

**Zadavatel:**

**Město Habartov**

Sídlo: náměstí Přátelství 112, 357 09 Habartov

IČO: 00259314

**Zástupce zadavatele:**

**HOLEC, DUDÁK, BARTŮŇKOVÁ ADVOKÁTI s.r.o.**

Anděl Park, Radlická 3201/14, 150 00 Praha 5

IČO: 07759771

**Vysvětlení zadávací dokumentace č. VII dle § 98 a násl. zák. č. 134/2016 Sb.,  
o zadávání veřejných zakázek, v platném a účinném znění (dále jen „ZZVZ“)**

V Praze dne 27. srpna 2025

Veřejná zakázka na stavební práce v nadlimitním režimu zadávaná v otevřeném řízení s názvem „**Rekonstrukce budovy městského úřadu Habartov**“, ev. č. zakázky ve VVZ: Z2025-037983.

**Vysvětlení zadávací dokumentace na žádost ze dne 21. 8. 2025**

**DOTAZ DODAVATELE:**

**1) Posuvné dveře O21**

- ve výkrese 1.1.10 jsou posuvné dveře osazeny do stavebního otvoru 2400/2900, v počtu 5ks
- ve výpise výplní vnějších otvorů jsou posuvné dveře popsány rozměry 1350/2100, v počtu 5ks
- ve výkaze výměr jsou posuvné dveře obsaženy v položkách
  - 001001 – 194, 196 – okno AL otevíravé/sklpné o velikosti 1350/2100 v počtu 4ks
  - 002001 – 78, 79 – okno AL otevíravé/sklpné o velikosti 1350/2100 v počtu 1ks
  - 001001 – 197, 198 – dveře automatické o velikosti 1000/2200 v počtu 3ks
  - 002001 – 81, 82 – dveře automatické o velikosti 1000/2200 v počtu 1ks

Žádáme o upřesnění rozporu v zadání, které je v rozměrech dveří a v počtu dveří. Žádáme o přesnou specifikaci dveří vzhledem k pevným/otvíravým částem.

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

Zadavatel upravil výpis prvků, kde došlo k opravě rozměru prvku, současně byl aktualizován výkaz výměr, ve kterém bylo opraveno množství a text s opravenými rozměry v obou částech rozpočtu.

**DOTAZ DODAVATELE:**

**2) Posuvné dveře O22**

- ve výkrese 1.1.10 jsou posuvné dveře osazeny do stavebního otvoru 2400/2900
- ve výpise výplní vnějších otvorů jsou posuvné dveře popsány rozměry 1450/2100
- ve výkaze výměr jsou posuvné dveře obsaženy v položkách
  - 001001 – 196 – okno AL otevíravé/sklpné o velikosti 1450/2100

- 001001 – 197 – dveře automatické o velikosti 1000/2200

Žádáme o upřesnění rozporu v zadání, které je v rozměrech dveří. Žádáme o přesnou specifikaci dveří vzhledem k pevným/otvíravým částem.

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

Zadavatel upravil výpis prvků, kde došlo k opravě rozměru prvku, současně byl aktualizován výkaz výměr, ve kterém bylo opraveno množství a text s opravenými rozměry v obou částech rozpočtu.

**DOTAZ DODAVATELE:**

**3) Vnitřní prosklená stěna D48**

- ve výkaze výměr je prosklená stěna obsažena v položkách
  - 001001 – 214 – montáž – v počtu 2ks
  - 001001 – 215 – dodávka – v počtu 1ks

Žádáme o upřesnění rozporu v množství položek montáž a dodávka vnitřní prosklené stěny D48.

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

Pro montáž automat. dveří je použita položka pro jednokřídlé dveře, proto je u montážní položky s poř.č.214 uvedeno množství 2 kusy - osazují se 2 křídla automatických dveří.

Pro dodávku je použita položka pro dvoukřídlé dveře, proto je u položky s poř.č.215 množství 1 kus - dodávají se dvoukřídlé dveře jako jeden komplet.

Výkaz výměr zůstává bez úpravy.

**DOTAZ DODAVATELE:**

**4) Centrální vzduchotechnická jednotka**

- ve výkaze výměr je centrální vzduchotechnická jednotka obsažena v položkách
  - 001103 – 19 – montáž – v počtu 2ks
  - 001103 – 20 – dodávka – v počtu 1ks

Žádáme o upřesnění rozporu v množství položek montáž a dodávka centrální vzduchotechnické jednotky.

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

Byla provedena oprava položky s poř. č. 19 montáž... na 1 kus (jedná se o jeden kus jednotky umístěné na střeše objektu).

Výkaz výměr byl aktualizován.

**DOTAZ DODAVATELE:**

## 5) Stavební výpomoc ÚT 1.PP

Položka 110 Stavební výpomoc v části výkazu výměr 002102\_10 Ústřední topení 1.PP – neuznatelné náklady je vykázána v množství 0. Máme za to, že ačkoliv se jedná o neuznatelné náklady, položka by neměla být 0 a měla by obsahovat poměrnou část potřebných přípomocí pro realizaci díla.

Žádáme o prověření adekvátního množství položky.

### ODPOVĚĎ ZADAVATELE:

V obou částech výkazu výměr byla provedena oprava výměry, kde je stanoven poměr 80/20 na UZN/NEUZN náklady, zároveň je doplněna jednotka kpl. Platí to pro všechny položky z kapitoly OST-Ostatní, a to pro objekty ÚT V 1PP, ÚT V 1-3NP a ZAŘÍZENÍ PRO VYTÁPĚNÍ v obou částech výkazu výměr.

Výkaz výměr byl aktualizován.

### DOTAZ DODAVATELE:

## 6) Stavební výpomoc ÚT 1.-3.NP

Položka 104 Stavební výpomoc v části výkazu výměr 002102\_20 Ústřední topení 1.-3.NP – neuznatelné náklady je vykázána v množství 0. Máme za to, že ačkoliv se jedná o neuznatelné náklady, položka by neměla být 0 a měla by obsahovat poměrnou část potřebných přípomocí pro realizaci díla.

Žádáme o prověření adekvátního množství položky.

### ODPOVĚĎ ZADAVATELE:

Položky byly upraveny v aktualizovaném výkazu výměr. Viz odpověď na dotaz č. 5) výše.

### DOTAZ DODAVATELE:

## 7) Stavební výpomoc, pomocný a kotvící materiál

Položka 58 Stavební výpomoc v části výkazu výměr 002102\_30 Zařízení pro vytápění – neuznatelné náklady je vykázána v množství 0. Máme za to, že ačkoliv se jedná o neuznatelné náklady, položka by neměla být 0 a měla by obsahovat poměrnou část potřebných přípomocí pro realizaci díla.

Položka 59 Pomocný a kotvící materiál v části výkazu výměr 002102\_30 Zařízení pro vytápění – neuznatelné náklady je vykázána v množství 0. Máme za to, že ačkoliv se jedná o neuznatelné náklady, položka by neměla být 0 a měla by obsahovat poměrnou část potřebného pomocného a kotvícího materiálu pro realizaci díla.

Žádáme o prověření adekvátního množství položek.

### ODPOVĚĎ ZADAVATELE:

Položky byly upraveny v aktualizovaném výkazu výměr.

DOTAZ DODAVATELE:

**8) Kruhové ventily s proměnlivou geometrií**

- ve výkaze výměr jsou kruhové ventily s proměnlivou geometrií obsaženy v položkách
  - o 002103 – 42 – montáž – v počtu 22ks
  - o 002103 – 43 – dodávka – v počtu 1ks

Žádáme o upřesnění rozporu v množství položek montáž a dodávka kruhových ventilů.

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

Byl aktualizován výkaz výměr – montáž zůstává 22 ks (položka s poř. č. 42) a dodávka upravena z počtu kusů 1 na 22 kusů - tj. položka s poř. č. 43.

**Vysvětlení zadávací dokumentace z vlastního podnětu zadavatele**

Zadavatel provedl tuto opravu/změnu specifikace položky poř. č. 20 v uznatelné části: oprava zasklení na trojsko (dvojsko zrušeno, jelikož neodpovídalo požadavku v PD – viz výpis prvků). Oprava je zohledněna v aktualizovaném výkazu výměr.

**Žádost o vysvětlení zadávací dokumentace ze dne 27. 8. 2025**

DOTAZY DODAVATELE:

Vážený zadavateli,

dodavatel si v souladu s ustanovením § 98 zákona o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ) dovoluje požádat o následující objasnění a upřesnění smluvních podmínek a zadávací dokumentace, přičemž jednotlivé dotazy jsou pro přehlednost strukturovány níže. Cílem této žádosti je zajistit transparentnost a přiměřenost požadavků v souladu se zásadami § 6 ZZVZ.

1. Dodavatel žádá objasnění, proč zadavatel do návrhu smlouvy nezakomponoval inflační doložku, která je to běžnou praxí stavebních zakázek a naplňuje to limity přiměřenosti dle § 6 ZZVZ.

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

V zájmu maximální transparentnosti zadavatel vysvětluje, že předně vychází z toho, že není povinností zadavatelů zavádět inflační doložky. V daném případě zadavatel neshledal dostatečně silné argumenty pro zavedení inflační doložky a nemá zájem dále navyšovat vysoutěženou nabídkovou cenu, nýbrž upřednostňuje vysoutěžit tuto cenu jako fixní a konečnou. Zadavatel podotýká, že předpokladem zavedení inflační doložky by bylo nejen její dostatečně podrobné vymezení předem v zadávacích podmínkách jako vyhrazené změny závazku, ale i stanovení předpokládané hodnoty této změny, což by vyžadovalo odborný odhad s ohledem na predikce ekonomického vývoje. V případě zavedení inflační doložky by

zadavateli přinášela další zvýšenou administrativní zátěž kontrola správného uplatňování indexování cen v rámci fakturace v průběhu plnění smlouvy a mohlo by docházet ke sporům.

2. Vzhledem k dotaci by zpoždění termínu dokončení mohlo vést k vzniku nároku objednatele na náhradu škody z důvodu ztráty této dotační podpory. Dodavatel žádá o objasnění, kdy zadavatel má v úmyslu případně zaslat výzvu k převzetí staveniště ve smyslu čl. 3.2 Smlouvy o dílo, která pro dodavatele je to zásadní informace z hlediska plánování zdrojů.

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

Zadavatel má v úmyslu předat staveniště zhotoviteli bezodkladně po podpisu smlouvy o dílo (předpoklad 10/2025), aby mohlo dojít k co nejdřívějšímu zahájení prací zhotovitelem.

3. Jaký konkrétní časový úsek má zadavatel na mysli, když v čl. 5.5. návrhu smlouvy stanoví, že „zhotovitel bude oprávněn vystavit fakturu - daňový doklad vždy po odsouhlasení soupisu skutečně provedených prací za dané období“?

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

Zadavatel předpokládá, že bude běžně probíhat měsíční fakturace, jejíž podkladem bude soupis prací provedených zhotovitelem za uplynulý měsíc a odsouhlasených dozorem stavby.

4. Žádáme o objasnění čl. 11.4 smlouvy, která objednateli poskytuje v podstatě nekonečné záruky na dílo, resp. jeho část, neboť zadavatel požaduje, aby při náhradním plnění byla poskytnuta nová záruka v původní délce. Dodavatel žádá o vypuštění či úpravu tohoto ustanovení z důvodu v podstatě nekonečné záruky, a to např. tím, že záruka bude prodloužena max. o 12 měsíců, což objednateli zajistí dostatečně dlouhou záruku a jistotu, zhotoviteli zase jistotu v maximální délce takové záruky. Žádná věc, část díla, nemůže být vystavena nepřetržitě záruce již ze své podstaty, požadovaná podmínka je extrémně finančně náročná, v podstatě neekonomická, mající zásadní vliv na nabídkovou cenu díla, která by tímto požadavkem extrémně narostla. Upraví zadavatel požadované?

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

Zadavatel nemá žádný zájem na nekonečných opravách, nýbrž požaduje dodání díla prostého vad a v takové kvalitě, která zaručí jeho bezvadnost po celou záruční dobu. Prodloužení záruky podle článku 11.4 smlouvy, které se uplatní v případě dodání nové věci, se vztahuje jen na tuto věc jako náhradu vadné části díla, nikoliv na jeho zbývající (bezvadné) části. Zadavatel sleduje především svůj legitimní zájem, aby tato nová věc po jejím dodání vydržela bezvadná po celou (novou) záruční dobu (původní délky), aniž by ji bylo nutné opravovat. Zadavatel trvá na nezměněném znění smlouvy a v něm stanoveném rozsahu záruk.

5. Pokud objednatel odstoupí od smlouvy z jednoho z důvodů uvedených v čl. 14. 3. návrhu smlouvy, jak budou vypořádána již poskytnutá část plnění zhotovitelem, případně veškeré náklady, jež zhotovitel vynaložil v souvislosti s plněním předmětné smlouvy o dílo? Upraví zadavatel požadované?

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

V souladu s článkem 17.8 smlouvy se podpůrně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. V rozsahu neupraveném smlouvou výslovně jinak by se v důsledku odstoupení od smlouvy uplatnila zákonná pravidla vypořádání bezdůvodného obohacení.

6. Dodavatel žádá o stanovení maximální výše (zastropování) celkových smluvních sankcí v souladu se zásadou přiměřenosti smluvních podmínek, která vyplývá z § 6 zákona o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ), tedy požadavku rovného zacházení, zákazu diskriminace, transparentnosti a přiměřenosti.

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

Podle názoru zadavatele jsou výše smluvních pokut v článku 13 smlouvy přiměřené ve vztahu k významu jimi zajišťovaných povinností a hrozící škodě, která by porušením těchto povinností mohla vzniknout, jakož i k celkové hodnotě předmětu díla. Zadavatel trvá na nezměněném znění smlouvy, nebude zastropovávat smluvní pokuty.

7. Chápe dodavatel správně, že přiměřenou dobou pro odstranění vady uvedené v čl. 12.8. návrhu smlouvy se rozumí termín stanovení objednatelem v souladu s čl. 12.7. návrhu smlouvy?

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

V principu ano, přičemž termín pro odstranění vady bude stanoven přiměřeně k povaze vady.

8. Dodavatel žádá zadavatele o ujasnění výkladu a úpravu smluvních ustanovení týkajících se smluvních pokut ve smyslu následujících bodů:

- Dodavatel žádá, aby v případě, že po prodlení s plněním určitého milníku (a to může být i předání díla ve vztahu k vadám a nedodělkům) a dojde následně ke splnění následujícího kontrolního milníku (např. dokončení díla v hlavním termínu), nebyly kumulovány smluvní pokuty za oba milníky současně. Pokud je splněn pozdější milník, neměla by být smluvní pokuta za dřívější nesplnění (prodlení) vymáhána, případně by měla být zohledněna jen pokuta za konečný termín.
- Dodavatel žádá o potvrzení, že v případě řádného a včasného splnění dalšího, nadřazeného milníku nebude smluvní pokuta ukládána, pokud případné dřívější prodlení nemělo vliv na dílo jako celek.

**ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

Splnění dílčích milníků ve stanovených termínech je pro zadavatele zásadní, a to mimo jiné ve vazbě na potřebu zadavatele zajistit náhradní pronajaté prostory pro úředníky městského úřadu, úhradu nájemného za tyto prostory apod. Proto by z pohledu zadavatele nebylo dostačující trvat jen na konečném termínu pro dokončení celého díla, nýbrž musí trvat rovněž na dodržení termínů dílčích milníků.

9. Žádáme dále o zdůvodnění, proč má zadavatel za to, že je tento článek smlouvy v souladu se zásadou přiměřenosti, a tedy v souladu s § 6 ZZVZ. Dodavatel poukazuje na fakt, že aby bylo dané ustanovení přiměřené, a tedy neodporující § 6 ZZVZ, měla by být omezena maximální výše záruční opravy, s níž zhotovitel nesouhlasí, a to například na 50.000 Kč. V opačném případě, pokud by došlo ke sporu o záruční vadu v řádu milionů korun, bylo by zcela zjevně nepřiměřené, aby zhotovitel musel nést náklady po celou dobu probíhajícího soudního řízení, které bezesporu může trvat klidně 5 let. Zhotovitel přitom bude muset zaplatit svým poddodavatelům nebo výrobcům materiálu, kteří budou pro záruční opravu využiti, a tak bude v negativním cash flow po dobu několika let. Upraví zadavatel dané ustanovení v nastíněném duchu?

#### **ODPOVĚĎ ZADAVATELE:**

Článek 12.8 smlouvy je nutno vykládat v kontextu celé smlouvy, a to i s přihlédnutím k článku 11.3 smlouvy (viz poslední věta). Zhotovitel má ve sporném případě samozřejmě zachovánu možnost „prokázat“ (tj. dostatečně věrohodně doložit vůči objednateli, nikoliv nutně až v soudním řízení), že za vadu neodpovídá, a v takovém případě zřejmě nebude mít objednatel žádný legitimní důvod mu zadržovat úhradu nákladů spojených s odstraněním takové vady. Pokud však zhotovitel toto „neprokáže“, pravděpodobně za vadu odpovídá, a proto považuje zadavatel za přiměřené, aby zhotovitel nesl náklady opravy této vady sám, a to případně i po dobu soudního sporu. Zadavatel trvá na nezměněném znění smlouvy.

Děkujeme za včasné objasnění výše požadovaných bodů.

#### **Přílohy tohoto vysvětlení**

Spolu s tímto vysvětlením zadávací dokumentace zadavatel uveřejňuje následující dokumenty coby aktualizace zadávací dokumentace či jejích příloh:

- Pátá verze opraveného výkazu výměr, tj. „06\_Hab - Rekonstrukce budovy MM Habartov [zadání] - Oprava 5 VV”
- Opravený výpis prvků „VÝPIS VÝPLNÍ VNĚJŠÍCH OTVORŮ-a.pdf”

#### **Prodloužení lhůty pro podání nabídek**

Zadavatel tímto prodlužuje lhůtu pro podání nabídek, a to následovně:

**Lhůta pro podání nabídek: 8. 9. 2025 do 11:00 hodin.**

S pozdravem

JUDr. Jan Dudák, advokát

**HOLEC, DUDÁK, BARTŮŇKOVÁ ADVOKÁTI s.r.o.**