

VYSVĚTLENÍ, ZMĚNA NEBO DOPLNĚNÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE Č. 3

VEŘEJNÁ ZAKÁZKA: Bytový dům na ul. Dr. Drože - Zhotovitel stavby

Evidenční číslo zakázky ve Věstníku veřejných zakázek: Z2025-041199

(dále jen „veřejná zakázka“)

ZADAVATEL VEŘEJNÉ ZAKÁZKY: Město Žďár nad Sázavou

IČO: 00295841

se sídlem Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou

(dále jen „zadavatel“)

Zadavatel vysvětluje zadávací dokumentaci na základě žádostí dodavatelů takto:

Dotaz č. 1

Zadavatel obdržel dotaz v tomto znění:

Zadavatel poskytl vysvětlení zadávací dokumentace č. 2 ze dne 8.9.2025, kdy reagoval mimo jiné na:

- Dotaz č. 11 v následujícím znění:

Žádáme o úpravu čl. 11.2. podmínek FIDIC (ve znění zvláštních podmínek), kdy odstranění vad na náklady a riziko zhotovitele by nemělo být požadováno ve vícero případech než v pouhém, nesprávném užívání díla objednatelem“. Obecně nemůže zhotovitel dále odpovídat za vady, které byly způsobeny:

- nevhodnými pokyny/věcmi objednatele, pokud na tyto zhotovitel řádně upozornil objednatele a objednatel písemně na nich trval nebo pokud tyto zhotovitel nemohl s odbornou péčí odhalit (viz spojení s čl. 4.27) nebo

- vnějšími událostmi (např. třetími osobami či vyšší moci).

I za vady způsobené těmito skutečnostmi nemůže nést zhotovitel odpovědnost a odstraňovat tak vady na vlastní náklady.

Navíc návaznost „*když a v takovém rozsahu, jak lze.....*“ již nemá logickou návaznost na vložený text. V textu obecných podmínek byl stanoveny přesné příčiny, kdy odpovídá zhotovitel, kdy nyní jsou stanoveny příčiny kdy zhotovitel neodpovídá. Žádáme tedy o úpravu.

Vysvětlení zadávací dokumentace k dotazu č. 11: Zadavatel tímto na shora uvedený dotaz odpovídá následovně: *Zadavatel trvá na znění pod-čl. 11.2 (zvláštních podmínek).*

Žadatel tímto podává dodatečnou žádost o vysvětlení zadávací dokumentace v tomto znění:

Žadatel nerozumí reakci zadavatele, kdy zadavatel zjevně nesprávně upravil obecné podmínky FIDIC, což vyplývá mimo jiné z nelogické formulace „Když a v takovém rozsahu“, jak lze“. S ohledem na znění čl. 11.2. zvláštních podmínek tak žádáme zadavatele, aby poskytl vysvětlení, zda skutečně zhotovitel má odpovídat za následující vady díla: (i) jedná se o vady, které vznikly v důsledku nevhodných věcí/pokynů objednatele, na které zhotovitel upozornil a objednatel na nich trval, nebo pokud tyto nemohl s odbornou péčí zjistit? a (ii) v případě jiných vnějších událostí, tj. i pokud příslušnou vadu způsobí třetí osoba nebo vyšší moc?

Pokud tomu tak je, jedná se o zcela excesivně nepřiměřenou zadávací podmínku rozpornou s ustanovením § 6 ZZVZ, která zcela jednoznačně omezuje svou nepřiměřeností a nedůvodností hospodářskou soutěž. Zhotovitel nemůže v takových případech odpovídat za vady díla.

Mohlo by dojít například k situaci, kdy bude předáno dílo a (i) třetí osoba dílo po předání poškodí a objednatel bude zhotoviteli reklamovat, ať odstraní na náklady a riziko zhotovitele, neboť vada nevznikla v důsledku nesprávného užívání objednatelem nebo (ii) dílo bude poškozeno vyšší mocí (např. vichřice, pád stromu atd.) a objednatel též bude reklamovat.

Žádáme o úpravu předmětného ustanovení, kdy v opačném případě nezbude žadateli než postupovat dalšími nástroji, které mu ZZVZ ve vztahu k zadávacím podmínkám umožňuje.

Odpověď na dotaz č. 1

Zadavatel tímto na shora uvedený dotaz odpovídá následovně:

Zadavatel setrvává na svém stanovisku neměnit pod-čl. 11.2 zvláštních podmínek FIDIC.

Zadavatel má za to, že nastavení smluvních podmínek poskytuje dostatečné mechanismy pro rozptýlení nejistot, které dodavatel zmiňuje v žádosti o vysvětlení. Ze znění pod-čl. 4.27 (zvláštních podmínek), na který dodavatel sám poukazuje, je zřejmé, že dodavatel se může zprostit odpovědnosti za vadu způsobenou nevhodnou věcí či postupem dle nevhodného pokynu, pokud splnil svoji povinnost upozornit Objednatele na nevhodnost věci nebo pokynu dle tohoto pod-článku.

Obdobně ve vztahu k vadám, které byly prokazatelně způsobeny vnějšími okolnostmi (vyšší mocí nebo třetími osobami), má zadavatel za to, že tyto nelze vykládat jako záruční vady ve smyslu pod-čl. 11.1. a 11.2 smluvních podmínek FIDIC. Vyšší moc a působení nepředvídatelných přírodních sil je navíc komplexně řešeno v čl. 19 a pod-čl. 17.3 písm. (h) smluvních podmínek FIDIC. Tyto okolnosti dále řeší rovněž obecná stanovení občanského zákoníku, která zadavatel nevyloučil (např. § 2116 občanského zákoníku).

Druhý odstavce pod-čl. 11.2 zvláštních podmínek míří na řešení situací, kdy vada nebude přičitatelná Zhotoviteli a provedení souvisejících prací nebude možné zadat Zhotoviteli v souladu s § 222 ZZVZ. Pro tyto případy je zavedená povinnost Zhotovitele poskytnout potřebnou součinnost a podat nabídku na provedení těchto prací.

Dotaz č. 2

Zadavatel obdržel dotaz v tomto znění:

Zadavatel poskytl vysvětlení zadávací dokumentace č. 2 ze dne 8.9.2025, kdy reagoval mimo jiné na:

- Dotaz č. 13 v následujícím znění:

Z jakého důvodu zrušil zadavatel čl. 13.7. podmínek FIDIC, tj. možnost zhotovitele požadovat úpravu doby a ceny v případě změn/zrušení právních předpisů? Dle žadatele se jedná o skutečnost, kterou nemůže zhotovitel nijak ovlivnit a předvídat a nepočítá s touto ani při podání své nabídky. Jedná se tak o nepřiměřenou zadávací podmínku přenášející plnou odpovědnost za neovlivnitelnou skutečnost na zhotovitele, kdy taková podmínka může nedůvodně omezit hospodářskou soutěž ohledně zakázky z důvodu, že řada potencionálních uchazečů z důvodu

takto nepřiměřené zadávací podmínky nabídku raději nepodá. Žádáme tedy o ponechání čl. 13.7. obecných podmínek FIDIC.

Vysvětlení zadávací dokumentace k dotazu č. 13: Zadavatel tímto na shora uvedený dotaz odpovídá následovně:

Zadavatel trvá na zrušení pod-čl. 13.7 podmínek FIDIC. Nastane-li změna legislativy, která bude mít skutečný dopad na cenu a Dobu pro dokončení, bude postupováno v souladu s § 222 ZZVZ.

Žadatel tímto podává dodatečnou žádost o vysvětlení zadávací dokumentace v tomto znění:

Žadatel nerozumí reakci zadavatele, kdy zadavatel zrušil důvod pro prodloužení a navýšení ceny díla v případě změn legislativy, kdy takový důvod byl podrobně rozepsán v čl. 13.7. obecných podmínek FIDIC a současně ujišťuje účastníky v rámci vysvětlení zadávací dokumentace, že v případě změny legislativy s dopadem na cenu a dobu pro dokončení bude postupováno dle § 222 ZZVZ.

Ustanovení § 222 ZZVZ však stanovuje limity pro změny veřejných zakázek a nezakládá žádná oprávnění smluvních stran v dle uzavřené smlouvy o dílo. Pokud tedy dle smlouvy o dílo nebude zhotovitel oprávněn k prodloužení a navýšení ceny z důvodu změn legislativy, nelze se nijak odvolat na § 222 ZZVZ.

Žádáme tedy zavatele o ponechání platnosti čl. 13.7. obecných podmínek FIDIC, případně, ať zadavatel na odůvodní své tvrzení v poskytnutém vysvětlení, tj. podle jakých ustanovení smlouvy o dílo bude postupováno v případě změn v legislativě s návazností na prodloužení termínů plnění a ceny díla. Bez možnosti prodloužení v takovém případě by nesl zhotovitel nepřiměřené riziko, neboť není, jakkoliv schopen, jakkoliv vývoj legislativy ovlivnit.

Odpověď na dotaz č. 2

Zadavatel tímto na shora uvedený dotaz odpovídá následovně:

Zadavatel setrvává na svém stanovisku vypustit pod-čl. 13.7 obecných podmínek FIDIC bez náhrady. Zadavatel má za to, že s ohledem na aktuální legislativní vývoj je riziko, že v časovém horizontu plnění veřejné zakázky nastanou takové legislativní změny, které budou mít zásadní dopady na cenu a termíny plnění, velmi nízké. Zadavatel má za to, že se jedná o nastavení, které je ve veřejných zakázkách v České republice běžné, nejedná se tedy o nikterak překvapivé ujednání. Zadavatel opětovně připomíná, že nastane-li skutečně situace, kdy bude v důsledku legislativních změn potřeba upravit cenu či dobu pro dokončení, bude přípustnost takové změny posouzena v souladu s § 222 ZZVZ.

Dotaz č. 3

Zadavatel obdržel dotaz v tomto znění:

Zadavatel poskytl vysvětlení zadávací dokumentace č. 2 ze dne 8.9.2025, kdy reagoval mimo jiné na:

- Dotaz č. 3 v následujícím znění:

Žádáme Zadavatele o potvrzení, zda již existuje dohoda se společností SATT a.s. ohledně budoucího napojení plánovaného bytového objektu na dálkové vytápění, např. uzavřena smlouva o smlouvě budoucí atp. Dále prosíme o upřesnění rozsahu dodávky a podmínek tohoto připojení, které by měly být zohledněny při ocenění přípojky včetně určení časování připojení.

Vysvětlení zadávací dokumentace k dotazu č. 3: Zadavatel tímto na shora uvedený dotaz odpovídá následovně:

Smluvní ujednání o dodávce tepla bude zajištěno zhotovitelem se společností SATT. Zhotovitel zahrne do své nabídky technické řešení, realizaci přípojky i náklady na uzavření smlouvy o dodávce tepla.

Žadatel tímto podává dodatečnou žádost o vysvětlení zadávací dokumentace v tomto znění:

„S ohledem na odpověď Zadavatele na dotaz č. 3, který se týkal připojení nového objektu na dálkové vytápění, žádáme Zadavatele o dodatečné prodloužení termínu odevzdání cenových nabídek uchazečů minimálně o 14 kalendářních dnů. Zadavatel a jeho zadání posouvá odpovědnost za dodávku všech přípojek inženýrských sítí zejména však přípojky dálkového vytápění na Zhotovitele a zároveň nejsou známy podrobnosti těchto připojovacích míst a podmínek připojení, je nezbytné, aby bylo uchazečům umožněno s jediným možným dodavatelem tepla, společností SATT (jejímž 100% majitelem je Město Žďár nad Sázavou), projednat technické řešení realizace přípojky včetně seznámení se s podmínkami a náklady na realizaci připojení bytového objektu na dálkové vytápění.“ „Alternativně žádáme Zadavatele o zvážení možnosti, z důvodu snahy o co největší urychlení výběru Zhotovitele, jmenování uvedené společnosti SATT jako nominovaného zhotovitele přípojky dálkového vytápění pro všechny účastníky zadávacího řízení. Vyhoví Zadavatel této alternativě?“

Odpověď na dotaz č. 3

Zadavatel tímto na shora uvedený dotaz odpovídá následovně:

Zadavatel reaguje na tento dotaz v odpovědi na Dotaz č. 4 níže.

Dotaz č. 4

Zadavatel obdržel dotaz v tomto znění:

V návaznosti na odpověď Zadavatele na dotaz č. 3 ze dne 8.9.2025 žádáme Zadavatele o dodatečnou detailní specifikaci týkající se podmínek, za kterých musí být objekt napojen na teplovod a které musí být obsaženy ve smlouvě o připojení objektu na dálkové vytápění. Dle informace od firmy SATT a.s., tato poskytuje v rámci zřízení připojení objektu na teplovod a smlouvy o dodávce tepla (provoz související výměňkové stanice) dva obchodní modely:

- 1) SATT a.s. v rámci smlouvy o dodávce tepla vybuduje a provozuje výměňkovou stanici, přičemž veškeré tyto investiční náklady jsou rozpočítávány do ceny odebíraného tepla; nebo
- 2) je nutno náklady související s vybudováním výměňkové stanice zahrnout do celkové ceny díla.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a s cílem zajistit rovné a transparentní podmínky pro všechny uchazeče žádáme tímto Zadavatele o jednoznačné určení, který z uvedených modelů je relevantní a má být zohledněn v rámci zpracování cenové nabídky.

V případě, že nebude zvolený obchodní model výslovně specifikován, hrozí vznik zásadních rozdílů ve struktuře a výši nabídkových cen jednotlivých uchazečů, což by mohlo vést k narušení transparentnosti zadávacího řízení a ohrožit jeho objektivní vyhodnocení.

Odpověď na dotaz č. 4

Zadavatel tímto na shora uvedený dotaz odpovídá následovně:

Zadavatel upřesňuje svoji původní odpověď tak, že společnost SATT, a. s., vybuduje na vlastní náklady výměníkovou stanici v objektu bytového domu s tím, že zůstane v jejím majetku a bude ji sama provozovat. Generální dodavatel stavby bytového domu nebude tedy zahrnovat výstavbu výměníkové stanice do ceny díla, ale zajistí pouze koordinační činnost při její realizaci.

V návaznosti na požadavek dodavatele na prodloužení lhůty k podání nabídek z důvodu komunikace se společností SATT a.s. neshledává zadavatel, vzhledem k odpovědi uvedené výše, relevantní důvody a lhůta pro podání nabídek se tak nemění.

Lhůta pro podání nabídek

Zadavatel upozorňuje, že lhůta pro podání nabídek a termín otevírání nabídek se v souladu s § 99 odst. 2 ZZVZ nemění, neboť to povaha doplnění nebo změny zadávací dokumentace nevyžaduje.

Zadavatel upozorňuje, že způsob podání nabídek ani způsob otevírání nabídek se nemění.

Vždy aktuální lhůta pro podání nabídek bude uvedena na profilu zadavatele, tj. na adrese veřejné zakázky: <https://zakazky.zdarns.cz/vz00001178>

Ve Žďáru nad Sázavou dne 11.09.2025

Bc. Jana Kotoučková, DiS.
administrátorka veřejných zakázek
kontaktní osoba zadavatele
Město Žďár nad Sázavou