

**Nadlimitní veřejná zakázka na služby zadávaná
v otevřeném řízení dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání
veřejných zakázek
(dále jen „zákon“ nebo „ZZVZ“)**

**„Vypracování projektové dokumentace -
Knihovna č.p. 119, Tachov“**

**VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ
DOKUMENTACE**

Zadavatel:

**Město Tachov, zastoupená starostou města Mgr. Petrem Vránou
se sídlem Hornická 1695, 347 01 Tachov
IČ: 00260231**

osoba zmocněná k jednání ve věcech smluvních ... Mgr. Petr Vrána - starosta
tel. +420 374 774 113

osoba zmocněná k jednání ve věcech technických ... Pavel Bluma, tel. +420 374 774 190
Ing. Otakar Franc, tel. +420 374 774 192

osoba zmocněná k jednání ve věcech veřejné zakázky ... Mgr. Kateřina Stuchlová
tel. +420 374 774 134

osoba zmocněná k jednání ve věcech veřejné zakázky podle § 43 ZZVZ a zpracovatel
zadávací dokumentace vyjma přílohy č. 3 ... Poremski, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem
Mexiko č.p. 972, lázně Klimkovice, PSČ 742 85, společnost zapsána v obchodním rejstříku
vedeném Krajským soudem v Ostravě, spis. zn. C 85739, IČ: 10832483, jednající: JUDr.

Michaela Poremská, Ph.D., LL.M., jednatel a advokát, ev.č. v ČAK: 19550
zpracovatel přílohy č. 3 ...ATELIER U5 s.r.o., Klatovy IV, Rolní 826, PSČ 33901, společnost
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, spis. zn. C 16013, IČ:
26370646

Zadavateli byla dne 16. 12. 2025 doručena přes elektronický nástroj žádost o vysvětlení zadávací dokumentace. Zadavatel tímto vysvětluje zadávací dokumentaci takto:

Žádost č. 1:

„Hodnocena bude nejnížší nabídková cena, tj. včetně výkonu autorského dozoru, který je oceněn hodinovou sazbou. Jak, resp. v jakém rozsahu bude tato sazba do hodnocení započtena? Bude pro účely hodnocení vynásobena nějakým předpokládaným počtem hodin stanoveným zadavatelem? Nebo mají celkovou dobu výkonu AD určit dle svého odhadu účastníci (v takovém případě hrozí neporovnatelnost nabídek, protože tyto odhady se budou velmi lišit). Zároveň by nebylo vhodné, aby byla do hodnocení zahrnuta pouze výše 1 hodiny AD – jelikož by se s ohledem na cenu ostatních plnění jednalo o marginální hodnotu, hrozí, že by někteří účastníci tuto sazbu ocenili ve velmi vysoké výši neodpovídající běžným cenám za výkon dozoru (tak by mohlo dojít k ovlivnění hodnocení, kdy nejvíce bodů v tomto kritériu získá nabídka, která ale reálně nebude zdaleka nejlevnější).“

Vysvětlení zadávací dokumentace:

Zadavatel potvrzuje, že hodnocena bude celková nabídková cena v Kč bez DPH dle kritéria K001, tj. souhrn všech položek ceny díla dle čl. V návrhu smlouvy o dílo (příloha č. 2 zadávací dokumentace), včetně položky „Cena za výkon autorského dozoru stavby do doby vydání kolaudačního rozhodnutí“.

Položka autorského dozoru se v nabídce uvádí jako celková cena za výkon autorského dozoru po dobu uvedenou v návrhu smlouvy (od zahájení stavebních prací do doby vydání kolaudačního rozhodnutí). Pro účely hodnocení se tedy nestanovuje hodinová sazba ani předpokládaný počet hodin.

Žádost č. 2:

„V platebních podmínkách pro dokumentaci pro provedení stavby je uvedeno, že pozastávka ve výši 5 % bude uvolněna po ukončení zadávacího řízení na výběr dodavatele stavby. Chápeme smysl této podmínky, ale co nastane v případě, kdy se zadavatel rozhodne zadávací řízení vůbec nezahájit? V takové situaci by nikdy nenastal rozhodný okamžik k vyplacení této části odměny. Žádáme zadavatele o nastavení mechanismu uvolnění pozastávky pro tento případ, např. po uplynutí zadavatelem stanovené lhůty od předání DPS, po kterou nebude zadávací řízení vyhlášeno.“

Vysvětlení zadávací dokumentace:

S variantou „zadavatel rozhodne zadávací řízení vůbec nezahájit“ zadavatel nepočítá, jinak se bude postupovat podle čl. XII odst. 12.9 návrhu smlouvy o dílo.

Žádost č. 3:

„V rámci součinnosti v zadávacím řízení je stanovena lhůta pro zpracování odpovědi do dvou pracovních dnů od doručení dotazu objednatelem. V průběhu řízení může vzejít dotaz, na jehož zpracování může být tato lhůta nedostatečná (např. návrh některého z účastníků na optimalizaci řešení, který by byl pro zadavatele zajímavý, ale vyžadoval by příslušnou úpravu soutěžní dokumentace). Žádáme zadavatele o úpravu tohoto termínu tak, aby umožnil v odůvodněných případech jeho prodloužení (tj. doplnění „nebo v termínu stanoveném dohodou smluvních stran“).“

Vysvětlení zadávací dokumentace:

Této žádosti nelze vyhovět, protože zadavatel má podle § 98 odst. 4 ZZVZ (případně se uvedené ustanovení zákona použije analogicky) pouze tři pracovní dny na uveřejnění vysvětlení zadávací dokumentace.

Žádost č. 4:

„Od 1. 1. 2027 bude již účinný Zákon č. 330/2025 Sb. o správě informací o stavbě a vystavěném prostředí a o změně některých dalších zákonů, dle kterého bude nezbytné, aby k objektu byl vytvořen BIM model. Ze zadávací dokumentace ani smlouvy ale neplyne, že by zadavatel vypracování projektové dokumentace za využití BIM požadoval. Bez něho ale bude realizace stavby nemožná. Dle smluvních termínů lze s ohledem na předpokládanou délku zadávacího řízení a možného termínu uzavření smlouvy brát za zřejmé, že dokončení dokumentace pro provedení stavby včetně schválení stavebním úřadem bude až v roce 2027, tedy již v době účinnosti zmíněného zákona. Žádáme zadavatele, aby upřesnil, zda požaduje zpracování dokumentace s využitím BIM a stanovil požadavky na něj, zejména BEP - výkonný plán realizace BIM či případně jak hodlá k naplnění této povinnosti, pokud skutečně nastane, přistoupit (bude řešeno vícepracemi či jiným smluvním závazkem?).“

Vysvětlení zadávací dokumentace:

Zadavatel nepožaduje vypracování projektové dokumentace za využití BIM. Pokud se povinnosti ze zákona č. 330/2025 Sb. zadavatele týkat budou, bude se kromě uvedeného zákona postupovat i podle ZZVZ.

Žádost č. 5:

„Čl. 8.5 - Domníváme se, že takto nastavená sankce je nepřiměřená, v rozporu s dobrými mravy (§ 588, § 2 odst. 3 občanského zákoníku) a neodpovídá základním principům smluvního práva, zejména principu přiměřenosti a proporcionality smluvní pokuty k povaze a závažnosti porušení povinnosti. Obvyklá výše podobných smluvních pokut v obdobných vztazích činí 1–3 % ceny dotčeného plnění, přičemž i judikatura Nejvyššího soudu opakovaně dovodila, že smluvní pokuta má být nastavena tak, aby odpovídala významu zajišťované povinnosti a aby nevytvářela nepřiměřený ekonomický tlak na jednu ze smluvních stran. Výše sjednané sankce (v případě víceprací převyšujících 15 % z ceny díla je ve výši odpovídající hodnotě těchto víceprací) navíc nereflektuje reálnou závažnost porušení, ke kterému se vztahuje. Dalším problematickým aspektem je skutečnost, že základ pro výpočet pokuty – „cena víceprací“ – zahrnuje nejen hodnotu samotných dodatečných prací, ale i všechny související činnosti, které mohou být s odstraněním vady spojeny (např. prodloužené užívání lešení, nutnost demontáže a opětovné montáže částí díla, koordinace s jinými profesemi apod.). Veškeré tyto položky může objednatel podřadit pod vícepráce a následně uplatnit sankci z takto navýšeného objemu (zároveň je otázka, jak reálně vypočítat hodnotu takových nákladů, pokud zároveň na stavbě vzniknou vícepráce i z jiných důvodů). To vede k tomu, že smluvní pokuta je pro objednatele ekonomicky výhodnější a jednodušší než případné standardní uplatnění práv z vadného plnění či vymáhání náhrady škody. Tím se fakticky obchází zásada stanovená občanským zákoníkem, podle níž má být primárně uplatňováno právo z vadného plnění a teprve následně, není-li to dostačující, lze požadovat náhradu škody (§ 1925 a násl. občanského zákoníku). Nastavení smluvní pokuty v čl. 8.5 tak vede k nerovnováze práv a povinností stran, kdy na zhotovitele je přeneseno veškeré riziko vad dokumentace včetně důsledků zcela nepřiměřené sankce, a to i v případech, kdy objednateli fakticky nevznikne újma. V kontextu zadávacího řízení je třeba posuzovat i soulad takové

úpravy se zásadami přiměřenosti a transparentnosti podle § 6 ZZVZ. Smluvní podmínky nesmí mít odrazující či diskriminační účinek na hospodářskou soutěž tím, že ukládají neodůvodněně tvrdé povinnosti, jež se odchyľují od běžné obchodní praxe a nejsou nezbytné pro ochranu oprávněných zájmů zadavatele. Žádáme proto, aby zadavatel přehodnotil nastavení výše smluvní pokuty v čl. 8.5 a uvedl ji do souladu se zásadou přiměřenosti, obvyklou praxí a judikaturou, tedy aby byla zrušena či stanovena na úrovni odpovídající obvyklým 1–3 % ceny víceprací, případně aby byla výše smluvní pokuty vázána na skutečnou závažnost porušení a vzniklou škodu.“

Vysvětlení zadávací dokumentace:

Smluvní pokuta bude aplikována pouze v případě nesouladu mezi výkresovou částí projektové dokumentace a výkazem výměr nebo z titulu vady projektové dokumentace, když projektová dokumentace musí být podle návrhu smlouvy o dílo předána zadavateli bez vad a nedodělků, což potvrdí zadavatel v předávacím protokolu. Projektová dokumentace bude navíc předmětem řízení před stavebním úřadem, čili aplikace smluvní pokuty je možná pouze v případech, kdy vady projektové dokumentace nebudou zjištěny ani zadavatelem, ani stavebním úřadem, nejedná se však o případy např. prodloužené užívání lešení, nutnost demontáže a opětovné montáže částí díla, koordinace s jinými profesemi apod.

Dne 18. 12. 2025

Mgr. Petr Vrána, starosta

v zastoupení elektronicky podepsala JUDr. Michaela Poremská, Ph.D., LL.M.,
advokát za Poremski, advokátní kancelář s.r.o.