

dle seznamu

Vaše značka:

Naše značka:

VZ2/PRAV/2026

Vyřizuje:

J. Sosnarová

tel.: 235 094 054

jsosnarova@sneo.cz

V Praze dne:

06. 02. 2026

Vysvětlení zadávací dokumentace k veřejné zakázce č. VZ/2/2026 - Rekonstrukce vzduchotechniky v bytovém domě náměstí Svobody 728/1 (DI č. 2)

Zadavatel k položeným dotazům předně uvádí, že daná žádost o vysvětlení zadávací dokumentace nebyla zadavateli doručena včas v souladu s ustanovením § 98 odst. 3 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále jen „ZZVZ“). Zadavatel přesto poskytuje vysvětlení tak, jak následuje.

Zadavatel dále v obecné rovině ve vztahu k daným dotazům předně uvádí, že smyslem institutu vysvětlení zadávací dokumentace dle ustanovení § 98 ZZVZ je vyjasňovat či objasňovat zadávací podmínky veřejné zakázky, nikoliv to, aby zadavatel vysvětloval své motivace a důvody, které jej ke stanovení té či oné zadávací podmínky vedly. Jinak (a velmi zjednodušeně) řečeno institut vysvětlení zadávací dokumentace primárně slouží k odpovědím na otázky typu „jak“ nikoliv na otázky typu „proč“ a už vůbec neslouží ke vznášení požadavků na změnu jinak jasných a určitých zadávacích podmínek (včetně obchodních) veřejné zakázky. Tyto závěry vyplývají z rozhodovací praxe Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, který vyložil smysl a účel institutu vysvětlení zadávací dokumentace např. ve svém rozhodnutí č. j. ÚOHS-S0444/2020/VZ-07286/2021/500/AIV ze dne 17. 05. 2021.

ČÁST B

(04. 02. 2026)

Dotaz č. 1

Čl. VI odst. 2 písm. b) - „pozastávka, která bude ZHOTOVITELI uvolněna a proplacena poté, kdy dojde ke splnění následujících podmínek: b) místně příslušným stavebním úřadem bude vydáno kolaudační rozhodnutí na DÍLO.“ Nesouhlasíme s tím, aby podmínkou uvolnění zádržného bylo vydání kolaudačního rozhodnutí a písm. b) navrhuje odstranit. Za DPS odpovídá zadavatel, resp. projektant jako autor DPS. Je odpovědností uvedených subjektů, aby v rámci výkonu své činnosti zajistily správnost DPS tak, aby užívání díla (stavby) vyhovovalo právním předpisům a bylo následně schváleno příslušným stavebním úřadem. Zhotovitel nemůže nést odpovědnost za nedostatky stavby případně vytknuté v rámci kolaudačního řízení v případě, že zhotovil dílo bez vad a nedodělků plně v souladu se smlouvou, tedy plně dle zadání a požadavků zadavatele.

Odpověď

Zadavatel ve vztahu k danému dotazu uvádí, že smyslem institutu vysvětlení zadávací dokumentace dle ustanovení § 98 ZZVZ je vyjasňovat či objasňovat zadávací podmínky veřejné zakázky a vůbec neslouží ke vznášení požadavků na změnu jinak jasných a určitých zadávacích podmínek (včetně obchodních) veřejné zakázky, což představuje daný dotaz.



Realitní
činnost



Investiční
a inženýrská
činnost



Správa
nemovitostí



Volnočasové
aktivity



Komunální
služby



Facility
management

Přesto zadavatel uvádí, že se v daném případě jedná o zadávací podmínku, jejímž účelem je zajistit maximální součinnost zhotovitele díla k řádné a co možná nejrychlejší kolaudaci stavby a současně zajistit odstranění případných vad díla zjištěných až po předání a převzetí díla až v rámci jeho kolaudace. Dle zadavatele mohou dodavatelé tuto zadávací podmínku bez větších obtíží zakalkulovat do celkové ceny díla (jako tzv. „cenu peněz“).

Zadavatel výše uvedené shrnuje, že zadávací podmínky ponechává ve stávajícím znění.

Dotaz č. 2

Čl. VI odst. 3: „Pozastávka však bude ZHOTOVITELI uvolněna a proplacena i bez naplnění podmínek dle odstavce 2 písm. b) tohoto článku SMLOUVY po uplynutí doby jednoho (1) roku od převzetí dokončeného DÍLA bez vad a nedodělků OBJEDNATELEM.“ V návaznosti na odůvodnění předchozího bodu navrhuje odstranění tohoto ustanovení.

Odpověď

Zadavatel ve vztahu k danému dotazu uvádí, že smyslem institutu vysvětlení zadávací dokumentace dle ustanovení § 98 ZZVZ je vyjasňovat či objasňovat zadávací podmínky veřejné zakázky a vůbec neslouží ke vznášení požadavků na změnu jinak jasných a určitých zadávacích podmínek (včetně obchodních) veřejné zakázky, což představuje daný dotaz.

Přesto zadavatel uvádí, že se v daném případě jedná o zadávací podmínku, jejímž účelem je zajistit maximální součinnost zhotovitele díla k řádné a co možná nejrychlejší kolaudaci stavby a současně zajistit odstranění případných vad díla zjištěných až po předání a převzetí díla až v rámci jeho kolaudace. Dle zadavatele mohou dodavatelé tuto zadávací podmínku bez větších obtíží zakalkulovat do celkové ceny díla (jako tzv. „cenu peněz“).

Zadavatel výše uvedené shrnuje, že zadávací podmínky ponechává ve stávajícím znění.

Dotaz č. 3

Čl. VIII odst. 5: „Případné drobné vady a nedodělky mohou být uvedeny v protokolu o předání a převzetí DÍLA s dohodnutými termíny jejich odstranění. OBJEDNATEL je oprávněn rozšířit tento seznam vad a nedodělků o případné vady a nedodělky zjištěné v rámci vydání kolaudačního rozhodnutí.“ Nesouhlasíme, aby byl OBJEDNATEL oprávněn rozšířit seznam vad a nedodělků o případné vady a nedodělky zjištěné v rámci vydání kolaudačního rozhodnutí a tuto větu navrhuje odstranit. K odůvodnění viz argumentace uchazeče k čl. VI odst. 2 písm. b) výše. Úspěšná kolaudace je odpovědností zadavatele, resp. projektanta za podmínky, že zhotovitel provedl dílo v souladu se smlouvou.

Odpověď

Zadavatel ve vztahu k danému dotazu uvádí, že smyslem institutu vysvětlení zadávací dokumentace dle ustanovení § 98 ZZVZ je vyjasňovat či objasňovat zadávací podmínky veřejné zakázky a vůbec neslouží ke vznášení požadavků na změnu jinak jasných a určitých zadávacích podmínek (včetně obchodních) veřejné zakázky, což představuje daný dotaz.

Přesto zadavatel uvádí, že se v daném případě jedná o zadávací podmínku, jejímž účelem je zajistit maximální součinnost zhotovitele díla k řádné a co možná nejrychlejší kolaudaci stavby a současně zajistit odstranění případných vad díla zjištěných až po předání a převzetí díla až v rámci jeho kolaudace. Dle zadavatele mohou dodavatelé tuto zadávací podmínku bez větších obtíží zakalkulovat do celkové ceny díla (jako tzv. „cenu peněz“).

Zadavatel současně upozorňuje dodavatele na skutečnost, že dle závazného vzoru Smlouvy o dílo odpovídá zhotovitel za vady díla zjištěné nejenom v průběhu předání a převzetí díla a v průběhu kolaudačního řízení, nýbrž i za vady zjištěné kdykoli následně v průběhu lhůty poskytnuté záruky za jakost díla dle Smlouvy o dílo.

Zadavatel výše uvedené shrnuje, že zadávací podmínky ponechává ve stávajícím znění.

Dotaz č. 4

Čl. X odst. 1: ZHOTOVITEL je povinen předat OBJEDNATELI před uzavřením SMLOUVY bankovní záruku dle ustanovení § 2029 a násl. OBČZ za řádné provedení DÍLA ve výši 1.000.000,- Kč (slovy jeden milión korun českých).“ Nesouhlasíme a navrhujeme odstranit. Nároky objednatele jsou dostatečně zajištěny sjednaným zádržným ve výši 10 % z ceny díla.

Odpověď

Zadavatel ve vztahu k danému dotazu uvádí, že smyslem institutu vysvětlení zadávací dokumentace dle ustanovení § 98 ZZVZ je vyjasňovat či objasňovat zadávací podmínky veřejné zakázky a vůbec neslouží ke vznášení požadavků na změnu jinak jasných a určitých zadávacích podmínek (včetně obchodních) veřejné zakázky, což představuje daný dotaz.

Přesto zadavatel uvádí, že jeho záměrem je zajistit dokončení díla na památkově chráněné budově řádně a včas (kdy navíc jakákoli prodlení si mohou vyžádat značné dodatečné náklady z titulu přerušení provozu pronajatých nebytových prostor), přičemž tomuto požadavku byly přizpůsobeny i zvolené zajišťovací instituty promítnuté do návrhu Smlouvy o dílo. Vzhledem ke skutečnosti, že v oboru stavebnictví je běžným standardem požadovat bankovní záruku za realizaci díla až do výše 15 %, a že zadavatel požaduje bankovní záruku pouze ve výši cca 3,5 % předpokládané hodnoty veřejné zakázky, a současně že zádržné bude „narůstat“ postupně v závislosti na prostavěnosti (tj. není v plné výši požadováno od počátku), tudíž zadavatelem požadované zajištění i v kombinaci zádržné + bankovní záruka nebude vybočovat z výše uvedených standardů v oboru stavebnictví, považuje stanovené obchodní podmínky za přiměřené a vycházející z oprávněných potřeb veřejné zakázky.

Zadavatel výše uvedené shrnuje, že zadávací podmínky ponechává ve stávajícím znění.

Dotaz č. 5

Čl. XII odst. 22: navrhujeme následující: „Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo OBJEDNATELE na náhradu škody VE VÝŠI PŘESAHOJÍCÍ SMLUVNÍ POKUTU.“

Odpověď

Zadavatel ve vztahu k danému dotazu uvádí, že smyslem institutu vysvětlení zadávací dokumentace dle ustanovení § 98 ZZVZ je vyjasňovat či objasňovat zadávací podmínky veřejné zakázky a vůbec neslouží ke vznášení požadavků na změnu jinak jasných a určitých zadávacích podmínek (včetně obchodních) veřejné zakázky, což představuje daný dotaz.

Zadavatel výše uvedené shrnuje, že zadávací podmínky ponechává ve stávajícím znění.