

Zadavatel:

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 44992785

Veřejná zakázka:

„Sociálně zdravotní komplex Červený kopec“

nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce zadávaná v otevřeném zadávacím řízení podle
ust. § 56 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „ZZVZ“)

VYSVĚTLENÍ, ZMĚNA NEBO DOPLNĚNÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

dle ust. § 98 a 99 ZZVZ

Zadavatel ve věci veřejné zakázky obdržel žádost dodavatele o vysvětlení, změnu nebo doplnění zadávací dokumentace, popřípadě poskytuje vysvětlení, změnu nebo doplnění zadávací dokumentace z vlastního podnětu.

Zadavatel vysvětlení, změnu nebo doplnění zadávací dokumentace uveřejnil včetně přesného znění žádosti na profilu zadavatele.

Vysvětlení zadávací dokumentace č. 1 ze dne 24. 6. 2025

Žádost č. 1 ze dne 19. 6. 2025:

Ve zveřejněné zadávací dokumentaci VV Gastro je v pol. č. 209 uvedeno mimo jiné:

209	K	7686010.279	M+D - Vzduchotechnický technologický kazetový nerezový strop
	kus	1,000	

"Poznámka k položce:

Integrovaný rastrový tzv. otevřený stropní systém s vyjímatelnými lapači tuku pro přívod a odvod vzduchu ve tvaru kazet - **VIZ PŘÍLOHA D.1.10- 5 - GASTRO - VZT STROP –**

Uvedená příloha VZT STROP se ve zveřejněné PD BOCK_DPS_SO_01_D1_10_Gastro nevyskytuje. Žádáme zadavatele o zaslání této přílohy pro vyjasnění rozsahu dodávek VZT stropu.

Informace zadavatele:

Zadavatel ve vztahu k dotazu doplňuje příslušný výkres k vzduchotechnickému stropu, který tvoří přílohu tohoto vysvětlení zadávací dokumentace.

V souvislosti s vysvětlením, změnou nebo doplněním zadávací dokumentace zadavatel prodlužuje lhůtu pro podání nabídek, a to následovně:

Konec lhůty pro podání nabídek:

Datum: 21. 7. 2025

Hodina: 14:00

Vysvětlení zadávací dokumentace č. 2 ze dne 2. 7. 2025

Žádost č. 6 ze dne 27. 6. 2025:

Dotaz č. 1

V čl. 8.17. smlouvy je stanoveno: „Zhotovitel je povinen zajistit řádné a včasné plnění finančních závazků svým poddodavatelům; za řádné a včasné plnění se považuje uhrazení poddodavatelem vystavených faktur za řádně provedené stavební práce, dodávky nebo služby poskytnuté poddodavatelem k plnění veřejné zakázky dle této Smlouvy, a to vždy do 15 dnů ode dne obdržení platby ze strany Objednatele.“

Žádáme o odstranění této povinnosti a ponechání jen povinnosti zhotovitele zajistit řádné a včasné hrazení finančních závazků svým poddodavatelům. Dle žadatele je způsob účtování a splatnost dokladů subdodavatele otázkou smluvních parametrů s konkrétním subdodavatelem a je předmětem obchodního jednání a smluvní volnosti stran. Není žádoucí, aby takto zadavatel zasahoval do smluvní volnosti zhotovitelů a jejich subdodavatelů a prakticky stanovoval splatnost faktur subdodavatelů. Zhotovitelé se samozřejmě zavazují hradit ceny svým subdodavatelům v souladu se smluvními ujednáními v subdodavatelských smlouvách.

Stejně tak z daného ustanovení není jasné:

- Bude splněn závazek, pokud bude uplatněno dle smlouvy se subdodavatelem na část ceny zádržné, kdy tato část bude uhrazena až po splnění dalších podmínek (např. předání díla, uplynutí záruky atd.)?
- Co když fakturu subdodavatel vystaví až po uplynutí 15 dnů od obdržení platby od zadavatele, případně fakturu vystaví ke konci lhůty a nebude možné platbu již standardně zadministrovat? Jak bude k této situaci zadavatel přistupovat?

Dotaz č. 2

Žádáme zadavatele o vysvětlení, jak bude přistupovat k situaci, kdy vytkne vadu a vadu nebude možné odstranit z důvodu technického/technologického/klimatického v termínech dle čl. 11.5. smlouvy. Přistoupí k písemné dohodě a přiměřeně lhůtu upraví?

Navíc žádáme o odstranění nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty za případné prodlení s odstraněním reklamovaných vad ve výši 200.000,-- Kč za každou vadu a den. Navíc je tato pokuta i u vad nebránících užívání (nikoliv havarijních). Běžnou sankcí je v obdobných případech částka v jednotkách tisíc, kdy toto je zcela nestandardní a nepřiměřená smluvní podmínka. Jedná se o skoro shodnou výši se sankcí za prodlení s dokončením celého díla, ačkoliv tato sankce zajišťuje odstranění jednotlivých vad.

Dotaz č. 3

V čl. 11.6. smlouvy je uvedeno, že „*Na provedené odstranění vady poskytne Zhotovitel záruku za jakost v délce dle odst. 11.1 této Smlouvy.*“ Žádáme o vypuštění tohoto ustanovení, neboť se v takovém případě může jednat o nekonečnou záruční dobu. Zhotovitelé garantují délkou záruční doby, že po tuto dobu bude dílo či jeho část bezvadná, popř. vady bezplatně opraví (pokud brání vada užívání díla či jeho části – prodlužuje se záruční doba). Pokud však má nějaká část díla určitou životnost xy měsíců, a došlo by k opravě této věci pro záruční vadu a novému obnovení záruční doby (navíc se může jednat o opravu provedenou v období před uplynutím záruční doby), může taková součást díla dosáhnout i při řádné opravě své životnosti, kdy by stále dokola byla předmětná část díla bezplatně opravována do nekonečna. Zhotovitelé nejsou ani schopni takové prodlužování záruky (opětovný běh) nacenit v rámci zadávacího řízení a podat tak srovnatelné nabídky, a to zejména i s ohledem na to, že bankovní záruka za plnění záručních podmínek dle čl. 13.7. smlouvy musí být platná po celou záruční dobu, kdy by tak v případě vadné části díla a její odstranění opravou započala běžet nová záruka na tuto část díla a bankovní záruka by musela zůstat v plné výši 25.500.000,-- Kč v platnosti až do vypršení této opětovně běžící záruční doby, a to ačkoliv by výše bankovní záruky několikanásobně převyšovala hodnotu vadné části díla, na kterou započala běžet nová záruka. Náklady na takovou bankovní záruku pak též nemohou účastníci zadávacího řízení řádně zohlednit ve svých nabídkách a podat tak vzájemně porovnatelné nabídky. Žádáme tak o odstranění tohoto ustanovení.

Informace zadavatele:

Ad 1)

Zadavatel k dotazu sděluje, že trvá na znění čl. 8.17. přílohy č. 1 zadávací dokumentace – obchodních podmínek. Úprava splatnosti faktur poddodavatelům do 15 dnů od obdržení platby od objednatele je klíčovým opatřením pro zajištění finanční stability projektu a minimalizaci rizik spojených s případnými insolventcemi či subdodavatelskými řetězci. Toto

ustanovení představuje standardní praxi u významných veřejných zakázek, kde je třeba zajistit plynulost realizace a ochranu všech článků dodavatelského řetězce.

Způsob účtování zádržného je standardní součástí obchodních vztahů a je v souladu se zněním článku. Pokud poddodavatel vystaví fakturu po uplynutí 15 dnů, je to otázka jeho interních procesů, avšak povinnost zhotovitele zajistit řádnou a včasnou úhradu v návaznosti na platbu objednatele zůstává nezměněna. Tato podmínka je transparentní a pro uchazeče předvídatelná již v rámci zadávacího řízení.

Ad 2)

Zadavatel k dotazu sděluje, že trvá na znění čl. 11.5. přílohy č. 1 zadávací dokumentace – obchodních podmínek. V případě, že vadu nebude možné odstranit z technických, technologických nebo klimatických důvodů v termínech dle smluvního ujednání, bude zadavatel postupovat individuálně a v souladu s dobrými mravy a obecně závaznými právními předpisy. Případná úprava lhůty by byla předmětem písemné dohody, bude-li to odůvodněné.

Smluvní pokuta ve výši 200 000,- Kč za prodlení s odstraněním reklamovaných vad je stanovena s ohledem na význam a rozsah celého díla, které představuje investici více než 800 mil. Kč bez DPH. Dále je zohledněn charakter díla jako sociálně-zdravotního komplexu, kde jakékoli prodlení s odstraněním vad, byť by nebránily okamžitému užívání, může mít značné dopady na provoz a funkčnost celého komplexu a tím i na uživatele služeb. Tato výše smluvní pokuty je přiměřená k zajištění řádného a včasného plnění smluvních povinností a k odrazování od neplnění těchto povinností, což je v souladu se zásadou prevence škod. Není namístě srovnávat tuto sankci s prodlením celého díla, neboť se jedná o odlišné skutkové podstaty a dopady.

Ad 3)

Zadavatel k dotazu sděluje, že trvá na znění čl. 11.6. přílohy č. 1 zadávací dokumentace – obchodních podmínek. Ustanovení o poskytnutí záruky za jakost na provedené odstranění vady v délce dle odst. 11.1. je standardním a nezbytným prvkem pro zajištění dlouhodobé kvality a funkčnosti díla. Cílem ustanovení není nekonečné prodlužování záruční doby na celé dílo, ale garance kvality provedené opravy.

Záruka na odstraněnou vadu se vztahuje pouze na konkrétní provedenou opravu dané vady, nikoliv na celou původní součást díla nebo celé dílo. Tímto je zajištěno, že zhotovitel ponese odpovědnost za řádné provedení opravy. Náklady na bankovní záruku musí být zohledněny v celkové nabídkové ceně uchazečů, stejně jako všechna ostatní rizika spojená s realizací takto rozsáhlého a významného projektu.

Zadavatel je přesvědčen, že předložené smluvní podmínky jsou transparentní, přiměřené a nezbytné pro řádnou realizaci veřejné zakázky a ochranu zájmů objednatele.

Zadavatel dále z vlastní iniciativy přistupuje k vysvětlení zadávací dokumentace, a to s ohledem na prohlídku místa plnění, která byla dne 30. 6. 2025 od 9:00 h. na místě zrušena, a to z technických důvodů na straně zadavatele, přičemž přistupuje ke **stanovení náhradního termínu prohlídky místa plnění**, která se uskuteční dne **9. 7. 2025**. Sraz účastníků prohlídky místa plnění je v **9:00 hod.** před vstupem do areálu budoucí výstavby u autobusové zastávky s názvem Červený kopec ve směru Mendlovo náměstí, naproti budově na adrese Červený kopec 843/6, Štýřice, 639 00 Brno.

Zadavatel dále rovněž informuje, že eviduje veškeré žádosti o vysvětlení, změnu nebo doplnění zadávací dokumentace a připravuje příslušná vysvětlení zadávací dokumentace v reakci na tyto žádosti. Zadavatel ujišťuje, že lhůta pro podání nabídek bude posléze v souladu se ZZVZ prodloužena, a to minimálně v rozsahu odpovídajícím prodlení zadavatele s vysvětlením zadávací dokumentace a případným změnám technické specifikace.

V souvislosti s vysvětlením, změnou nebo doplněním zadávací dokumentace zadavatel prodlužuje lhůtu pro podání nabídek, a to následovně:

Konec lhůty pro podání nabídek:

Datum: 24. 7. 2025

Hodina: 10:00

Vysvětlení zadávací dokumentace č. 3 ze dne 11. 7. 2025

Zadavatel dodavatele informuje, že k aktuálně vzneseným a nezodpovězeným žádostem o vysvětlení zadávací dokumentace připravuje reakce, které uveřejní v rámci 1 souhrnného vysvětlení.

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář

(podepsáno elektronicky)