

Vysvětlení zadávací dokumentace č. 12-15 k veřejné zakázce: II/116 Jinočany – Hlásná Třebaň, přeložka silnice - PD

Vážený dodavateli,

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, se sídlem Zborovská 11, 150 21 Praha 5 – Smíchov (dále jen „zadavatel“) Vám tímto poskytuje níže uvedená vysvětlení zadávací dokumentace.

	Znění žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace Dle odst. 3.2 návrhu smlouvy platí, že: Cena díla je stanovena následujícím způsobem: a) Cena za AD a technickou pomoc Objednateli je stanovena na základě závazné hodinové sazby uvedené v příloze č. 2 – Oceněný soupis prací (dále jen „Soupis prací“), vynásobené skutečným rozsahem Poskytovatelem poskytnutého a Objednatel dle odst. 8.9 Smlouvy odsouhlaseného rozsahu plnění. Hodinová sazba je stanovena v Kč bez daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Výše hodinové sazby je závazná po celou dobu plnění této Smlouvy Poskytovatelem. b) Ceny za ostatní dílčí služby dle této Smlouvy jsou stanoveny na základě závazných cen za jednotlivé dílčí služby uvedených v Soupisu prací. Ceny za dílčí služby jsou stanoveny v Kč bez daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Ceny za dílčí služby jsou stanoveny jako neměnné a konečné a jsou závazné po celou dobu plnění dle této Smlouvy. Dle odst. 8.11 návrhu smlouvy dále platí, že: Cena za služby dle bodu 9 Soupisu prací bude Poskytovatelem vyúčtována vždy jednou měsíčně dle skutečného počtu odpracovaných hodin. Odpracovanou dobu eviduje Poskytovatel a tato evidence, schválená Objednatel, je podmínkou vystavení a následně i součástí faktury Poskytovatele. Evidenci odpracované doby předá Poskytovatel Objednateli do 5 dnů po ukončení měsíce, ve kterém byla činnost realizována, spolu se zprávou o postupu služeb. Objednatel tuto evidenci odpracované doby bezodkladně schválí nebo vznesle své připomínky. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného kalendářního měsíce. Pro majetkoprávní činnost, která je do nabídky oceňována hodinovou sazbou, nicméně není vyjmenována v odst. 3.2 písm. a) návrhu smlouvy a současně jsou pro ni v odst. 8.11 návrhu smlouvy stanoveny podmínky pro tzv. měřený kontrakt, platí tedy v souladu s odst. 3.2 návrhu smlouvy režim „neměnné a konečné“ ceny a nikoliv skutečného rozsahu hodin, nebo je v odst. 3.2 návrhu smlouvy chyba? Vysvětlení zadávací dokumentace Platí režim neměnné a konečné ceny, počítá se s naceněním daného počtu hodin dle soupisu prací.
13.	Znění žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace

Ke stanovení nabídkové ceny:

Dle Zadávací dokumentace Zadavatel upozorňuje, že nabídková cena musí zahrnovat všechny položky Soupisu služeb v požadované kvantitě. Při zpracování nabídkové ceny tak nelze vycházet z předpokladů, že Zadavatel bude poptávat některou z položek v nižším rozsahu a cenu položky z tohoto důvodu podcenit; položky musí být oceněny reálnými cenami, které musí být Účastník schopen v případě potřeby zdůvodnit.

V Soupisu služeb pro majetkoprávní vypořádání je stanoven předpokládaný počet hodin 1000 hodin (v součtu pro I. a II. etapu). Takový odhad je dle názoru dodavatele nedůvodně nízký a vede buď k obecnému podhodnocení dílčí nabídkové ceny nebo k navýšení hodinové sazby (fakticky v rozporu se zadávacími podmínkami – viz výše).

Tento svůj názor dodavatel opírá o následující:

1) Z vlastní zkušenosti při realizaci obdobných staveb vychází aritmetický průměr cca 100 smluv na 1km délky stavby (trvalé zábery, dočasné zábery, služebnosti, právo stavby):

- a. I/33 Náchod (cca 650 případů MPV), délka cca 6 km
- b. D0 511 (cca 1500 případů MPV), délka cca 12 km
- c. D 35 Ostrov – Vysoké mýto (cca 680 případů), délka cca 7 km
- d. I/3 Červené vršky – U Topolu (cca 290 případů), délka cca 3 km

Při lineární aproximaci u této veřejné zakázky dojdeme k číslu cca 1.400 případů u délky stavby cca 14 km (bez dodatečného majetkoprávního vypořádání, mj. v podobě uzavření smluv o zřízení služebnosti, pokud by oprávněný trval na smlouvě o smlouvě budoucí).

2) Medián pro ocenění majetkoprávní činnosti v rámci obdobných zakázek (stavební náklady cca 2 mld. Kč bez DPH) pro Ředitelství silnic a dálnic, s. p. činí cca 0,2 % předpokládaných stavebních nákladů.

V daném případě jsou předpokládány stavební náklady ve výši 1.600.000.000 Kč (k roku 2019), kdy by po zohlednění inflace a aktualizaci ceny na cenovou úroveň roku 2025 obvyklá cena majetkoprávní činnosti činila více než 4.000.000,- Kč bez DPH, což s přihlédnutím k obvyklé hodinové sazbě činí 3.000 – 4.000 hodin.

3) Výkon majetkoprávní činnosti dle metodiky Středočeského kraje sestává mimo jiné z následujících faktických činností:

- a. Seznámení vlastníků se záměrem uskutečnit stavbu, a to prostřednictvím osobního jednání v místě stavby – v rámci toho je třeba obeslat všechny vlastníky dotčených pozemků, tedy připravit průvodní dopis, připravit obálky, prostřednictvím pošty odeslat, zařídit místo schůzky, připravit podklady pro tuto schůzku, zúčastnit se jí a vysvětlit přítomným vlastníkům, co pro ně bude stavba obnášet.
- b. Obstarat příslušné úplné výpisy z katastru nemovitostí.
- c. Dohledávání neznámých, neurčených a nedosažitelných vlastníků a řešení těchto případů – neodhadnutelná časová náročnost shánění kontaktů přes spoluvlastníky, rodinné příslušníky, sociální sítě či pátrání na internetu.
- d. Sestavení návrhů smluv všech typů dle vzorů – vzory nejsou mnohdy plně aktuální a korespondující s aktuální právní úpravou, navíc v případě věcných

	břemen se značně různí požadavky jednotlivých oprávněných, je třeba opakovaně s nimi i investorem schvalovat úpravy, vzhledem k absenci jednotného systému pro MPV nebude možné smlouvy generovat ze vzoru, vše bude třeba ručně vyplňovat. e. Zajištění znaleckých posudků. f. Jednání s vlastníky pozemků – časová náročnost nelze odhadnout, nicméně je iracionální předpokládat, že nikdo nebude mít ke znění a formě smluv žádné výhrady. Obecně bude třeba vytisknout smlouvy, zkompletovat je se všemi přílohami, připravit k odeslání včetně průvodních dopisů, obálek, podacích lístků atd. V případě, že se bude jednat o stavbu padající do působnosti z. č. 416/2009 Sb., o urychlení strategicky významné infrastruktury, bude se navíc u smluv o zřízení věcných břemen a právu stavby obesílat v prvním kole paušálními smlouvami a následně u vlastníků, kteří odmítnou, znovu smlouvami se znalecky určenou cenou. Pro bezproblémový průběh vyvlastňovacích řízení bude navíc třeba rozesílat všechny tyto smlouvy s dodejkou kvůli prokazování uplynutí zákonné lhůty pro podání návrhu a rovněž kontaktovat vlastníky v zákonné lhůtě před zahájením vyvlastňovacího řízení, např. doložitelným urgenčním dopisem opět s dodejkou (dodavatel nepředpokládá, že tuto činnost zadavatel v bodě 9.5.2 technické specifikace vyjímá – k tomu viz dále). g. Technická pomoc při projednávání dědictví (v praxi lze řešit například budoucími smlouvami – tedy dalším jednáním a přípravou dalších smluv), odstranění omezení v nakládání (jednání s konkrétními exekutory, věřiteli atd., opět nelze určit časovou náročnost), odstranění duplicitních záznamů a jiných překážek pro zápis do KN (opět třeba opakovaně řeší individuálně připravenými smlouvami se specifickými ustanoveními, konzultacemi s konkrétními referenty a právníky katastru atd.) h. Jednání s příslušnými KN – vypracování návrhu na vklad, jeho schválení, podpis, podání, doplňování, sledování stavu) i. Případná kompletace (včetně reklamace dodejek) podkladů ke zpracování žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení – k výluce opět viz níže. Mimo to je třeba zpracovat podklady (smlouvy, materiály, přílohy) pro jednání Komise pro majetek a Rady kraje. Z uvedeného lze tak důvodně usuzovat, že 1.000 hodin odhadované náročnosti pro majetkoprávní činnost nemůže na odhadovaný rozsah 1.400 smluv, včetně veškerých souvisejících úkonů a přímých nákladů (poštovné apod.), zdaleka stačit. Fakticky by to znamenalo cca 40 minut práce na veškeré činnosti uvedené v bodě 3) výše ke každé smlouvě, včetně hotových nákladů. Takový odhad je zjevně nereálný. S ohledem na platební podmínky dle bodu 8.11 návrhu smlouvy (odsouhlasování výkazů), pak má dodavatel důvodné pochybnosti, že při odhadu náročnosti zadavatelem na celkem 1.000 hodin by nedocházelo ke spravedlivému a objektivnímu odsouhlasování skutečně vynaložených hodin práce. Dodavatel nepředpokládá, že by zadavatel za obhajitelnou hodinovou sazbu považoval sazbu 4.000 Kč/hod ani že zadavatel záměrně podhodnocuje časovou
--	---

	náročnost majetkoprávní činnosti. <u>Proto žádá o vysvětlení, resp. úpravu zadávací dokumentace v podobě navýšení předpokládané náročnosti majetkoprávní přípravy a související navýšení předpokládané hodnoty veřejné zakázky.</u> Vysvětlení zadávací dokumentace zhotovitel vychází z mylných informací ohledně počtu pozemků v trase, dle předběžného výčtu je počet pozemků cca třetinový. Pokud pak vycházím z podobných akcí, nyní například akce II/101 Úvaly – Říčany (v odpovědi bych nezmiňoval), která je sice rozsahem i pozemky poloviční, ale také počtem hodin. Materiál na projednání cca 250 pozemků v orgánech Středočeského kraje, zde bylo připraveno za ani ne týden. Nyní jsou odsouhlaseny a probíhá zpracování Smluv, vezmeme-li v potaz, že jedno LV má několik pozemků, pak není zapotřebí zpracovávat ani tak velké množství smluv. Navíc Smlouvy automaticky generuje náš majetkoprávní nástroj, do kterého mají přístup projekční kanceláře (respektive, nově budou tento přístup opět mít). Znalecké posudky, které jsou zmíněny, budou zpracovávány KSÚS zasmluvněnou společností, následně pak předány projekční kanceláři ke zpracování již zmiňovaných materiálů pro jednání orgánů Středočeského kraje. V první fázi je tedy prací projekční kanceláře, co se týká majetkopráva, vypracovat záborový elaborát, následně nechat zpracovat GP, zapsat jej a před nám k vypracování ZP, poté zpracování materiálů pro výkup pozemků do orgánů Kraje. V mezičase svolání veřejného projednání, kde se představí koncept výkupů pozemků dle zákona 416/2009. Následně rozeslání smluv s dopisem, hlídání lhůty, následná urgence. V průběhu lhůty je možné projednání s majiteli. V případě vyvlastnění je na dodavateli předat příslušnou složku s vedením jednotlivých případů na zadavatele, který tuto složku poskytne zasmluvněné společnosti, kterou zadavatel využívá k případům vyvlastnění. Samozřejmě v mém výčtu nejsou zmíněny veškeré menší kroky, které jsou zapotřebí, nicméně 4000 hodin, což je každodenní 24hodinová práce po dobu cca půl roku, není určitě relevantní. Za objednatele je relevantních 1000 hodin.
14.	<u>Znění žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace</u> <u>K příloze - Technická specifikace</u> V článku 6. Odůvodnění je uvedeno „Silnice je ve stanoveném úseku v nevyhovujícím stavebním i technickém stavu. Vykazuje četné poruchy – výtluky, vysprávký, podélné, příčné a mozaikové trhliny, místy deformace apod. Předpokládá se kompletní rekonstrukce vozovky vč. podloží, zajištění řádného odvodnění v celém dotčeném úseku.“ Takový popis však dle názoru dodavatele neodpovídá skutečnosti, ani popisu záměru dle bodu 3. Současně je v bodě 9.5.2 uvedeno, že „<u>V případě, že bude v rámci projednávání stavby nutné provést výkupy pozemků</u>, informuje Poskytovatel o této skutečnosti neprodleně Objednatele, který rozhodne o dalším postupu v dané věci, a to na výrobním výboru svolaném neprodleně Poskytovatelem po zjištění této skutečnosti.“

	S ohledem na popis stavby a její faktický charakter nově umístované stavby má dodavatel za to, že lze s jistotou konstatovat, že výkupy pozemků bude nutné provést. Dodavatel se domnívá, že výše uvedené nepřesné odůvodnění a předpoklady mohly vést zadavatele k podhodnocenému odhadu časové náročnosti majetkoprávní přípravy. Dodavatel proto žádá o vysvětlení samotného charakteru stavby a současně o objasnění, zda opravdu dodavatel nutnost výkupu pozemků uvažuje jako alternativní (případnou), nikoliv jako jistou. Dále je v bodě 9.5.2 uvedeno, že majetkoprávní vypořádání nezahrnuje zajištění podkladů pro vyvlastnění. Dodavatel žádá o upřesnění, jaká konkrétní činnost je tedy z majetkoprávního vypořádání vyňata (obesílání urgencí ani zajišťování dodejek se nejeví jako pravděpodobné). Je tím myšlena „kompletace“ podkladů pro vyvlastnění? Vysvětlení zadávací dokumentace Zadavatel zasílá upravenou technickou specifikaci
--	--

15.	Znění žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace
	V bodě 8.4 bod b) je na str. 18 Zadávací dokumentace na Veřejnou zakázku Zadavatel uvádí poznámku, kde je uvedeno „kdy poměr hodnoty takových služeb činí DÚR:DSP – 60:40“, myslíme si, že by poměr hodnot měl být DSP:DÚR – 60:40, ze zkušeností uchazeče je DSP vždy ve větším poměru.
	Velice zdvořile tímto žádáme Zadavatele o vyjasnění.
	Vysvětlení zadávací dokumentace Zadavatel tuto podmínku prozkoumal a došel k opačnému názoru, tedy že vytvoření dokumentace DÚR je náročnější než vytvoření dokumentace DSP, která již může vycházet z DÚR. Zadavatel tedy tento poměr nebude měnit a zůstává v platnosti.

Zadavatel jako přílohu k tomuto vysvětlení přikládá následující:

- Technická specifikace – PD.docx

Vzhledem k výše uvedenému mění Zadavatel lhůtu pro podání nabídek na **19. 08. 2025 v 9:00.**