

Vysvětlení, změna nebo doplnění zadávací dokumentace č. 2

zakázka: Projekční a inženýrské práce na bytové domy v České Kamenici

evidenční číslo ve VVZ: Z2025-009443

Zadavatel obdržel dne 26. 1. 2025 žádost o vysvětlení zadávací dokumentace, na kterou reaguje následujícím způsobem:

Dotazy a odpovědi na ně:**Dotaz č. 1****PŘEDMĚT SMLOUVY A ROZSAH POŽADOVANÉ DOKUMENTACE**

V čl. 1.3 písm. (A) je uvedeno, že má být zpracována dokumentace zejména pro provádění stavby, případně též dokumentace pro povolení změny využití území a/nebo dokumentace pro odstranění stavby. Prosíme o potvrzení, zda se tedy jedná o požadavek na tři různé druhy dokumentace:

- dokumentaci pro provádění stavby (DPS),
- dokumentaci pro povolení stavby (DSP),
- případnou dokumentaci pro odstranění stavby.

Pokud je požadována dokumentace k odstranění stavby, prosíme o doplnění specifikace dotčených objektů a podkladů.

Zároveň žádáme o objasnění, zda předmětem smlouvy není pouze DPS, která sama o sobě neobsahuje náležitosti dokumentace pro řízení podle vyhlášky č. 131/2024 Sb. a je nepoužitelná pro žádost o stavební povolení

Odpověď na dotaz č. 1

Předmětem zakázky je projektová dokumentace ve stupni Dokumentace pro provádění stavby (DPS) a následná inženýrská činnost pro čtyři bytové domy v České Kamenici zakončena povolením staveb, viz Výzva k podání nabídky. DPS musí ovšem plnit náležitosti dokumentace pro povolení stavby tak, aby bylo možné na základě ní zajistit povolení stavby, jde o tzv. jednostupňovou projektovou dokumentaci.

Dotaz č. 2

VYMEZENÍ ODPOVĚDNOSTI A ŠKODY

V čl. 1.6 je uvedeno, že Zhotovitel odpovídá za případnou škodu vzniklou v souvislosti s nesrovnalostmi v PD. Prosíme o upřesnění, jaký rozsah škody je tímto ustanovením míněn.

- Týká se škoda i případného požadavku zhotovitele stavby na vícepráce?
- Pokud ano, bude smluvně ošetřeno také vypořádání případných méněprací, aby byla zachována rovnováha smluvních podmínek?

Téma odpovědnosti projektanta za vady projektu a z nich vyplývající vícepráce při realizaci stavby tvoří jádro většiny sporů ve stavebním právu. Zadavatelé se často snaží do smluvních podmínek zakotvit absolutní odpovědnost projektanta za veškeré vícenáklady vzniklé v průběhu výstavby, což je v rozporu s principem kauzality i s povahou projektové činnosti jako činnosti s odbornou péčí.

Judikatura Nejvyššího soudu (např. sp. zn. 29 Odo 556/2003 a 23 Cdo 4167/2014) naznačuje, že pokud projektant opomene v soupisu prací položku, kterou by investor musel zaplatit i v případě, že by v projektu byla uvedena, nejedná se o škodu způsobenou projektantem, ale o náklad investora na realizaci jeho záměru. Pokud však zadavatel vyžaduje, aby projektant hradil veškeré vícepráce bez ohledu na to, zda jde o skutečnou škodu či pouze o "opomenutou" nezbytnou investici, jedná se o nepřiměřenou smluvní podmínku.)

Odpověď na dotaz č. 2

Ustanovení čl. 1.6 smlouvy je standardní součástí zadávací dokumentace i smluvních podmínek objednatele a jeho smyslem není zavést absolutní odpovědnost projektanta za veškeré vícepráce vzniklé při realizaci stavby.

Toto ustanovení slouží k ochraně objednatele před fatálními, odborně neobhájitelnými nedostatky projektové dokumentace, zejména takovými, které by vedly k nutnosti zásadních změn řešení, opakování prací, prodloužení realizace nebo ke vzniku skutečné majetkové újmy, jež by při řádném výkonu projektové činnosti s odbornou péčí nenastala.

Dotaz č. 3

TECHNICKÉ NORMY A TECHNICKÁ ZPRÁVA

Uvedené ustanovení v bodě 1.9 požaduje odkazy na platné technické normy v technické zprávě. Dle vyhlášky č. 131/2024 Sb. však technická zpráva není povinnou součástí dokumentace pro provádění stavby. Prosíme o sdělení, jakým způsobem má být tento požadavek splněn.

Odpověď na dotaz č. 3

Požadavek uvedený v bodě 1.9 je standardním požadavkem zadavatele a jeho smyslem je zajistit, aby bylo z projektové dokumentace jednoznačně patrné, podle jakých platných technických norem je dílo navrženo. K povinnosti zahrnout do projektové dokumentace technickou zprávu viz dotaz a odpověď č. 1.

Dotaz č. 4

CELKOVÁ CENA DÍLA

Prosíme o potvrzení, zda celková cena díla uvedená v čl. 3.1 představuje součet částí a) + b).

Odpověď na dotaz č. 4

Celková cena díla uvedená v čl. 3.1 představuje součet částí a) + b) + c). Část c) je uvedena samostatně výhradně za účelem stanovení hodinové sazby autorského dozoru a zajištění transparentnosti tohoto ocenění.

Dotaz č. 5

POZASTÁVKA PO PŘEDÁNÍ DOKUMENTACE

V čl. 3.4 a) je uvedena pozastávka 30 % splatná po nabytí právní moci povolení stavby. Prosíme o upřesnění:

- *vztahuje se tato pozastávka i na dokumentaci pro provádění stavby, která není určena pro povolovací proces?*
- *nebo se pozastávka týká pouze dokumentace pro povolení stavby a případné dokumentace pro odstranění stavby?*
- *Platební podmínka vázající úhradu za odevzdanou dokumentaci na vydání pravomocného povolení přenáší rizika procesních průtahů třetích stran na projektanta. Upravíte milník fakturace na odevzdání čistopisu dokumentace v digitální podobě?*
- *Zrevidujete tuto pozastávku z níže uvedených důvodů?*

(Platební podmínky v zadávacích dokumentacích často vykazují značnou asymetrii. Běžným jevem je vázání významné části honoráře na získání pravomocného povolení stavby, což je událost, kterou projektant nemůže plně ovlivnit, neboť závisí na činnosti stavebního úřadu, dotčených orgánů a postojích účastníků řízení.2 V kontextu nové vyhlášky č. 131/2024 Sb., která klade důraz na digitální podání a automatizaci procesů, se riziko průtahů ve správním řízení může stát pro projektanta likvidačním.)

Odpověď na dotaz č. 5

Smyslem pozastávky není přenášet na projektanta rizika průtahů způsobených třetími osobami či správními orgány, ale motivovat k řádnému, úplnému a projednatelnému zpracování dokumentace pro povolení stavby, která povolovacím procesem projde bez zásadních vad vyžadujících opakované doplnění či přepracování.

Pozastávka ve výši 30 % je splatná až po nabytí právní moci povolení stavby.

Tato část se nebude měnit.

Dotaz č. 6

CHYBĚJÍCÍ PŘÍLOHY Č. 1 A 2

Smlouva odkazuje na přílohu č. 1 a 2 s definicí rozsahu úkonů, tyto přílohy však nejsou součástí podkladů. Prosíme o jejich doplnění.

Odpověď na dotaz č. 6

Přílohy č. 1 a 2 budou doplněny až ve fázi uzavření smlouvy s vybraným dodavatelem a budou tvořit její nedílnou součást.

Dotaz č. 7

LHŮTA PRO ZAPRACOVÁNÍ POŽADAVKŮ DOSS

V čl. 6.5 je stanovena lhůta dvou dnů pro zpracování požadavků dotčených orgánů. V praxi může jít o požadavky vyžadující zpracování dalších podkladů či studií. Prosíme o zvážení úpravy tohoto ustanovení, případně o stanovení reálné lhůty dle charakteru požadavku. "S ohledem na rozsah požadované dokumentace pro provádění stavby a nutnost koordinace s profesními specialisty se jeví stanovená lhůta plnění jako kritická pro zachování odborné péče. Žádáme o zvážení prodloužení lhůty, aby bylo možné garantovat technickou integritu díla." Bude takto upravena smlouva?

Odpověď na dotaz č. 7

Ustanovení čl. 6.5 nebude obecně upravováno a zůstává součástí smluvních podmínek v předloženém znění. Stanovená lhůta vyjadřuje požadavek objednatele na operativní součinnost projektanta při vypořádání standardních a dílčích požadavků dotčených orgánů.

V případě, že požadavky dotčených orgánů budou svým rozsahem nebo charakterem představovat zásadní zásah do dokumentace, vyžadující zpracování dalších podkladů, studií nebo koordinaci s profesními specialisty, bude postup a reálná lhůta řešena s vybraným dodavatelem na základě objektivních možností pro zpracování těchto podkladů.

Toto nastavení považuje objednatel za přiměřené a odpovídající jak potřebám zadavatele, tak zachování odborné péče při zpracování dokumentace.

Dotaz č. 8

SMLUVNÍ POKUTY A POVINNÁ SOUČINNOST OBJEDNATELE

Prosíme o vysvětlení, proč nejsou smluvní pokuty stanoveny symetricky pro obě strany. Zároveň není upravena povinná součinnost objednatele ani sankce za její neposkytnutí. Jak bude postupováno v případě, že objednatel nebude poskytovat potřebné podklady či součinnost?

Odpověď na dotaz č. 8

Smluvní pokuty i vymezení povinností smluvních stran jsou nastaveny v souladu se standardními smluvními podmínkami objednatele, které vycházejí z jeho dlouhodobé praxe při zadávání obdobných zakázek.

Objednatel nepředpokládá symetrické nastavení smluvních pokut ani samostatné sankcionování neposkytnutí součinnosti, neboť součinnost objednatele je zajišťována v rámci obecné povinnosti spolupráce smluvních stran dle občanského zákoníku. Případné prodlení nebo nemožnost plnění z důvodu nedostatečné součinnosti objednatele bude posuzováno v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Z uvedených důvodů nebude smlouva v této části upravována.

Dotaz č. 9

PODKLADY PRO ZHOTOVITELE

Mezi podklady pro zpracování nabídky nebyly nalezeny potřebné průzkumy a měření. Žádáme o informaci, zda tento podklad zajistí zadavatel jako součinnost, nebo zda má být zajištění průzkumu součástí nabídkové ceny uchazeče

Jedná se zvláště o tyto podklady:

- Součástí budou hydrogeologické a radonové průzkumy?
- Bude k dispozici aktuální výškopisné zaměření se souřadnicí Z?
- V jakém formátu budou předány studie (DWG/PDF/IFC)?

Odpověď na dotaz č. 9

Podklady nezbytné pro zpracování nabídky jsou vymezeny v zadávací dokumentaci v rozsahu, v jakém jsou v této fázi k dispozici. Zadavatel další průzkumy a měření v rámci součinnosti nezajišťuje, pokud není v zadávací dokumentaci výslovně uvedeno jinak.

Zajištění případných hydrogeologických, radonových či jiných odborných průzkumů, stejně jako ověření a doplnění vstupních podkladů, je součástí plnění zhotovitele a musí být zahrnuto v nabídkové ceně.

Aktuální výškopisné zaměření se souřadnicí Z nebude zadavatelem samostatně poskytováno; zhotovitel je povinen si případné doplnění zaměření zajistit v rámci své činnosti.

Studie, které má zadavatel k dispozici, budou předány v dostupných formátech, zpravidla PDF, na vyžádání v DWG, formát IFC zadavatel neposkytuje.

Dotaz č. 10

TERMÍNY PREZENTACE NABÍDEK

Vzorová výzva obsahuje neaktuální termíny (5. 1. 2026 × 19. 1. 2025). Prosíme o upřesnění, kdy má skutečně proběhnout prezentace nabídky.

Odpověď na dotaz č. 10

Termín prezentace nabídky bude 13.2.2026 a bude zároveň upřesněn ve výzvě k podání nabídek s aktualizovaným termínem, která tvoří Přílohy č. 1. tohoto vysvětlení.

Přílohy:

- Příloha č. 1 – Výzva k podání nabídek

Úprava lhůty pro podání nabídek:

Není relevantní.

Schvalovací doložka:

V České Kamenici dne 28. 2. 2026

Mgr. Jan Papajanovský
starosta města