



VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE Č. V

Název veřejné zakázky:	Udržitelná revitalizace a resocializace lokality Medard – stavba
Evidenční číslo ve VVZ:	Z2025-029735
Druh veřejné zakázky:	Stavební práce
Režim veřejné zakázky:	Nadlimitní režim
Druh zadávacího řízení:	Otevřené řízení
Název zadavatele:	Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s.
Sídlo zadavatele:	Staré náměstí 69, 356 01 Sokolov
IČO zadavatele:	26348349
Právní forma zadavatele:	121 - akciová společnost
Zastoupení zadavatele:	Ing. Martin Čermák Ph.D., předseda představenstva Ing. Rudolf Borýsek, místopředseda představenstva
Adresa profilu zadavatele:	https://ezak.olivius.cz/profile_display_1258.html
Název projektu:	Udržitelná revitalizace a resocializace lokality Medard
Registrační číslo projektu:	CZ.10.01.01/00/22_001/0000144

(„veřejná zakázka“, „zadavatel“, „projekt“)

Zadavatel sděluje všem dodavatelům vysvětlení, změnu nebo doplnění zadávací dokumentace v souladu s § 98 a § 99 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, („ZZVZ“), a to takto:

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 1:

Dotaz:

Ustanovení čl. 15.6. smlouvy o dílo zní:

„Zhotovitel tímto poskytuje záruku na kvalitu, optimálnost a správnost Projektové dokumentace Zhotovitele po celou dobu životnosti staveb uvedených v Projektové dokumentaci Zhotovitele, přičemž Projektová dokumentace Zhotovitele a projektové řešení staveb (i) musí umožňovat řádnou realizaci a kolaudaci bezvadných staveb v souladu s právními předpisy a příslušnými normami, při kterých nebudou vznikat žádné nepředvídatelné škody, a (ii) nesmí vyvolávat nezbytnost provedení dodatečných změn nebo úprav Projektové dokumentace Zhotovitele v důsledku vadného plnění Zhotovitele. Tímto ujednáním nejsou dotčeny nároky Objednatele z odpovědnosti za vady vyplývající ze zákona ani nárok na náhradu újmy.“

Zhotovitel žádá Zadavatele o úpravu uvedeného ustanovení tak, aby bylo přiměřené, spravedlivé a odpovídalo běžné smluvní praxi v oblasti projektování staveb. Kvalita,

optimálnost a správnost projektové dokumentace se zpravidla ověří v průběhu realizace stavby, přičemž případné nedostatky jsou řešeny v souladu s platnými právními předpisy.

Dále je třeba zohlednit, že životnost staveb je významně ovlivněna jejich následným provozem, úrovní údržby a případnými stavebními úpravami, které často probíhají bez účasti původního projektanta. Životnost staveb také není nikde explicitně definována a může se jednat o desítky let. Z těchto důvodů považuje Zhotovitel za přiměřené, aby záruka za projektovou dokumentaci byla časově omezena, a to při zachování zákonných práv Objednatele a Zhotovitele.

Dotaz: Jaká je doba životnosti staveb dle uvedeného článku, uveďte prosím konkrétní a realistickou lhůtu?

Odpověď na dotaz:

Zadavatel nesouhlasí s tvrzením dodavatele, že kvalita, optimálnost a správnost projektové dokumentace se zpravidla ověří v průběhu realizace stavby. Naopak je zcela běžné, že vady projektové dokumentace se mohou projevit až po dokončení stavby, a to i v delším časovém horizontu během jejího provozu.

Pojem doba životnosti stavby je třeba chápat v souladu s obecně přijímaným výkladem v oblasti stavebnictví jako dobu, po kterou si stavba při běžném užívání a údržbě zachovává vlastnosti stanovené projektovou dokumentací, příslušnými technickými normami a právními předpisy - zejména z hlediska bezpečnosti, statiky, hygienických parametrů nebo energetické náročnosti.

Zadavatel zároveň konstatuje, že ustanovení čl. 15.6 Smlouvy o dílo není třeba vykládat tak, že by Zhotovitel odpovídal za následky, které vzniknou v důsledku neodborného provozu, nedostatečné údržby nebo neautorizovaných zásahů do stavby po její realizaci. V takových případech nebude dána odpovědnost Zhotovitele za vady projektové dokumentace.

Zadavatel z výše uvedených důvodů shledal žádost dodavatele o úpravu ustanovení čl. 15.6 Smlouvy o dílo jako neopodstatněnou.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 2:

Dotaz:

Žádáme o podrobnější vysvětlení položky uvedené na pozici 0 – Dokončení díla – 5 % z celkových realizačních nákladů. Zadavatel ve Vysvětlení zadávací dokumentace č. II uvedl následující: „Vzhledem k nízkému stupni zpracování projektové dokumentace VZ, není součástí zadávací dokumentace standartní výkaz výměr či rozpočet stavby. Pro účely fakturace byl předepsán „Rozpad Ceny“, který jednotlivým částem Díla vymezuje (nebo bude Uchazečem doplněn) finanční rámec na základě, kterého bude probíhat vyúčtování a následná fakturace. Jedná se Vysvětlení zadávací dokumentace – „Udržitelná revitalizace a resocializace lokality Medard - stavba“ o indikativní rozdělení, nelze tedy očekávat, že každá část Díla má vymezení dle pravidel rozpočtování a kalkulací stavebních prací. Nicméně tato položka byla stanovena mimo jiné pro služby a práce spojené s dokončením Díla, tj. finalizace, kompletace kontrola Dodavatelské dokumentace a Průvodní dokumentace (ve fázi dokončení stavby zejména revize, zkoušky, atesty, manuály, provozní řád atd.) zaškolení obsluhy; autorské dozory spojené s dokončením stavby a s předáváním stavby; vyklizení staveniště, likvidace odpadů, finální přesuny hmot a další práce spojené s dokončením Díla jako například

odstranění vad a nedodělků.“

Toto vysvětlení považujeme za nedostatečné a zavádějící. Položka je podle našeho názoru nadbytečná, netransparentní a představuje mimo jiné další pozastávku sjednané ceny za Dílo.

Dle Smlouvy dochází k proplacení příslušné Části Díla po podpisu zjišťovacího / předávacího protokolu Objednatelem, a to po provedení 100 % prací, dodávek a služeb. Tím, že Zadavatel nevysvětlil, co je konkrétním obsahem položky, není ani určeno na základě čeho, a kdy bude tato konkrétní položka proplacena. Pro zhotovitele se tak stává proplacení této položky velkým zdrojem nejistoty, navíc když se jedná o takto významnou finanční částku.

Chtěli bychom dále upozornit, že obsah této položky, tak jak ji popsal zadavatel v předchozím vysvětlení, je dle našeho názoru již obsažena v jiných položkách:

- 1. Jedná se o indikativní rozdělení, nelze tedy očekávat, že každá část Díla má vymezení dle pravidel rozpočtování a kalkulací stavebních prací. Právě vymezení dle daných pravidel (např. projektu) od zadavatele očekáváme a u ostatních položek to tak je splněno.*
- 2. finalizace, kompletace a kontrola Dodavatelské dokumentace a Průvodní dokumentace – to je již obsaženo v položkách pro Realizační dokumentaci a Dokumentaci skutečného provedení, a navíc toto neprobíhá na konci stavby.*
- 3. revize, zkoušky, atesty, manuály, provozní řád, zaškolení obsluhy či autorské dozory – uvedené je součástí ocenění jednotlivých objektů. Navíc se tyto činnosti na řadu stavebních objektů vůbec nevztahují, např. cyklostezky, parkoviště, komunikace apod., a ty přitom tvoří podstatnou část ceny díla.*
- 4. práce jako vyklizení staveniště, likvidace odpadů, finální přesuny hmot a další práce spojené s dokončením díla – tyto práce jednoznačně spadají pod položku Vedlejší rozpočtové náklady.*

Žádáme proto Zadavatele, aby tuto položku zrušil, případně ji zásadně snížil, nebo ponechal na rozhodnutí uchazeče, v jaké výši ji bude oceňovat.

Odpověď na dotaz:

Vysvětlení položky uvedené v příloze č. 4: Rozpad ceny, na pozici 0 – Dokončení díla – 5 % z celkových realizačních nákladů Zadavatel považuje za dostačující a vysvětlil, co je konkrétním obsahem položky. Vyjádření k jednotlivým domněnkám Uchazeče:

- 1. Je potřeba znovu připomenout, že se nejedná o položky rozpočtu dle pravidel rozpočtování a kalkulací stavebních prací a položka byla stanovena ze zkušenosti Zadavatele z realizace staveb. Po dokončení a proplacení jednotlivých částí Díla před předáním stavby existuje ještě řada nedokončených služeb, prací a postupů nutných k úplnému dokončení Díla, jejichž část byla vyjmenovaná ve Vysvětlení zadávací dokumentace č. II.*
- 2. Jednotlivé části Dodavatelské dokumentace a Průvodní dokumentace budou zpracovávány, organizovány a postupně předkládány v průběhu realizace Díla. Finalizace, kompletace a kontrola kompletní Dodavatelské dokumentace a Průvodní dokumentace proběhne v průběhu dokončování Díla.*
- 3. Uvedené služby budou reálně probíhat v průběhu dokončování Díla a nejsou v částech*

Díla ani v jednotlivých stavebních dílech uvedeny. Zadavatel tyto považuje za součást položky Dokončení díla – 5 %.

4. S uvedeným argumentem lze souhlasit.

Přestože se Zadavatel a Uchazeč v názoru na položku 0. Dokončení díla – 5 % rozcházejí, Zadavatel se s ohledem na výše uvedené důvody rozhodl položku snížit z 5 % na 2 %.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 3:

Dotaz:

Žádáme o úpravu článku 12.5 Smlouvy o dílo tak, aby dotčené termíny byly prodlouženy o dobu, po kterou trvala překážka, nikoli pouze o „minimální objektivně nezbytnou dobu“, jak je uvedeno v současném znění:

„Kdykoliv vznikne podle této Smlouvy Zhotoviteli nárok na prodloužení Termínu dokončení a/nebo jiných termínů dle Harmonogramu z důvodu prodlení Objednatele, porušení povinností na straně Objednatele, Vyšší moci nebo jiné právní skutečnosti, pak není-li výslovně stanoveno jinak, prodlouží se dotčené termíny vždy jen o minimální objektivně nezbytnou a s odbornou péčí dosažitelnou dobu ...“

Toto ustanovení umožňuje Objednateli zpochybňovat oprávněnost prodloužení termínu v případech, kdy je zpoždění způsobeno okolnostmi mimo kontrolu Zhotovitele. Zhotovitel v harmonogramu kalkuluje s reálnou délkou trvání jednotlivých činností, a bere tím na sebe odpovědnost za jejich splnění. Po uzavření smlouvy by nemělo docházet k dodatečnému přehodnocování těchto termínů a k dalšímu zvyšování smluvního rizika Zhotovitele. I vzhledem k tomu, že není nijak definována forma a podrobnost harmonogramu stavby, navrhuje proto, aby článek 12.5 obsahoval ustanovení o prodloužení termínu takto: „ prodlouží se dotčené termíny o dobu, po kterou daná skutečnost trvala.“

Dotaz: Přistoupí Zadavatel k navrhované, nebo obdobné úpravě ustanovení SOD?

Odpověď na dotaz:

Zadavatel uvádí, že významově a co do reálných dopadů se dodavatelem navržené znění příliš neliší od současné formulace v návrhu smlouvy. Zadavatelem stanovené i dodavatelem navržené znění se vztahuje k situaci, kdy vznikne Zhotoviteli nárok na prodloužení termínu dokončení a/nebo jiných termínů dle harmonogramu. Zadavatelem stanovené znění pak pouze upřesňuje bez prostoru pro pochybnosti, že prodloužení termínu je možné pouze o takovou dobu, po kterou předmětná skutečnost, která vytvořila překážku v provádění díla, skutečně bránila provádění díla. Naproti tomu znění navrhované dodavatelem umožňuje nežádoucí širší výklad, podle něhož by mohlo být provádění díla prodlouženo o dobu trvání předmětné skutečnosti, i když tato skutečnost již provádění díla neznemožňuje. Taková výkladová pochybnost není pro zadavatele přípustná.

Zadavatel dále uvádí, že ustanovení čl. 12.5 Smlouvy o dílo odráží legitimní zájem zadavatele na tom, aby Zhotovitel obnovil práce bez zbytečného odkladu, jakmile to okolnosti umožní, a aby tedy nedocházelo k prodlužování termínů automaticky o celou dobu trvání překážky, pokud obnova prací byla objektivně možná dříve.

Formulace „minimální objektivně nezbytná a s odbornou péčí dosažitelná doba“ vychází z principu, že Zhotovitel je povinen činit veškeré kroky k minimalizaci dopadů prodloužení nebo překážky a co nejdříve pokračovat v plnění. Takový přístup je zcela standardní nejen v oblasti veřejných zakázek a odpovídá principům řádného hospodaření.

Zároveň je třeba zdůraznit, že se tímto ustanovením neupírá Zhotoviteli právo na přiměřené prodloužení termínů, pokud jsou splněny podmínky podle smlouvy a pokud prokáže, že překážka objektivně znemožňovala pokračovat v pracích.

S ohledem na výše uvedené zadavatel nepřistupuje na úpravu článku 12.5 Smlouvy o dílo dle návrhu dodavatele a zachovává původní znění.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 4:

Dotaz:

Dobrý den, prosíme o vysvětlení ZD:

1) V dokumentu „Příloha č.4 - Rozpad ceny“ je uvedena položka : „SO 08F - Štola Josef – mobiliář“ nikde v PD jsme nenašli bližší informace – žádáme o bližší specifikaci, nebo doplnění PD.

Odpověď na dotaz:

Zadavatel uvádí, že v příloze č. 1: Požadavky Objednatele, část 1.2. Standard naučné stezky – strana 9 je stanoveno, že u zastávkového místa Štola Josef se nachází lavice a odpadkový koš. Standard viz Kniha standardů a vybavení. Počet lavic u tohoto objektu bude předmětem návrhu. Nicméně celkový minimální počet lavic v území je stanoven v rámci Požadavků Objednatele Přílohy č. 6 na 60 laviček +25 stolů s lavicemi. Součástí zastavení bude také informační panel, který bude součástí OO 02 - Mobiliář a prvky naučné stezky.

STAVEBNÍ OBJEKT 08 F
ŠTOLA JOSEF

[SO 08 F]



Dalším místem k zastavení je Štola Josef. Vzhledem k tomu, že je umístěna mimo hlavní trasu okruhu, bude přímo u stezky umístěn informační panel pojednávající o historii hornictví a jeho vlivu na zdejší krajinu. Pro odvážnější návštěvníky je navržena přístupová cesta od stezky přímo ke štoli v podobě stupňů v provedení dřevěných prachů alternativně v podobě cortenových plátů se šterkem.

U zastávkového místa se nachází lavice a odpadkový koš.



Změna zadávací dokumentace:

Zadavatel požaduje zpracovat nabídku podle zadávací dokumentace v aktualizovaném znění, tj. ve znění aktualizovaném ke dni uveřejnění tohoto vysvětlení zadávací dokumentace; v opačném případě nabídka nesplňuje podmínky zadávacího řízení.

Dotčená část zadávací dokumentace, tedy příloha č. 4 - Rozpad ceny v aktualizovaném znění, tj. ve znění ke dni uveřejnění tohoto vysvětlení zadávací dokumentace, je poskytnuta současně s tímto vysvětlením zadávací dokumentace.

Změna lhůty pro podání nabídek:

Zadavatel z důvodu vysvětlení, změny nebo doplnění zadávací dokumentace prodlužuje lhůtu pro podání nabídek takto:

Lhůta pro podání nabídek končí dne **18. 8. 2025 v 10:00.**

Způsob a místo podání nabídek, ani způsob a místo otevírání nabídek se nemění.

V Brně dne 9. 7. 2025

Za Sokolovskou uhelnou, právního nástupce, a.s.
LAWYA tender, s.r.o., smluvní zástupce zadavatele
Jakub Špeta