

## VYSVĚTLENÍ Č. 1

### zadávací dokumentace nadlimitní veřejné zakázky na služby „Komplexní pozemkové úpravy Kostelany nad Moravou a Nedakonice“

<b>Zadavatel:</b>	Česká republika – Státní pozemkový úřad Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj
<b>Sídlo:</b>	Zarámí 88, 760 41 Zlín
<b>Zastoupený:</b>	Ing. Mladou Augustinovou, ředitelkou Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj
<b>IČ::</b>	01312774
<b>DIČ:</b>	CZ01312774 - není plátce DPH
<b>Název veřejné zakázky:</b>	<b>Komplexní pozemkové úpravy Kostelany nad Moravou a Nedakonice</b>
<b>Sp. značka VZ / č.j.:</b>	SP7623/2020-525101 / SPU 300980/2020-Gar
<b>Druh zadávacího řízení:</b>	dle § 3 písm. b) zákona, otevřené řízení
<b>Druh veřejné zakázky:</b>	služby

Zadavatel Česká republika – Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj, obdržel žádost účastníka o vysvětlení zadávací dokumentace k nadlimitní veřejné zakázce na služby s názvem „Komplexní pozemkové úpravy Kostelany nad Moravou a Nedakonice“. V souladu s ust. § 98 odst. 3 zákona sděluje zadavatel k dotazům uvedeným v žádosti následující informace:

#### Znění žádosti dodavatele:

Zadávací podmínky k datu podání této žádosti vykazují podle našeho názoru nejasnosti omezující vypracování nabídek, které by bylo možno s náležitým respektem k principům zákona o zadávání veřejných zakázek (dále jen ZVZ) transparentně a nediskriminačně porovnávat. Níže uvedené žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace jsou vyvolány zejména nejasně vymezenými rozsahy mnohých služeb zadávaných VZ. Tím ZD ohrožuje zadavatele nedodržením povinnosti transparentně a nediskriminačně porovnávat a hodnotit nabídky. Je zřejmé, že jednotlivá nejednoznačná zadávaná množství služeb nelze považovat za „marginální, rozsahem „nevýznamná“ nebo „okrajová“.

Podrobné zadávací podmínky, SOD, zavazují v bodě 2.3. zhotovitele takto:

*2.3. Zhotovitel se zavazuje řídit se při provádění díla ustanoveními této smlouvy a platnými právními předpisy, metodickými pokyny, technickými normami a návody vztahujícími se k předmětu díla“ (dále jen „předpisy“). V případě, že v průběhu plnění předmětu veřejné zakázky nabude platnosti a účinnosti novela některého z výše uvedených předpisů, popřípadě nabude platnosti a účinnosti jiný předpis vztahující se k předmětu plnění díla, je zhotovitel povinen při realizaci veřejné zakázky řídit se těmito novými předpisy.*

Tato zadávací podmínka činí množství všech zadávaných služeb značně nepředvídatelným. Na takovém podkladě nelze uskutečnit transparentní porovnávání nabídek. Zadavatelé mají jistě právo očekávat, že dílo bude zhotoveno dle platných předpisů v době odevzdávání dílčích částí díla. Avšak nemají právo domnívat se, že cenové dopady změn předpisů, někdy dokonce pouze interních předpisů SPÚ ČR, budou zahrnuty do nabídek

tak, aby byly porovnatelné. Také nemají, bez porušení ZVZ, právo domnívat se, že důsledky změn předpisů jsou cenově „zcela marginální, celkově naprosto nevýznamné“.

Zadavatelé, zejména zadavatel č.1, se také nemohou dovolávat povinnosti používat ke specifikaci zadávacích podmínek závazného vzoru SOD, který „byl v minulosti několikrát projednáván se zástupci profesních spolků, a proto se má jednat o všeobecně akceptovaný způsob zadávání a oceňování prací odbornou veřejností“. Závazný vzor SOD byl jistě předmětem některých jednání se zástupci profesních spolků, v žádném případě však nelze tento vzor považovat za všeobecně akceptovatelný, neboť k oboustranné shodě na podobě SOD dosud nedošlo. O tom, že k této shodě zatím nedošlo, svědčí i skutečnost, že ústředí SPÚ ČR vstřícným způsobem a ve spolupráci se zhotoviteli řeší obsahovou náplň vzoru SOD cestou předběžné tržní konzultace v současnosti dosud.

#### **Dotaz č. 1:**

Upraví zadavatelé zadávací podmínky sdělením postupu smluvních stran v situacích, kdy množství a cena sjednaných služeb bude navýšena (změněna) v důsledku změn předpisů vztahujících se k předmětu plnění díla?

Podrobné zadávací podmínky, SOD, v článku III., body 3.4.1. b) a 3.4.5. g) obsahují další překážku kalkulace porovnatelných nabídkových ceny. Obsahují nejasný rozsah služeb - „případná stabilizace bodů“, „pokud bude vlastník požadovat ocenění dřevin“. Takto je porušena povinnost zadavatelů korektně vymezit množství zadávaných služeb. Zadavatelé nemohou vycházet z domněnky, že zadávací dokumentace má obsahovat pouhý výčet druhů projekčních prací. Zadavatelé také nemohou zakládat hodnocení nabídek na domněnce „marginálnosti“ sporných služeb (body 3.4.1. b) a 3.4.5. g)).

#### **Dotaz č. 2:**

Upraví zadavatelé zadávací podmínky sdělením korektního množství zadávaných služeb (body 3.4.1. b) a 3.4.5. g)), nebo sdělením postupu smluvních stran v situacích, kdy teprve bude známo množství služeb „stabilizace bodů“ a „požadavky vlastníků na ocenění dřevin“?

*SOD zadává bodem 3.5.2.i) služby - V případě nutnosti aktualizace PSZ s ohledem na návrh nového uspořádání pozemků bude předána upravená dokumentace PSZ k vystavení ve formě aktualizované celé dokumentace, popř. dodatku k tomuto plánu, a to s ohledem na rozsah provedených změn. Digitální podoba dokumentace bude předávána v celém rozsahu, nikoliv jen dodatek.*

Tato zadávací podmínka činí množství zadávaných služeb a hodnocení nabídkových cen nejasným. ZD ani SOD neobsahuje žádné vymezení množství služeb „aktualizace PSZ“ ani co je „případ nutnosti“. Je nejvýše sporné, zda je či není aktualizací PSZ, pokud například obec, vlastníci nebo DOSS změní významně požadavky oproti dříve schválenému návrhu PSZ. Není stanoveno, zda bude aktualizovaný PSZ projednáván znovu v RDK. Zadávací podmínka „aktualizace PSZ“ je v rozporu s povinností zadavatelů transparentně, technicky korektně vymezit množství zadávaných služeb. Zadavatelé nejsou oprávněni uvést v ZD pouhý výčet druhů projekčních prací.

Zadavatelé však patrně nejsou schopni množství služeb „aktualizace PSZ“ zadat. Tuto skutečnost již zadavatel č. 1 - SPÚ ČR, KRPÚ pro Zlínský kraj, v nedávné době vícekrát veřejně sdělil (VZ - KoPÚ Jestřábí nad Vláří, Nová Dědina, Polešovice). Zadavatelé předmětné VZ, a zvláště zadavatel č.1, by však neměli přehlížet skutečnost, že ústředí SPÚ ČR, zdroj vzoru SOD, cestou předběžné tržní konzultace přistupuje k rozsáhlé revizi závazného vzoru SOD. Činí tak zjevně právě proto, že tyto podrobné zadávací podmínky nevymezují množství zadávaných služeb ve shodě s povinnostmi zadavatele podle ZVZ.

#### **Dotaz č. 3:**

Upraví zadavatelé zadávací podmínky sdělením korektního množství zadávaných služeb „aktualizace PSZ“ nebo sdělením postupu smluvních stran v situacích, kdy teprve bude známo množství služeb „aktualizace PSZ“?

SOD zadává bodem 3.6.1. součást hlavního celku Mapové dílo, takto: *Nastanou-li v*

mezidobí mezi vydáním rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ a vydáním rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona změny údajů v katastru nemovitostí provede zhotovitel tomu odpovídající aktualizaci podkladu KoPÚ.

Tato zadávací podmínka činí množství zadávaných služeb nejasným. ZD neobsahuje žádné informace o délce „mezidobí“, o množství změn vlastnictví v KN. Zadávací podmínky tak zcela znemožňují porovnatelnost nabídkových cen hlavního celku Mapové dílo. Zadavatelé patrně nejsou schopni množství služeb „aktualizace podkladu KoPÚ“ zadat. Tuto skutečnost již zadavatel - SPÚ ČR, KPÚ pro Zlínský kraj, v nedávné době vícekrát veřejně sdělil (VZ - KoPÚ Jestřábí nad Vláří, Nová Dědina, Polešovice). Zadavatel č.1 SPÚ ČR, KPÚ pro Zlínský kraj spatřoval omluvitelnost porušování ZVZ v nedůvodné domněnce, že jde o „naprosto zanedbatelnou hodnotu v celkové ceně VZ“. Porušování ZVZ hodnocením neporovnatelných nabídkových cen u příkladně uvedených VZ se zadavatel č.1 dopouštěl také s dovoláním k povinnosti zadávat podrobné zadávací podmínky používáním závazného vzoru SOD. Zadavatelé předmětné VZ, a zejména zadavatel č.1, by však neměli přehlížet skutečnost, že ústředí SPÚ ČR, zdroj závazného vzoru SOD, přistupuje k rozsáhlé revizi závazného vzoru SOD právě proto, že tyto podrobné zadávací podmínky nevymezují množství zadávaných služeb ve shodě s povinnostmi zadavatele uložené ZVZ.

#### **Dotaz č. 4:**

Upraví zadavatelé zadávací podmínky sdělením korektního množství zadávaných služeb „aktualizace podkladu KoPÚ“, nebo sdělením postupu smluvních stran v situacích, kdy teprve bude známo množství služeb „aktualizace podkladu KoPÚ“?

ZD v části 2.1. sděluje informace o tom, že „Obec Kostelany nad Moravou má také zájem o vybudování menší vodní nádrže s krajinnotvornou funkcí, která vychází z platného územního plánu obce.“ Dostupný územní plán obce však žádnou menší krajinnotvornou nádrž neobsahuje. SOD zadává zhotovení DTR neznámého počtu a funkce vodních nádrží (bod 3.5.i.c a příloha č. 1. SOD). Je zadáváno zhotovit podélné profily, příčné řezy a podrobné situace vodohospodářských staveb (nádrže, poldry apod.) v rozsahu 300 m. Geomorfologický charakter řešeného území a územní plán obce, v porovnání s podrobnými zadávacími podmínkami, problematizuje kvalifikovanost odhadu zadávaného množství služeb bodem 3.5.i.c.

#### **Dotaz č. 5:**

Změní zadavatelé zadání, bod 3.5.i.c a příloha č. 1. SOD, tak že bude stanoveno technicky přesnější zadání 1 kusu DTR krajinnotvorné vodní nádrže?

ZD stanoví, že termíny dokončení služeb, dílčích částí mají být nabídnuty dodavatelem. Zadavatelé stanovili závazně termíny dokončení hlavních celků. SOD a příloha č.1 však zadává pouze předložení dílčích částí a hlavních celků ke kontrole, nikoliv termíny dokončení. Zadávací podmínky (ZD i SOD) jsou v záležitosti termínů plnění nekorektní. V SOD nejsou sjednávány žádné termíny dokončení. SOD zavazují v několika bodech objednatele ke spolupůsobením na zhotovování zadaného díla – spolupůsobení objednatele s významným vlivem na čas a postup zhotovitele v plnění sporně zadávaných termínů plnění. Významný vliv na postup plnění zadávaných služeb mají sjednáváná spolupůsobení objednatele, konkrétně v SOD body 3.4.5.h), 3.5.1.d), 3.5.1.f), 3.5.1.g). Čas spotřebovávaný objednatelem na tato spolupůsobení není v ZD ani v SOD náležitě jednoznačně vymezen. Zhotovitel je však článkem VIII. vystaven rozsáhlým majetkovým sankcím při neplnění smluvních závazků. Takto je ZD vážnou překážkou dodavatele ve vypracování nabídky v záležitosti harmonogramu prací.

#### **Dotaz č. 6:**

Upřesní zadavatelé zadávací podmínky sdělením časových podrobností (lhůt) spolupůsobení objednatele, viz SOD bod 3.5.1.d) - poskytnutí výsledků IGP jako podkladu pro návrh PSZ?

#### **Dotaz č. 7:**

Je-li termín stanovený v SOD termínem předložení dílčí části 3.5.1. PSZ ke kontrole, nikoliv termínem ukončení a jestliže maximální délka kontroly není v SOD bodem 5.3. korektně stanovena, jaká je lhůta (počet měsíců), ve které uskuteční objednatel kontrolu dílčí části 3.5.1. tak, aby bylo možno pokračovat v práci na navazující dílčí části 3.5.2.? Jak se do této lhůty včlení doba nově zavedeného, smlouvou nesjednaného posuzování dokumentace PSZ externím posuzovatelem?

**Dotaz č. 8:**

Upřesní zadavatelé zadávací podmínky (SOD bod 3.5.1.) sdělením časových podrobností (počtu měsíců) spolupůsobení objednatele v plnění dílčí části 3.5.1., když termín ukončení dílčí části 3.5.1. není v SOD sjednán? Jaká je lhůta (počet měsíců), kdy uskuteční objednatel jeho součinnosti, sjednávané konkrétně čl. 3.5.1. body f) a g) - činnosti odsouhlasení v RDK, projednání PSZ v zastupitelstvech obcí, když je sporně zcela nepřímě předpokládáno zadavateli, že tyto činnosti miní uskutečnit ve třech měsících od předložení dílčí části ke kontrole?

**Dotaz č. 9:**

Jestliže má být dílčí část 3.5.2. předložena objednateli ke kontrole v termínu stanoveném zadavateli (30. 9. 2023), zavází se objednatelé k výkonu všech svých následných činností tak, aby zhotovitel obdržel výzvu ke zhotovení hlavního celku 3.6. Mapové dílo v termínu, který bude garantovat a umožní, s ohledem na kapacitu zhotovitele, dodržení zadavateli požadovaných termínů dokončení realizace služeb, viz ZD body 3.1. a 3.2.1.

**Znění odpovědi zadavatele:**

**Odpověď č. 1:**

Zadavatel Obchodní podmínky ve formě závazného návrhu smlouvy o dílo nebude upravovat. Zadavatel oprávněně očekává, že postupně odevzdávané dílo bude vybraným dodavatelem zhotovováno dle aktuálně platných předpisů vztahujících se k předmětu plnění díla. Aktualizace díla v závislosti na změně předpisů tvoří cenově nevýznamnou část plnění veřejné zakázky.

Účastník zadávacího řízení by měl z vlastní praxe a zkušenosti velmi dobře znát procesy pojící se s pozemkovými úpravami (s odkazem na požadavky na splnění technické kvalifikace). Měl by znát průběh i obvyklý časový rámec jednotlivých fází, jakož i činnosti, které je při zpracování pozemkových úprav nutné provádět, a jejich obsah a náročnost. Je ve vlastním zájmu zadavatele v rámci spolupůsobení přistupovat k plnění díla se vši odpovědností a s péčí řádného hospodáře, a to i ve vztahu k vybranému dodavateli. Zadavatel stanovil v Obchodních podmínkách termíny jako limitní s náležitou péčí, která vychází z jeho letitých zkušeností.

Zadavatel se na rozdíl od tvrzení účastníka zadávacího řízení nedomnívá, že by jakkoliv porušil zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“). Pokud bude v důsledku rozsáhlé změny právních předpisů nutno upravit rozsah díla, zadavatel přistoupí k jednání o změně závazku ze smlouvy dle příslušných ustanovení ZZVZ.

**Odpověď č. 2:**

Zadavatel tuto zadávací podmínku upravovat nebude. Povaha předmětu veřejné zakázky neumožňuje přesné zadání množství zadávaných služeb. Zadavatel stanovil počet měrných jednotek pro jednotlivé dílčí části, které mají specifické plnění vymezené příslušnými právními předpisy, na základě kvalifikovaného odhadu. Veškeré změny počtu měrných jednotek u jednotlivých dílčích částí, které znamenají změnu hodnoty závazku, budou řešeny v souladu s ustanoveními § 222 ZZVZ.

**Odpověď č. 3:**

Zadavatel tuto zadávací podmínku upravovat nebude. Postup zpracování návrhu pozemkových úprav je daný předpisy vztahujícími se k předmětu plnění. Z těchto předpisů mj. vyplývá, že návrhu nového uspořádání předchází zpracování PSZ. Při následném zpracování návrhu nového uspořádání pozemků může dojít z různých důvodů k situaci, že zpracovaný PSZ není možné dodržet a je nutno dosud navržené prvky upravit nebo doplnit, aby bylo možné dosáhnout potřebného souhlasu s návrhem pozemkových úprav. Pokud k takové úpravě dojde, je nezbytné dosavadní dokumentaci PSZ upravit a znovu projednat. Odborné veřejnosti včetně účastníků dané veřejné zakázky je tento stav znám a je řadu let neměnný a všeobecně akceptovaný. Při zadání veřejné zakázky nelze stanovit podrobnější rozsah případné aktualizace PSZ, obdobně jako nelze předem stanovit kolik návrhů bude se kterým vlastníkem projednáváno nebo kolikrát bude nutné se sejít se sborem zástupců k návrhu PSZ.

Veškeré plnění spojené s předmětnou veřejnou zakázkou by vždy mělo směřovat k naplnění cílů zákona č. 139/2002, o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“).

**Odpověď č. 4:**

Zadavatel tuto zadávací podmínku upravovat nebude. Přesnou specifikaci neumožňuje povaha předmětu plnění, protože množství potenciálních změn ve vlastnictví v obvodu pozemkových úprav za určitý časový úsek nelze předem specifikovat, ani odhadnout. To závisí zcela na vůli a jednání vlastníků předmětných nemovitostí, kteří nejsou nijak omezeni se svým majetkem nakládat.

Tato objektivní nemožnost předem přesně stanovit počet aktualizací podkladu pozemkové úpravy však nebrání účastníkům zadávacího řízení řádně stanovit nabídkovou cenu. Zadavatel zahrnuje činnost spočívající s prováděním aktualizace podkladu KoPÚ do předmětu a ceny předmětné veřejné zakázky, resp. hlavní části označené „Mapové dílo“ právě proto, že se na jednu stranu jedná o naprosto nezbytnou součást řádného provedení plnění (veškeré plnění spojené s předmětnou veřejnou zakázkou by vždy mělo směřovat k naplnění cílů zákona), na druhou stranu však tyto činnosti mají naprosto marginální hodnotu, cenově nevýznamnou část plnění veřejné zakázky – neexistuje žádný důvod, aby tyto okolnosti byly způsobily ovlivnit porovnatelnost nabídkových cen účastníků zadávacího řízení.

Pozemkové úpravy se týkají území pouze v extravilánu obcí, kde dochází ke změnám údajů v informačním systému katastru nemovitostí jen velmi zřídka (na rozdíl od území intravilánu, kde zejména nakládání s rodinnými domy, stavebními pozemky apod. probíhá daleko častěji a dynamičtěji). V případě extravilánu dochází k provedení aktualizace podkladu pozemkové úpravy v minimu případů a naprostá většina takových aktualizací spočívá v provedení aktualizace „od stolu“.

**Odpověď č. 5:**

Zadavatel tuto zadávací podmínku upravovat nebude. Zadavatel předpokládá návrh malé vodní nádrže s krajinnotvornou funkcí (WT1) dle platného územního plánu, viz příloha a odkaz:

<https://www.mesto-uh.cz/uzemni-plan-kostelany-nad-moravou>

**Odpověď č. 6:**

Zadavatel zajistí dodání výsledků geotechnického průzkumu (dále jen „GTP“) ve lhůtě nezbytně nutné k vyhotovení podkladů tohoto průzkumu, v obvyklé

Ihůtě nřkolika mřsíců od vzniku potřeby, tj. bezprostředně poté, co vybraný dodavatel předá zadavateli podklady nezbytné ke stanovení rozsahu těchto prací. Účastník zadávacího řízení, který disponuje technickou kvalifikací požadovanou pro předmětné zadávací řízení, musí z vlastní zkušenosti odhadnout svoje personální kapacity a zkušenosti ve vztahu k předmětu veřejné zakázky a činnosti na plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“) by měl zahájit natolik včas a v takové intenzitě, že je bude schopen dokončit v limitním termínu dle Obchodních podmínek. Od okamžiku předání podkladů nezbytných ke stanovení rozsahu GTP po předání výsledků GTP budou práce na předmětu díla pozastaveny na nezbytně nutnou dobu. Tato nezbytně nutná doba pro vyhotovení GTP bude následně upravena v dodatku ke smlouvě o dílo.

**Odpověď č. 7:**

Zadavatel bude přistupovat k plnění díla v rámci svého spolupůsobení se vší odpovědností a s péčí řádného hospodáře, a to i ve vztahu k vybranému dodavateli. Maximální délku kontroly dílčích částí díla ze strany zadavatele stanovuje bod 5.3. smlouvy o dílo na tuto veřejnou zakázku.

K předání dílčí části PSZ a jeho kontrole zadavatelem dochází již ve fázi, kdy vybraný dodavatel předává PSZ zadavateli zcela kompletní dokumentaci PSZ k rozeslání DOSS a následně když má dodavatel splnit povinnost plynoucí z bodu 3.5.1. f) smlouvy o dílo.

**Odpověď č. 8:**

Zadávací podmínky nebudou blíže upřesňovány. Časové podrobnosti a souslednosti jsou stanoveny v bodech 3.5.1. f) a g) SoD, kde je nepřímó uvedeno, že na projednání v regionální dokumentační komisi a schválení v zastupitelstvu obce je uvažována doba 3 měsíců před ukončením dílčí části 3.5.1.

V zájmu zadavatele je přistupovat k plnění díla v rámci jeho spolupůsobení se vší odpovědností a s péčí řádného hospodáře, a to i ve vztahu k vybranému dodavateli. Maximální délku kontroly dílčích částí díla ze strany zadavatele stanovuje SoD v bodě 5.3.

**Odpověď č. 9:**

V zájmu zadavatele je vždy přistupovat k plnění díla se vší odpovědností a s péčí řádného hospodáře, a to i ve vztahu k vybranému dodavateli a vyvinout patřičnou věcnou i časovou součinnost pro plnění díla.

Ve Zlíně dne 20. 8. 2020

Ing. Mlada Augustinová  
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj

Příloha č. 1: Hlavní výkres