



VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE Č. IX

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:

Dodavatel žádá zadavatele o sdělení, zda a jakým způsobem bude při posuzování výsledků elektronické aukce a následné úpravě jednotkových cen ve formuláři Rozpad ceny pro účely uzavření smlouvy reflektovat možnost výskytu mimořádně nízkých nabídkových cen (MNNČ).

Konkrétně dodavatel žádá o odpověď na následující otázky:

Bude zadavatel jednotlivé upravené jednotkové ceny vzniklé po ukončení elektronické aukce dále samostatně posuzovat z hlediska možných mimořádně nízkých nabídkových cen ve smyslu zákona?

Jaký je předpokládaný postup zadavatele v případě, že některá z těchto jednotkových cen bude považována za mimořádně nízkou?

Bude v takovém případě dodavatel vyzván k vysvětlení struktury nebo výše ceny podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek?

Plánuje zadavatel aplikovat specifická kritéria či metodiku při vyhodnocení, zda se v konkrétní položce jedná o mimořádně nízkou nabídkovou cenu?

Žádáme o vyjasnění výše uvedených postupů pro zajištění transparentnosti a souladu dalšího postupu se zadávací dokumentací i zákonnými požadavky.

Odpověď na dotaz:

Zadavatel nebude v zadávací dokumentaci stanovovat cenu nebo náklady, které bude považovat za mimořádně nízkou nabídkovou cenu, nebo způsob určení mimořádně nízké nabídkové ceny. Posouzení nabídkové ceny jako mimořádně nízké je dle zákona právem, nikoli automatickou povinností zadavatele, takže zadavatel bude postupovat operativně dle okolností. To vše s přihlédnutím k zadání zakázky metodou Design & Build a k hodnocení formou elektronické aukce.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 2:

Dotaz:

Dodavatel namítá, že revize v čl. 5.1. a dále např. 16.3. je v rozporu s § 36 odst. 3 ZZVZ. O to více pokud, po následném zjištění chyb, nemá Zhotovitel možnost náhrady nákladů a zvýšení ceny. V kombinaci s vyhotovením projektové dokumentace zhotovitelem, která je na základě projektové dokumentace objednatele, avšak odpovědnost za ni nese Zhotovitel, tak dochází k přenesení odpovědnosti za projektovou dokumentaci. Opraví Zadavatel tento a s ním spojené články smlouvy?

Odpověď na dotaz:

Zadavatel se nedomnívá, že by revize existující projektové dokumentace jako součást požadovaného plnění byla v rozporu s § 36 odst. 3 ZZVZ. S ohledem na metodu realizace projektu je nezbytné, aby se Zhotovitel ztotožnil s projektovou dokumentací a tuto v součinnosti se zadavatelem připravil do podoby, z níž bude vycházet realizační dokumentace.

Projektová dokumentace byla připravena odborným dodavatelem. Pokud jde o otázku náhrady nákladů a ceny, Zadavatel upozorňuje, že v rámci vypořádávání odpovědí uchazečů ze smlouvy o dílo odstranil druhý odst. čl. 16.3., na který uchazeč odkazuje.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 3:

Dotaz:

Vykládá si Dodavatel čl. 9.10 smlouvy správně, když má za to, že mu souhlas s umístěním potřebného vybavení nebude odpírán ani jeho udělení zdržováno?

Odpověď na dotaz:

Zadavatel určitě nebude odpírat nebo zdržovat souhlas s umístěním objektů a mechanismů, které budou k provádění Díla rozumně potřebné.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 4:

Dotaz:

Vzhledem k pevnému termínu dokončení díla se Dodavatel ujistí, že Zadavatel nebude s uzavřením smlouvy a zajištěním její účinnosti zdržovat, nebo ji odkládat? Dále žádáme o sdělení postupu pro případ, že nebude možné dodržet termíny a lhůty stanovené pevnými daty v harmonogramu plnění, a to z důvodů na Vaší straně. Zejména bychom rádi znali postup v situaci, kdy zadávací řízení nebude ukončeno dle očekávání, což by přímo ovlivnilo další plnění milníků projektu. Jak bude v těchto situacích postupováno z hlediska úpravy harmonogramu? Zda je objednatel připraven jednat s dotačním orgánem ohledně změny skutečných termínů plnění či případného prodloužení lhůt, pokud k tomu vznikne objektivní důvod z důvodu zpoždění/posunu způsobeného na straně objednatele (například prodloužení zadávacího řízení)?

Odpověď na dotaz:

Určitě není v zájmu zadavatele nikterak zdržovat či oddalovat podepsání smlouvy, nejzazší termín pro podpis smlouvy je stanoven do konce roku 2025.

Harmonogram zakázky počítá s dostatečnou rezervou pro případné prodloužení lhůt výběrového řízení, v případě, že by z objektivních důvodů vyvstala potřeba změny termínů plnění, je objednatel připraven jednat s dotačním orgánem o jejich prodloužení, výsledky těchto případných jednání nelze nyní předjímat a bude zaležet na konkrétních okolnostech. Nicméně do smlouvy by byly odpovídajícím způsobem promítnuty.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 5:

Dotaz:

Vykládá dodavatel čl. 13.5. smlouvy správně, když má za to, že pod místním šetření je myšleno přezkoumání vizuální? Dodavatelům nebyla dána možnost průzkumu místních podmínek jiným způsobem.

Odpověď na dotaz:

Článek 13.5 bude vykládán s ohledem na způsob vedení výběrového řízení a možnosti uchazeče seznámit se s Místem plnění.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 6:

Dotaz:

"žádáme o objasnění z jakého důvodu nejsou zhotoviteli hrazeny v podstatě žádné náklady v případě, že objednatel sám provádění díla přeruší, a to především s ohledem na čl.17.10. smlouvy? Dodavatel bude i přes takové přerušení mít stále náklady na své zaměstnance a dále vůči svým poddodavatelům. Takové ujednání by jasně vedlo k negativnímu cash-flow. O to více, pokud součástí smlouvy není inflační doložka. V konečném důsledku je absence inflační doložky i ujednání čl II. odst. 3 nevhodné řešení, protože bude mít zcela opačný efekt, než zadavatel zamýšlí. Jednak se velmi sníží konkurence (vzhledem k délce plnění) a

nebude tedy zajištěna dostatečná hospodářská soutěž, právě s ohledem na nemožnost provedení úpravy ceny díla v čase, v kombinaci s převzetím nebezpečí změny okolností, a zadavatel již na počátku, bez ohledu na skutečnou inflaci, obdrží vysoké ceny, neboť se do nich musí zakalkulovat nejasně vysoké budoucí náklady. Hodlá takto zadavatel jako řádný hospodář postupovat, a tedy do ceny díla si zakalkulovat hypotetické velmi vysoké zvýšení ceny díla? Podle názoru zhotovitele a dodavatele je hospodárnější takový postup, při které se cena zvyšuje v průběhu realizace o reálnou, nikoli odhadovanou inflaci, čímž nemůže být zadavatel nařčen z úhrady naprosto vysoké ceny díla při zahrnutí jen jakési predikce. Z praxe se jeví oboustranně férové takové řešení, které zahrne jen skutečné navyšování, tedy takové, které by obdržel kterýkoli dodavatel, nikoli předem kalkulované, reálně možná nadhodnocené, ale každým dodavatelem jinak ohodnocené. V této části tak budou nabídky dodavatelé neporovnatelné. Žádáme zadavatele o přehodnocení této strategie a zakomponování inflační doložky, která způsobí zvýšení a úhradu ceny díla dle skutečnosti, nikoli dle nějaké fikce, navíc různě pojaté. Zadavatel zcela jistě hodlá vynakládat jen takové prostředky, které jsou přiměřené a obhajitelné.“

V případě zakomponování inflační doložky ze strany zadavatele se bude jednat o zákonné a férové řešení, které je souladné s výkladovými stanovisky a doporučeními, která vycházela v důsledku rapidně rostoucích nákladů v roce 2022. Navíc zadavatel obdrží nabídku s nabídkovou cenou, do které si nebude muset dodavatel započítávat neznámé, resp. nikoli zcela odhadnutelné riziko, jinými slovy zadavatel obdrží nabídku s nižší nabídkovou cenou, což je rovněž v souladu se zásadou hospodárnosti a s principy 3E (hospodárnosti, efektivity a účelnosti), kterými se zadavatel jednající s péčí řádného hospodáře musí také řídit."

Odpověď na dotaz:

Jak již zadavatel k této problematice v rámci odpovědi uvedl, přerušení plnění smlouvy je nástrojem řešení kritických situací v rámci plnění smlouvy. Zadavatel předpokládá, že k takovému kroku může být nucen přistoupit zejména v případě závažných problémů na straně zhotovitele. Proto pro takový případ neuvažuje o hrazení nákladů zhotovitele.

Úvahy ohledně tvrzené nehospodárnosti zadavatele z důvodu nezahrnutí inflační doložky do smluvních ujednání nepovažuje zadavatel za přiléhavé. V daném případě se jedná o smlouvu o dílo, nikoli o smlouvu na dlouhodobé opakující se plnění. U takových smluv je sjednání pevné ceny zcela standardní. Navíc obecná inflace postavená na spotřebitelském koši jistě nebude odrážet vývoj cenové hladiny v jedné oblasti hospodářství – pozemní výstavbě. Zadavatel má zájem vysoutěžit konečnou cenu, za níž bude dílo realizováno.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 7:

Dotaz:

Žádáme o objasnění, proč zadavatel do návrhu smlouvy nezakomponoval inflační doložku. V konečném důsledku je absence inflační doložky nehospodárné řešení, protože bude mít zcela opačný efekt, než zadavatel zamýšlí. Jednak se velmi sníží konkurence (vzhledem k délce plnění) a nebude tedy zajištěna dostatečná hospodářská soutěž, právě s ohledem na nemožnost provedení úpravy ceny díla v čase, v kombinaci s převzetím nebezpečí změny okolností, a zadavatel již na počátku, bez ohledu na skutečnou inflaci, obdrží vysoké ceny, neboť se do nich musí zakalkulovat nejasně vysoké budoucí náklady. Hodlá takto zadavatel

jako řádný hospodář postupovat, a tedy do ceny díla si zakalkulovat hypotetické velmi vysoké zvýšení ceny díla? Podle názoru zhotovitele a dodavatele je hospodárnější takový postup, při které se cena zvyšuje v průběhu realizace o reálnou, nikoli odhadovanou inflaci, čímž nemůže být zadavatel nařčen z úhrady naprosto vysoké ceny díla při zahrnutí jen jakési predikce. Z praxe se jeví oboustranně férové takové řešení, které zahrne jen skutečné navyšování, tedy takové, které by obdržel kterýkoli dodavatel, nikoli předem kalkulované, reálně možná nadhodnocené, ale každým dodavatelem jinak ohodnocené. V této části tak budou nabídky dodavatelé neporovnatelné. Žádáme zadavatele o přehodnocení této strategie a zakomponování inflační doložky, která způsobí zvýšení a úhradu ceny díla dle skutečnosti, nikoli dle nějaké fikce, navíc různě pojaté. Zadavatel zcela jistě hodlá vynakládat jen takové prostředky, které jsou přiměřené a obhajitelné.

V případě zakomponování inflační doložky ze strany zadavatele se bude jednat o zákonné a férové řešení, které je souladné s výkladovými stanovisky a doporučeními, která vycházela v důsledku rapidně rostoucích nákladů v roce 2022. Navíc zadavatel obdrží nabídku s nabídkovou cenou, do které si nebude muset dodavatel započítávat neznámé, resp. nikoli zcela odhadnutelné riziko, jinými slovy zadavatel obdrží nabídku s nižší nabídkovou cenou, což je rovněž v souladu se zásadou hospodárnosti a s principy 3E (hospodárnosti, efektivity a účelnosti), kterými se zadavatel jednající s péčí řádného hospodáře musí také řídit.

Odpověď na dotaz:

Již odpovězeno výše.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 8:

Dotaz:

Žádáme o zdůvodnění, proč dle čl. 20.9. smlouvy nebezpečí změny okolností přebírá pouze zhotovitel. Dodavatel namítá, že dané ustanovení je v rozporu se zásadou přiměřenosti, a tedy odporuje § 6 ZZVZ. Nadto je dané ustanovení rovněž v rozporu se zásadou hospodárnosti a principy 3E, neboť nabídky všech dodavatelů budou navýšeny o částku alokovanou pro rizika vyplývající z tohoto ustanovení smlouvy, která přitom ani nemusí nastat. Odstranění zadavatel dané ustanovení nebo změny alespoň dané ustanovení tak, že též objednatel převezme riziko změny okolností tak, aby byl smluvní vztah přiměřený a vyrovnaný?

Odpověď na dotaz:

Převzetí nebezpečí změny okolností jednou ze smluvních stran je zákonem předvídaný a poměrně standardní právní institut zejména v situacích, kdy na jedné straně smlouvy je osoba s výrazně vyššími zkušenostmi a možnostmi uvážení, než má druhá strana.

Zadavatel, který vynakládá veřejné prostředky, má zájem co nejvíce limitovat možnosti, které by mohly vést ke změně ceny nebo ukončení smlouvy jejím nesplněním.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 9:

Dotaz:

Žádáme o zdůvodnění, proč je dle čl. 21.8. smlouvy určena splatnost v délce 45 dní?

Dodavatel namítá, že se jedná o nepřiměřené ustanovení. Dodavatel poukazuje na fakt, že subdodavatelé jsou zvyklí fakturovat maximálně ve lhůtě 35 dní (30 dní + 5 dní pro zpracování ze strany generálního zhotovitele), přičemž naprostá většina z nich má s delší fakturační lhůtou problém, toto je obchodní zvyklostí trhu. Vzhledem k tomu bude

zhotovitel nucen uzavřít se subdodavatelem smlouvy s lhůtou splatnosti 35 dní, v důsledku čehož se však dostává do negativního cash-flow, což bude muset vyrovnat úvěrem. To přitom nevyhnutelně vede k prodražení díla, a tak je toto nastíněné řešení v rozporu se zásadou hospodárnosti. Zkrátí zadavatel lhůtu splatnosti faktur na obvyklých 30 dní?

Odpověď na dotaz:

Zadavatel nebude zkracovat dobu splatnosti, zejména kvůli procesům v rámci čerpání veřejných prostředků se jedná o dobu odrážející realitu, nikoli o svévolné protahování splatnosti. Zadavatel věří, že uchazeči se podaří u jeho subdodavatelů prodloužení splatnosti o 10 dnů prosadit.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 10:

Dotaz:

Žádáme zadavatele o zvážení, zda bankovní záruky ve smlouvě zadavatel dovolí zaměnit za pojištění záruky, jak ostatně umožňuje i zákon o zadávání veřejných zakázek v případě předložení jistoty za nabídku. Dodavatel je přesvědčen, že v případě, kdy zákonodárce uznal za rovnocenný doklad o jistění zadavatele v podobě bankovní záruky či pojištění záruky v rámci zadávacího řízení, není objektivně důvodné tuto alternativu vyloučit v rámci samotné realizace. Dodavatel tak žádá zadavatele o zvážení a následnou úpravu smluvních podmínek v tom smyslu, aby bylo dodavatelům, respektive vítězi zadávacího řízení při realizaci zakázky umožněno zaměnit bankovní záruku za pojištění záruky.

Odpověď na dotaz:

Zadavatel nepovažuje bankovní záruku a pojištění záruky za zaměnitelné instituty, proto připouští pouze bankovní záruku.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 11:

Dotaz:

Vkládá si Dodavatel smlouvu správně, když má za to, že v případě, že dodavatel nebo výrobce, poskytuje na technologie Díla a strojní zařízení záruku v kratší době, standardně 24 měsíců, bude i Objednateli poskytnuta záruka 24 měsíců, nikoli 60 měsíců?

Odpověď na dotaz:

Uchazeč v tomto ohledu nevykládá smlouvu správně.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 12:

Dotaz:

Prosíme o potvrzení, že pokud nebude dodržen termín jednoho milníku nebo etapy, ale následné milníky či etapy již budou splněny řádně a včas, nebudou se smluvní pokuty za jednotlivá prodlení sčítat a obecně nebude docházet ke kumulaci sankcí za překročení více termínů, pokud dojde k jejich následnému splnění dle harmonogramu, v zájmu přiměřenosti a transparentnosti dle § 6 ZZVZ.

Odpověď na dotaz:

Zadavatel bude nucen velmi bedlivě sledovat a řídit rizika plnění projektu, nelze tak vyloučit uplatnění sankcí z důvodů dílčích prodlení. Avšak platí, co bylo uvedeno již dříve v odpovědích na otázky týkající se smluvních pokut, že uchazeč je dle názoru zadavatele chráněn právním řádem České republiky proti excesivním nárokům ze smluvní pokut.

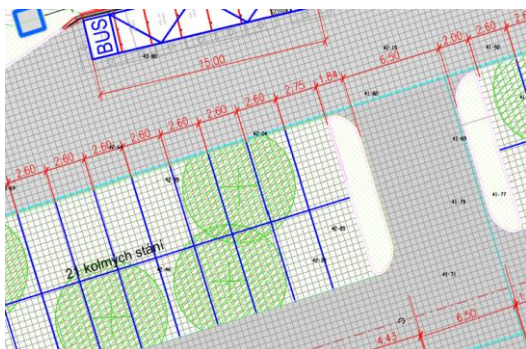
Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 13:

Dotaz:

1) SO 04 a sadové úpravy

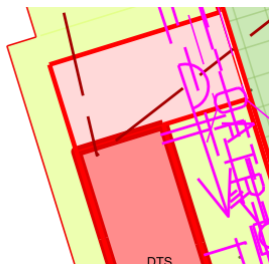
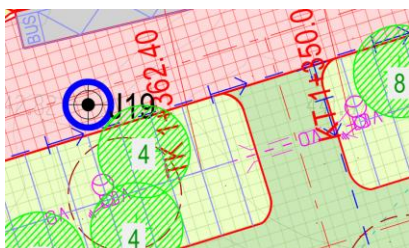
Žádáme zadavatele o upřesnění, se kterou dlažbou uvažuje a případnou úpravu jedné ze situací:

Dle situace ve složce SO 04 má být komunikace mezi parkovacími stání z dlažby.



PARKOVACÍ STÁNÍ / KOMUNIKACE - AS-TTE 2 (dlažba)

Avšak dle situace sadových úprav, mají být zde dlažby zelené (zatravněné).



DOPRAVNÍ PLOCHY - (DLÁŽDĚNÉ ROŠTY | ZATRavnĚNÉ ROŠTY)



Odpověď na dotaz:

Skladby zpevněných ploch odpovídají výkresové části a jsou uvedeny v technické zprávě objektu SO.04. Z projektové dokumentace jednoznačně vyplývá, že pro objekt SO.04 je použita certifikovaná skladba z vsakovacích roštů nikoli dlažba. Objekt SO.14 zahrnuje pouze výsadbu zeleně v plochách parkovišť nelze ho v žádném případě použít pro ocenění zpevněných ploch objektu SO.04. Účastník má všechny potřebné informace k ocenění daných skladeb zpevněných ploch a k podání nabídky.

V Legendě k SO 04 došlo ke grafické chybě, když chyběla mřížka na šedé barvě. Upravená projektová dokumentace tvoří přílohu tohoto vysvětlení zadávací dokumentace.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 14:

Dotaz:

Tímto bych Vás chtěl požádat o vyjádření k technickému řešení ploch parkoviště s AS-TTE ROŠTY (SO01 a SO04).

Vzhledem ke zkušenostem, které máme s uvedenými AS-TTE ROŠTY a předpokladem nestabilního podloží v této lokalitě, nedoporučujeme provést plochy parkoviště (SO01 a SO04) v uvedeném technickém řešení.

Navrhujeme provést plochy parkoviště (SO01 a SO04) z betonové zatravněvací dlažby.

Žádáme Vás o vyjádření, zda je tato varianta akceptovatelná.

Odpověď na dotaz:

K této problematice se již zadavatel vyjadřoval v rámci vysvětlení zadávací dokumentace č. 4, ze které nyní zdůrazňuje následující pasáž:

„V daném případě je ovšem v povolení záměru ve vztahu k SO 01 i SO 04 uvedeno následující:

- Konstrukce parkoviště je tvořena systémovou skladbou z roštů AS-TTE s betonovou dlažbou, v místech parkovacích stání OA se zatravněním. Při návrhu parkoviště se vycházelo ze tří konstrukčních principů systému AS-TTE ROŠTY. (str. 3, 4 a 6)

- Parkoviště z AS-TTE roštů bude v podkladové vrstvě doplněno o certifikovanou čistící vrstvu AS-TTE SOIL P. (str. 63)

Povolení záměru tak v tomto případě definuje konkrétní výrobky, kterými má být konstrukce tvořena, a zadavatel nemůže zadávací podmínky stanovit tak, aby byly v rozporu s povolením záměru. Jak vyplývá ze zadávacích podmínek citovaných výše, pokud si budoucí dodavatel zajistí změnu stanoviska DOSS a povolení změny záměru, může zvolit i jiné technické řešení v mantinelech stanovených zadávacími podmínkami. Zadavatel trvá pouze na stanoveném typu krytu, přičemž typem krytu je myšlena například „betonová dlažba“ obecně, nikoli konkrétní systém nebo jeho výrobce. Technické požadavky a jejich omezení účastníci najdou v příloze č. 6 – „Podrobné členění předmětu díla a minimální technické podmínky plnění“. Zadavatel tedy shrnuje, že použití odkazu na konkrétní výrobek je v dotčeném případě odůvodněno předmětem veřejné zakázky ve smyslu ustanovení § 89 odst. 5 ZZVZ. V souvislosti s dotazem účastníka tedy nedochází k žádné změně zadávacích podmínek, neboť zadávací podmínky nejsou v rozporu se zákonem“.

Toto vyjádření zadavatele dle našeho názoru pokrývá rovněž shora uvedený dotaz účastníka.

Změna projektové 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.

Výkres DSP_D_SO04_D112-1-Situace-Habartov_R2 v aktualizovaném znění, tj. ve znění ke dni uveřejnění tohoto vysvětlení zadávací dokumentace, je poskytnut současně s tímto vysvětlením zadávací dokumentace.

Změna lhůty pro podání nabídek:

Zadavatel neprodlužuje lhůtu pro podání nabídek, neboť to povaha vysvětlení, změny nebo doplnění zadávací dokumentace nevyžaduje.

V Brně dne 25. 7. 2025

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