

VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE č. 9 (administrativně – právní část)					
NÁZEV ZAKÁZKY					
TĚLOCVIČNA (VČ. ODBORNÝCH UČEBEN A PŘÍLEHLÝCH KOMUNIKACÍ)					
SPISOVÁ ZNAČKA:	CN/71/CN/25	ČÍSLO JEDNACÍ:	4457/25/CN	SYSTÉMOVÉ ČÍSLO VZ:	P25V00000359
ODKAZ - EZAK:	https://ezak.cnpk.cz/contract_display_12072.html				
ODKAZ VVZ:	https://vvz.nipez.cz/vyhledat-formular/6f81477b-62d6-42dc-8bb2-53ad2ffa0f64				
ODKAZ TED:					
ZADAVATEL:	Střední odborná škola, Stříbro, Benešova 508				
SÍDLO:	Benešova 508, Stříbro, 349 01			IČO:	68783728
STATUTÁRNÍ ZÁSTUPCE:	Mgr. David Junek - ředitel				
POVĚŘENÁ OSOBA:	Mgr. David Junek				
ADMINISTRÁTOR:	Centrální nákup Plzeňského kraje, příspěvková organizace				
SÍDLO:	Vejprnická 663/56, 318 00 Plzeň			IČO:	72046635
STATUTÁRNÍ ZÁSTUPCE:	Mgr. Bc. Jana Dubcová, ředitelka				
POVĚŘENÁ OSOBA:	Ing. Dana Kocová				
E-MAIL:	dana.kocova@cnpk.cz				
DRUH VZ:	Stavební práce	REŽIM VZ:	Nadlimitní	DRUH ŘÍZENÍ:	Otevřené řízení
FINANCOVÁNO Z EU:	---				

Zadavatel poskytuje prostřednictvím administrátora v souladu s § 98 a § 99 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále „ZZVZ“), vysvětlení zadávací dokumentace k výše uvedené veřejné zakázce.

Dne 4. 11. 2025 byla doručena žádost o vysvětlení zadávací dokumentace od dodavatele:

S odkazem na ustanovení § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „ZZVZ“) tímto podáváme žádost o vysvětlení zadávací dokumentace veřejné zakázky „Tělocvična (vč. odborných učeben a přílehlých komunikací“, uveřejněné ve Věstníku veřejných zakázek pod ev. č. Z2025-052827:

Dotaz č. 1:

Na dotaz č. 1, který byl technického charakteru, odpověděl zadavatel ve VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE č. 9, které bylo zveřejněno dne 19. 11. 2025.

Dotaz č. 2:

Na dotaz č. 2, který byl technického charakteru, odpověděl zadavatel ve VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE č. 9, které bylo zveřejněno dne 19. 11. 2025.

Dotaz č. 3:

S ohledem na dikci ustanovení čl. 9.2 smlouvy žádáme zadavatele o vysvětlení, proč požaduje odchylku od ustanovení § 2628 občanského zákoníku, které ukládá objednateli povinnost (a nikoli pouze možnost) převzít stavbu, která vykazuje ojedinělé drobné vady, jež samy o sobě, ani ve spojení s jinými, nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují.

Předmětné zákonné ustanovení bylo do nového občanského zákoníku vloženo zákonodárcem proto, aby bylo zabráněno šikanóznímu chování ze strany objednatele, který dle původní právní úpravy mohl odmítat převzetí díla pro jakoukoli drobnost. V této souvislosti je nutno podotknout, že dílem se zde rozumí stavební dílo v rozsahu tzv. nadlimitní veřejné zakázky, kde se ojedinělým drobným vadám nelze zcela vyhnout. V praxi se již nyní vyskytují názory, podle nichž jednání objednatele směřující k vyloučení předmětného ustanovení občanského zákoníku si nezaslouží právní ochrany.

Žádáme proto zadavatele o příslušnou úpravu předmětného smluvního ustanovení tak, aby měl povinnost převzít i takové dílo, které vykazuje drobné vady.

Odpověď zadavatele:

Čl. 9.2. Návrhu smlouvy o dílo pojednává o povinnosti pojištění. Účastník měl zřejmě na mysli ustanovení čl. 8.2. smlouvy o dílo.

Této problematice se zadavatel již detailně věnoval v odpovědi na dotaz č. 4 (VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE č. 5), v němž vysvětlil důvody, pro které zvolil smluvní úpravu procesů předání a převzetí díla odchýlnou od § 2628 občanského zákoníku. V návaznosti na tento podnět zadavatel přistoupil ke zpřesnění příslušných ustanovení článku 5 návrhu smlouvy o dílo, aby byly jasně vymezeny podmínky řádného dokončení díla a aby nedocházelo k interpretačním pochybnostem ohledně postupu předání. Současně byla odpovídajícím způsobem upravená i ustanovení článku 8, která na nový text článku 5 obsahově navazují.

Tímto zpřesněním zadavatel reagoval na obavy uchazečů z možného nejednoznačného výkladu, avšak nemění tím svůj základní koncept smluvního nastavení. Zadavatel i nadále považuje za legitimní a zcela v souladu s dispozitivní povahou občanského zákoníku, aby si smluvní strany ujednaly, že předmětem převzetí bude zcela bezvadné dílo. Jak již bylo uvedeno dříve, jde o veřejnou zakázku vysoké hodnoty, jejíž předmětem je stavební objekt občanské vybavenosti, kde má zadavatel zcela oprávněný zájem na tom, aby dílo bylo předáno v definitivně dokončeném stavu. Povinnost odstranit drobné vady by přitom zhotoviteli vznikla i při uplatnění § 2628 o. z., liší se pouze okamžik jejich odstranění.

Zadavatel proto považuje zvolenou smluvní konstrukci za přiměřenou povaze zakázky a jejím rizikům, přičemž v návaznosti na zpřesnění čl. 5 zadavatel zpřesňuje i článek 8 smlouvy o dílo. Upravená verze smlouvy o dílo tvoří přílohu tohoto vysvětlení.

Dotaz č. 4:

S ohledem na dikci ustanovení čl. 7.2. smlouvy, dle něhož je objednatel oprávněn čerpat finanční prostředky ze zádržného k uspokojení svých pohledávek vůči zhotoviteli, žádáme zadavatele o vysvětlení důvodů této odchylky.

Uvedené smluvní ujednání považujeme za nepřiměřené a jednostranně zvýhodňující objednatele, neboť umožňuje použít prostředky ze zádržného i k úhradě sankcí či jiných pohledávek, které s plněním předmětu smlouvy bezprostředně nesouvisejí, čímž se zádržné fakticky mění z nástroje zajištění řádného dokončení a odstranění vad díla na obecný nástroj zajištění jakýchkoli dluhů zhotovitele. Takové smluvní ujednání je v rozporu s principem přiměřenosti a rovnováhy práv a povinností smluvních stran ve smyslu § 6 občanského zákoníku a účelem institutu zádržného jakožto specifické formy zajištění plnění závazků ze smlouvy o dílo.

Domníváme se rovněž, že čerpání zádržného na úhradu sankcí (zejména smluvních pokut) může představovat nepřipustnou kumulaci sankcí vůči zhotoviteli.

Žádáme proto zadavatele o úpravu příslušného ustanovení smlouvy tak, aby možnost čerpání zádržného byla omezena výlučně na případy neodstranění vad a nedodělků díla, a aby čerpání zádržného k úhradě jiných pohledávek (zejména sankční povahy) bylo vyloučeno.

Odpověď zadavatele:

Návrh uchazeče na omezení možnosti čerpání zádržného výhradně na případy neodstranění vad díla nepovažuje zadavatel za důvodný. Úprava čl. 7.2 návrhu smlouvy o dílo odpovídá běžné veřejnázakázkové i stavební praxi a reflektuje skutečný účel institutu zádržného jako zajišťovacího a uhrazovacího prostředku.

Zádržné neslouží pouze k zajištění odstranění vad díla, ale plní funkci širšího zajištění všech povinností zhotovitele souvisejících s plněním smlouvy. Tento přístup je standardní i v rámci mezinárodních smluvních podmínek, kde je retenční částka využitelná k úhradě jakýchkoli oprávněných pohledávek objednatele vyplývajících z plnění smlouvy. Omezení zádržného pouze na vady díla by popřelo jeho preventivní a zajišťovací funkci a neodpovídalo by rizikům, která tato veřejná zakázka nese.

Zároveň se nejedná o nepřipustnou kumulaci sankcí. Zádržné jako zajišťovací a uhrazovací prostředek a smluvní pokuta jako sankční institut mají odlišnou funkci i právní povahu. Jejich souběžná úprava je v oblasti stavebních smluv obvyklá a plně legitimní.

Zadavatel v rámci reakce na dotazy uchazečů příslušné ustanovení pouze zpřesnil, aby nedocházelo k interpretačním pochybnostem ohledně jeho obsahu. Upravený návrh smlouvy tvoří přílohu tohoto vysvětlení.

Zadavatel proto ponechává věcné nastavení čl. 7.2 návrhu smlouvy o dílo beze změny.

Dotaz č. 5:

Vykládá dodavatel smlouvu správně, když má za to, že pokud je někde vyžadována součinnost ze strany objednatele (např. udělení souhlasu se změnou poddodavatele dle čl. 10.14. smlouvy), nebude součinnost bezdůvodně odpírána a zdržována?

Odpověď zadavatele:

Na dotaz č. 5, odpověděl zadavatel ve VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE č. 9, které bylo zveřejněno dne 19. 11. 2025. Pro jistotu ještě zadavatel doplňuje:

Zadavatel potvrzuje, že pokud smlouva předpokládá poskytnutí součinnosti objednatele, bude tato součinnost poskytována řádně a včas, a to v rozsahu a způsobem, jaký smlouva stanoví. Součinnost nebude bezdůvodně odepírána ani zdržována.

Současně však zadavatel uvádí, že jednotlivé formy součinnosti – včetně udělení nebo neudělení souhlasu se změnou poddodavatele podle čl. 10.14 smlouvy – podléhají věcnému posouzení ze strany zadavatele tak, aby byl zachován řádný a bezproblémový průběh plnění veřejné zakázky a aby byla dodržena všechna zákonná i smluvní pravidla (zejména pravidla ZZVZ).

Zhotovitel tedy vykládá smlouvu správně v tom smyslu, že zadavatel neposkytuje součinnost svévolně či zdržovacím způsobem, avšak každá jednotlivá forma součinnosti bude poskytována v souladu se smlouvou, zákonem a oprávněnými požadavky zadavatele.

Dotaz č. 6:

Žádáme o objasnění, z jakého důvodu nemá zhotovitel dle čl. 12 smlouvy nárok na jakékoli finanční nároky v souvislosti s přerušením prací? Objednateli přitom musí být jasné, že zhotoviteli i přes přerušení výdaje na díle vznikají, stejně tak mu mohou vzniknout nároky na škody, na které by podle současného znění také neměl nárok.

Odpověď zadavatele:

Ustanovení čl. 12 návrhu smlouvy o dílo upravuje možnost zadavatele dočasně přerušit práce na stavbě ve výjimečných, objektivně odůvodněných případech (např. z důvodů bezpečnostních, technologických nebo administrativních). Nejedná se o změnu rozsahu díla ani o uložení nové povinnosti zhotoviteli, ale o procesní nástroj umožňující řízení stavby v průběhu realizace.

Přerušeni prací dle čl. 12 nemá povahu změnového požadavku a nevede k navýšení ceny díla. Jde o institut, který je ve stavební praxi běžný a který musí zhotovitel při nabídkové ceně a plánování realizace zohlednit. Návrh smlouvy proto stanoví, že samotné přerušeni prací nezakládá zhotoviteli nárok na jakékoli finanční nároky.

Současně platí, že doba přerušeni musí být vždy odůvodněná a omezená na dobu nezbytně nutnou. Po odpadnutí důvodů přerušeni je zadavatel povinen umožnit pokračování v realizaci díla. Úprava přerušeni prací tedy nijak nebrání plnění smlouvy ani nezasahuje do rovnováhy práv a povinností stran – pouze stanoví, že za samotné přerušeni realizace díla nenáleží žádná finanční kompenzace.

Zadavatel proto ponechává znění čl. 12 návrhu smlouvy o dílo beze změny.

Dotaz č. 7:

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 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.*
- 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:

Smluvní pokuty sjednané v čl. 15 návrhu smlouvy o dílo jsou navázány na samostatné smluvní povinnosti, jejichž splnění je nezbytné pro řádný průběh realizace díla. Každý kontrolní milník představuje samostatný závazek, jehož nesplnění může mít negativní dopad na navazující procesy a na koordinaci dalších profesí a subjektů na staveništi.

Plnění pozdějšího milníku tedy nesnižuje ani neodstraňuje prodlení s milníkem dřívějším. Smluvní pokuta za nesplnění prvního milníku tak není duplicitní ani nelogická — sankcionuje porušení konkrétní povinnosti, které již nastalo a které nelze zpětně „zhojit“ dodatečně splněným pozdějším milníkem.

Zadavatel potvrzuje, že smluvní pokuty vznikají pouze tehdy, pokud dojde ke skutečnému prodlení se splněním konkrétního milníku. Pokud je některý z milníků splněn řádně a včas, smluvní pokuta za tento konkrétní milník nevzniká.

Naopak však platí, že pozdější splnění nadřazeného milníku neeliminuje prodlení s milníkem předchozím. Včasné dokončení díla jako celku nemění skutečnost, že ve vztahu k určitým etapám či činnostem došlo k porušení smlouvy. Smluvní pokuta se tedy uplatní vždy podle skutečného prodlení s danou povinností.

Zadavatel sjednal výši smluvních pokut přiměřeně významu veřejné zakázky, jejíž předpokládaná hodnota přesahuje 258 milionů Kč. Smluvní pokuty byly nastaveny v souladu s běžnou stavební praxí veřejných zadavatelů a odpovídají standardům obdobných stavebních kontraktů dle metodik Plzeňského kraje.

Smlouva již současně obsahuje mechanismy, které zabraňují neomezené kumulaci sankcí, jelikož jednotlivé pokuty se vážou na konkrétní smluvní povinnosti a běží pouze po dobu skutečného prodlení. Zadavatel považuje takto nastavený systém za dostatečný a přiměřený a nevidí důvod k zavedení obecného zastropování, které by neodpovídalo rizikovému profilu stavby ani povaze veřejné zakázky.

Zadavatel proto ponechává čl. 15 návrhu smlouvy v původním znění.

Dotaz č. 8:

V souvislosti s článkem 16.3. smlouvy, který upravuje důvody pro výpověď smlouvy, si dovoluujeme požádat o přehodnocení jeho stávající podoby z hlediska přiměřenosti a rovnováhy práv a povinností obou smluvních stran ve smyslu § 6 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

Ustanovení poskytuje objednateli mimořádně široké oprávnění smlouvu vypovědět, včetně případů, které nemusí být ani zapříčiněny porušením povinností zhotovitele. Takové jednostranné nastavení významně narušuje smluvní rovnováhu a vytváří pro zhotovitele nepřiměřenou nejistotu ohledně trvání závazku, a to i v situacích, kdy plní své povinnosti řádně.

V duchu zásady přiměřenosti a transparentnosti dle § 6 ZZVZ žádáme o zvážení úpravy uvedeného článku tak, aby byla zachována rovnost smluvních stran a férové obchodní prostředí. Domníváme se, že takové nastavení by bylo v souladu se zásadou hospodárnosti, přiměřenosti a rovného zacházení dle § 6 ZZVZ a zároveň by přispělo k právní jistotě obou smluvních stran.

Odpověď zadavatele:

Zadavatel uvádí, že článek 16.3 návrhu smlouvy o dílo představuje katalog specifických výpovědních důvodů, které jsou vázány na porušení povinností zhotovitele nebo jiné relevantní situace, jež mohou zásadním způsobem ohrozit řádné dokončení díla. Ustanovení bylo koncipováno tak, aby zajistilo přiměřenou ochranu objednatelů při realizaci rozsáhlé a finančně náročné veřejné zakázky.

Výpovědní důvody nejsou nastaveny arbitrárně, ale reflektují potřebu zajistit, aby zhotovitel plnil smlouvu včas, řádně a v souladu s harmonogramem, bezpečnostními požadavky a dalšími povinnostmi, jejichž nedodržení může mít zásadní dopady na průběh a dokončení celého díla. Takto koncipovaná úprava je standardní součástí smluvní dokumentace u obdobných stavebních zakázek a odpovídá tomu, jak je institut výpovědi smlouvy o dílo využíván v praxi při zajištění právní jistoty objednatelů.

Zadavatel je přesvědčen, že uvedené výpovědní důvody jsou přiměřené povaze plnění a nenarušují rovnováhu práv a povinností smluvních stran, neboť vycházejí z objektivně zjiitelných situací a jsou pevně provázány s řádným a včasným plněním zhotovitele.

Z těchto důvodů ponechává zadavatel čl. 16.3 návrhu smlouvy o dílo v původním znění.

Dotaz č. 9:

Předmětné smluvní ustanovení, dle něhož zhotovitel ztrácí nárok na úhradu vynaložených nákladů či ceny díla v případě, že dílo vykazuje jakékoli vady, považujeme za nepřiměřené a v rozporu s účelem a smyslem zákonné úpravy. Takové ujednání popírá základní princip rovnováhy smluvních stran a právní jistoty zhotovitele, který nese veškerá rizika realizace díla, aniž by měl zaručeno odpovídající protiplnění.

Žádáme proto zadavatele o úpravu daného ustanovení tak, aby zhotovitel měl zachován nárok na úhradu ceny díla, popř. jejích poměrné části, i v případě, že dílo vykazuje ojedinělé drobné vady, které nebrání jeho řádnému užívání, a aby byla zajištěna přiměřená ochrana práv zhotovitele v souladu s § 2628 občanského zákoníku.

Odpověď zadavatele:

Dotaz uchazeče zřejmě směřuje k ustanovením čl. 5.5 až 5.7 návrhu smlouvy o dílo, která upravují proces předání a převzetí díla. K těmto ustanovením se zadavatel již v rámci tohoto vysvětlení zevrubně vyjadřoval.

Zadavatel považuje požadavek na předání zcela bezvadného díla za legitimní a plně odpovídající povaze a hodnotě veřejné zakázky. U staveb tohoto rozsahu je nezbytné formalizovat převzetí tak, aby bylo beze zbytku zajištěno, že dílo je dokončeno v souladu s projektovou dokumentací, technickými normami a sjednanými standardy kvality.

Zadavatel připomíná, že úprava smlouvy o dílo je dispozitivní, a smluvní strany jsou tedy oprávněny upravit si postup předání a převzetí odchylně od zákonného režimu včetně § 2628 občanského zákoníku. Zadavatel této možnosti vědomě využívá, protože má důvodný zájem na tom, aby převzetí díla proběhlo až poté, co budou všechny vady a nedodělky odstraněny, nikoli pouze část z nich.

Současně platí, že po převzetí bezvadného díla se uplatní plná odpovědnost zhotovitele za vady v záruční době, tedy že případné skryté či dodatečně zjištěné vady musí zhotovitel stejně odstranit. Nejedná se tedy o ustanovení, které by jakkoli krátilo práva zhotovitele, ale o úpravu reflektující, že dílo má být dokončeno „na první dobrou“.

Zadavatel rovněž upozorňuje, že k odstranění pochybností byl text čl. 5.5 až 5.7 návrhu smlouvy zpřesněn, aby byl postup při předání a převzetí jednoznačný a přezkoumatelný. Upravená verze smlouvy je přílohou tohoto vysvětlení.

Z výše uvedených důvodů zadavatel ponechává smluvní úpravu, podle níž objednatel převzít dílo až po jeho úplném dokončení a odstranění všech vad a nedodělků, v původní podobě.

Dotaz č. 10:

Žádáme o zdůvodnění, proč dle čl. 18.3. smlouvy nebezpečí změny okolností přebírá pouze zhotovitel. Zhotovitel namítá, že dané ustanovení je v rozporu se zásadou přiměřenosti, a tedy odporuje § 6 ZZVZ. Nadto je dané ustanovení rovněž v rozporu se zásadou hospodárnosti a principy 3E, neboť nabídky všech dodavatelů budou navýšeny o částku alokovanou pro rizika vyplývající z tohoto ustanovení smlouvy, která přitom ani nemusí nastat. Odstraní zadavatel dané ustanovení nebo změní alespoň dané ustanovení tak, že též objednatel převezme riziko změny okolností tak, aby byl smluvní vztah přiměřený a vyrovnaný?

Odpověď zadavatele:

Zadavatel zdůrazňuje, že u veřejných zadavatelů je nezbytné zajistit, aby cena nabídky reflektovala předvídatelné a říditelné riziko zhotovitele, nikoli aby byla následně navyšována z důvodů, které by vznikly až v průběhu realizace. Převzetí nebezpečí změny okolností zhotovitelem je v rámci veřejných zakázek běžné a má za cíl zabránit situacím, kdy by realizace díla byla ohrožena z důvodu nepředvídaných změn podmínek, které by mohly vést k přerušení plnění nebo k nejasnostem v rozsahu nároku na úpravu ceny.

Zadavatel je přesvědčen, že nastavení odpovídá zásadě přiměřenosti, protože rizika tohoto typu (např. změny cen materiálů, subdodávek, pracovních kapacit, logistických vstupů) jsou standardní součástí podnikatelského rizika zhotovitele v rámci stavebních prací. Naopak objednatel – jako veřejný zadavatel – nemá žádné reálné možnosti tato rizika řídit či ovlivnit.

Současně platí, že žádná ustanovení smlouvy nezbavují zhotovitele ochrany, kterou mu poskytuje zákon v jiných situacích; jde jen o ujednání, že procesní mechanismus § 1765 se neuplatní.

S ohledem na výše uvedené zadavatel nepovažuje úpravu čl. 18.3 za nepřiměřenou a ponechává jeho znění beze změny.

Přílohy Vysvětlení:

- Přílohy č. 3 ZD – Návrh smlouvy - nová verze

- Příloha č. 4 Smlouvy – Přehled stavebních objektů a rozdělení nákladů mezi objednatele

Upozornění:

Lhůta pro podání nabídek byla Vysvětlením ZD č. 5 prodloužena do 19. 01. 2026 do 10:00 hod.

V Plzni

administrátor
Centrální nákup Plzeňského kraje,
příspěvková organizace

v zastoupení Zadavatele