

VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE č. 5

NÁZEV ZAKÁZKY

TĚLOCVIČNA (VČ. ODBORNÝCH UČEBEN A PŘILEHLÝCH KOMUNIKACÍ)

SPISOVÁ ZNAČKA:	CN/71/CN/25	ČÍSLO JEDNACÍ:	4327/25/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:	https://ted.europa.eu/cs/notice/-/detail/683207-2025				
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 27. 10. 2025 byla doručena žádost o vysvětlení zadávací dokumentace od dodavatele, na kterou zadavatel tímto odpovídá.

Dotaz č. 1:

V čl. 7. SOD ZÁRUKY je mj. uvedeno:

Záruky za řádné plnění:

Zhotovitel je povinen udržovat bankovní záruku/pojištění záruky platné po celou dobu realizace plnění dle této Smlouvy.

Objednatel je oprávněn čerpat finanční prostředky z bankovní záruky/pojištění záruky k uspokojení svých pohledávek vůči zhotoviteli na základě jakýchkoliv peněžitých i nepeněžitých povinností zhotovitele, které souvisí s touto smlouvou a prováděním díla před jeho předáním, pokud je zhotovitel řádně a včas nesplní. Závazek za řádné provádění díla si objednatel vyhrazuje zejména pro případ, že zhotovitel poruší povinnost řádného provádění díla, a to zejména jedná-li se o dodržování časového harmonogramu, který je přílohou č. 1 této smlouvy, a provádění díla dle projektové dokumentace a pravomocného stavebního povolení.

Objednatel díla je povinen vyzoomět zhotovitele a banku/pojistitele, která poskytla bankovní záruku/pojištění záruky k zajištění závazku zhotovitele za řádné provádění díla bezodkladně, nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů, po řádném předání díla na základě oboustranně podepsaného protokolu o předání a převzetí

bezvadného díla bez jakýchkoliv vad a nedodělků, o skutečnosti, že právní důvod plnění na základě této bankovní záruky pominul.

Nikde však není uvedena požadovaná výše bankovní záruky za řádné provedení.

Žádáme o upřesnění.

Odpověď zadavatele:

Zadavatel zpracuje odpověď na dotaz dodatečně, v rámci připravovaných změn, které budou přímo zapracovány do nové „Přílohy č. 3 – Návrh smlouvy“.

Dotaz č. 2:

*Zhotovitel je dále povinen po celou dobu plnění Smlouvy mít sjednáno a udržovat **stavební a montážní pojištění** na stavební a montážní aktivity (práce) vztahující se konkrétně k této veřejné zakázce a zároveň odpovědnost za újmu způsobenou jinému subjektu v souvislosti s výše uvedeným, přičemž limit pojistného plnění je ve výši **min. tři sta milionů Kč (300 000 000,- Kč)**.*

Dovolujeme si upozornit zadavatele, že Stavebně montážní pojištění lze sjednat maximálně do výše skutečné hodnoty díla. Jestliže je nabídková cena limitována částkou 258 mil. Kč bez DPH (viz Zadávací dokumentace, čl. 6.2), není možné dílo pojistit na min. 300 mil. Kč. Žádáme o úpravu požadavku.

Odpověď zadavatele:

Zadavatel zpracuje odpověď na dotaz dodatečně, v rámci připravovaných změn, které budou přímo zapracovány do nové „Přílohy č. 3 – Návrh smlouvy“.

Dotaz č. 3:

V zadavatelem poskytnutém návrhu Smlouvy o dílo je uveden pouze jeden objednatel, chybí druhý objednatel Město Stříbro. Žádáme o doplnění a poskytnutí upraveného návrhu.

Odpověď zadavatele:

Zadavatel zpracuje odpověď na dotaz dodatečně, v rámci připravovaných změn, které budou přímo zapracovány do nové „Přílohy č. 3 – Návrh smlouvy“.

Dotaz č. 4:

Uchazeč požaduje vysvětlení a úpravu zadávacích podmínek, smlouvy o dílo, a to níže uvedených ustanovení, která jsou součástí zadávacích podmínek, a to z následujících důvodů:

1. Smlouva o dílo vylučuje zákonnou aplikaci § 2628 občanského zákoníku, které bylo zákonodárcem od 1.1.2024 zavedeno pro smluvní typ smlouvy o dílo z důvodu eliminace možného šikanózního výkonu a účelovému zneužití práva ze strany objednatele.

Navrhujeme úpravu bodů 5., 5.7 a 8.2, jakož i 5.5 smlouvy o dílo.

Návrh smlouvy o dílo obsahuje v bodech 5., 5.7 a 8.2, jakož i 5.5 ujednání, kdy k předání a převzetí díla může dojít jen v případě odstranění **všech vad a nedodělků**, tedy jen když dílo bude prosté jakýchkoli vad a nedodělků.

Uvedená ustanovení upravují na rozdíl od zákona proces předání a převzetí díla způsobem, který je s ohledem na předmět díla a osobu zadavatele, nepochopitelný a neobhajitelný. Ujednání je významně ve prospěch zadavatele/objectnatele, nicméně nejedná se o oprávněné smluvní ujednání, které by mělo pro zadavatele význam z hlediska ochrany svých práv. Ochrana je zcela dostatečná a odpovídající i bez požadované smluvní

úpravy. Ba právě naopak, jedná se o smluvní ujednání, od něhož bylo u staveb zcela záměrně ustoupeno v rámci rekodifikace občanského zákoníku s účinností od 1.1.2014. Uchazeč považuje takovou úpravu smluvních podmínek za nepřípustnou, šikanózní a diskriminační. Ostatně dospěla k tomu i celá odborná veřejnost viz níže.

Zadavatel by jistě mohl chtít argumentovat, že se jedná o smluvní či obchodní podmínku, ujednání, které je zadavatel oprávněn požadovat. Takovému argumentu by jistě bylo lze přisvědčit zcela výjimečně, pokud by tomu odpovídala specifická povaha díla – kterým by bylo umělecké dílo, např. stavba sochy. Těžko tak ale lze argumentovat v situaci, kdy předmětem díla je stavba **občanské vybavenosti, tělocvična**.

Uchazeč, co by zhotovitel, současně nesporně, že předáním díla, u něhož by se vykytovala drobná či ojedinělá vada nebrání užívání díla, trvá jeho povinnost drobné vady odstranit a nezaniká mu tato povinnost tím, že by došlo k převzetí díla s drobnou vadou či vadami nebráním užívání díla. K tomu ostatně slouží řada ujednání o povinnosti vady odstranit v rámci odpovědnosti za vady zajištěné nemalými smluvními pokutami.

Obhajitelnost požadavku zadavatele na předmětné smluvní ujednání se proto jeví o to více nemožná, když k odmítnutí předmětného ujednání dospěla i celá odborná veřejnost, viz dostupné publikace k ustanovení § 2628 o.z., který zadavatel vylučuje a výslovně upravuje, že objednatel se zavazuje, že převezme dílo, které je zbaveno všech vad a nedodělků.

Objednatel tedy při stávajícím znění smlouvy o dílo má právo odmítnout převzetí díla i při jediné estetické vadě nebránící užívání.

Dopady takového velmi přísného smluvního ujednání smluvního ujednání jsou pak navíc promítnuty do dalších ustanovení návrhu smlouvy o dílo, a to např. 15 SANKCE /článek 15.4., podle něhož za nesplnění lhůty pro řádné zhotovení díla je objednatel oprávněn požadovat po zhotoviteli úhradu smluvní pokuty ve výši 0,2% z celkové ceny díla (bez DPH) a to za každý započatý den prodlení/ a i dokonce i článku 16. UKONČENÍ A ZMĚNA SMLOUVY /článek 16.3 písm. c) – podle něhož objednatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud zhotovitel je v prodlení s plněním některého z bodů časového harmonogramu po dobu delší patnácti (15) kalendářních dnů.

Uchazeč je přesvědčen, že vyloučení § 2628 o.z. nebylo záměrem, ale tak jako je tomu i v jiných případech, že jen byla použita smlouva o dílo, která na dané dílo není vhodná.

Ustanovení § 2628 o.z. bylo zcela záměrně do rekodifikace občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zahrnuto z důvodu, aby nedocházelo k šikanóznímu výkonu práva a účelovému zneužívání práva.

Veškerá odborná veřejnost pak v odborné literatuře popisuje shodně, viz. např. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. aj. Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI (§ 2521-3081, relativní majetková práva 2. část). Wolters Kluwer (ČR). Praha., cituji:

„Komentované ustanovení lze přivítat jako pozitivní reakci na dosavadní praxi, protože občas docházelo ke spekulativnímu a účelovému odmítání převzetí dokončených děl objednateli pro drobné nedodělky (zároveň je z hlediska praxe jen těžko představitelné, že například při realizaci rozsáhlého výstavbového projektu může být dílo dokončeno zcela bez jakýchkoliv drobných vad). Nastíněný přístup objednatelů si nezaslouží právní ochrany, neboť jej v mnoha případech lze kvalifikovat jako zjevné zneužití práva objednatele odmítnout převzetí díla (§ 8).“

„Sledovaným cílem tedy bude pravděpodobně to, aby stavba mohla být užívána jak z pohledu její funkčnosti, tak z pohledu jejího estetického dojmu, a byla tak v zásadě schopna sloužit svému účelu sledovanému smlouvou o dílo. Neomezují-li či nebrání-li ojedinělé drobné vady podstatně užívání stavby ani v jednom z těchto aspektů, nebude objednatel oprávněn odmítnout z důvodu jejich existence převzetí díla. Těmto podmínkám například u stavby rodinného domu vyhoví vada spočívající ve výskytu několika poškozených okenních parapetů, která pochopitelně funkčně ani nijak zásadně esteticky neomezuje užívání stavby (viz komentář k § 2586). Zhotovitel má samozřejmě povinnost vady odstranit.“

Dále též Štandera, J.: Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 149 – 150 s., cituji:

„Základním cílem této právní úpravy je především reagovat na dosavadní stav, a zajistit i jistou prevenci proti němu, kdy objednatel dlouhodobě odmítal převzít dílo z důvodu vad na díle, když tyto vady jsou jen nevýznamného charakteru. Praxe i teorie dovodily, že takové jednání lze považovat téměř až za šikanózní výkon práva.“

Nebo též Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 1127 s., cituji:

„Účelem ustanovení je zjevně zabránit účelovému odmítání převzetí díla s odkazem na vady díla, které mají nepodstatný charakter.“

Uchazeč proto navrhuje a žádá zadavatele, aby upravil smluvní podmínky tak, že smlouva o dílo v dotčených ustanoveních připustí zákonný režim ustanovení § 2628 o.z.

2. Smluvní sankce, smluvní pokuty pro zhotovitele v článku 15 smlouvy o dílo, jsou nastaveny velmi přísně co do výše smluvních pokut, přestože je splnění závazků zhotovitele zajištěno zárukami (článek 7. ZÁRUKY), a to jak zádržným, tak i bankovní zárukou pro případ nedokončení díla či pro případ neplnění povinností ze záruky (za jakost díla).

Uchazeč navrhuje snížení všech smluvních pokut o polovinu, když naopak sankce pro prodlení objednatele je ujednána podstatně nižší, než je zákonný úrok z prodlení – viz bod 15.1 Smlouvy o dílo, podle něž má objednatel povinnost uhradit úrok z prodlení ve výši 0,015 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, tj. 5,475 % ročně.

Smluvní pokuty jsou použity jako zajištění splnění závazků zhotovitele, které jsou ale duplicitně zajištěny zárukami (článek 7. ZÁRUKY) zádržným, bankovní zárukou. Z tohoto důvodu, pokud zadavatel trvá na smluvních pokutách, měla by tomu odpovídat jejich výše, a proto **uchazeč navrhuje snížení smluvních pokut, a to na maximálně polovinu jejich výše v každém ustanovení.**

Snížením smluvních pokut se zadavatel žádného nároku nezbavuje, protože je mu plně zachován nárok na náhradu škody přesahující výši smluvní pokuty dle bodu 15.17 smlouvy o dílo, podle něhož smluvní pokuty ani jejich zaplacení nemají vliv na případný nárok objednatele na náhradu škody.

3. Smlouva o dílo přenáší nebezpečí změny okolností na zhotovitele

18.3 Zhotovitel prohlašuje, že ve smyslu § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, na sebe bere nebezpečí změny okolností, a tedy není oprávněn domáhat se po objednateli obnovení jednání o této Smlouvě a/nebo podávat soudu návrh na změnu smluvního závazku či jeho zrušení z důvodu podstatné změny okolností zakládající zvláště hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran. Zhotovitel dále tímto přebírá nebezpečí změny okolností dle § 2620 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Přísnost smlouvy v celém kontextu pak je doplňována dalším ustanovením, a to bodem 18.3. smlouvy o dílo, kdy zadavatel požaduje, aby na sebe převzal veškeré neznámá rizika uchazeč. Je třeba uvést, že se jedná o ustanovení, které se aplikuje v naprosto výjimečných situacích, které nelze vůbec předvídat (měna, válka, pandemie). Uchazeči není zřejmé, proč jsou tato rizika takto přísně přesouvána na zhotovitele, když postup pro případ, když by k mimořádným událostem došlo, tak zákon řeší v zájmu narovnání vztahu, a to pro obě strany shodně, viz níže:

§ 1766 o.z.

(1) Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou stranu, aby odložila plnění.

(2) Právo podle odstavce 1 dotčené straně nevznikne, převzala-li na sebe nebezpečí změny okolností.

Uchazeč proto navrhuje, aby zadavatel článek 17.3 návrhu smlouvy o dílo vypustil, aby se aplikoval zákonný režim na smluvní vztah.

Odpověď zadavatele:

Zadavatel zpracuje odpověď na dotaz dodatečně, v rámci připravovaných změn, které budou přímo zapracovány do nové „Přílohy č. 3 – Návrh smlouvy“.

Dotaz č. 5:

Ke stávajícímu oplocení:

U demolice stávajícího oplocení je ve VV uvažováno s bouráním železobetonového nadzákladového zdiva, DEM 2 Položka č.40 Bourání zdiva železobetonového nadzákladového, objemu přes 1 m3. Ve skutečnosti je oplocení zděné z plných cihel.

Žádáme o opravu VV.

Odpověď zadavatele:

Uvedená položka obsahuje výměry jiných prvků než je obvodové zděné oplocení. Např. betonová zídka rozdělující část dvora a zahrady severně od stávající tělocvičny apod. Tomu odpovídá i uvedený odkaz na výkresu C.8.

Bourané části oplocení jsou doplněny do soupisu prací a výkazu výměr (který je přílohou tohoto Vysvětlení zadávací dokumentace č. 5) v části DEM_3. Pro přehlednost byly dále upraveny i výkresy C.8 a D.1.1.3.01.05.

Dotaz č. 6:

Popis stavu: Stávající kamenná podezdívka oplocení vykazuje na mnoha místech trhliny, je nakloněna do ulice Smetanova, Komenského, podezdívkou prorůstají stromy a kořenový systém stromů (5-7ks stromů), koruna zdi není rovná.

V PD není uvažováno se sanací kamenného zdiva této podezdívky, ani s kácením stromů, které narušují statiku.

Při provádění demolice, výkopů, ŽB konstrukcí, kanalizace se nad stávající kamennou podezdívkou (opěrnou zdí) budou pohybovat mechanismy o hmotnosti 30-50t, ve vzdálenosti 1-2 metry. Opěrná zeď (stávající podezdívka) na tuto zátěž není konstruována, v PD není uvažováno se zajištěním podezdívky v průběhu prací. (ztužující žebra nelze provádět před provedením zemních prací, ŽBK, kanalizací).

Žádáme o doplnění statického posouzení včetně zahrnutí všech výše uvedených skutečností a navržení statického zajištění stávající podezdívky oplocení, tak, aby bylo možné provádět stavební práce nad stávající podezdívkou (opěrnou stěnou).

Odpověď zadavatele:

S kácením stromů, které nejsou určeny v PD ke kácení, není uvažováno. Trhliny kamenné podezdívky v době provádění PD projektant neviduje. Pro výkopové práce musí být v místě opěrné stěny volena vhodná, lehčí mechanizace – jedná se pouze o část, která je nejbližší novostavby – cca 13m.

Pokud v současné době stěna vykazuje známky poškození, nebo hrozí ztráta stability, musí dodavatel zajistit monitoring stěny po dobu výstavby. Toto sledování/měření je součástí soupisu prací a výkazu výměr, položka č. 42 v části VRN.

Dotaz č. 7:

U záložního zdroje UPS není uvedena požadovaná délka zálohy a co má UPS zálohovat. Prosíme o doplnění parametrů.

Odpověď zadavatele:

Hodnoty jsou uvedeny v technické zprávě – Požárně bezpečnostní řešení.

- nouzové osvětlení – 60 minut – bude spouštěno v případě výpadku proudu samočinně, provozní umělé osvětlení je funkční stále, než dojde k výpadku napájení, jako náhradní zdroj bude sloužit baterie
- větrání CHUC-A – 10 minut

Dotaz č. 8:

V knize stěn je uvedeno, že podrobnosti k výmalbě jsou uvedeny v TZ. V TZ jsme podrobnosti nenašli. Ve VV je uvedena antibakteriální malba s obsahem stříbra, která se používá zejména ve zdravotnictví. Trváte na jejím použití?

Odpověď zadavatele:

Aplikace výmalby s obsahem stříbra je požadována, tak jak je uvedena v soupisu prací a výkazu výměr.

Dotaz č. 9:

V TZ je uvedeno, že SDK konstrukce mají být provedeny v kvalitě provedení Q3, což je doporučeno pro reprezentativní prostory a luxusní interiéry. Trváte na dodržení tohoto požadavku? Nebo je možno provést ve standardní kvalitě Q2?

Odpověď zadavatele:

Je nutno dodržet požadavek v technické zprávě. Požadovaná kvalita provedení Q3 zůstává v platnosti.

Dotaz č. 10:

Vchodové automatické dveře mají splňovat následující parametry:

- certifikace dveří min. RC2
- $U_d < 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
- neprůzvučnost $> 32 \text{ dB}$
- zatížení větrem C5
- voděodolnost E1500

1) Pro dodržení parametru RC2 žádáme upravit průchozí šířku na 2200mm. Pozn.: Certifikace RC2 vyžaduje podlahové zámky. Tyto zámky nejdou automaticky odblokovat v případě evakuace. Je nutné je mechanicky klíčem odemknout. Musí být vypracované provozně bezpečnostní řešení, jak postupovat v případě úniku osob při uzamčených podlahových zámcích. Dále by měl být na fasádě někde box s klíči pro příjezd hasičů.

2) Parametr $U_d < 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ nelze dodržet. U automaticky otevíravých vchodových dveří se běžně splňuje parametr $1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$. Žádáme o upravení parametru na $1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$.

3) Neprůzvučnost a voděodolnost není u automatických vchodových dveří v certifikátech hodnocena. Žádáme o vymazání parametrů u těchto dveří.

4) Zatížení větrem C5 se týká vysokohorských a pobřežních oblastí. Žádáme o vymazání parametru u těchto dveří.

Odpověď zadavatele:

Výpis parametrů automatických posuvných dveří je upraven. Bylo upuštěno od požadavku na RC2, neprůzvučnost, zatížení větrem a voděodolnost. Parametr U_d byl zmírněn. Nové parametry jsou obsaženy v soupisu prací a výkazu výměr, který je přílohou tohoto Vysvětlení zadávací dokumentace č. 5.

Dotaz č. 11:

Dle vyhlášky č.131/2024 Vyhláška o dokumentaci staveb §7 Dokumentace pro provádění stavby příloha č.8 B.10 má dokumentace pro provádění stavby obsahovat ZOV – zásady organizace výstavby.

Předaná PD ZOV neobsahuje.

Žádáme tímto zadavatele o předání této části.

Odpověď zadavatele:

V projektové dokumentaci je uvedeno, že je zpracována dle Vyhlášky č. 499/2006 Sb. Základní náhled organizace výstavby je nastíněn na výkrese C13, dále je v soupisu prací a výkazu výměr, k této problematice určena položka č. 23 a č. 41 v části VRN.

Dotaz č. 12:

V čl. 3.1. SOD Rozsah předmětu plnění smlouvy je mj. uvedeno:

Zhotovitel je povinen zajistit všechna vyjádření, stanoviska apod. potřebná pro realizaci stavebního díla.

Chtěli bychom se zadavatele zeptat, která vyjádření a stanoviska zadavateli pro realizaci chybí a předpokládá, že je bude nutné zhotovitelem zajistit.

Odpověď zadavatele:

V Zadávací dokumentaci v příloze č. 2 – Projektová dokumentace pro provedení stavby, je dokladová část. Součástí jsou i stanoviska dotčených orgánů a organizací, včetně správců sítí, takže v projektové dokumentaci nic nechybí.

Vzhledem ke složitosti celé veřejné zakázky je však možné, že především správci sítí, mohou při jednání o technických podmínkách napojování inženýrských sítí požadovat součinnost a další vyjádření nutná k napojení inženýrských sítí.

Příloha:

- Soupis prací a výkazu výměr (datum 05.11.2025)
- Výkres C.8
- Výkres D.1.1.3.01.5

Upozornění:

Lhůta pro podání nabídek se prodlužuje do 28. 11. 2025 do 10:00 hod.

Zadavatel dodatečně odpoví i na dotazy č. 1 - 4, kde dle charakteru změn zadavatel může přistoupit k dalšímu prodloužení lhůty pro podání nabídek.

V Plzni

administrátor
Centrální nákup Plzeňského kraje,
příspěvková organizace

v zastoupení Zadavatele