlo o formální chybu a institut dílčího předání má být zachován.

Pokud se institut dílčího předání zachovává, žádáme o upřesnění, jaké účinky (zejména z pohledu přechodu nebezpečí škody a počátku záruční doby) má mít předání části díla ve srovnání s předáním díla jako celku.

Vysvětlení / změna / doplnění ZD č. 16

Zadavatel se omlouvá za překlep, kdy namísto „provedené části díla“ má být správně uvedeno „provedeného díla“ (v další části věty je zřejmé, že se s ohledem na situaci může jednat o nekompletní dílo). Tazatel správně dovozuje, že smluvní rámec nepředpokládá možnost dílčího předání části díla.

S pozdravem

Za zadavatele:

.....

Magdaléna Bičová

i.s. Mgr. Jakuba Grafnettera, advokáta
zástupce zadavatele