

Nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce s názvem „**Příprava místností pro instalaci přístrojů v budově business centra VŠB-TUO, II. etapa**“ zadávaná v otevřeném řízení

VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE Č. 3

Název zadavatele:	Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava
Adresa sídla:	17. listopadu 2172/15, 708 00 Ostrava-Poruba
IČO:	61989100
Zástupce:	Mgr. Tomáš Hrstka, advokát

Zadavatel v souladu s ust. § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zadávání veřejných zakázek“), v rámci nadlimitní veřejné zakázky na stavební práce zadávané v otevřeném řízení, poskytuje toto **vysvětlení zadávací dokumentace**.

Vysvětlení zadávací dokumentace je reakcí na dvě žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace, které byly prostřednictvím profilu zadavatele doručeny dne 11. 7. 2024.

Dotaz č. 1

V zadávací dokumentaci pro stavební část jsou v čl. 2.6 m.j. uvedeny požadavky:

- 1 stavební práce spočívající ve změně dokončené pozemní stavby o hodnotě dané změny minimálně 15 mil. Kč bez DPH,
- 1 stavební práce spočívající ve změně dokončené stavby občanské vybavenosti o hodnotě dané změny minimálně 15 mil. Kč bez DPH.

Tyto požadavky na změnu dokončené stavby jsou uvedeny i u osoby hlavního stavbyvedoucího a zástupce stavbyvedoucího.

O jaký druh změny dokončené stavby se ve výše uvedených případech jedná? Jedná se např. o rekonstrukci stavby, přístavbu nebo nástavbu stavby nebo změnu užívání stavby?

Odpověď

Uvedená kritéria technické kvalifikace směřují na ověření zkušenosti a odbornosti dodavatele a jeho realizačního týmu, a to ve vztahu k obdobným stavebním pracím, jako jsou ty tvořící předmět stavební části veřejné zakázky na stavební práce. Předmětem stavební části veřejné zakázky je komplexní rekonstrukce existující (dokončené) pozemní stavby, tj. stavební úprava.

Zadavatel považuje za rozdílnou zkušenost se stavbou novostavby a zkušenost se změnou dokončené stavby – vzhledem k tomu, že předmětem stavební části veřejné zakázky je změna dokončené stavby, požaduje zadavatel to, aby vybraný dodavatel a jeho tým měli zkušenosti s realizací změny dokončené stavby, nikoli pouze s novostavbami.

Vzhledem k tomu, že zadavatel již blíže nespecifikoval, o jakou změnu dokončené stavby se má jednat, bude akceptovat všechny typy změn dokončených staveb. Musí se však skutečně jednat o změnu dokončené (pozemní) stavby ve smyslu zákonné definice tohoto pojmu a zároveň o stavební práce, a to ve stanovené minimální hodnotě.

Při formulaci kvalifikačního požadavku vycházel zadavatel zejména z ust. § 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023, podle kterého je změnou dokončené stavby přístavba, nástavba a stavební úprava. V současné době je pak rovněž namístě zohlednit, že zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, považuje za změnu dokončené stavby též změna v užívání stavby (srov. ust. § 6 odst. 2 uvedeného zákona). Zadavatel je však přesvědčen, že velká část změn dokončené stavby spočívající toliko ve změně v jejím užívání nebude spojena s realizací stavebních prací, případně budou stavební práce hrát v celé změně jen vedlejší roli.

Zadavatel tedy bude akceptovat v rámci daného kritéria technické kvalifikace pouze reference týkající se takových změn dokončené stavby (byť ve smyslu ust. § 6 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), jejichž předmětem skutečně byly stavební práce.

Dotaz č. 2

V zadávací dokumentaci pro stavební část je v čl. 3.4 uvedeno:

Nabídková cena bude zahrnovat veškeré náklady dodavatele spojené s plněním předmětu této části veřejné zakázky. Nebude-li určitá činnost dle návrhu smlouvy o dílo uvedena v soupisech prací s výkazy výměr pro stavební část, měl by dodavatel předpokládané náklady na tuto činnost rozpočítat do cen vkládaných do soupisů prací s výkazy výměr; podrobnou úpravu předmětu veřejné zakázky stanoví návrh smlouvy o dílo (příloha č. 7 zadávací dokumentace).

V čl. 3.5. návrh smlouvy o dílo je uvedeno: *Objednatel nese odpovědnost za správnost a úplnost projektové dokumentace a výkazu výměr.*

Ve Vyhl. č. 169/2016 Sb., dle které musí být soupisy prací vyhotoveny (viz § 92 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „zákon)), je v ust. § 3 uvedeno, že soupis prací stanoví v přímé návaznosti na dokumentaci pro zadání stavebních prací podrobný popis všech předpokládaných stavebních prací, dodávek a služeb, které jsou předmětem veřejné zakázky na stavební práce. V ust. § 5 odst. 1 je uvedeno, že položkou soupisu prací se rozumí popis každé jednotlivé stavební práce, dodávky nebo služby, který obsahuje jejich technické a kvalitativní podmínky v souladu s dokumentací pro zadání stavebních prací. V odst. 2 je uvedeno, že položky soupisu prací jsou popsány v podrobnostech jednoznačně vymezujících obsah požadovaných stavebních prací, dodávek či služeb a umožňující porovnatelné ocenění tohoto obsahu.

Takto nastavená podmínka, že by měl dodavatel předpokládané náklady na tuto činnost rozpočítat do cen vkládaných do soupisů prací s výkazy výměr, vykazuje i znaky přenášení odpovědnosti zadavatele na dodavatele, což je v přímém rozporu s ust. § 36 odst. 3 zákona, ve kterém je výslovně uvedeno, že „Zadavatel nesmí přenášet odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele.“ Obsah soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr je, jak jsme uvedli výše, přesně stanoven Vyhláškou č. 169/2016 Sb., za jehož správnost a úplnost je zadavatel odpovědný, jelikož se jedná o součást zadávacích podmínek.

Z výše uvedeného je zřejmé, že všechny předpokládané stavební aj. práce musí být uvedeny v soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr.

Pokud tomu tak není, jedná se kromě výše uvedeného i o porušení zásady transparentnosti.

Takto nastavené podmínky mají vliv i na vzájemnou neporovnatelnost podaných nabídek při jejich hodnocení.

Konečným důsledkem může být i prodražení veřejné zakázky, a tím porušení zásad 3E zadavatelem, jelikož dodavatel, který si náklady, které nebyly řádně stanoveny v soupisu prací, do své nabídky dobrovolně nezapočítá, si je bude nárokovat v rámci ust. § 222 zákona jako vícepráce – dále viz dotaz 03.

Žádáme proto zadavatele o úpravu soupisu prací nebo o vypuštění věty „*Nebude-li určitá činnost dle návrhu smlouvy o dílo uvedena v soupisech prací s výkazy výměr pro stavební část, měl by dodavatel předpokládané náklady na tuto činnost rozpočítat do cen vkládaných do soupisů prací s výkazy výměr; podrobnou úpravu předmětu veřejné zakázky stanoví návrh smlouvy o dílo (příloha č. 7 zadávací dokumentace).*“ ze zadávací dokumentace.

Odpověď

Zadávací podmínky, na které dotaz upozorňuje, neporušují zákaz přenášení odpovědnosti za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele (ve smyslu ust. § 36 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek) a soupis prací s výkazem výměr není v rozporu s vyhláškou č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, ve znění

pozdějších předpisů. **Zadavatel tedy v tomto ohledu zadávací podmínky měnit nebude, neboť k tomu není důvod.**

Jak je i v citaci odst. 3.4. zadávací dokumentace pro stavební práce výslovně uvedeno, vztahuje se výlučně na činnosti, které má vybraný dodavatel povinnost provést podle smlouvy o dílo, ale zároveň nejsou uvedeny v soupisu prací s výkazem výměr. Tím ustanovením zadávacích podmínek **zjevně zadavatel nesleduje záměr zbavit se odpovědnosti za úplnost soupisu prací s výkazem výměr** (k takovému výkladu dané zadávací podmínky nelze přistoupit z vícero důvodů), ale stanoví, že **do nabídkové ceny stavebních prací musí být započteny i ceny veškerých dalších činností, které musí vybraný dodavatel provést dle smlouvy na veřejnou zakázku, ale zároveň v soupisu prací s výkazem výměr nejsou a logicky ani být všechny nemohou**. Takových činností je velké množství – např. vedení stavebního deníku, koordinace prací s realizátorem dodávkové části veřejné zakázky, průběžné pořizování fotodokumentace atd.

Citovaným ustanovením zadávacích podmínek nesleduje tedy zadavatel nic jiného než to, aby se veškeré činnosti, které je vybraný dodavatel povinen dle smlouvy provést v rámci předmětu stavební části veřejné zakázky, ocenily již v rámci nabídkového soupisu prací s výkazem výměr (tj. v rámci nabídkového položkového rozpočtu).

Pokud se zjistí nedostatek zadávacích podmínek (za které podle zákona i smlouvy nese odpovědnost výlučně zadavatel), pak se tento nedostatek **bude řešit podle tomu odpovídajících ujednání smlouvy o dílo** – zejména podle ujednání čl. XVIII., které je celé věnováno změnám smlouvy (takže změnám zadání, vícepracím a méněpracím). K tomu viz i další odpověď – na dotaz č. 3.

Odst. 3.4. zadávací dokumentace pro stavební část tedy nezakládá netransparentnost zadávacích podmínek, neboť ze smlouvy jednoznačně plyne, které činnosti má vybraný dodavatel vykonat, z projektové dokumentace jasně plyne, co je předmětem stavebních prací a cílovým stavem předmětu stavební části veřejné zakázky a tomu odpovídá i soupis prací s výkazem výměr. **Dané ustanovení zadávacích podmínek se vůbec netýká víceprací či obecně nedostatků zadání.** V případě nedostatku zadání pak návrh smlouvy o dílo obsahuje ucelenou úpravu následných kroků a řešení takové situace. Vznesené výtky jsou tedy liché.

Dotaz č. 3

Ve smlouvě o dílo jsme nenalezli žádnou zmínku o případných vícepracích a jejich oceňování.

V čl. 6.2. návrhu smlouvy o dílo je pouze uvedeno: *Konečná cena bude určena měřením na základě jednotkových cen obsažených v položkovém rozpočtu a skutečného rozsahu provedených prací. Množství uvedená v položkovém rozpočtu jsou pouze kvalifikovaným odhadem a slouží pro stanovení předpokládané hodnoty zakázky a porovnání nabídkových cen.*

Tento výše uvedený způsob financování nemá rozhodně oporu v zákoně o zadávání veřejných zakázek. Jakým způsobem odpovídajícímu zákonu o zadávání veřejných zakázek bude zadavatel řešit případné více či méněpráce?

Z jakého důvodu konkrétní informaci o případných vícepracích (méněpracích) zadavatel ve smlouvě neuvedl?

Tato informace má zásadní vliv na ocenění nabídky. Bez této informace je smlouva neúplná a netransparentní, jelikož konkrétní výši ocenění víceprací zejména u nových položek zadavatel nemůže stanovit vítěznému dodavateli až v době, kdy potřeba takovýchto víceprací vyvstane. Absence tohoto údaje může rovněž odradit některé z dodavatelů z účasti v tomto zadávacím řízení.

Žádáme proto zadavatele, aby do návrhu smlouvy jednoznačně uvedl způsob ocenění méněprací a víceprací, a to tak, že v případě víceprací se u položek vyskytujících se v soupisu prací, tzv. existujících položek jednotková cena položek bude účtovat podle odpovídající jednotkové ceny uvedené v soupisu prací (rozpočtu), a pro položky tzv. nové, které se nevyskytují v soupisu prací, se jednotková cena položek bude účtovat podle cenové soustavy RTS v její aktuální cenové úrovni ke dni provádění víceprací a poskytli nový návrh smlouvy o dílo.

Odpověď

Vznesený dotaz neodpovídá znění zadávacích podmínek a s dodavatelovými výtkami se tedy nelze ztotožnit.

V odstavci 6.2. návrhu smlouvy o dílo se uvádí: „*Konečná cena bude určena měřením na základě jednotkových cen obsažených v položkovém rozpočtu a skutečného rozsahu provedených prací.*“ Návrh smlouvy o dílo tedy předpokládá, že půjde o **tzv. měřený kontrakt**, což by u stavebních zakázek, kde dodavatel oceňuje zadavatelem poskytnutý soupis prací s výkazem výměr, spíše **standardem**.

Samostatnou otázkou jsou pak skutečné vícepráce a méněpráce vyžadující změnu smlouvy. Ty návrh smlouvy o dílo řeší – podrobný změnový mechanismus je upraven v článku XVIII. návrhu smlouvy o dílo. Zde jde o problematiku odlišnou, dotaz tedy míří na dvě různé věci. **Dodavatelům se s ohledem na zásadní nepochopení zadávacích podmínek předkládá následující širší objasnění.**

K měřenému kontraktu:

Obecně lze sjednat různé způsoby, jakými se určí cena díla, kterou objednatel skutečně zaplatí. To mívá úzkou vazbu na to, zda projektovou dokumentaci nechává zpracovávat objednatel či zhotovitel a zda případně objednatel spolu s projektovou dokumentací nechává zpracovat také soupis prací s výkazem výměr.

Nejčastějšími způsoby určení ceny je (1) **měření** – pevně jsou sjednány jednotkové ceny obsažené v položkovém rozpočtu, konečná cena díla je pak dána skutečným (naměřeným) množstvím jednotlivých položek, a (2) **sjednání ceny paušální částkou** – to je typické zejména pro stavební práce zadávané metodou *design & build*, kdy projektovou

dokumentaci, resp. finální podobu díla připravuje zhotovitel (vybraný dodavatel) a je zcela na něm, aby se vešel do dříve pevně sjednané ceny.

Rozšířeným nešvarem velkého množství smluv o dílo na stavební práce uzavíraných v ČR je to, že cena je v nich formulována jako pevná („nepřekročitelná“, „nejvýše přípustná“, apod.), nicméně **reálně se v případě jakýchkoliv odchylek od množství uvedeného v položkovém rozpočtu** – k čemuž dochází prakticky na každé stavbě (zejména u terénních či bouracích prací) – **uzavírají dodatky ke smlouvám o dílo** (často s velkým zpožděním poté, co jsou již práce reálně provedeny, z čehož může pramenit řada dalších problémů). Ostatně za správnost a úplnost soupisu prací s výkazem výměr odpovídá vždy zadavatel (pokud jej poskytl a nejedná se o veřejnou zakázku v režimu *design & build*) a riziko potřeby větších množství, než jsou uvedena v soupisu prací s výkazem výměr, resp. v položkovém rozpočtu, tak nemůže nést vybraný dodavatel (zhotovitel).

Zadavatel samozřejmě od počátku zájem na tom, aby vybraný dodavatel provedl dílo (předmět veřejné zakázky), jak je popsáno v projektové dokumentaci, a ne aby použil přesně ta množství (materiálu apod.), která jsou uvedena v soupisu prací s výkazem výměr (i kdyby tak nemohlo vzniknout funkční dílo, nebo šlo naopak o materiál, který není potřeba). **Nedává pak žádný smysl, aby smluvní strany uzavíraly dodatky na provedení prací, o které má objednatel od počátku zájem a zhotovitel ve své nabídce uvedl jednotkové ceny, za které je provede.** I při velmi operativních změnových mechanismech (které jsou v návrhu smlouvy uvedeny i v tomto případě) by sjednávání změn smlouvy mohlo stavbu pozdržet nebo by stav stavby v praxi nebyl v souladu s uzavřenou smlouvou (např. přesnou hmotnost vybouraného materiálu vybraný dodavatel vždy zjistí až *ex post*).

Jak již bylo řečeno, je principiálně chybné vnímat potřebu jiného množství (výměr) oproti soupisu prací s výkazem výměr, resp. nabídkovému položkovému rozpočtu jako skutečnost, kdy by bylo třeba měnit smlouvu. Zájmem smluvních stran je od počátku provést dílo tak, jak je specifikováno v projektové dokumentaci, (nikoliv provést, resp. použít přesně ta množství, která jsou uvedena v nabídkovém položkovém rozpočtu). Zhotovitel musí mít také od počátku garantováno, že za takto provedené dílo dostane zaplacen. Principem měřeného kontraktu, který by měl být v těchto případech standardem, je tedy důraz na jednotkové ceny a skutečné množství použitého materiálu a obecně výměr, což má zajistit to, že vybraný dodavatel dostane řádně zaplacen to, co skutečně vynaložil a zadavatel získá dílo, které požadoval, bez nutnosti uzavírat dodatky ke smlouvě o dílo z důvodu potřeby využití jiného množství materiálu apod.

(Pro úplnost a v tomto kontextu lze ještě doplnit, že v případech, kdy např. poskytovatel dotace požaduje pro případy změn množství apod. písemné dodatky, není problém uzavřít deklarativní písemné dodatky, v nichž si strany potvrdí skutečná množství – reálně však nepůjde ale o dodatky, jimiž se mění smlouva.)

Ke změnám smlouvy (vícepracím a méněpracím):

Jak již bylo uvedeno, podrobné změnové mechanismy upravuje článek XVIII. návrhu smlouvy o dílo. Ten řeší případy, kdy je skutečně potřeba smlouvu změnit – s důrazem na situace, kdy „v průběhu provádění díla vznikne potřeba provést jeho změny v důsledku

zjištění skrytých překážek znemožňujících provést dílo dohodnutým způsobem nebo jako plně funkční vč. případných nedostatků chyb nebo vad v položkovém rozpočtu, projektové dokumentaci či jiných závazných podkladech pro provádění díla“.

Zde nejde o to, že by se při provádění díla podle projektové dokumentace zjistilo, že vybouraný materiál má jinou hmotnost, nebo že by bylo třeba do použít více materiálu, než kolik předvídal soupis prací s výkazem výměr – to je kryto měřením (viz výše). **Jde o situace, kdy je dílo třeba skutečně změnit** (může jít i o situace, kdy některá položka, která měla být v soupisu prací s výkazem výměr uvedena, byla nedopatřením zcela opomenuta).

Článek XVIII. řeší zejména operativní změnové mechanismy v zájmu toho, aby mohla stavba plynule probíhat a nedocházelo k uzavírání formalizovaných dodatků dlouho poté, co jsou stavební práce již ve skutečnosti provedeny (jak je velmi rozšířeným nešvarem v českém prostředí).

Pokud jde o **oceňování** víceprací či méněprací, je zde pak v ujednání čl. XVIII. odst. 18.4. **výslovně uvedeno:** „Veškeré změny díla budou oceněny na základě jednotkových cen uvedených v položkovém rozpočtu. V případě, že položkový rozpočet příslušnou jednotkovou cenu neobsahuje, bude cena stanovena na základě aktuálně platných cen aplikace cenové soustavy ÚRS, nebo ve výši v místě a čase obvyklé, pokud se položka ve zhotovitelem použité cenové soustavě nevyskytuje (za obvyklou se považuje cena zahrnující náklady, režie a přiměřený zisk).“

Dotaz č. 4

Ve výkazu výměr „VŠB BC II.etapa-specifikace“ položka č.21.

Žádáme zadavatele o určení měrné jednotky, vzhledem ke skutečnosti, že se parapetní kanály vyrábějí v délkách 1m i 2m.

21	kpl	Parapetní kanál plastový 130x50	552
----	-----	---------------------------------	-----

Odpověď

Parapetní kanály mají být **o délce 1 m**, což by se mělo podávat i z projektové dokumentace (pročež zadavatel nepřistupuje k úpravě soupisu prací s výkazem výměr, ale pouze k vysvětlení).

Zadavatel nepřistoupil v návaznosti na obsah podaných žádostí o vysvětlení zadávací dokumentace k žádné úpravě zadávacích podmínek.

Vznesené dotazy zadavatel toliko vysvětlil a snad rozptýlil pochybnosti dodavatelů i vyvrátil nesprávné pochopení zadávacích podmínek. Vzhledem k tomu, že nebyly provedeny žádné změny zadávací dokumentace, nepřistoupil zadavatel k prodloužení lhůty pro podání nabídek.

Lhůta pro podání nabídek (pro obě části veřejné zakázky) tak končí i nadále dne 23. 7. 2024 v 10:00 hod.

V Pardubicích dne 16. 7. 2024

zástupce zadavatele

Mgr. Tomáš Hrstka, advokát