

Vysvětlení zadávací dokumentace č. 1

poskytnuté v souladu s § 98 a § 99 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“)

Zadavatel:	Gymnázium J. S. Machara, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, příspěvková organizace
IČO:	613 88 939
Sídlo:	Královická 668/23, Brandýs nad Labem, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Zastoupená:	PhDr. Ing. Miroslava Zachariášová, ředitelka školy
Název veřejné zakázky:	Půdní vestavba Gymnázium J. S. Machara Brandýs n. Labem – PD
Systémové číslo VZ (E-ZAK):	P24V00002028
Evidenční číslo ve VVZ:	Z2025-028303
Druh zadávacího řízení:	Otevřené zadávací řízení
Druh veřejné zakázky:	Veřejná zakázka na služby

Zadavatel poskytuje na základě dotazu přijatého dne 12. 06. 2025 vysvětlení a změnu zadávací dokumentace, vztahující se k předmětné veřejné zakázce zadávané dle ZZVZ níže uvedeným způsobem:

Dotaz č. 1

Čl 9.4.1. ZD – v prvním odstavci zadavatel požaduje předložení seznamu významných služeb poskytnutých dodavatelem za posledních 5 let před zahájením výběrového řízení. V dalším odstavci je ale tato lhůta stanovena na posledních 5 let přede dnem podání nabídky.

Žádáme o objasnění, co z uvedeného platí.

Odpověď zadavatele na dotaz č. 1

Zadavatel sjednotil terminologii a upravuje znění článku 9 odst. 9.4 bod 9.4.1 Zadávací dokumentace následujícím způsobem:

Zadavatel v rámci daného kritéria požaduje prokázání realizace **alespoň 3 referenčních zakázek**, jejichž předmětem je plnění obdobného charakteru, jako je předmět veřejné zakázky poskytnuté účastníkem za posledních **5 let před zahájením výběrového řízení**. Za plnění obdobného charakteru je považováno zpracování dokončené projektové dokumentace min. ve stupni pro územní řízení (DÚR), ve stupni pro stavební povolení (DSP) a ve stupni pro provedení stavby (DPS) dle původního znění vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb nebo je považováno zpracování dokončené projektové dokumentace ve stupni pro povolení stavby a ve stupni pro provádění stavby dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb na budovách budov pozemních staveb pro novostavby, přístavby, nástavby či rekonstrukce s hodnotou stavebních prací (investičních nákladů) min. **40 000 000,00 Kč** bez DPH u každé referenční zakázky.

Změna provedená v Zadávací dokumentaci je označena červeně.

Dotaz č. 2

Zadavatel v rámci podmínek na referenční služby umožňuje doložení zkušeností mj. s rekonstrukcemi. Zároveň požaduje doložení projektové dokumentace min. ve stupni pro územní řízení (DÚR). Převážná většina rekonstrukcí nevyžaduje územní souhlas, tato dokumentace je tedy u rekonstrukcí vypracována pouze ve výjimečných případech. Okruh možných služeb je tak de facto omezen pouze na novostavby a přístavby.

Žádáme o vysvětlení, zda součástí referenční zakázky skutečně musí být i dokumentace min. ve stupni pro územní řízení (DÚR) v případě rekonstrukcí požadovaného rozsahu, kde územní rozhodnutí nebylo potřeba, případně bylo vydáno společné povolení (dle staré vyhlášky)?

Odpověď zadavatele na dotaz č. 2

Zadavatel má na mysli rekonstrukce, kde v jejím rámci dochází k přístavbě či nástavbě a podléhá to územnímu řízení. Součástí dokumentace referenční zakázky musí být projektová dokumentace pro územní rozhodnutí.

Dotaz č. 3

Jaké průzkumy budou zadavatelem poskytnuty zhotoviteli projekčních prací?

Odpověď zadavatele na dotaz č. 3

Veškeré podklady, které má zadavatel k dispozici a jsou relevantní pro podání nabídky, jsou přílohou zadávací dokumentace č. 1 Studie proveditelnosti. K dispozici je mykologický posudek, který je součástí uveřejněné Studie proveditelnosti.

Dotaz č. 4

Byli poptáni všichni vlastníci a správci technické infrastruktury z hlediska kapacit a možností rozšíření? Jaká jsou jejich vyjádření?

Odpověď zadavatele na dotaz č. 4

Veškeré podklady, které má zadavatel k dispozici, jsou přílohou zadávací dokumentace.

Dotaz č. 5

Jakým způsobem zadavatel ověřil reálnost lhůty 90 kalendářních dnů pro souběžné provedení zaměření celé stávající budovy, provedení destruktivních a nedestruktivních průzkumů (statika, hydrogeologie, mykologie, restaurátorské průzkumy aj.), zpracování výkresové dokumentace stávajícího stavu, vyhotovení architektonické studie a požárně bezpečnostního řešení?

V praxi je běžná délka pro samostatné zaměření a diagnostické průzkumy (zejm. u historických budov s požadavky NPÚ) cca 2–3 měsíce, přičemž na základě jejich výstupů je následně možno teprve navrhovat architektonické a požárně technické řešení. Požadovaná lhůta tedy neodpovídá technologické návaznosti prací a neumožňuje dodržení. Žádáme zadavatele o její prodloužení.

Odpověď zadavatele na dotaz č. 5

Lhůta pro provedení zaměření celé stávající budovy, provedení destruktivních a nedestruktivních průzkumů (statika, hydrogeologie, mykologie, restaurátorské průzkumy aj.), zpracování výkresové dokumentace stávajícího stavu, vyhotovení architektonické studie a požárně bezpečnostního řešení byla zadavatelem stanovena na základě zkušenosti se zadáváním veřejných zakázek s obdobným předmětem plnění, kdy vybraní účastníci zadávacího řízení akceptovali délku lhůty.

Zadavatel trvá na lhůtě uvedené v zadávacích podmínkách.

Dotaz č. 6

SoD čl. 3.1.3. – není uvedeno, od kterého okamžiku se tento termín počítá. Žádáme o vysvětlení.

Odpověď zadavatele na dotaz č. 6

Zadavatel uvádí, že termín by byl počítán od okamžiku provedení a předání projektové dokumentace pro provedení stavby objednateli, neboť se jedná o nezbytnou podmínku pro zajištění pravomocného záměru. Dodavatel by měl po tomto okamžiku bez zbytečného odkladu zahájit kroky pro zajištění pravomocného záměru, a to i na základě ustanovení 3.3 smlouvy o dílo („*Části Díla, kterým není přidělena lhůta k provedení dle odst. 3.1 Smlouvy, provede Dodavatel dle svého odborného uvážení bez zbytečného odkladu po vzniku potřeby k jejich provedení tak, aby byl naplněn účel této Smlouvy, či v přiměřené době, kdy k tomu bude Objednatelem vyzván*“). Termín není závazný, tudíž z jeho nedodržení neplynou žádné sankce.

Nicméně pro odstranění všech pochybností zadavatel upravuje znění článku 3 odst. 3.1. bod 3.1.3 následujícím způsobem:

3.1.3. Zajištění pravomocného povolení záměru – do **60 dnů od okamžiku předání a převzetí Projektové dokumentace pro povolení stavby**, tento termín je předpokládáný, není závazný, **nicméně Dodavatel je povinen zahájit řízení k opatření povolení záměru Stavby bez zbytečného odkladu po předání a převzetí Projektové dokumentace pro povolení stavby;**

Změna v Příloze č. 2 ZD – Návrh smlouvy o dílo je označena červeně.

Dotaz č. 7

Jaký je právní základ požadavku, aby dodavatel zahrnul do ceny díla i blíže nespecifikované práce, o kterých „měl nebo mohl vědět“? Jak bude v praxi určeno, co měl vědět? (SoD, čl. 2., odst. 2.5).

Toto ustanovení je velmi vágní a může být zneužitelné pro nepředvídané náklady. V praxi projektanta ani členství v ČKAIT neukládá povinnost predikovat potřeby stavby mimo zadání, zejména bez přístupu k úplné stavebně-technické dokumentaci objektu.

Odpověď zadavatele na dotaz č. 7

Toto ustanovení má zadavateli zaručit, že dodavatel řádně **provede všechny práce, co jsou za standardních podmínek spojeny s plněním díla a jsou nezbytné pro jeho řádné zhotovení a tím i naplnění účelu smlouvy.** Dodavatel postupující s odbornou péčí je ze své zkušenosti obeznámen s tím, jaké veškeré dílčí práce jsou potřeba k tomu, aby mohl řádně provést ve smlouvě specifikovaný předmět plnění. Ne všechny tyto činnosti pak bývají podrobně popsány v zadávacích podmínkách, neboť jsou běžnou součástí provádění předmětného díla, jejich obsah a rozsah jsou často určovány platnými právními předpisy, normami, doporučeními a standardy běžně uplatňovanými v daném profesním oboru. Zadavatel ve smlouvě dle svých potřeb určuje výslednou podobu (rozsah, obsah) díla, jehož má být touto cestou dosaženo. Má se za to, že dodavatel si je vědom nákladů spojených s těmito obvyklými činnostmi a započítá je do nákladů z nichž pak vytvoří nabídkovou cenu.

Toto ustanovení naopak **nedopadá na činnosti či náklady, jejichž provedení či vynaložení nebylo možné předpokládat z důvodu změn okolností, změny požadavků ze strany zhotovitele atp.** Pokud by se projevila potřeba provedení prací nad rámec těchto obvyklých nezbytných součástí, bude postupováno dle ustanovení smlouvy o změně rozsahu díla a tato změna bude samozřejmě zohledněna v ceně.

Z výše uvedených důvodů má zadavatel za to, že se nejedná o ustanovení pro dodavatele postupujícího s odbornou péčí jakkoli rizikové, nepřiměřené či neurčité.

Zadavatel současně upozorňuje účastníka, že v případě sporu o obsah této povinnosti je důkazní břemeno ohledně obsahu ustanovení, resp. prací, které pod něj spadají, na straně zadavatele.

Zadavatel tedy v tomto bodě trvá na stávajícím znění zadávacích podmínek.

Dotaz č. 8

Cena je konečná a nepřekročitelná i při změně zadání.

Pokud zadavatel dodatečně rozšíří zadání (např. vyžádá další sondy, průzkumy, změnu architektonického návrhu), bude umožněno odpovídající navýšení ceny díla? Z jakého titulu zadavatel znemožňuje navýšit cenu díla při změně rozsahu, úsilí a nákladů?

V čl. 5 je uvedeno, že jakékoliv práce navíc bez písemného dodatku jsou považovány za součást ceny, což může zásadně ohrozit rentabilitu zakázky a odradit zkušené uchazeče. Zároveň v odst. 5.3 Cena za zhotovení Díla je konečná a nepřekročitelná, ani jedna strana není oprávněna požadovat změnu ceny Díla proto, že si Dílo vyžádalo jiné úsilí nebo jiné náklady, než bylo předpokládáno.

Odpověď zadavatele na dotaz č. 8

Zadavatel má za to, že výklad účastníka týkající se nepřekročitelnosti ceny díla při změně zadání je nesprávný. Smlouva jednoznačně určuje postup, který mají smluvní strany zvolit v případě potřeby změny rozsahu plnění. V tomto případě má být mezi smluvními stranami uzavřen písemný dodatek, v němž bude nejen určen nový rozsah plnění, ale také bude určena nová cena. Tento postup vyplývá, mimo jiné, z postavení zadavatele jako osoby hospodařící s veřejnými prostředky a osoby podléhající povinnosti uveřejňování smluv. Pouze v případě, kdy by došlo ke změně rozsahu díla bez předchozího souhlasu zadavatele, pak by skutečně takto provedené práce nemohly být důvodem pro zvýšení ceny díla – viz ust. 5.4 smlouvy „Pokud Dodavatel provede tyto práce bez předchozího sjednání písemného dodatku k této Smlouvě, považuje se hodnota takových prací za zahrnutou v celkové ceně Díla dle této Smlouvy“ – a contrario – práce provedené na základě sjednaného dodatku se za práce obsažené v ceně díla nepovažují.

Pokud se jedná o ustanovení, 5.3 dle kterého „... ani jedna strana není oprávněna požadovat změnu ceny Díla proto, že si Dílo vyžádalo jiné úsilí nebo jiné náklady, než bylo předpokládáno“, pak se jedná o standardní ustanovení, jehož právní základ představuje § 2620 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů („Je-li cena ujednána pevnou částkou, nebo odkazem na rozpočet, který je součástí smlouvy nebo byl objednateli sdělen zhotovitelem do uzavření smlouvy, nemůže ani objednatel ani zhotovitel žádat změnu ceny proto, že si dílo vyžádalo jiné úsilí nebo jiné náklady, než bylo předpokládáno). Dodavatel je povinen s odbornou péčí odhadnout pracnost předmětné zakázky a dle toho nacenit svoji nabídku. Týká se to ale pouze původního zadání a okolností, které se mimořádně nevymykají normálu. Pokud dojde ke změně rozsahu díla, pak se opět uplatní ustanovení o povinnosti uzavření dodatku.

Ustanovení o ceně díla obsažená v článku 5 smlouvy o dílo tak nejsou diskriminační ani netransparentní, ale pouze vyjadřují povinnosti, které zadavateli určují právní předpisy České republiky, zejména povinnost uzavírat dodatky na změny díla písemně. Současně musí být při změně obsahu či rozsahu díla dodržena pravidla stanovená § 222 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek a je tedy nezbytné, aby zadavatel měl podrobný přehled o každé případné dílčí změně plnění a tato byla řádně zdokumentována a odůvodněna.

Shrneme-li závěry k předmětnému dotazu účastníka – pokud zadavatel bude požadovat rozšíření předmětu plnění (např., jak uvádí uchazeč v žádosti o vysvětlení, požaduje další sondy, průzkumy atp. nad rámec daný smlouvou), a toto rozšíření bude vůbec možné připustit s ohledem na § 222 ZZVZ, pak zadavatel samozřejmě připustí navýšení ceny díla o hodnotu těchto prací a toto bude zachyceno v písemném dodatku.

Dotaz č. 9

Proč není projekt požadován v BIM? Od roku 2022 je dle harmonogramu doporučených opatření Koncepce zavádění metody BIM v České republice (MPO) uloženo doporučení použití BIM pro nadlimitní VZ pro stavební práce.

Odpověď zadavatele na dotaz č. 9

V současné době neexistuje zákonná povinnost požadovat projektovou dokumentaci pro stavební práce v nadlimitních veřejných zakázkách metodou BIM. Tato možnost je v současné době na bázi dobrovolnosti. Zadavatel tudíž dle svého uvážení k tomuto požadavku nepřistoupil.

S ohledem na výše uvedené dochází společně s uveřejněním Vysvětlení ke změně zadávacích podmínek veřejné zakázky ve smyslu § 99 ZZVZ, konkrétně k úpravě níže uvedených příloh. Uvedená podoba daných příloh je uveřejňována společně s tímto Vysvětlením, a to pod názvem:

- Zadávací dokumentace_změna ze dne 18.06.2025
- Příloha č. 2 Návrh smlouvy o dílo_změna ze dne 18.06.2025

Zadavatel upozorňuje, že dodavatelé jsou povinni Přílohu č. 2 Návrh smlouvy o dílo_změna ze dne 18.6.2025 reflektovat ve svých nabídkách.

S ohledem na charakter změn zadávacích podmínek dochází ke změně lhůty pro podání nabídek. Nová lhůta pro podání nabídek, uveřejněná rovněž na profilu zadavatele, je stanovena **do 21. 07. 2025 do 10.00 hodin.**

PhDr. Ing. Miroslava Zachariášová
ředitelka školy
Gymnázium J. S. Machara,
Brandýs nad Labem – Stará Boleslav,
příspěvková organizace

Přílohy:

- Zadávací dokumentace_změna ze dne 18.6.2025
- Příloha č. 2 Návrh smlouvy o dílo_změna ze dne 18.06.2025