

Veřejná zakázka: Bytový dům v Pelcově ulici, Kostelec nad Orlicí

Zadavatel: Město Kostelec nad Orlicí

IČ zadavatele: 00274968

Kontaktní adresa zadavatele: Palackého náměstí 38, 517 41 Kostelec nad Orlicí

Osoba oprávněná jednat jménem zadavatele: RNDr. Tomáš Kytlík, starosta

Profil zadavatele: https://zakazky.kostelecno.cz/profile_display_2.html

ADMINISTRÁTOR (zástupce zadavatele/pověřená osoba):

Markéta Nyčová

Telefon: 792 318 116

E-mail: mnycova@muko.cz

Vysvětlení zadávací dokumentace č. 1

Výše uvedený zadavatel za použití § 56 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, sděluje následující vysvětlení zadávací dokumentace č. 1 k zadávací dokumentaci vztahující se k výše uvedené veřejné zakázce.

Tato veřejná zakázka byla vyhlášena v otevřeném řízení dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění a uveřejněna na Profilu zadavatele dne 23.01.2024.

Zadavatel poskytuje všem dodavatelům, kteří mají zájem o účast v zadávacím řízení, kteří požádali o poskytnutí zadávací dokumentaci nebo kterým byla zadávací dokumentace poskytnuta, případně jiným dodavatelům, kteří vznesli dotaz k zadávacím podmínkám, případně bez předchozí žádosti, vysvětlení zadávací dokumentace dle ustanovení § 98 ZZVZ. V souladu s ustanovením § 98, ZZVZ, poskytuje zadavatel tyto informace na základě dotazů dodavatelů (dotaz - odpověď), kdy formulace dotazů dodavatelů je doslovně převzata, případně v souladu s ustanovením § 98 odst. 1 ZZVZ bez předchozí žádosti.

DOTAZ č. 1: V čl. IV. zadávací dokumentace „KVALIFIKACE“, oddíl „Technická kvalifikace, na straně 5 zadávací dokumentace, bod 2a „hlavní stavbyvedoucí“ je uveden následující text (pozn. zvýrazněno dodavatelem):

„2a - 1 osoba – hlavní stavbyvedoucí:

- vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu ve stavebním oboru,***
- osvědčení o autorizaci nebo osvědčení o registraci v oboru pozemní stavby, v případě osob usazených nebo hostujících v oboru pozemní stavby dle zákona č. 360/1992 Sb.,***
- minimálně 5 let praxe v oboru,***
- praxe v oblasti pozemních staveb - vykonávání funkce hlavního stavbyvedoucího nebo stavbyvedoucího na minimálně 2 stavbách, z toho minimálně 1 stavba, jejíž předmětem byla výstavba nebo rekonstrukce budov pro bydlení, budov občanské vybavenosti apod., kde investiční náklady na stavbu byly min. 30 mil bez DPH..“***

Zadavatel takto stanovenými zadávacími podmínkami, kdy vyžaduje u osoby stavbyvedoucího výslovně VŠ vzdělání, neumožňuje, aby výkon činnosti stavbyvedoucího mohla vykonávat osoba, která disponuje odbornou způsobilostí autorizovaný technik v oboru pozemní stavby, tj. osoba se SŠ vzděláním, aniž by Zadavatel v zadávací dokumentaci odůvodnil požadavek na odbornou způsobilost ve stupni autorizovaného inženýra.

V souladu s relevantními právními předpisy upravujícími stavební činnosti mohou odborné vedení provádění stavby nebo její změny vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Výše uvedený požadavek zadavatele, tj. požadavek, aby osoba v pozici stavbyvedoucího disponovala odbornou způsobilostí autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby podle Autorizačního zákona, je v rozporu s § 6(1) a (2), § 36(1) ZZVZ a také s aktuální rozhodovací praxí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „UOHS“).

Dodavatel poukazuje na nedávné rozhodnutí ÚOHS spis. zn.: ÚOHS-S0609/2021/VZ, č.j.: ÚOHS-17395/2022/500, ze dne 24. 5. 2022, ve kterém se výslovně uvádí: „Požadavky na technickou kvalifikaci, které jsou podmínkou účasti v zadávacím řízení, jsou zadávacími podmínkami dle § 28 odst. 1 písm. a) bod 2. zákona. Pravidla pro zadávací podmínky upravuje § 36 odst. 1 zákona a ten mj. stanoví, že **zadávací podmínky nemohou vytvářet bezdůvodné překážky hospodářské soutěže**. Toto ustanovení tak jednak umožňuje zadavateli požadovat v zadávacím řízení – zjednodušeně řečeno – jednak plnění způsobilé naplnit potřeby zadavatele, které jsou sledovány realizací zadávacího řízení, jednak toto plnění požadovat od způsobilého dodavatele, na druhé straně však též chrání férovou soutěž o veřejnou zakázku. Je nepochybné, že po zadavateli nelze požadovat, aby stanovené zadávací podmínky měly na všechny dodavatele stejný dopad.

V podstatě každá zadávací podmínka je způsobilá „někoho“ ze soutěže o veřejnou zakázku vyloučit. Přesto **případné omezení musí být vždy odůvodnitelné oprávněnými potřebami zadavatele a je to právě on, kdo musí unést důkazní břemeno, že se skutečně nejedná o bezdůvodnou překážku v hospodářské soutěži dodavatelů o veřejnou zakázku** (k tomu srov. např. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30. 9. 2021 sp.zn. 29 Af 53/2019). Pokud zadavatel právě uvedenému nedostojí, dopouští se nejen porušení ustanovení § 36 odst. 1 zákona, ale též základních zásad dle § 6 zákona. Současně ve vztahu ke stanovení podmínek kvalifikace zákon dále v § 73 odst. 6 výslovně uvádí, že pokud zadavatel požaduje prokázání mj. technické kvalifikace (viz v tomto případě řešená problematika) **musí své požadavky nastavit přiměřeně vzhledem ke složitosti a rozsahu předmětu veřejné zakázky**. Je tedy zjevné, že zákonodárce klade vysoký důraz na to, aby zadávací podmínky nebyly stanovovány bezdůvodně či nepřiměřeně, jelikož tato podmínka je kromě základních zásad promítnuta i do dalších ustanovení zákona. (...) V souvislosti s výše uvedeným tedy Úřad dospěl k závěru, že takto stanovené kritérium technické kvalifikace, které zadavatel vymezil požadavkem na osobu hlavního stavbyvedoucího a stavbyvedoucího disponující autorizací v úrovni autorizovaný inženýr, zadavateli nemohlo zaručovat výběr pouze z dodavatelů, kteří by byli lépe kvalifikovanými pro plnění předmětu veřejné zakázky, resp. kteří by zadavateli přinesli „přidanou hodnotu“ oproti těm dodavatelům, kteří by jej nesplňovali. **Zadavatel tedy svým postupem diskriminoval dodavatele, kteří disponují stavbyvedoucím/hlavním stavbyvedoucím s autorizací ve stupni autorizovaný technik, a jsou tedy schopni splnit předmět plnění šetřené veřejné zakázky, nicméně vzhledem k nezákonně stanovenému předmětnému kritériu technické kvalifikace je jim znemožněno účastnit se zadávacího řízení.** (...) Úřad proto uzavírá, že úkolem stavbyvedoucího je vést realizaci stavby v souladu s projektovou dokumentací, přičemž jak uvádí ČKAIT a ostatně i sám zadavatel, pro vedení realizace stavby je kvalifikován jak autorizovaný inženýr, tak autorizovaný technik. Ačkoli zadavatel je obecně oprávněn požadovat více než je minimum, zadavatel neuvedl žádnou skutečnost, která by ospravedlňovala možné omezení okruhu potenciálních dodavatelů.“

Dodavatel se domnívá, že s ohledem na předmět Zakázky, jeho rozsah a složitost, je ze strany zadavatele nedůvodné stanovit požadavek na odbornou způsobilost osoby v pozici stavbyvedoucího tak, že připustí pouze osobu s autorizací ve stupni autorizovaného inženýra.

S ohledem na výše uvedené **dodavatel zadavatele žádá, aby upravil ustanovení čl. IV. Zadávací dokumentace Zakázky „KVALIFIKACE“, oddíl „Technická kvalifikace, na straně 5, bod 2a „hlavní stavbyvedoucí“ tak, že u požadavků na osobu v pozici stavbyvedoucího umožní splnění odborné způsobilosti této osoby doložením autorizace v oboru pozemní stavby ve stupni autorizovaný technik.** Jinými slovy, rozšíří požadovaný stupeň vzdělání osoby hlavního stavbyvedoucího také o středoškolské vzdělání.

Odpověď č. 1

Zadavatel k tomuto dotazu (žádosti o vysvětlení) sděluje následující:

Zadavatel při vymezení požadavku na prokázání technické kvalifikace dle čl. IV bod 2a) Zadávací dokumentace, a to u dotazované osoby hlavního stavbyvedoucího vycházel z principů přiměřenosti, nediskriminace a rovného zacházení v rámci požadavků na technickou kvalifikaci a taktéž z ustanovení o této technické kvalifikaci dle § 79 odst. 2 písm. c) a d) ZZVZ.

Zadavatel se zabýval otázkou, zda zadavatelem stanovený požadavek na kvalifikaci hlavního stavbyvedoucího, resp. požadavek na vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu ve stavebním oboru pro prokázání splnění předmětného kvalifikačního kritéria ve vztahu k osobě hlavního

stavbyvedoucího požadovaném v rámci čl. IV bod 2a) Zadávací dokumentace, který byl určen vysokoškolským stupněm vzdělání, byl stanoven přiměřeně.

Zadavatel definoval pozici hlavního stavbyvedoucího jako nejstěžejnější osoby, která se účastní realizace po celou její dobu a celou realizaci vede. Jeho zkušenosti, praxe a vzdělání jsou pro stavbu určující. Není pravdou, že by pro samotnou realizaci bylo stěžejní pro zadavatele pouze samotné vedení stavby, které může vykonávat též osoba autorizovaného technika. Autorizovaný inženýr je mj. oprávněn provádět výpočty staveb, průzkumy, zkoušky, či provádět geodetická měření a s tím související práce. Osoba autorizovaného inženýra tak má mnohem širší záběr činnosti než pouhé vedení realizace stavby. Je podstatné, aby osoba hlavního stavbyvedoucího byla znalá v celém rozsahu stavby, a tím pádem, aby mohla podřízené osoby kvalifikovaně vést – toto vyplývá i z povinností zhotovitele definovaných ve smlouvě o dílo a projektové dokumentace. Požadavky zadavatele tak nejsou ani diskriminační, ani nepřiměřené, ale jsou zcela v souladu s rozsahem a obsahem předmětu plnění veřejné zakázky.

Zadavatel se v daném případě dále domnívá, po podrobné seznámením se s citovaným rozhodnutím, že dodavatelem argumentace založená na rozhodnutí ÚOHS spis. zn.: ÚOHS-S0609/2021/VZ, č.j.: ÚOHS-17395/2022/500, ze dne 24. 5. 2022 nemůže být obdobným způsobem aplikována na soutěženou veřejnou zakázku. Jednak předmětem plnění veřejné zakázky byly „... stavební úpravy spočívající ve **výměně oken i s parapety za okna plastová**, s ohledem na možnost budoucího zateplení a kompletní **výměnu dřevěných stěn s okny v bytech s lodžii** a opravami **dotčených povrchů i se zábradlím**. Také budou řešeny nové přístřešky před hlavními vstupy do jednotlivých objektů i s výměnou vstupních dveří a poštovních schránek. Součástí předmětu veřejné zakázky je i **oprava stávajícího degradovaného soklu s návazností na možnost budoucího zateplení objektu a návrh fasády schodišťových věží**.“ A z rozhodnutí dále vyplývá, že se jednalo o zakázku s **předpokládanou hodnotou ve výši pouze 12 122 600,90 Kč bez DPH**.

Zadavatel tak dodává, že shledává rozdíl mezi předmětem plnění soutěžené zakázky (přestavba na bytový dům s 33 bytovými jednotkami určenými k trvalému bydlení) s prostou výměnou oken s parapety a zásadně rozdílnou výší předpokládané hodnoty zakázky ve výši 100 mil. Kč s hodnotou 12 mil. Kč citovaného rozhodnutí. Zadavatel je přesvědčen, že má plné právo stupeň vzdělání zvolit přiměřeně s ohledem na rozsah, charakter a předmět zadávané veřejné zakázky (což potvrzuje i odborná komentářová literatura a rozhodovací praxe Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS)). Zadavatel má právo požadovat, aby jeho stavbu řídila osoba mající příslušná oprávnění, kterým je dle jiných právních předpisů i osvědčení o autorizaci. Vzhledem k tomu, že k vedení realizace stavby je oprávněn jak autorizovaný inženýr, tak autorizovaný technik (viz § 18 a § 19 zákona č. 360/1992 Sb.), ale autorizovaný inženýr má i jiná oprávnění (např.: oprávnění provádět statické a dynamické výpočty staveb aj.), lze uznat i oprávněnost požadavku zadavatele na osobu autorizovaného inženýra (autorizovaný technik tedy kvalifikaci nesplňuje). Hypoteticky by na pozici stavbyvedoucího mohl být i autorizovaný technik, ale požadavky na kvalifikační předpoklady nemají směřovat k absolutními minimu co do odbornosti a zkušeností dotčené osoby, ale k tomu, aby byly vhodně a správně nastaveny k zajištění odbornosti a zkušenosti ve vztahu k předmětu zakázky.

Zadavatel je tak přesvědčen, že dotazovaný požadavek na kvalifikaci hlavního stavbyvedoucího, resp. požadavek na vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu ve stavebním oboru Zadávací dokumentace, stanovil zcela přiměřeně i s ohledem na potenciální dodavatele na relevantním trhu a hospodářskou soutěž. Tento požadavek je zcela standardní a odůvodnění a v rámci obdobných zakázek naprosto běžný.

Shora uvedené stanovisko zadavatele navíc potvrzuje i rozhodovací praxe ÚOHS, kdy tento úřad v rámci svého Rozhodnutí ze dne 28. 1. 2022, sp.zn.: ÚOHS-S0119/2021/VZ, č.j.: ÚOHS-03325/2022/510, konstatoval v obdobném případě, jako je shora uvedený dotaz tazatele, následující závěry:

„ÚHOS zamítl návrh na zrušení části kvalifikační dokumentace týkající se hlavního stavbyvedoucího a stavbyvedoucího, u nichž zadavatel požadoval: autorizaci podle zákona č. 360/1992 Sb. v oboru pozemní

stavby jako autorizovaný inženýr (...), **neboť v intencích těchto částí návrhu nebyly zjištěny důvody pro uložení nápravného opatření.**“

DOTAZ č. 2:

Článek VIII. Smlouvy „**Vady díla**“ a jeho odstavec 8.4 obsahuje text následujícího znění (pozn. zvýrazněno dodavatelem):

„Zhotovitel poskytuje ve smyslu ustanovení § 2619 a § 2113 občanského zákoníku objednateli záruku na jakost díla spočívající v tom, že dílo bude po záruční dobu způsobilé pro použití k obvyklému účelu a zachová si sjednané, jinak obvyklé vlastnosti.

Záruční doba na dílo činí 60 měsíců; s následujícími výjimkami, kdy se záruční doba poskytuje v délce:

a) 120 měsíců na střešní konstrukce (střechu),

b) 24 měsíců na drobné spotřební výrobky, které mají ze své povahy životnost kratší, ledaže výrobce poskytuje v záručním listu záruční dobu delší.

Záruční doba počíná běžet dnem předání díla resp. převzetí díla objednatelem. Pokud budou v protokolu o předání a převzetí díla uvedeny vady a nedodělky, pak záruční doba počíná běžet až od prvního dne následujícího po odstranění všech vad a nedodělků.“

Současné Článek VIII. Smlouvy „**Vady díla**“ a jeho odstavec 8.14 obsahuje text následujícího znění (pozn. zvýrazněno dodavatelem):

*„K zajištění nároků objednatele vyplývajících z poskytnuté záruky zhotovitel předá objednateli v rámci předání a převzetí díla **bankovní záruku ve výši 5 % z ceny díla bez DPH.***

*Tato bezpodmínečná neodvolatelná bankovní záruka **musí být platná po celou záruční dobu, až do okamžiku odstranění poslední záruční vady**“*

Dodavatel na straně jedné kvituje, že zadavatel diverzifikuje délky záručních dob na jednotlivé části díla. Na druhé straně však:

a) délka záruční doby na střešní konstrukce (střechu) činí 120 měsíců, tj. efektivně 10 let,

b) ve spojení se závazkem zhotovitele předat objednateli (zadavateli) v rámci předání a převzetí díla, tzv. záruční, bankovní záruku ve výši 5 % z ceny díla bez DPH;

c) když předpokládaná hodnota předmětné veřejné zakázky je zadavatelem stanovena částkou 100 mil. Kč bez DPH;

rezultují v praktickou situaci, kdy:

d) zhotovitel předá objednateli (zadavateli) při předání díla bankovní záruku ve výši 5 % z ceny díla bez DPH, tzn. na částku až 5 mil. Kč;

e) a tuto bankovní záruku bude povinen držet a hradit zásadní náklady na její trvání po dobu 10 let;

f) přitom po uplynutí 5 let končí smluvní záruční doba na celé dílo, s výjimkou střešní konstrukce (střechy);

g) pokud tedy zadavateli postačí bankovní záruka ve výši 5 % z ceny díla bez DPH po dobu prvních 5 let po předání díla **na krytí příp. nákladů na opravu záručních vad celého díla** (v předpokládané hodnotě až 100 mil. Kč bez DPH);

h) není vůbec logický požadavek zadavatele, aby bankovní záruka téhož objemu a výše byla zhotovitelem držena (a hrazena) též v období 6. až 10. roku po předání díla, když tato má v tomto období krýt již pouze náklady na záruční opravy střechy.

Jakkoli střecha není pochopitelně zanedbatelnou částí díla, je možno konstatovat, po prostudování PD a VV pro tuto veřejnou zakázku (rozsah a typ střechy, její krytina, tepelná izolace etc.), že na záruční opravy střechy by měla postačovat a jeví se jako přiměřená bankovní záruka ve výši 1,5 % z ceny díla bez DPH.

Ve světle výše uvedeného jsou tedy dle dodavatele předmětná ustanovení ve stávajícím znění (ve zvýrazněných částech), tj.

- pokud jde o **výši a celkové délky trvání** smluvně zadavatelem požadované záruční bankovní záruky (tj. 5 % pod dobu 120 měsíců),
- **aniž by byla po uplynutí prvních 5 let záruční doby (na celé dílo – bez spotřebních částí a dodávek, zde 24 měsíční záruční doba), kdy dalších 5 let trvá záruka již „jen“ na střechu, výše smluvně požadované bankovní záruky přiměřeně snížena,**

rozporná s ustanovením §36 (1) ZZVZ, který stanoví, že (cit.): „Zadávací podmínky nesmí být stanoveny tak, aby určitým dodavatelům bezdůvodně přímo nebo nepřímo zaručovaly konkurenční výhodu nebo vytvářely bezdůvodné překážky hospodářské soutěže.“

Dle dodavatele je požadavek zadavatele na takto nepřiměřeně vysokou bankovní záruku také pro 6. až 10. rok trvání záruční doby (pouze střecha) ve spojení s faktem, že náklady na poskytnutí bankovní záruky v této výši jsou velmi vysoké a zpravidla banky také vyžadují složení části zaručované sumy na speciální, vázaný účet (což je další náklad či zatížení cash flow dodavatele), **diskriminační**.

Efektivně pak takto nastavená výše a délka záruční bankovní záruky naplňují hypotézu výše citované právní normy, když prakticky diskvalifikují z účasti na této zakázce regionální stavební společnosti a naopak favorizují velké stavební holdingy a konsekventně tím vytvářejí bezdůvodné překážky hospodářské soutěže.

Žádáme proto zadavatele, aby ve světle výše uvedené argumentace upravil znění Článku VIII. Smlouvy „Vady díla“ a jeho odstavec 8.14 tak, aby byla požadovaná výše bankovní záruky po uplynutí záruční doby na celé dílo s výjimkou střechy, tedy od počátku 6. roku trvání 10leté záruky na střechu přiměřeně snížena, tj. na 1,5% z ceny díla bez DPH.

Odpověď č. 2

Zadavatel upravil výši požadované bankovní záruky s ohledem na rozdílnou délku záručních dob ve smlouvě o dílo.

DOTAZ č. 3:

Dodavatel zadavatele žádá, aby v souladu s § 100 (1) ZZVZ v zadávací dokumentaci upravil a ve Smlouvě doplnil ujednání o vyhrazené změně závazku spočívající v možnosti přerušení realizace díla **v souvislosti s nepříznivými klimatickými podmínkami** / požadavky na technologické postupy a s tím související prodloužení doby pro realizaci díla o takový počet dnů, který bude odpovídat předmětnému přerušení. Tato podmínka je s ohledem na dobu realizace díla zcela standardní a přiléhavá, případná nutnost přerušení realizace díla bez této vyhrazené změny závazku by nebyla postupem dle § 222 ZZVZ realizovatelná.

Navíc, což je dle dodavatele velmi podstatný argument, potřeba doplnění do Smlouvy ujednání o vyhrazené změně závazku spočívající v možnosti přerušení realizace díla **v souvislosti s nepříznivými klimatickými podmínkami**, je v případě této zakázky dána a opodstatněna také tím, že Smlouva nyní stanoví nejzazší lhůtu, ve které je povinen zadavatel předat dodavateli (zhotoviteli) staveniště za účelem zahájení stavebních prací, a to 30.9.2024, tj. v podstatě před zahájením zimní sezóny.

Tudíž nelze příp. nepříznivé klimatické podmínky, resp. potřebu dodržení požadavků na technologické postupy a s tím související potřebu přerušení realizace díla na dobu nezbytně nutnou, vyloučit, když navíc smluvní termín realizace díla je stanoven na 600 dní ode dne zahájení prací. Lze tedy jednoznačně počítat s tím, že dílo bude realizováno v období se dvěma zimními sezónami.

Odpověď č. 3

Zadavatel k tomuto dotazu (žádosti o vysvětlení) sděluje následující:

Zadavatel při definici požadavku předpokládané době plnění, resp. délky termínu realizace díla dle čl. II Zadávací dokumentace vycházel ze zkušenosti z předešlých veřejných zakázek realizovaných zadavatelem.

Zadavatel se zabýval otázkou, zda zadavatelem stanovený časový rozsah délky realizace díla, resp. časové omezení doby, který byl určen na 600 dní ode dne zahájení prací na díle, byl stanoven přiměřeně. Předmětem veřejné zakázky jsou stavební úpravy budovy týkající se statického zajištění objektu v jihovýchodní části objektu, zazdění stávajících lodžií v severní části, ubourání spojovacího krčku, propojující objekt s vedlejší budovou tělocvičny v severní části, odstranění vyložených balkónových desek v západní části, vyrovnání výškové úrovně podlahy levého křídla v 1. PP pomocí ocelových konstrukcí, vybudování opěrných stěn patii (dlážděné nezastřešené dvorky v 1. PP) v jižní části, vybudování monolitických stěn podporujících staticky nevyhovující stávající cihlové opěrné stěny v severní části.

V objektu se dále budou upravovat dispozice, měnit/opravovat povrchy stěn, podlah, budou se realizovat SDK i minerální podhledy a měnit veškeré instalace (instalace vody, kanalizace,

elektroinstalace silno i slaboproudé, doplňovat VZT,...). Objekt se bude dodatečně zateplovat minerální izolací.

Celý objekt bude z důvodu nevyhovujících dispozic, rozvodů sítí a z důvodu kompletní modernizace rekonstruován. K bezbariérovému pohybu v budově bude sloužit nový výtah a v 1. PP zdvihací plošina - hydraulická nůžková plošina. Schodiště propojující všechna podlaží zůstává stávající.

Na základě úpravy dispozic, budou zazděny lodžie na severní straně objektu zdívem z keramických tvárnic tl. 250 mm. Zazdívání otvorů bude prováděno tvárnicemi shodných tloušťek se stávajícím zdívem. Dozdívky otvorů a špalet v nosných konstrukcích bude provedeno shodným zdícím prvkem, tzn. dozdívkou stávajícího zdívá a bude se stávajícím zdívem provázáno. V rámci bouracích prací budou vybourány kapsy pro uložení překladů nových otvorů.

V rámci bouracích prací budou podlahové vrstvy odstraněny v celé ploše až na nosnou konstrukci a položeny nové skladby podlah, které výškově celé podlaží sjednotí do jedné úrovně. Vrstva skladeb bude zahrnovat kročejovou izolaci tl. 30 mm, proměnnou tl. EPS izolace, která bude sloužit jako instalační vrstva pro vedení rozvodů ÚT a vrstvu litého cementového potěru s nášlapnou vrstvou. Ve společných prostorách (schodišťová hala, chodby, technické zázemí, kotelna) je jako nášlapná vrstva navržena epoxidovaná podlaha se vsypem. V bytech je jako nášlapná vrstva navržena PVC podlaha (obytné místnosti) v kombinaci s keramickou dlažbou (koupelny a chodby. V rámci bouracích prací budou provedeny prostupy pro šachtové rozvody. Tyto prostupy jsou řešeny pomocí svařené (smontované) konstrukce. Dále bude proveden prostup pro novou výtahovou šachtu, která se nachází mezi stávajícími nosnými stěnami a pomocí navrženého ocelového nosníku bude otvor vybourán.

Z výše uvedeného popisu (textu) předmětu plnění zakázky zcela jasně vyplývá skutečnost, že se jedná **především o stavební práce uvnitř (vně) adaptovaného objektu**, který je napojen na funkční technickou infrastrukturu, a tudíž míra vlivu na přerušení stavebních prací i z důvodu nepříznivých klimatických podmínek a s ohledem na dodržení technologických postupů, na které se tazatel odvolává, je z pohledu zadavatele významně eliminována.

Na druhou stranu **zadávací dokumentace nemusí upravovat otázky**, které jsou **řešeny příslušnými právními předpisy**, kdy zejména není objektivně možné definovat všechny nečekané příčiny zabraňující provádění díla. **Proto pokud by se v daném případě jednalo o zcela nestandardní klimatické podmínky**, neřešené zadávacími podmínkami, je zřejmé, že by se mohlo jednat o okolnosti, které zadavatel (ale ani zhotovitel) **jednající s náležitou péčí nemohl předvídat**. Změna doby plnění z důvodu nepříznivých klimatických podmínek (bez provádění dalších změn závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku), nebude obvykle změnou, která by založila změnu celkové povahy veřejné zakázky, jelikož se týká již zadaného předmětu veřejné zakázky a jedná se stále o totéž plnění, které směřuje k těmto cílům. Změna doby plnění také obvykle nebude jakkoliv finančně vyčíslena.

Zvažovaná změna závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku v důsledku nepříznivých klimatických podmínek tak **bude změnou závazku podle § 222 odst. 6 ZZVZ**. Její použití je přípustné, pokud vznik potřeby této změny nastal v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat, změna nemění celkovou povahu veřejné zakázky a hodnota změny nepřekročí 50 % původní hodnoty závazku.

Zadavatel vyhrazenou změnu závazku spočívající v možnosti přerušení realizace díla v souvislosti s nepříznivými klimatickými podmínkami nepoužije.

DOTAZ č. 4:

Článek XIII. Smlouvy „**Závěrečná ujednání**“ a jeho odstavec 13.2 obsahuje text následujícího znění (pozn. zvýrazněno dodavatelem):

*„Smluvní strany sjednávají, že aplikace ustanovení § 2595 a **2630 odst. 2 občanského zákoníku se vylučuje.**“*

Výše uvedená ujednání efektivně vylučují tato práva zhotovitele:

a) § 2595 OZ – odstoupit od Smlouvy v případě, že objednatel i přes upozornění zhotovitele trvá na použití nevhodné věci či příkazu; a

b) § 2630 odst. 2 OZ – zprostit se odpovědnosti za vady díla (stavby), pokud tato byla způsobena jen chybou ve stavební (projektové) dokumentaci.

Dle dodavatele je předmětné ustanovení ve stávajícím znění, **minimálně ve zvýrazněné části**, s ohledem na judikaturu ÚOHS rozporné s ustanovením § 36(3) ZZVZ a představuje nepřípustné přenášení

odpovědnosti za správnost zadávacích podmínek na dodavatele. K této problematice již v minulosti mnohokrát zaujal Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „ÚOHS“) jednoznačný postoj, a to např. v rozhodnutí ÚOHS č.j.: ÚOHS-S0272/2018/VZ-26587/2018/522/JKr z 11. 9. 2018, ve kterém se uvádí: „Zadavatel je nejen **odpovědný za správnost a úplnost zadávacích podmínek a jejich soulad se zákonem, ale současně dle § 36 odst. 3 druhé věty zákona platí, že odpovědnost za to, že zadávací podmínky jsou správné a úplné nesmí zadavatel přenášet na dodavatele.** Je to právě zadavatel, kdo má dodavatelům poskytnout takové podklady pro jejich účast v zadávacím řízení, na základě nichž by mohli zvážit svoji účast v zadávacím řízení a připravit porovnatelné nabídky, a to aniž by se museli zabývat tím, zda tyto podmínky neobsahují nesprávnosti, zda jsou úplné, nerozporné, dostatečně podrobné apod. Pokud se vyskytne určitá vada zadávacích podmínek, nelze tuto skutečnost vykládat k tíži dodavatele. (...) Jak již Úřad uvedl výše, v oblasti zadávání veřejných zakázek **není úkolem dodavatele před podáním nabídky provádět audit zadávací dokumentace či projektu předloženého zadavatelem, a to ani, pokud má být taková kontrola „pouze“ s odbornou péčí na základě nyní známých informací. Pokud je konkrétní projektová dokumentace výsledkem tvůrčí činnosti konkrétní odborné společnosti, je na zadavateli, aby případnou soukromoprávní odpovědnost a objektivní nedostatky projektu řešil právě s autorem projektu. Koncepce zákona, kdy je to pouze a jedině zadavatel, kdo nese odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek zapovídá takový přístup, kdy důsledky nesprávnosti zadání musí nést dodavatel, který tyto měl s náležitou péčí odhalit při přípravě nabídky.**“

Smluvní vyloučení aplikace ust. § 2630 odst. 2 OZ, tedy zbavení zhotovitele možnosti liberace z odpovědnosti za vadu díla v případě, že tato byla způsobena vadou ve stavební (projektové) dokumentaci, je přitom ryzím příkladem přenášení odpovědnosti na zhotovitele, když tato odpovědnost má jít za zadavatelem, resp. za „autorem projektu“, který je dodavatelem zadavatele, zcela odlišným od dodavatele v rámci tohoto zadávacího řízení na stavební práce.

Proto žádáme zadavatele, aby celé předmětné ustanovení Smlouvy, tj. Článek XIII. Smlouvy „**Závěrečná ujednání**“ a jeho odstavec 13.2, vypustil buď v plném rozsahu anebo přinejmenším alespoň tu část, která vylučuje aplikaci liberačního ustanovení § 2630 odst. 2 OZ.

Odpověď č. 4

Zadavatel vypustil ustanovení § 2630 odst. 2 OZ.

V souladu s ustanovením Zadávací dokumentace k tomuto zadávacímu řízení poskytuje zadavatel vysvětlení Zadávací dokumentace a doplňující informace k této veřejné zakázce z rozhodnutí zadavatele. Tímto zadavatel, poskytuje níže vysvětlení a doplňující informace k této veřejné zakázce na základě vlastního rozhodnutí:

Smlouvu o dílo rozšířil o nové ustanovení:

2.1.3. Termín plnění díla může být upraven, na základě vyhrazené změny závazku ze smlouvy dle § 100 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v zadávacích podmínkách:

V případě změny zahájení doby plnění z důvodu ležícího na straně zadavatele (zejména oddálení zveřejnění výzvy k předložení žádosti o dotaci ze strany SFPI) se posunuje i termín dokončení a protokolárního předání a převzetí předmětu veřejné zakázky, avšak doba provádění díla v kalendářních dnech zůstane nezměněna. Z těchto důvodů si zadavatel vyhraduje v souladu s § 100 odstavec 1 zákona právo na jednostrannou změnu předpokládaného termínu zahájení doby plnění a vybraný dodavatel je povinen na tento požadavek zadavatele bezpodmínečně a bez dalších požadavků, zejména na úpravy rozsahu předmětu veřejné zakázky a ceny, přistoupit, není-li dále uvedeno jinak.

12.6. Zhotovitel je při realizaci předmětu plnění dle této smlouvy povinen dodržet platné technické normy a naplňovat ekologické požadavky a požadavky na trvale udržitelný rozvoj, a to zejména prostřednictvím využívání materiálů, technických a ostatních prostředků a výrobních technologií s žádnou nebo nízkou mírou dopadů na životní prostředí. V případě použití obalů pak používat obaly vyrobené ze snadno recyklovatelného materiálu nebo materiálu z obnovitelných zdrojů, nebo se musí jednat o obalový systém pro opakované použití.

Při realizaci předmětu plnění je zhotovitel povinen přednostně využívat inovativní technologické a výrobní postupy, které jsou v souladu s nejnovějšími požadavky a normami environmentálního managementu a managementu kvality, a které budou podporovat ekologicky šetrná řešení, vč. zohlednění jejich energetické náročnosti. Naplňování požadavků na ochranu životního prostředí a inovace se zhotovitel zavazuje realizovat, mimo uplatňování nových nebo výrazně zdokonalených výrobků, služeb nebo postupů, včetně výrobních, také např. zajištěním nového způsobu uvádění na trh, zaváděním nových organizačních metod obchodních postupů, zlepšováním v oblasti organizace pracovního prostředí nebo vnějších vztahů apod.

Zadavatel dále aktualizoval přílohu č. 3 – VV (souboru prací), kde upravil sazbu DPH (na nových 12%).

Zadavatel v souvislosti se shora uvedenými změnami zadávacích podmínek a poskytnutými vysvětleními a v zájmu právní jistoty tímto sděluje, že přistupuje k přiměřenému prodloužení lhůty pro podání nabídek v rámci tohoto zadávacího řízení, a to o celou její délku.

Zadavatel tímto ruší původní stanovenou lhůtu pro doručení nabídky v čl. X příslušné Zadávací dokumentace (tj. stanovenou do 26. 02. 2024 do 10:00 hod.) a tímto stanovuje novou lhůtu pro doručení nabídky v rámci čl. X příslušné Zadávací dokumentace, a to do 21. 03. 2024 do 10:00 hod.

Nové znění čl. X příslušné Zadávací dokumentace zní:

„Lhůta pro podání nabídek je do 21. 03. 2024 do 10:00 hod.“

„Otevírání nabídek proběhne dne 21. 03. 2024 v 10:01 hodin prostřednictvím el. nástroje E-ZAK“

Shora vedené vysvětlení zadavatel zároveň provádí v příloze tohoto Vysvětlení, a to v novém znění:

- 1602204_Zadávací dokumentace_BD_Pelclova_revize 1
- 1602224_Příloha č.4_Smlouva o dílo_BD Pelclova KnO_revize č.1
- 240216 - Stavební úpravy č.p. 279 a č.p. 388, Pelclova ulice na bytové jednotky, Kostelec nad Orlicí [zadání]

Ve shora uvedeném novém znění dokumentů přikládá zadavatel aktualizované znění těchto dokumentů, kde jsou shora uvedené změny již promítnuty a zavedeny. Zadavatel doporučuje všem dodavatelům věnovat pozornost novému znění přiložených dokumentů a tyto vzít v potaz při přípravě nabídky do zadávacího řízení.

V Kostelci nad Orlicí 16.02.2024

RNDr. Tomáš Kytlík
starosta města