

VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE Č. 5

Název veřejné zakázky:	Domov pro seniory Litomyšl
Identifikační údaje o zadavateli	
Název:	Město Litomyšl
Sídlo:	Bří Šťastných 1000, 570 20 Litomyšl
IČO:	002 76 944
Veřejná zakázka podle předmětu:	Veřejná zakázka na stavební práce
Forma zadávacího řízení:	Otevřené řízení
Limit veřejné zakázky:	Nadlimitní

Zadavatel poskytuje níže uvedené vysvětlení zadávací dokumentace.

DOTAZ 1

Ve skladbách s vinylovou podlahou a výkazu výměr jsme nikde nenašli samonivelační vyrovnávací stěrku. Prosíme o její doplnění.

ODPOVĚĚ 1

Litý samonivelační cementový potěr je uveden ve skladbách s nášlapnou vinylovou vrstvou - P15 a P16. V soupisu jsou potěry uvedeny v položkách č. 85 a 86 v SO 001.

DOTAZ 2

Dovolujeme si zadavatele požádat o to, aby do smlouvy o dílo začlenil inflační doložku s ohledem na skutečnost, že aktuální vývoj ekonomického cyklu je nepredikovatelný a s ohledem na přetrvávající nárůst cen a inflaci je nezbytné do smlouvy toto ustanovení začlenit, neboť ve stávajícím znění zadavatel svým postupem přenáší nepředvídatelné a nekontrolovatelné riziko vývoje cen na zhotovitele. Tento fakt by dle našeho názoru působil neurčitost zadání, neporovnatelnost nabídek. Každý dodavatel by totiž ve své nabídce budoucí vývoj cen při vynaložení nejlepších věšteckých schopností ocenil jinak a jejich nabídky by tedy nemohly být porovnatelné. Při vyšší hodnotě nabídky bude navíc inflační riziko dosahovat řádů statisíců korun a způsob ocenění inflačního rizika může rozhodovat významnou měrou o pořadí nabídek. Navíc požadavek zadavatele na převzetí inflačního rizika dodavateli může být pro mnohé dodavatele likvidační a obezřetnému dodavateli tak brání v podání nabídky, byť s jejím zpracováním již započal a věnoval jí určitou část energie a nákladů. Veřejná zakázka se soutěží ve velmi specifické fázi ekonomického cyklu, kdy dochází ke skokovému nárůstu ceny stavebních materiálů a předvídatelnost vývoje cen v budoucnu je v podstatě nulová. Tím, že zadavatel přenáší na dodavatele riziko vývoje cen, vytvořil netransparentní a nepřiměřenou zadávací podmínku, která je v rozporu se ZZVZ. Dodavatelé, kteří by se přes to rozhodli podat nabídku, by byli nuceni činit naprosté spekulace v oblasti naprosto nepředvídatelného vývoje cen, aby mohli podat své nabídky. O vítězi tendru nakonec zřejmě nebude rozhodovat jeho kvalita či schopnost nabídnout ekonomicky nejvýhodnější cenu, ale pouze jeho odvaha či spíše nezodpovědnost ohledně odhadu inflačních a cenových rizik. Uvedený postup zadavatele nemůže mít oporu v zákoně. O vítězi zakázky nemůže rozhodovat míra ochoty dodavatelů jednat hazardně a v podstatě náhodně tipovat vývoj budoucí inflace a cen jednotlivých zdrojů. Zadavatel tak by

po dodavatelích žádal spekulaci, která výrazně přesahuje běžná podnikatelská rizika související s realizací staveb.

Vzhledem k výše uvedenému si dovoluujeme požádat zadavatele o doplnění smlouvy o dílo o inflační doložku.

V souvislosti s tímto dotazem žádáme zároveň o vypuštění ustanovení v článku 6, odst. 6.2.2. poslední věta.

ODPOVĚĎ 2

Zadavatel nebude inflační doložku doplňovat. Vývoj cen stavebních materiálů a stavebních prací se dle názoru zadavatele ustálil. Zadavatel předpokládá k financování stavby využití velkého objemu vlastních finančních prostředků a doplněním inflační doložky dle žádosti dodavatele by zadavatele právně zavázalo ke zvýšení sjednané ceny o prozatím neznámou částku, což by mohlo způsobit finanční neschopnost zadavatele. Dle názoru zadavatele se vzhledem k okolnostem nejedná o nepřiměřený požadavek. Každý odborný dodavatel je nebo by alespoň měl být schopen zahrnout do své nabídkové ceny riziko vyplývající z obecného vývoje cen i případně jakékoliv jiné riziko, které předpokládá nebo očekává. Má-li být soutěž o tuto veřejnou zakázku řádnou a transparentní soutěží, pak i soutěž o výši takového rizika je její součástí.

Uvedený postup není v rozporu se zákonem ani rozhodovací praxí ÚOHS, viz např. rozhodnutí č.j. ÚOHS-30833/2023/500, kde ÚOHS mimo jiné uvedl:

67. Především je nutno poukázat na tu skutečnost, že navrhovatel (stejně jako další relevantní dodavatelé) je profesionálním podnikajícím subjektem, který zvažuje ze své strany zcela dobrovolný vstup do závazkového vztahu. Je tak na navrhovatel, aby vyhodnotil pro své podnikání relevantní faktory a na jejich základě učinil obchodní rozhodnutí o tom, zda má zájem o veřejnou zakázku, a případně rizikové faktory promítl do nabídkové ceny. K tomu lze podotknout, že z povahy věci u šetřené veřejné zakázky (s ohledem na její předmět a rozsah i zadavatelem požadovanou kvalifikaci dodavatelů) okruh potencionálních dodavatelů sestává ze subjektů, které mají zkušenosti s realizací obdobných zakázek a lze u nich předpokládat, že na základě informací uvedených v zadávací dokumentaci si jsou vědomi specifik, která přináší realizace stavebních prací na takovéto zakázce. V kontextu řešeného je tedy pouze na uvážení jednotlivých dodavatelů vč. navrhovatele, zda se i při vědomí výše popsání rizika zadávacího řízení zúčastní či nikoliv (tj. že zadavatelem stanovené podmínky přijme), a na kolik si podnikatelské riziko spočívající v tom, že není ve smlouvě o dílo zakotvena cenová indexace, v rámci své nabídkové ceny ocení. Byť je zřejmé, že všechna rizika, která by dodavatelé měli v rámci nabídkové ceny zohlednit, nejsou a nemohou být zcela známa a nelze je ani predikovat, Úřad opakuje, že je to primárně navrhovatel, resp. obecně dodavatelé, kdo by měl být schopen případná jim hrozící rizika odhadnout a vyčíslit. Pokud přitom potenciální rizika nezná sám dodavatel, stěží lze spravedlivě požadovat po zadavateli, aby nastavil smluvní podmínky tak, že všechna potenciální rizika, jež dodavateli hrozí, budou eliminována.

68. K argumentaci navrhovatele, že v případě absence jednotného způsobu úpravy ceny v návaznosti na vývoj cen jednotliví uchazeči o veřejnou zakázku započtou do své nabídkové ceny „rezervu“ vypočtenou nejednotným způsobem, což dle navrhovatele způsobuje nejasnost zadávacích podmínek a povede k obdržení neporovnatelných nabídek, uvádí Úřad následující.

69. Úřad připomíná, že obdržení neporovnatelných nabídek může nastat v situaci, kdy zadávací dokumentace není jednoznačná a dostatečně určitá a může být jednotlivými uchazeči o veřejnou zakázku vykládána různě. Dle přesvědčení Úřadu se však o takovou situaci v daném případě nejedná.

70. Všichni uchazeči o veřejnou zakázku měli vyplnit položkový rozpočet (příloha č. 3 zadávací dokumentace) s uvedením cen za jednotlivé položky a na jeho základě nabídnout zadavateli celkovou cenu za realizaci předmětu plnění veřejné zakázky, a to při vědomí, že půjde o cenu konečnou, jež nebude v návaznosti na případný budoucí vývoj cen ve stavebnictví jakkoliv (položkově ani celkově) modifikována. Všichni uchazeči o veřejnou zakázku tak byli od počátku zadávacího řízení srozuměni s tím, že jimi nabídnutá cena (položková i celková) jim musí pokrýt i případný nárůst cen stavebních materiálů a mohli tak přistoupit ke kalkulaci své nabídkové ceny s tímto vědomím.

DOTAZ 3

Dovoluujeme si zadavatele požádat o to, aby snížil nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty, stanovené ve smlouvě o dílo pro případ porušení povinností zhotovitelem v článku 8.

Smluvní pokuty, odst. 8.1.1 a aby doplnil limitaci smluvních pokut na 20 % z ceny díla bez DPH.

ODPOVĚĎ 3

Zadavatel nepokládá uvedené smluvní pokuty za nepřiměřené. Zadavatel je veřejným zadavatelem, který hospodaří s veřejnými prostředky a z tohoto důvodu je nezbytné, aby měl zajištěno řádné plnění předmětu smlouvy. Platí, že pokud bude zhotovitel vykonávat dílo řádně, včas a požadované kvality, žádné smluvní pokuty mu nehrozí. Zadavatel nebude výši smluvních pokut měnit a ani nebude doplňovat jejich celkovou limitaci.

V čl. 8.1.1 je smluvní pokuta vázána na splnění sjednané lhůty pro dokončení díla, kterou zadavatel vymezil v délce 630 kalendářních dnů. Splnění povinnosti dokončit v této lhůtě je zcela reálné a nemělo by žádnému odbornému dodavateli činit potíže. Pokud by ale k prodlevě při dokončení díla došlo, pak vzhledem k délce stanovené lhůty pro dokončení je výše smluvní pokuty 0,2 % ze sjednané ceny za dílo zcela přiměřená a svojí výší nikterak významně nevybočuje proti jiným obdobným zakázkám.

DOTAZ 4

Dovolujeme si zadavatele požádat o to, aby ve smlouvě o dílo, článek 18 Záruka za jakost díla doplnil ustanovení, že: Podmínkou záruky je užívání díla k účelům předpokládaným projektem a jeho běžná údržba. Záruka se nevztahuje na závady vzniklé běžným opotřebením (předmětů postupné spotřeby, spotřebních součástí, pryžových komponentů, olejových náplní apod.) a na závady způsobené vyšší mocí či neodbornou manipulací. Za závady vzniklé v důsledku nedodržení návodů k obsluze, nedodržení obvyklých způsobů užívání a za závady způsobené nesprávnou údržbou nebo zanedbáním údržby a oprav zhotovitel neodpovídá. V souvislosti s tímto si dovolujeme zadavatele požádat o vypuštění odst. 18.7. smlouvy o dílo.

ODPOVĚĎ 4

Zadavatel nebude doplňovat obchodní podmínky ve smyslu žádosti tazatele. Dle čl. 18.7 obchodních podmínek platí, že servis technologických zařízení, strojů a přístrojů zajistí po dobu jejich záruky zhotovitel, a to vč. případné výměny jejich součástí (součástek), které podléhají postupnému opotřebením. Délka záruky na tyto zařízení se řídí článkem 18.3.1 obchodních podmínek.

Pro materiál a předměty postupné spotřeby, které nejsou součástí zařízení dle čl. 18.7. obchodních podmínek, se pak uplatní článek 18.3.2 obchodních podmínek.

Obecně pak samozřejmě platí, že zhotovitel neodpovídá za vady způsobené objednatelem a vyšší mocí, viz čl. 18.1.3 obchodních podmínek.

DOTAZ 5

Dovolujeme si zadavatele požádat o to, aby ve smlouvě o dílo, bod 6.6.3. vypustil druhou větu s textem „Jednotková cena u každé položky víceprací bude dále snížena o tolik procent, o kolik byla nižší sjednaná cena za dílo nabídnutá Zhotovitelem v zadávacím řízení oproti předpokládané hodnotě veřejné zakázky, jak ji Objednatel uvedl v zadávací dokumentaci.

ODPOVĚĎ 5

Při výskytu případných dodatečných prací (víceprací), nelze vyloučit, že některá taková práce či dodávka nebude mít stanovenou jednotkovou v položkovém rozpočtu. Pro tento případ zvolil zadavatel způsob, který pokládá za rozumný a logický. Sjednaná cena díla

bude výsledkem veřejné soutěže a zájmem zadavatele je, aby se toto soutěžní prostřední promítlo i do ceny případných víceprací. V každém případě citované ustanovení dále říká, že v odůvodněných případech se smluvní strany mohou dohodnout jinak. Pokud tedy zhotovitel prokazatelně prokáže, že se jedná o odůvodněný případ, zadavatel bude otevřen jednání o vyšší ceny. Zadavatel nebude citované ustanovení smlouvy měnit.

DOTAZ 6

Ve smlouvě o dílo, bod 18.5.2. si dovoluujeme zadavatele požádat o vypuštění slov „a to i v případě, že reklamaci neuznává. Náklady na odstranění reklamované vady nese Zhotovitel i ve sporných případech až do rozhodnutí soudu.“

ODPOVĚĎ 6

Zadavatel na podmínce trvá. Jedná se o standardní ustanovení v rámci veřejných zakázek na stavební práce.

DOTAZ 7

Ve zveřejněné PD - část VZT nelze otevřít soubor č. 001 Technická zpráva. Žádáme zadavatele o zaslání Technické zprávy VZT ve formátu, který lze otevřít.

ODPOVĚĎ 7

Soubor lze standardně otevřít (kontrolováno i po stažení z profilu), tazatel pravděpodobně nesprávně rozbaluje projektovou dokumentaci, viz Vysvětlení zadávací dokumentace č. 1.

DOTAZ 8

Dovolujeme si zadavatele požádat o vyjasnění zadávací dokumentace – výkazům výměr, které jsou její součástí. V zadávacích podkladech VV VZT jsou níže uvedené položky:

Protipožární izolace

41 K 1.34 Protipožární izolace, včetně předpokládaného prořezu, tl. 30 mm (odolnost do 30 min.)
m2 35,000

pro výše specifikovanou položku pro protipožární izolaci tl. 30 mm – zde není nikde uvedeno, zda protipožární izolace má být **s jednosměrným nebo obousměrným** působením požáru !!!

Uvedený požadavek neřeší ani PD PBŘ. Žádáme zadavatele o přesné určení parametrů protipožární izolace.

ODPOVĚĎ 8

Protipožární izolace musí být odolná obousměrnému působení požáru.

DOTAZ 9

Pro VZT čtyřhranné potrubí jsou uvedeny níže specifikované položky bez uvedení parametrů - dimenze rozměrů potrubí:

65 K 2.21 VZT potrubí čtyřhranné z pozinkovaného plechu m2 178,000
skupiny I včetně tvarovek

PP VZT potrubí čtyřhranné z pozinkovaného plechu
skupiny I včetně tvarovek

103K 4.23 VZT potrubí čtyřhranné z pozinkovaného plechu m2 113,000
skupiny I včetně tvarovek

PP		VZT potrubí čtyřhranné z pozinkovaného plechu skupiny I včetně tvarovek		
128K	5.13	VZT potrubí čtyřhranné z pozinkovaného plechu skupiny I včetně tvarovek	m2	1,000
PP		VZT potrubí čtyřhranné z pozinkovaného plechu skupiny I včetně tvarovek		
176K	7.17	VZT potrubí čtyřhranné z pozinkovaného plechu skupiny I včetně tvarovek	m2	299,000
PP		VZT potrubí čtyřhranné z pozinkovaného plechu skupiny I včetně tvarovek		
219K	9.9	VZT potrubí čtyřhranné z pozinkovaného plechu skupiny I včetně tvarovek	m2	72,000
PP		VZT potrubí čtyřhranné z pozinkovaného plechu skupiny I včetně tvarovek		
231K	10.8	VZT potrubí čtyřhranné z pozinkovaného plechu skupiny I včetně tvarovek	m2	14,000
PP		VZT potrubí čtyřhranné z pozinkovaného plechu skupiny I včetně tvarovek		

Dovolujeme si zadavatele požádat o doplnění požadovaných parametrů - rozměrů pro VZT čtyřhranné potrubí u výše uvedených položek.

ODPOVĚĎ 9

Potrubí je vykázáno v m², což je dle rozpočtáře u tohoto typu potrubí standardní a dostatečné pro řádné ocenění. Zadavatel přesto v rámci lepší představy předkládá uvažované dimenze:

- pol. č. 65: od 200/180 do 1000/400
- pol. č. 103 od 500/200 do 200/125
- pol. č. 128 400/200
- pol. č. 176 od 100/100 do 900/300
- pol. č. 219 od 200/200 do 400/300
- pol. č. 231 od 355/200 do 1000/355

DOTAZ 10

Pro propojovací potrubí chlazení jsou uvedeny níže specifikované položky bez uvedení parametrů - dimenze rozměrů propojovacího potrubí:

3	K	1.2a	Trasa propojovacího měděného potrubí včetně parotěsné izolace, náplně chladiva R410, montážního a spojovacího materiálu, m propojovacího komunikačního kabelu.	7,000
	PP		Trasa propojovacího měděného potrubí včetně parotěsné izolace, náplně chladiva R410, montážního a spojovacího materiálu, propojovacího komunikačního kabelu.	
80	K	3.3	Trasa propojovacího měděného potrubí včetně parotěsné izolace, náplně chladiva R410, montážního a spojovacího materiálu, m propojovacího komunikačního kabelu.	14,000
	PP		Trasa propojovacího měděného potrubí včetně parotěsné izolace, náplně chladiva R410, montážního a spojovacího materiálu, propojovacího komunikačního kabelu.	

Dovolujeme si zadavatele požádat o doplnění požadovaných parametrů - rozměrů pro propojovací potrubí chlazení u výše uvedených položek.

ODPOVĚĎ 10

Pro měděné izolované potrubí chlazení se uvažuje univerzální rozměr 6/12 (1/4"/1/2") se stěnou tl. 1mm a tloušťkou izolace minimálně 10mm.

DOTAZ 11

Dle našeho názoru ve VV chybí položka - Dvířka boxu v Loubí v tabulce výrobků pod označením 31.8./03. Žádáme zadavatele o doplnění výkazu výměr.

ODPOVĚĎ 11

Položka 31.8/03 v soupisu nechybí – je uvedena pod PČ 68 v SO 141 Drobná architektura, 01-Sklad odpadu.

DOTAZ 12

Položka č. 294 - 31.9/22 - Prosklená interiérová stěna, rozměr 6440x3100mm, kompletní provedení dle specifikace PD, D+M. Žádáme zadavatele o doplnění materiálové specifikace. V tabulce výrobků není uvedeno o jaký materiál se jedná.

ODPOVĚĎ 12

Jedná se o položku PČ **295** – odpověď viz výkres **INT 130.B** ve složce:
D_OBJEKTY_A_TECHNOL\D1_DOMOV_PROSEN\INT\PDF\IN

DOTAZ 13

Položka č. 517 - 38.8/50 - Svícen v kapli, kompletní provedení dle specifikace PD, D+M. V tabulce výrobků nejsou uvedeny žádné rozměry. Žádáme zadavatele o podrobnější specifikaci, abychom tuto položku mohli nacenit.

ODPOVĚĎ 13

Svícen je popsán včetně rozměrů na výkresech **INT 106.A a B** ve složce:
D_OBJEKTY_A_TECHNOL\D1_DOMOV_PROSEN\INT\PDF\INT100 - 1np

DOTAZ 14

Položka č. 520 - 38.8/53 - Truhlík na střeše, rozměr: 5975x500x500mm, kompletní provedení dle specifikace PD, D+M. Žádáme zadavatele o doplnění materiálové specifikace.

ODPOVĚĎ 14

Plast.

DOTAZ 15

Položka č. 521 - 38.8/54 - 38.8/54 - Truhlík na střeše, rozměr: 3400x500x500mm, kompletní provedení dle specifikace PD, D+M. Žádáme zadavatele o doplnění materiálové specifikace.

ODPOVĚĎ 15

Plast.

DOTAZ 16

Součástí projektové dokumentace je SO 411- přeložka dešťové kanalizace. Tento objekt chybí ve výkazu výměr. Žádáme zadavatele o vysvětlení či doplnění do výkazu výměr.

ODPOVĚĎ 16

Stavební objekt SO 411 byl už realizován a není proto součástí předmětu veřejné zakázky, viz upozornění ve Svazku 1 zadávací dokumentace, odstavec 7.1.

INFORMACE

Zadavatel posoudil výše poskytnuté vysvětlení zadávací dokumentace a rozhodl o prodloužení lhůty pro podání nabídek tak, jak je uvedeno níže. Zadavatel prodlužuje lhůtu pro podání nabídek a upravuje Oznámení o zahájení zadávacího řízení následovně:

LHŮTY V ZADÁVACÍM POSTUPU DO PODÁNÍ NABÍDEK

Lhůta pro podání nabídek – den: **14. 5. 2025**

Lhůta pro podání nabídek – čas: **10:00**

Opravené Oznámení o zahájení zadávacího řízení bude zveřejněno ve Věstníku veřejných zakázek a TED.