



VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE Č. XX

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:

Č. 3 VZD 16 - odst. 17.10 SML:

Uchazeč se v souvislosti s úpravou odst. 17.10 návrhu smlouvy uvádí, že nepovažuje nově navrženou úpravu za dostatečnou. Jednak ze znění není jednoznačně zřejmé, co bude objednatel považovat za prokazatelně a účelně vynaložené náklady. Současně však není zohledněna skutečnost, kdy přerušení prací může být po delší dobu, zdali pak bude případné navýšení smluvní ceny se 3. osobami považováno za účelně vynaložené náklady. Uchazeč uvádí, že vhodným nástrojem vytvořeným veřejnou institucí, konkrétně SFDI, a doléhající na daný případ, je Metodika pro kvantifikaci finančních nároků při zpoždění a prodloužení dostupná zde: <https://sfdi.gov.cz/pravidla-a-metodiky/metodiky-schvalovane-sfdi/>

Dotaz: Co konkrétně bude považováno za „prokazatelně a účelně vynaložené náklady v přímé souvislosti s přerušením prací“?

Odpověď na dotaz:

Ustanovení odst. 17.10 návrhu smlouvy vymezuje rámec a základní pravidla pro řešení mimořádných situací, kdy dojde k přerušení prací, a stanoví podmínky, za kterých může zhotovitel uplatnit nárok na úhradu vzniklých nákladů. Účelem tohoto ustanovení není detailně a vyčerpávajícím způsobem popsat všechny možné situace ani stanovit konkrétní metodiku pro jejich vyhodnocování.

Podstatné je, že nárok zhotovitele na náhradu nákladů vznikne tehdy, pokud půjde o náklady prokazatelné, účelně vynaložené a vzniklé v přímé souvislosti s přerušením prací. Zhotovitel tedy musí být schopen doložit, že:

- náklady skutečně vznikly,
- a že existuje příčinná souvislost mezi přerušením prací a vznikem těchto nákladů.

Vyhodnocení těchto skutečností bude vždy záležet na okolnostech konkrétního případu, přičemž smluvní úprava poskytuje dostatečný právní rámec pro spravedlivé posouzení.

Zadavatel proto nepovažuje za potřebné doplňovat ustanovení odst. 17.10 o výčet konkrétních nákladů nebo o odkaz na metodiku SFDI, která je určena pro dopravní infrastrukturu a není na daný projekt přímo aplikovatelná. Současné znění návrhu smlouvy je dostatečné, přiměřené a ponechává prostor pro objektivní posouzení v konkrétních situacích.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 2:

Dotaz:

Č. 7 a 24 VZD 16 – odpovědnost za PDPS:

Zhotovitel na úvod uvádí, že se nevzdává své odpovědnosti za RDS, jakožto prováděcí dokumentaci PDPS, kterou bude v případě realizace díla vytvářet. Zhotovitel ve svých předchozích dotazech, které byly zodpovězeny ve VZD XVI, zejména č. 7 a č. 24, však upozorňoval na skutečnost, že zadavatel přenáší na zhotovitele povinnost kontroly PDPS a veškerých podkladů k nim v přesně určené lhůtě (od 15 do 30 dnů) po obdržení PDPS. Tato skutečnost však není spravedlivě možná.

Zhotovitel může od zadavatele obdržet kompletní PDPS v jeden okamžik, ovšem skutečnou kontrolu, resp. upřesňování prostřednictvím RDS, bude provádět po částech, tak jak bude provádět (projektovat) dílo. Zhotovitel proto v předchozích dotazech po zadavateli požadoval, aby lhůta pro kontrolu neběžela po obdržení PDPS, ale až od zahájení projektování jednotlivých částí díla podle skutečnosti, tak jak bude dílo postupně prováděno / projektováno. Uchazeč pro úplnost uvádí, že projektování podle zadávací dokumentace probíhá po dobu cca 5 měsíců z realizace díla.

Uchazeč se opětovně dotazuje zadavatele na odpovědnost za správnost PDPS (a podkladů k ní), který je vytvářen zadavatelem / objednatelem, resp. na termín ve kterém je nutné vyjádřit případné připomínky.

Odpověď na dotaz:

Zadavatel potvrzuje, že podle odst. 16.3 návrhu smlouvy je zhotovitel povinen přezkoumat podklady předané objednatelem ve lhůtě 15 dnů od jejich obdržení, přičemž v případě,

že určitou vadu nebylo možné zjistit ani při vynaložení odborné péče do 30 dnů, zhotovitel za takovou vadu neodpovídá. Tato úprava stanoví obecný rámec pro přezkum podkladů, který má zajistit, aby případné zjevné nedostatky byly identifikovány již v úvodní fázi realizace.

Vedle této povinnosti je v čl. 5 návrhu smlouvy upravena revize projektové dokumentace objednatele, která probíhá po uzavření smlouvy na základě požadavků a pokynů objednatele a spočívá v dílčích úpravách projektové dokumentace objednatele a v doplnění činností nezbytných pro bezvadné plnění projektové činnosti zhotovitele a pro řádnou realizační fázi Díla. V rámci tohoto procesu je pak zhotovitel oprávněn nabídnout objednateli provedení úprav projektové dokumentace objednatele.

Obě ustanovení je nutno vykládat ve vzájemné souvislosti: zatímco odst. 16.3 řeší základní přezkum kompletních podkladů z hlediska jejich zjevné správnosti a úplnosti, čl. 5 upravuje procesní mechanismus následné revize dokumentace při realizaci díla. Zadavatel má proto za to, že smluvní úprava je jasná a vyvážená a umožňuje efektivní kontrolu i postupné zpřesňování projektové dokumentace bez neúměrného zatížení zhotovitele.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 3:

Dotaz:

Č. 10 VZD 16 – mechanismy na staveništi:

*Uchazeč reaguje na odpověď zadavatele č. 10 ve VZD XVI týkající se odst. 9.10 návrhu smlouvy – mechanismy umísťované na staveništi. Zadavatel odpověděl, že dané ustanovení umožňuje „... objednateli odmítnout umístění objektů a mechanismů, které pro provádění díla nezbytné nejsou.“ Toto je však skutečnost, kterou uchazeč uváděl ve svém dotazu, kdy není uchazeči zřejmé, na základě, čeho bude tato skutečnost ze strany zadavatele posuzována, zdali je mechanismus nezbytný či nikoliv. Zadavatel by toto neměl, jakkoliv takto neurčitě omezovat, neboť to ponechává prostor pro svévoli ze strany zadavatele, když tato svévole může v důsledku způsobovat navyšování cenu realizace díla, kterou však objednatel nebude chtít dodavateli uhradit. Zadavatel by měl nyní v zadávací dokumentaci definovat přesně ty mechanismy, které nemohou být pro realizaci díla prováděny. V opačném případě je zadávací dokumentace nepřezkoumatelná a může způsobovat neporovnatelnost nabídek účastníků. **Žádáme o vypuštění tohoto omezení (schvalování ze strany objednatele), nebo stanovení přesných podmínek tohoto postupu objednatele.***

Odpověď na dotaz:

Zadavatel potvrzuje své předchozí stanovisko a doplňuje, že cílem daného ustanovení není jakýmkoli způsobem omezovat zhotovitele při provádění díla ani vytvářet prostor pro svévoli objednatele. Ustanovení odst. 9.10 návrhu smlouvy je třeba vykládat v kontextu celé smlouvy, zejména odst. 16.1, podle něhož je objednatel povinen poskytnout zhotoviteli veškerou součinnost nezbytnou pro řádnou a včasnou realizaci díla.

Objednatel je tedy povinen (a současně je to i v jeho vlastním zájmu) umožnit zhotoviteli umístění všech objektů a mechanismů, které jsou pro řádnou a efektivní realizaci díla potřebné nebo účelné.

Ustanovení odst. 9.10 má primárně organizační a evidenční funkci – umožňuje objednateli přehled o tom, jaké objekty a mechanismy jsou v prostoru místa plnění umísťovány, a zajišťuje,

že prostor staveniště bude využíván účelně a bezpečně. Odmítnutí ze strany objednatele by tak mohlo přicházet v úvahu pouze v odůvodněných případech, kdy by daný objekt či mechanismus nebyl pro provádění díla nezbytný nebo by mohl narušit provoz či bezpečnost v místě plnění.

Zadavatel proto neshledává důvod pro změnu znění ustanovení, které je formulováno dostatečně jasně a vyváženě.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 4:

Dotaz:

Č. 14 VZD 16 – pozastavení průběžné fakturace:

*Zadavatel ve VZD XVI v č. 14 potvrdil obavu uchazeče, že v případě aplikace ust. odst. 25.2 návrhu smlouvy, znamená užití pozastavení veškeré průběžné fakturace. Uchazeč tuto podmínku návrhu smlouvy považuje za nevyváženou, když by v takovém případě byl dodavatel „trestán“ i za ty části (milníky) díla, které v prodlení nebudou. Pozastavení by se tak mělo vztahovat pouze na dotčený závazný milník, se kterým by byl dodavatel v prodlení. **Uchazeč žádá zadavatele o úpravu daného ustanovení návrhu smlouvy.***

Odpověď na dotaz:

Zadavatel potvrzuje, že znění odst. 25.2 návrhu smlouvy odpovídá jeho záměru a bylo stanoveno s vědomým cílem zajistit odpovídající úroveň kontroly nad průběhem realizace díla a naplnění harmonogramu plnění.

Ustanovení sleduje princip odpovědnosti zhotovitele za řádné a včasné plnění všech závazných milníků. Zadavatel proto považuje stávající znění ustanovení za přiměřený (byť striktní) prostředek řízení jeho rizik, a neupraví jej.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 5:

Dotaz:

Č. 15 VZD 16 – hierarchie smluvních dokumentů:

*Uchazeč nesouhlasí se stanoviskem zadavatele ve VZD č. XVI v č. 15 k odst. 3.8 návrhu smlouvy, když hierarchie smluvních dokumentů bude ad hoc rozhodována zadavatelem v průběhu realizace díla. Tento přístup zadavatele vzbuzuje obavy uchazeče o spravedlivé určení v průběhu realizace díla, když zadavatel může svévolně rozhodovat v obdobných případech zcela opačně, tak aby výsledek vyhovoval zadavateli. **Uchazeč opětovně žádá, aby hierarchie veškerých dokladů byla dopředu známa, když znovu uvádí dobrou praxi právě v ust. pod-čl. 1.5 smluvních podmínek FIDIC.***

Odpověď na dotaz:

Zadavatel setrvává na svých předchozích vysvětleních zadávacích dokumentace týkajících se problematiky hierarchie smluvních dokumentů, a to ze stále stejných důvodů. Každý z dokumentů má své specifické uplatnění – právní, technické či finanční – a případné rozpory mezi nimi je nutné vždy posuzovat komplexně s ohledem na jejich obsah, účel a kontext.

Zadavatel opětovně upozorňuje uchazeče, že závazný návrh smlouvy o dílo je zcela v gesci zadavatele, že zadavatel v tomto projektu neaplikuje smluvní podmínky FIDIC a že hierarchie podkladů bude řešena způsobem dle odst. 3.8 smlouvy.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 6:

Dotaz:

Č. 16 VZD 16 – písemný pokyn:

Uchazeč žádá zadavatele, aby do ust. odst. 17.8 návrhu smlouvy bylo doplněna nezbytnost písemného stanoviska. Jinak nebude možné reálně určit počátek běhu 15 denní lhůty pro upozornění na nevhodnost pokynu.

Odpověď na dotaz:

Zadavatel ponechává ustanovení odst. 17.8 návrhu smlouvy beze změny.

V případě, že by vznikl spor ohledně toho, zda byl pokyn učiněn, či ohledně jeho obsahu, nese důkazní břemeno objednatel. Zhotovitel tak není vystaven žádnému riziku, a proto doplnění požadavku písemné formy není nezbytné.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 7:

Dotaz:

Č. 17 VZD 16 – vyšší moc:

Uchazeč upozorňuje zadavatele, že odst. 28.6 návrhu smlouvy vylučuje užití § 2620 odst. 2 OZ, které upravuje vyšší moc. Zadavatel ve VZD XVI č. 17 uvádí, že uplatnění vyšší moci je návrhem smlouvy umožněna, tak by zadavatel měl odstranit vyloučení užití § 2620 odst. 2 OZ, když v tomto bodě shledává uchazeč rozpor v návrhu smlouvy. Žádáme o uvedení článků SOD do souladu.

Odpověď na dotaz:

Cena díla je stanovena jako cena pevná a zhotovitel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 2620 odst. 2 OZ. Zhotovitel tak není oprávněn se soudně domáhat zvýšení ceny za dílo z důvodu výskytu zcela mimořádné nepředvídatelné okolnosti (vyšší moci).

Vyšší moc má na práva a povinnosti smluvních stran vliv zejména dle odst. 12.5 (prodloužení termínů z důvodu vyšší moci) a odst. 24.7 (vliv vyšší moci v případě prodlení při plnění díla). Tato ustanovení samozřejmě nejsou v žádném rozporu se sjednáním ceny jako ceny pevné dle odst. 20.3 a s převzetím nebezpečí změny okolností dle odst. 28.6. Žádné články „do souladu“ uvedeny být nemusí.

Vysvětlení, změna nebo doplnění č. 8:

Dotaz:

V VZD 16/6 – je mimo jiné uvedeno:

K argumentaci týkající se charakteru území a jeho vlivu na záruku za projektovou dokumentaci zhotovitele zadavatel uvádí, že zhotovitel, jakožto odborník v oboru, je povinen při plnění postupovat s náležitou odbornou péčí – viz např. odst. 17.1 smlouvy. Ve vztahu k projektové dokumentaci to pak znamená, že zhotovitel je povinen zhotovit projektovou dokumentaci tak, aby reflektovala charakter území. Pokud je vybraný zhotovitel schopen při vynaložení náležité odborné péče zjistit případné nestability v území, je povinen tyto promítnout do jím zhotovované projektové dokumentace. Pokud při vynaložení náležité odborné péče danou nestabilitu schopen zjistit není, pak ji do projektové dokumentace promítnout nemůže a není to po něm požadováno. Zadavatel však v žádném případě nebude na sebe paušálně přebírat riziko nestability území tak, jak to požaduje tazatel.

Uchazeč reaguje na odpověď zadavatele ve VZD č. 16 v bodě 6 týkající se záruky odpovědnosti dodavatele za nestabilitu území a její zpracování do projektové dokumentace (viz zejména na str. 9 dole). Uchazeč si není jist, zdali si se zadavatelem jednoznačně rozumí, proto pro vyjasnění píše tuto opětovnou žádost o dodatečné informace:

V první řadě dodavatel uvádí, že riziko základové půdy / podloží je vždy na zadavateli / objednateli. Tento princip rozdělení odpovědnosti je zcela obvyklý a automaticky přebíraný ve všech smluvních závazkových vztazích v civilizovaném světě včetně České republiky. Uchazeč proto nerozumí sdělení zadavatele ve VZD, když zadavatel uvádí, že „Zadavatel však v žádném případě nebude na sebe paušálně přebírat riziko nestability území tak, jak to požaduje tazatel.“ Tento přístup zadavatele je zcela vadný.

Uchazeč upozorňuje zadavatele, že na tu část díla spočívající ve výstavbě SO a PS (viz. seznam objektů a provozních souborů v Souhrnné technické zprávě) je zadavatelem zpracována PDPS včetně stavebního povolení. Je to tedy již zadavatel, který by měl mít případná rizika a opatření spočívající v nestabilitě území již zahrnuté v PDPS a ve stavebním povolení. Uchazeč nyní pro svoji nabídkovou cenu nemůže vyjít z jiných údajů než těch, které jsou mu zadavatelem poskytnuty v rámci zadávací dokumentace. A pouze a jen tyto informace může uchazeč zohlednit ve své nabídce a nabídkové ceně. Pokud však z vlastní realizace vyplyne, že PDPS zadavatele, a na to navazující stavební povolení, neobsahují taková dostatečná opatření s ohledem na případně skutečné fyzické podmínky na staveništi, nemohou být taková opatření, již nyní součástí nabídkové ceny uchazeče/účastníka, ale budou předmětem dodatečného ocenění dodavatele v průběhu realizace díla. A rovněž součástí nabídky nemohou být ani časová rizika vyplývající z možného prodloužení doby výstavby.

Uchazeč pro úplnost uvádí, že taková situace nemusí v průběhu realizace díla nastat. Ovšem i s ohledem na území, ve kterém je dílo realizováno to spravedlivě nelze vyloučit. A je to právě a pouze zadavatel, který je za základovou půdu/podloží zodpovědný.

Je tedy úvaha uchazeče správná, domnívá-li se, že ve své cenové nabídce je povinen zohlednit pouze informace uvedené v PDSP (Zadávací dokumentaci) a jako z takové z

ní při přípravě cenové nabídky vycházej, a případné další skutečnosti, které vzniknou při přípravě RDS a samotné realizaci již budou předmětem „víceprací“?

Odpověď na dotaz:

Úvaha uchazeče je v zásadě správná, uchazeč při sestavení cenové nabídky vychází z informací obsažených v zadávací dokumentaci jako celku, tedy nejen z projektové dokumentace pro povolení záměru (PDSP), ale rovněž z dalších podkladů, které jsou součástí zadávací dokumentace (např. výsledky průzkumů, technické zprávy, plány či specifické požadavky objednatele).

Zhotovitel je povinen zadávací dokumentaci přezkoumat s odbornou péčí, která se od profesionála v oboru očekává, a zohlednit všechny dostupné informace v rámci své nabídky. Současně platí, že objednatel nepřebírá paušálně riziko případné nestability území. Pokud by se v průběhu realizace ukázalo, že skutečné fyzikální podmínky staveniště se odchylují od podmínek předpokládaných v zadávací dokumentaci (resp. od podmínek, které mohl zhotovitel s odbornou péčí předpokládat), bude situace řešena v souladu se smlouvou o dílo, a to podle její úpravy pro zjištění odchylek či vad podkladů objednatele, tzn. hypoteticky také jako vícepráce.

Změna lhůty pro podání nabídek:

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

V Brně dne 21. 10. 2025

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