

Vysvětlení zadávací dokumentace I

dle § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „zákon“)

Zadavatel:	Česká republika – Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj
Sídlo:	U Nisy 745/6a, 460 57 Liberec
Zastoupený:	Ing. Bohuslavem Kabátkem, ředitelem KPÚ pro Liberecký kraj
IČO / DIČ:	01312774 / CZ 01312774

Název veřejné zakázky:	Výstavba polních cest HC 1a, VC 2, VC 3 a DC 23 v k.ú. Vlastiboř u Železného Brodu
Sp. značka / č.j.:	SP5684/2025-541201 / SPU 271870/2025
UID:	spudms00000015724681
Druh zadávacího řízení:	dle § 3 písm. a) zákona, zjednodušené podlimitní řízení
Druh veřejné zakázky:	Stavební práce

Dne 02.07.2025 obdržel Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, jako zadavatel veřejné zakázky s názvem „Výstavba polních cest HC 1a, VC 2, VC 3 a DC 23 v k.ú. Vlastiboř u Železného Brodu“ žádost o vysvětlení zadávací dokumentace tohoto znění:

Dotaz č. 1:

V čl. III odst. 2. přílohy č. 6 zadávací dokumentace (Smlouva o dílo na zhotovení stavby dále jen „smlouva“) je uvedeno, že cena je nejvýše přípustná a nepřekročitelná a je platná po celou dobu realizace díla, a to i při případném prodloužení lhůty pro dokončení realizace díla z důvodů na straně objednatele.

Z výše uvedeného ustanovení smlouvy vyplývá, že vůbec není jasné, kdy bude veřejná zakázka realizována (resp. dokončena v případě prodloužení lhůty pro dokončení realizace díla z důvodů na straně objednatele). Zhotovitel nemůže v době tvorby nabídky (resp. nabídkové ceny) ani v hrubých rysech vědět, kdy bude stavební práce realizovat. Je zcela reálná situace, kdy toto prodloužení lhůty pro dokončení realizace díla z důvodů na straně objednatele může trvat i několik let po podpisu smlouvy.

Současně je ale zcela zřejmé, že ceny stavebních prací jsou v závislosti na čase proměnlivé, což vyplývá z proměnlivosti cen materiálů. Toto riziko se navíc v poslední době výrazně zvýšilo, ať již z důvodu bezprecedentního nárůstu cen základních materiálů, surovin a výrobků nezbytných pro realizaci staveb a nedostupnosti materiálů, či z důvodu probíhající války na Ukrajině.

Každý z uchazečů musí uvedené riziko ve své nabídce zohlednit. Zřejmé je, že míra zohlednění uvedeného rizika je pouze na odhadu toho, kterého účastníka a jeho odvaze. Každý účastník tedy riziko ocení zcela jiným způsobem.

Inflační doložka jako obchodní podmínka nepochybně eliminuje nepřiměřené riziko na straně budoucího zhotovitele a jejím jednoznačným definováním zadavatel získá vzájemně porovnatelné nabídky bez nutnosti stanovení konkrétního termínu realizace. Navíc jde o postup běžně aplikovaný např. v rámci vzorových smluv konkrétně Obchodních podmínek stavebních zakázek a prací, jejichž projektovou dokumentaci zajišťuje objednatel, (The Red Book of FIDIC: „Conditions of Contracts for Construction“ - First edition 1999) viz. čl. 13.8 Úpravy v důsledku změn nákladů, dostupný na <http://www.cace.cz/order-form1-red.php>

Upraví zadavatel zadávací dokumentaci a zformuluje ve smlouvě podmínky pro změnu jednotkových cen v návaznosti na indexy cen stavebních prací zveřejňované Českým statistickým úřadem, tak aby docílil transparentního zadávacího řízení a vzájemné porovnatelnosti nabídek?

Dotaz č. 2:

V čl. V Doba plnění odst. 3.d. přílohy č. 6 zadávací dokumentace (Smlouva o dílo na zhotovení stavby, dále jen „smlouva“) je uvedena lhůta pro dokončení stavebních prací 10.10.2025 a lhůta pro předání a převzetí dokončeného díla 24.10.2025. Zároveň je v čl. I odst. 6. smlouvy uvedeno, že součástí díla

bude doklad o úspěšné kolaudaci a že o kolaudaci požádá objednatel. V článku X odst. 27.ii. je dále uvedeno, že podmínkou úspěšného předání a převzetí díla bude platný kolaudační souhlas/rozhodnutí s doložením právní moci. A v článku X odst. 21. smlouvy je uvedeno, že před kolaudací budou objednateli předány mimo jiné geometrický plán a dokumentace skutečného provedení stavby, na jejichž vyhotovení bude zhotovitel potřebovat podle našich zkušeností ze staveb podobného typu a rozsahu cca 6 týdnů.

Z toho vyplývá, že na předání dokladů ke kolaudaci podle čl. X odst. 21. smlouvy a vlastní kolaudaci stavby, včetně nabytí právní moci kolaudačního souhlasu/rozhodnutí předpokládá zadavatel 14 dnů od dokončení stavebních prací, zároveň je za prodlení s předáním dokončeného díla zhotovitel povinen uhradit smluvní pokutu podle čl. XII odst. 18. smlouvy. Podle našich zkušeností kolaudace stavby podobného typu a rozsahu může trvat až několik měsíců.

Předpokládaný termín pro předání a převzetí dokončeného díla není reálný, ani když zhotovitel předá kompletní podklady pro kolaudaci (tj. stavební úřad nevyzve k doplnění žádosti), a stavba bude řádně zhotovena.

Domníváme se, že není čestné přenášet na zhotovitele odpovědnost za činnosti, které nemůže ovlivnit, neboť kolaudace stavby je závislá na činnosti třetích osob, kterou nemůže zhotovitel ovlivnit (v tomto případě objednatel, který žádá o kolaudaci, a stavební úřad, který kolaudační souhlas/rozhodnutí vydává).

Dotaz 2a.: Upraví zadavatel lhůty pro provedení díla (zejména lhůtu pro předání a převzetí dokončeného díla) tak, aby lhůty závazné pro zhotovitele nebyly závislé na činnosti třetích osob, které nemůže zhotovitel ovlivnit?

Dotaz 2b.: Upraví zadavatel lhůtu pro předání a převzetí dokončeného díla tak, aby odpovídala realitě trvání kolaudačních řízení?

Dotaz č. 3:

V čl. X odst. 21. přílohy č. 6 zadávací dokumentace (Smlouva o dílo na zhotovení stavby, dále jen „smlouva“) zadavatel uvádí, že objednateli budou před kolaudací předány určité doklady, kdy jedním z nich je zápis o odstranění případných drobných vad a nedodělků vyplývajících z protokolu o předání a převzetí díla. Dle našeho názoru je v těchto požadavcích rozpor - pokud bude dílo převzato až po kolaudaci stavby, ale podkladem pro kolaudaci stavby je zápis o odstranění případných drobných vad a nedodělků vyplývajících z protokolu o předání a převzetí díla, který následuje až po protokolu o předání a převzetí díla, není zhotovitel schopen doložit objednateli veškeré dokumenty dle smlouvy včas.

Odstraní zadavatel z čl. X odst. 21. smlouvy požadavek, že před kolaudací bude objednateli předán zápis o odstranění případných drobných vad a nedodělků vyplývajících z protokolu o předání a převzetí díla?

Zadavatel k uvedené žádosti podává toto vysvětlení:

K dotazu č. 1:

Ustanovení čl. III odst. 2 návrhu smlouvy o dílo je obligatorní součástí všech smluv na SPÚ. Zadavatel nebude ve smlouvě upravovat podmínky pro změnu jednotkových cen. Termín pro dokončení stavebních prací je pevně stanoven do 10.10.2025. Ze smlouvy o dílo vyplývá, že stavební práce budou zahájeny do 7 dnů od nabytí účinnosti smlouvy. Zadavatel má v rámci zajištění financování díla finanční prostředky ve svém rozpočtu na rok 2025 rezervované. Neměla by tedy nastat situace, kdy lhůta pro dokončení realizace díla bude prodloužena i o několik let po podpisu smlouvy.

K dotazu č. 2 (vč. 2a, 2b):

Zadavatel nebude upravovat lhůty pro provedení díla. Z mnohaleté praxe KPÚ pro Liberecký kraj, Pobočky Liberec vyplývá, že na MěÚ Železný Brod je reálné vydání kolaudačního rozhodnutí do 14 dnů od podání žádosti.

K dotazu č. 3:

Po konzultaci dotazu s odd. investičních činností SPÚ upravuje zadavatel ustanovení čl. X odst. 21 bod 10 návrhu smlouvy o dílo, který nově zní: „zápis o odstranění případných drobných vad a nedodělků vyplývajících z protokolu o předání a převzetí díla, pokud bude takový zápis v souladu

ČESKÁ REPUBLIKA - STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

s čl. X odst. 26 učiněn.“ Upravený vzor smlouvy je přílohou tohoto vysvětlení. Dodavatel je povinen tento vzor použít v předložené nabídce.

S pozdravem

„elektronicky podepsáno“

.....
Ing. Bohuslav Kabátek
ředitel KPÚ pro Liberecký kraj

V Liberci dne 03.07.2025

Příloha: Návrh SoD s upraveným čl. X odst. 21 bod 10