VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE Č. 1

Název veřejné zakázky:	**Sportovní hala Šternberk**
Identifikační údaje o zadavateli	
Název:	Město Šternberk
Sídlo:	Horní náměstí 16, 785 01 Šternberk
IČO:	002 99 529
Veřejná zakázka podle předmětu:	Veřejná zakázka na stavební práce
Forma zadávacího řízení:	Otevřené řízení
Limit veřejné zakázky:	Nadlimitní

Zadavatel poskytuje níže uvedené vysvětlení zadávací dokumentace.

DOTAZ 1

Uchazeč žádá zadavatele o konkretizaci čl. 2.9 smlouvy, co je součástí díla a co nikoliv, aby později nedošlo k pochybnostem. Uchazeč se mimo jiné dotazuje, co patří do nábytkového vybavení.

ODPOVĚĎ 1

Rozsah interiéru se řídí čl. 2.9 smlouvy ve spojení se stavebním programem (zejména stranami 3 až 5). Součástí díla je veškerý pevně zabudovaný interiér a dále následující výslovně požadované vybavení, i pokud některý z těchto prvků nebude stavebně pevně zabudován:

a) uzamykatelné skříňky v šatnách sportovců a rozhodčích v rozsahu požadavku nejméně 4 ks v každé šatně a šatní stěny vybavené háčky a předsazenou lavicí podle stavebního programu;
b) uzamykatelné skříňky a šatní stěny s háčky a předsazenou lavicí v zázemí Atletického klubu Šternberk podle požadavků na 2. NP;
c) uzamykatelný nábytek pro ukládání písemností, dokumentace oddílů a případné vystavení trofejí v klubovnách, jejichž dodávku stavební program výslovně zahrnuje do stavby (požadovány jsou nejméně dvě klubovny);
d) kuchyňky v provozních zázemích stanovených stavebním programem, pracovní plocha ve skladu správce a pevné pultové pracoviště recepce a bufetu v rozsahu nutném ke splnění popsané funkce těchto prostor;
e) tribuny: pro minimálně 300 diváků (místa na sezení), na dlouhé straně hrací plochy, bezbariérový přístup, (maximální celková kapacita haly 400 osob pro PBŘ), formou lavicového systému s opěradly.

Ostatní volně stojící a movitý nábytek, například běžné volné stoly, židle nebo kancelářská křesla, není součástí díla, pokud jeho dodávku stavební program výslovně nestanoví. Zakreslení tohoto nábytku ve studii tak není relevantní.

Podrobné rozměry a uspořádání dodávaných prvků navrhne zhotovitel v rámci projektové dokumentace podle předepsaných kapacit a funkcí jednotlivých prostor.

DOTAZ 2

Uchazeč žádá zadavatele o vyjádření, jestli neposkytnutí řádné a včasné součinnosti objednatele při získávání správních rozhodnutí pro tuto stavbu bude důvodem pro prodloužení termínu dokončení díla.

ODPOVĚĎ 2

Objednatel je povinen poskytovat součinnost podle čl. 2.6 a 12.17 smlouvy, včetně včasného udělení potřebné plné moci. Pokud zhotovitel prokáže, že v důsledku prodlení objednatele s poskytnutím nezbytné součinnosti objektivně nemohl řádně a včas splnit konkrétní povinnost, nebude za takto způsobené prodlení odpovídat v rozsahu jeho skutečné příčinné souvislosti s prodlením objednatele.

Samotné neposkytnutí součinnosti však automaticky neprodlužuje všechny smluvní lhůty ani termín dokončení stavby. Zhotovitel musí objednatele bezodkladně upozornit na překážku, uvést požadovanou součinnost a doložit její konkrétní dopad na postup prací a příslušné milníky. Nadále je povinen provádět činnosti, kterým překážka nebrání, a omezovat její důsledky. Případná nezbytná změna smluvních lhůt bude sjednána postupem podle čl. III smlouvy v souladu se ZZVZ, pouze v prokázaném rozsahu.

DOTAZ 3

Uchazeč žádá zadavatele o zdůvodnění, proč dle čl. 4.8 smlouvy nebezpečí změny okolností přebírá pouze zhotovitel. Uchazeč namítá, že dané ustanovení je v rozporu se zásadou přiměřenosti, a tedy odporuje § 6 ZZVZ. Nadto je dané ustanovení rovněž v rozporu se zásadou hospodárnosti a principy 3E, neboť nabídky všech uchazečů budou navýšeny o částku alokovanou pro rizika vyplývající z tohoto ustanovení smlouvy, která přitom ani nemusí nastat. 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 3

Zadavatel nevyhovuje požadavku na vypuštění převzetí nebezpečí změny okolností ani na jeho reciproční rozšíření na objednatele. Převzetí tohoto nebezpečí občanský zákoník výslovně připouští v § 1765 odst. 2 a nejde tak samo o sobě o nepřípustnou smluvní podmínku.

U této zakázky nese zhotovitel odpovědnost za projektovou přípravu i realizaci metodou Design & Build, volí a koordinuje technické řešení, dodávky i poddodavatele. Zadavatel požaduje předvídatelný finanční rámec celého plnění a pevnou cenu za podmínek čl. IX smlouvy. Dodavatelé jsou s tímto rozdělením rizik předem shodně seznámeni a zohlední je při zpracování nabídky. Samotná možnost zahrnout ocenění rizik do ceny nedokládá porušení zásad přiměřenosti nebo 3E. Hospodárnost nelze posuzovat jen podle nejnižší počáteční ceny bez zohlednění rizika budoucích výdajů objednatele. Převzetí rizika změny okolností nezbavuje objednatele povinnosti plnit jeho vlastní smluvní závazky a poskytovat součinnost.

Pro odstranění formulační nepřesnosti v odkazu na § 1765 odst. 2 zadavatel zpřesňuje čl. 4.8, při zachování jeho věcného účelu, takto:

„Zhotovitel přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku. Ustanovení § 1765 odst. 1, § 1766 a § 2620 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužijí; tím nejsou dotčeny změny díla řádně sjednané postupem podle čl. III této smlouvy.“

DOTAZ 4

Uchazeč žádá zadavatele o zvážení, zda je hospodárné a praktické mít jiného koordinátora BOZP na přípravu a jiného na realizaci. Pro každou fázi je třeba zpracovat plán BOZP, přičemž pro plán realizace se používá plán pro přípravu, který se doplňuje. V případě rozdílných koordinátorů se tyto plány liší a platí se dvakrát. Proto v praxi je běžné, že obě fáze výstavby zajišťuje jeden koordinátor.

ODPOVĚĎ 4

Každý dodavatel zahrne do ceny projektové přípravy zajištění koordinátora BOZP pro tuto fázi, zatímco koordinátora pro realizaci zajistí na své náklady objednatel. Zákon č. 309/2006 Sb. neukládá, aby obě fáze zajišťovala totožná osoba. Nejde o požadavek na dvojí zpracování téhož plánu od počátku. Plán zpracovaný při přípravě musí být předán objednateli a navazujícímu koordinátorovi a při realizaci bude aktualizován podle skutečného postupu a podmínek stavby. Samotná změna osoby koordinátora není důvodem k odmítnutí použitelného plánu. Zadavatel má zájem na zajištění koordinace již v projektové přípravě a na vlastním zajištění koordinátora ve fázi realizace.

DOTAZ 5

Uchazeč se dotazuje k čl. 6.12.2 smlouvy, zda v případě nedodržení 10ti denní lhůty k vyjádření ze strany objednatele (TDS) dojde k prodloužení termínu plnění včetně termínu jednotlivých milníků.

ODPOVĚĎ 5

Lhůta 10 kalendářních dnů podle čl. 6.12.2 se počítá od prokazatelného předání příslušné úplné části dokumentace. Zhotovitel musí DPZ a DPS předložit s dostatečným předstihem, aby bylo možné kontrolu a případné opravy provést v rámci sjednaných milníků. Dodržení této lhůty objednatelem je jeho smluvní povinností.

Její samotné překročení nezakládá automatické prodloužení všech milníků o stejný počet dnů. Rozhodující je, zda a v jakém rozsahu opožděné stanovisko skutečně bránilo včasnému splnění konkrétního milníku. Pokud zhotovitel takový dopad prokáže, uplatní se postup a závěry uvedené v odpovědi na dotaz č. 2 výše. Prodlení prokazatelně způsobené objednatelem nelze přičítat zhotoviteli. Prodloužení se nebude vztahovat na nezávislé činnosti, které mohly pokračovat, ani na prodlení vyvolané vadnou či neúplnou dokumentací zhotovitele.

DOTAZ 6

Uchazeč žádá zadavatele o vyjádření k čl. 7.3 smlouvy, jestli neposkytnutí řádné a včasné součinnosti ze strany objednatele při získávání správních rozhodnutí pro tuto stavbu bude důvodem pro prodloužení termínu dokončení díla a nebude prodlením, za které odpovídá zhotovitel.

ODPOVĚĎ 6

Zadavatel potvrzuje, že ani čl. 7.3 smlouvy nepřenáší na zhotovitele odpovědnost za prodlení způsobené neposkytnutím nezbytné součinnosti objednatele. Uplatní se odpověď na dotaz č. 2 výše, včetně požadavku doložit příčinnou souvislost, skutečný časový dopad a postupovat při případné změně smluvních lhůt podle čl. III smlouvy a ZZVZ.

Je třeba rozlišovat takové pochybení objednatele od běžné doby rozhodování správního orgánu. Podle čl. 4.1 a 7.3 samotná doba rozhodování správního orgánu není prodlením zhotovitele, pokud ji nezpůsobil a řádně plní své povinnosti. Termín dokončení stavby je navíc odvozen od předání staveniště, k němuž dochází až po právní moci povolení záměru a

akceptaci DPS. Delší povolovací řízení proto samo o sobě nezkracuje sjednanou dobu 24 měsíců pro realizaci stavby.

DOTAZ 7

S ohledem na dikci ustanovení čl. 8.2 smlouvy žádáme zadavatele o vysvětlení, proč požaduje odchylku od § 2628 občanského zákoníku, který ukládá objednateli povinnost (nikoli pouze možnost) převzít dílo, které vykazuje ojedinělé drobné vady, jež samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání jeho užívání funkčně nebo esteticky, ani je podstatným způsobem neomezují. Předmětné zákonné ustanovení bylo do občanského zákoníku vloženo proto, aby bylo zabráněno šikanóznímu chování objednatele, který mohl dříve odmítat převzetí díla pro jakoukoli drobnost. U rozsáhlejších staveb se přitom ojedinělým drobným vadám nelze zcela vyhnout. Žádáme proto zadavatele o úpravu předmětného smluvního ustanovení tak, aby měl povinnost převzít i dílo, které vykazuje pouze drobné vady ve smyslu § 2628 OZ.

ODPOVĚĎ 7

Zadavatel požadavku na zavedení povinného převzetí díla s drobnými vadami nevyhovuje. Čl. 8.2 je třeba číst společně s čl. 13.2 a 17.11 smlouvy. Čl. 13.2 výslovně ponechává objednateli možnost převzít dílo s vadami nebránícími užívání, nestanoví to však jako povinnost, kdy použití § 2628 občanského zákoníku je v čl. 17.11 výslovně vyloučeno. Citované ustanovení je přitom ustanovením dispozitivním, od něhož se lze smluvně odchýlit a takové nastavení smluvních podmínek ÚOHS neshledal nezákonným, viz např. rozhodnutí předsedy ÚOHS č. j. ÚOHS-03449/2024/163 ze dne 30. 1. 2024.

Zadavatel požaduje, aby zhotovitel realizoval celé dílo s náležitou odbornou péčí a v kvalitě stanovené smlouvou a zadávacími podmínkami. Má zájem převzít dílo bez vad a nedodělků a od počátku jej komfortně užívat. I vady a nedodělky nebránící užívání mohou snižovat jeho komfort a jejich odstraňování může vyžadovat přístup a práci pracovníků zhotovitele, zásahy do hotového díla a omezení provozu haly. Zadavatel nechce být předem zavázán takové zásahy a omezení přijmout pouze s odkazem na drobný charakter vad nebo na tvrzenou běžnou praxi při předávání staveb. Objednatel se obecně nebrání převzetí díla s jednotlivými drobnými vadami a nedodělky, ponechává si však možnost rozhodnout o takovém převzetí podle konkrétních okolností. Účelem tohoto nastavení je předejít sporům o to, zda určitá vada ještě spadá pod pojem drobné vady, s jejíž existencí by byla spojena povinnost dílo převzít. O případném převzetí rozhodne objednatel na základě posouzení povahy a rozsahu vad, jejich dopadu na bezpečnost, provoz a komfort užívání a omezení spojených s jejich odstraněním. Samotné označení vady za drobnou nezakládá povinnost objednatele dílo převzít. Zadavatel proto smluvní podmínky nemění.

DOTAZ 8

Žádáme zadavatele o objasnění, proč zadavatel do návrhu smlouvy nezakomponoval inflační doložku. Absence inflační doložky je z pohledu dodavatele nehospodárným řešením, neboť: (i) vzhledem k délce plnění může dojít ke snížení hospodářské soutěže; (ii) zadavatel již na počátku, bez ohledu na skutečnou inflaci, obdrží vyšší nabídkové ceny, neboť dodavatelé musí do nabídek promítnout nejisté budoucí náklady; a (iii) nabídky jednotlivých uchazečů nebudou vzájemně porovnatelné, neboť každý bude vycházet z jiné vlastní predikce budoucí inflace.

Zakomponování inflační doložky do smlouvy o dílo v rámci veřejných zakázek je považováno za zákonné a férové řešení, odpovídající i výkladovým stanoviskům a doporučením formulovaným v souvislosti s růstem nákladů v posledních letech

(https://www.uohs.cz/download/Sekce_VZ/Metodiky/Stanovisko_MMR_UOHS_ceny_material_2021_09_02.pdf; https://www.uohs.cz/download/Sekce_VZ/Metodiky/Spolecne-stanovisko-MMR_UOHS_stari-reference_k-uverejneni.pdf), a je v souladu se zásadou hospodárnosti a principy 3E (hospodárnosti, efektivity a účelnosti), kterými se zadavatel jednající s péčí řádného hospodáře musí řídit. Žádáme zadavatele o vysvětlení, zda upraví závazný text smlouvy tak, aby zahrnoval inflační doložku vázanou na skutečný, nikoli předem odhadovaný, nárůst cen.

ODPOVĚĎ 8

Zadavatel požadavku na doplnění inflační doložky nevyhovuje. Doba a způsob plnění i předpoklad realizace do roku 2029 jsou dodavatelům předem známy. Zadavatel upřednostňuje předvídatelnost celkových výdajů. Každý dodavatel promítne vlastní odhad vývoje nákladů do nabídky. Rozdílné obchodní kalkulace dodavatelů nečiní nabídky neporovnatelnými, neboť každý nabízí cenu za tentýž vymezený předmět za shodných smluvních podmínek.

Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 7 As 304/2024-54 ze dne 2. 12. 2025 potvrdil, že využití inflační doložky není povinností zadavatele. Jde o jeho obchodní rozhodnutí, které samo o sobě nezakládá rozpor se ZZVZ a jeho zásadami. Zadavatel není povinen odstranit veškerá podnikatelská rizika dodavatelů. Ani argumentace principy 3E nezakládá obecnou povinnost indexaci sjednat.

Stanovisko MMR a ÚOHS k nárůstu cen stavebních materiálů z roku 2021 obsahuje doporučení a možnosti zákonného postupu, nikoli povinnost inflační doložku zavést. Již v úvodní části výslovně ponechává zohlednění růstu cen na zadavateli a jeho finančních možnostech. Druhý odkaz uvedený v dotazu se týká stáří referenčních zakázek podle § 79 ZZVZ.

DOTAZ 9

Uchazeč žádá zadavatele v souladu s čl. 10.2 smlouvy o vysvětlení, kdy bude uvolněno zádržné za DPS, jelikož tato projektová dokumentace není spojená s žádným správním rozhodnutím.

ODPOVĚĎ 9

Zádržné z ceny DPS je podle čl. 10.2 navázáno na pravomocné povolení záměru, přestože samotná DPS nepodléhá samostatnému povolovacímu rozhodnutí. Důvodem je souběžné zpracování DPS a povolovacího řízení a povinnost zapracovat podmínky následně vydaného povolení do DPS podle čl. 6.6. Pro uvolnění zádržného není vyžadováno jiné správní rozhodnutí o DPS.

Zadavatel ponechává výši zádržného 15 % a jeho vazbu na pravomocné povolení záměru. Pro odstranění časové nejednoznačnosti u faktur vystavených až po právní moci povolení záměru se druhá věta posledního odstavce čl. 10.2 upřesňuje takto:

„Zadržená částka bude zhotoviteli uvolněna nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne nabytí právní moci povolení záměru; pokud však lhůta splatnosti příslušné řádně vystavené a doručené faktury uplyne později, bude zadržená částka uvolněna nejpozději v den splatnosti této faktury.“

DOTAZ 10

Uchazeč žádá zadavatele o přehodnocení čl. 10.14 smlouvy a zrušení možnosti úroku z prodlení teprve u dlužné částky přesahující 1.000.000,- Kč. V případě dluhu 900.000,- Kč by

nevznikl nárok druhé straně ani v případě, že prodlení bude několik měsíců. Dle názoru uchazeče je takovéto ustanovení v rozporu s §6 ZZVZ

ODPOVĚĎ 10

Dotaz zaměňuje dvě odlišná práva. Podle první věty čl. 10.14 vzniká nárok na zákonný úrok z prodlení z dlužné peněžité částky bez ohledu na její výši. Stejné právo zhotovitele při prodlení objednatele potvrzuje čl. 15.6 smlouvy. Úrok z prodlení lze proto uplatnit také při dluhu 900 000 Kč nebo nižším. Nárok není vázán na překročení 1 000 000 Kč ani na uplynutí dodatečné šedesátidenní lhůty.

Částka přesahující 1 000 000 Kč bez DPH a marné uplynutí dodatečné lhůty 60 kalendářních dnů od doručení výzvy se vztahují výhradně ke zvláštnímu smluvnímu oprávnění zastavit práce. Zhotovitel po tuto dobu neztrácí právo na úrok z prodlení. Smlouva se nemění.

DOTAZ 11

Žádáme zadavatele o úpravu ustanovení čl. 10.22 smlouvy. Možnost pozastavit platby za řádně prováděné dílo z důvodu dílčího prodlení je pro zhotovitele zásadním zásahem do cash-flow stavby. Pokud zhotovitel realizuje rozsáhlejší dílo skládající se z více stavebních a inženýrských objektů, nemůže být sankcionován tím, že mu zadavatel odmítne platit i za ostatní, zcela bezchybně a včas realizované části stavby. Takový postup by mohl vést k druhotné platební neschopnosti zhotovitele, zastavení prací subdodavatelů a ohrožení celého projektu. K penalizaci zpoždění na harmonogramu standardně slouží institut smluvních pokut, nikoli zastavení financování celé stavby. Považuje tedy zadavatel možnost úplného zastavení financování stavby za jakékoliv dílčí zpoždění za přiměřené a jakým způsobem má zhotovitel financovat navazující práce, pokud mu budou zadrženy platby i za řádně provedené dodávky? Upraví zadavatel smlouvu tak, že vypustí možnost pozastavit veškeré platby?

ODPOVĚĎ 11

Zadavatel požadavku na vypuštění čl. 10.22 nevyhovuje. Ujednání představuje dočasný zajišťovací prostředek při neplnění povinností zhotovitele, jehož účelem je ochrana dokončení díla a oprávněných nároků objednatele. Smluvní pokuta plní odlišnou funkci a její sjednání samo o sobě nevylučuje další zákonné a smluvní prostředky ochrany. Čl. 10.22 stanoví oprávnění, nikoli automatické zastavení všech plateb při každém dílčím zpoždění.

Toto oprávnění musí být vykládáno a vykonáváno v souladu s § 6 a § 8 občanského zákoníku a pravidly ochrany věřitele při úplatném plnění, zejména § 1964 občanského zákoníku. Rozsah a doba případného pozastavení úhrady musí odpovídat závažnosti a trvání porušení, dotčenému plnění a oprávněnému zájmu objednatele. Ustanovení neopravňuje k bezdůvodnému, neomezenému ani zjevně nepřiměřenému zadržování všech plateb kvůli bagatelnímu prodlení. Tyto meze platí také pro obdobná oprávnění podle čl. 10.17 a 10.20.

Zadavatel zachovává měsíční fakturaci skutečně provedených a odsouhlasených prací a standardní třicetidenní splatnost faktur. Zhotovitel musí finanční zajištění realizace navrhnout s ohledem na předem stanovené platební podmínky a zajistit řádné plnění svých závazků. Z uvedených mezí nevyplývá předpoklad dotazu, že každé dílčí zpoždění automaticky povede k zastavení financování celé stavby.

DOTAZ 12

Žádáme zadavatele o objasnění, proč ze smlouvy vyplývá povinnost vést stavební deník v písemné podobě, ačkoliv podle § 166 odst. 5 stavebního zákona musí být v případě veřejných zakázek v nadlimitním režimu stavební deník veden v elektronické formě. Prosíme

o upřesnění, zda se jedná o nepřesnost v textu, případně o potvrzení, že vedení stavebního deníku bude probíhat výhradně elektronicky v souladu se stavebním zákonem.

ODPOVĚĎ 12

Zadavatel potvrzuje, že stavební deník bude veden v elektronické formě v souladu s § 166 odst. 5 stavebního zákona. Náklady na jeho řádné vedení jsou součástí ceny díla.

Čl. 11.5 výslovně odkazuje na náležitosti stanovené právními předpisy. Požadavky čl. 11.6 na čitelnost, podpisy, průběžné zápisy a přístupnost deníku nelze vykládat jako příkaz k vedení deníku v listinné podobě, tyto náležitosti musí být splněny i v elektronickém prostředí. Vedení paralelního listinného stavebního deníku zadavatel nepožaduje.

DOTAZ 13

S ohledem na dikci ustanovení čl. 13.2 smlouvy žádáme zadavatele o vysvětlení, proč požaduje odchylku od § 2628 občanského zákoníku, který ukládá objednateli povinnost (nikoli pouze možnost) převzít dílo, které vykazuje ojedinělé drobné vady, jež samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání jeho užívání funkčně nebo esteticky, ani je podstatným způsobem neomezují. Předmětné zákonné ustanovení bylo do občanského zákoníku vloženo proto, aby bylo zabráněno šikanóznímu chování objednatele, který mohl dříve odmítat převzetí díla pro jakoukoli drobnost. U rozsáhlejších staveb se přitom ojedinělým drobným vadám nelze zcela vyhnout. Žádáme proto zadavatele o úpravu předmětného smluvního ustanovení tak, aby měl povinnost převzít i dílo, které vykazuje pouze drobné vady ve smyslu § 2628 OZ.

ODPOVĚĎ 13

Zadavatel požadavku na změnu čl. 13.2 nevyhovuje z důvodů podrobně uvedených v odpovědi na dotaz č. 7 výše.

DOTAZ 14

Žádáme zadavatele o upřesnění čl. 14.4 smlouvy, zejména ve vztahu k povinnosti zhotovitele nastoupit k odstranění havarijní vady do 12 hodin po oznámení a odstranit ji do 48 hodin, resp. u omezujících vad nastoupit do 48 hodin a odstranit je do 5 pracovních dnů. S ohledem na charakter některých vad považujeme uvedené lhůty za velmi krátké a potenciálně obtížně splnitelné, zejména u vad vyžadujících koordinaci třetích stran, dodávku specifických materiálů či technologických postupů.

ODPOVĚĎ 14

Zadavatel lhůty v čl. 14.4 nemění. Jsou odstupňovány podle skutečného dopadu vady na užívání díla.

U vady kategorie A je požadováno zahájení řešení do 12 hodin a odstranění vady nebo poskytnutí akceptovatelného náhradního řešení do 48 hodin od nahlášení. U kategorie B zahájení řešení do 48 hodin a odstranění vady nebo poskytnutí akceptovatelného náhradního řešení do 5 pracovních dnů. Lhůty k zahájení řešení tedy nelze zaměňovat s lhůtami k úplnému odstranění vady.

Rychlá reakce je potřebná zejména při haváriích a výpadcích bránících nebo podstatně omezujících bezpečný provoz veřejné sportovní haly. Smlouva přitom u kategorií A a B výslovně připouští akceptovatelné náhradní řešení. Čl. 14.5 navíc umožňuje objednateli prodloužit lhůtu s ohledem na technickou povahu vady a objektivní možnost jejího odstranění, včetně dostupnosti náhradních materiálů. Zhotovitel případné objektivní překážky včas doloží a předloží návrh postupu. Koordinace jeho poddodavatelů a servisního zajištění je jeho

povinností a sama o sobě nezakládá obecný nárok na prodloužení. Zadavatel uvedené lhůty nemění.

DOTAZ 15

Žádáme zadavatele o zdůvodnění, proč jsou smluvní pokuty sjednány jednostranně pouze v neprospěch zhotovitele. V aktuálním znění smlouvy zhotovitel nemá právo požadovat žádné sankce vůči objednateli, například v případě jeho prodlení s platbami nebo při nesplnění povinností nutných k řádné realizaci díla. Zváží zadavatel doplnění recipročních sankcí i pro případ porušení povinností na straně objednatele, tak aby byl smluvní vztah vyvážený?

ODPOVĚĎ 15

Právní předpisy neukládají, aby obě smluvní strany měly sjednány shodné druhy a výše smluvních pokut. Jejich povinnosti se obsahově liší, kdy zhotovitel zajišťuje projektovou přípravu, povolení, realizaci a odstranění vad, zatímco hlavními povinnostmi objednatele jsou součinnost, převzetí řádného plnění a zaplacení ceny.

Tvrzení, že zhotovitel nemá žádné prostředky ochrany proti pochybením objednatele, neodpovídá smlouvě. Při prodlení s platbou mu náleží zákonný úrok, smlouva zachovává právo na náhradu škody, za stanovených podmínek umožňuje zastavit práce a čl. 16.1 připouští odstoupení oběma smluvním stranám při podstatném porušení smlouvy druhou stranou. Důsledky prodlení objednatele se součinností jsou vysvětleny v odpovědích výše. Rozdílnost zajištění odlišných povinností proto sama o sobě nezakládá nepřiměřenost smluvních podmínek.

DOTAZ 16

Uchazeč žádá zadavatele o stanovení maximální výše (zastropování) celkových smluvních sankcí v souladu se zásadou přiměřenosti smluvních podmínek, která vyplývá z § 6 ZZVZ, tedy požadavku rovného zacházení, zákazu diskriminace, transparentnosti a přiměřenosti.
V této souvislosti žádáme o vyjasnění, zda zadavatel připouští, aby souhrn všech smluvních pokut uplatnitelných vůči zhotoviteli (zejména v návaznosti na kumulaci denních sankcí za jednotlivá porušení) nepřesáhl přiměřený limit, například 10 % ceny díla bez DPH, a to i za situace, kdy smlouva vedle smluvní pokuty výslovně zachovává též nárok objednatele na náhradu škody v plné výši. Stanovení takového souhrnného limitu je podle názoru dodavatele nezbytné k zachování proporcionality sankčního režimu a předvídatelnosti rizik na straně dodavatelů.

ODPOVĚĎ 16

Zadavatel obecný souhrnný limit smluvních pokut ani jiný paušální strop nezavádí. Sankce se vážou na konkrétní porušené povinnosti a jejich trvání. Zadavatel jimi chrání včasné dokončení, bezpečné provádění stavby a použitelnost haly, včetně rychlého řešení záručních vad. Souhrnný strop by po jeho vyčerpání omezil účinek sankcí také při dalším závažném nebo dlouhodobém porušování smlouvy. Zachování nároku na náhradu škody vedle smluvní pokuty je zcela standardní smluvní ustanovení a ani tato skutečnost nezakládá zjevnou nepřiměřenost smluvních podmínek.

DOTAZ 17

Žádáme zadavatele o objasnění důvodu, pro který je čl. 16.2 písm. f) smlouvy koncipován tak, že je objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, kdy dojde, byť pouze k

zahájení insolvenčního řízení proti zhotoviteli a nikoli až po pravomocném rozhodnutí o úpadku zhotovitele. Zhotovitel namítá, že insolvenční řízení mohou být proti zhotoviteli zahájena zcela účelně tím, že na soud dojde nepravdivý podnět a soud jej nebude moci pouze odmítnout bez toho, aby zahájil řízení. I k zamítnutí zcela účelného podání je třeba, aby soud řízení zahájil a ihned návrh zamítl jako nedůvodný, v takovém případě však již nastala skutečnost, pro kterou může objednatel odstoupit od smlouvy. Dané ustanovení smlouvy je zcela zjevně v rozporu se zásadou přiměřenosti, a tedy též v rozporu s § 6 ZZVZ. Upraví zadavatel dané ustanovení tak, že objednatel bude od smlouvy moci odstoupit až v případě, že soud vyřkne, že je zhotovitel v úpadku? Zároveň žádáme o vysvětlení důvodu, pro který je možnost odstoupení pouze jednostranná ze strany objednatele, nikoliv ze strany objednatele?

ODPOVĚĎ 17

Dotaz nevychází z celého znění čl. 16.2 písm. f). Insolvenční návrh podaný třetí osobou nezakládá právo objednatele odstoupit okamžitě. Smlouva je spojuje až se situací, kdy do 30 kalendářních dnů od zveřejnění vyhlášky o zahájení insolvenčního řízení nebude vydáno rozhodnutí o odmítnutí nebo zamítnutí návrhu, s výjimkou ve smlouvě uvedeného zamítnutí pro nedostatek majetku. Samotné krátkodobé zahájení řízení následované v této lhůtě odmítnutím nebo zamítnutím nedůvodného návrhu tedy uvedený důvod odstoupení nenaplňuje.

Zadavatel tuto podmínku ponechává. U rozsáhlého víceletého stavebního plnění potřebuje chránit kontinuitu prací a své finanční prostředky již při trvajícím insolvenčním řízení a nepřijímá požadavek vyčkávat vždy až na pravomocné rozhodnutí o úpadku. Pokud bude návrh odmítnut či zamítnut později, tak zadavatel při případném uplatnění práva na odstoupení vždy posoudí aktuální okolnosti a bude respektovat zákonné meze, včetně zákazu zjevného zneužití práva. Třicetidenní lhůta není oprávněním zneužívat vědomě šikanózní návrh.

Pokud jde o vzájemnost oprávnění k odstoupení, čl. 16.1 je výslovně přiznává oběma smluvním stranám při podstatném porušení smlouvy druhou stranou. Jednotlivé zvláštní důvody podle čl. 16.2 odpovídají postavení zhotovitele a rizikům, která jeho neplnění vyvolává, přičemž právní předpisy nevyžadují jejich mechanické zrcadlení vůči objednateli. Požadovaná změna se neprovádí.

INFORMACE

Zadavatel posoudil výše poskytnuté vysvětlení zadávací dokumentace a rozhodl o prodloužení lhůty pro podání nabídek tak, jak je uvedeno níže. Zadavatel prodlužuje lhůtu pro podání nabídek a upravuje Oznámení o zahájení zadávacího řízení následovně:

LHŮTY V ZADÁVACÍM POSTUPU DO PODÁNÍ NABÍDEK	
Lhůta pro podání nabídek – den:	**16. 11. 2026**
Lhůta pro podání nabídek – čas:	**10:00**

Opravené Oznámení o zahájení zadávacího řízení bude zveřejněno ve Věstníku veřejných zakázek a TED.

Přílohy:
Svazek 3 - Obchodní podmínky formou návrhu smlouvy_vys1

Pavel Mitáš
Digitálně podepsal Pavel Mitáš
Datum: 2026.11.03 12:34:02 +01'00'