

Vysvětlení zadávací dokumentace 7

podle §§ 98, 99 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázkách v platném znění (dále jen „Zákon“)

Zadavatel:	Pardubický kraj
sídlo:	Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice
zastoupený:	JUDr. Martinem Netolickým, Ph.D., hejtmánem
IČO/ DIČ:	70892822/ CZ70892822
profil:	https://zakazky.pardubickykraj.cz
Zástupce pověřený organizací zadávacího řízení:	Mgr. Ing. Robert Hebký, advokátní kancelář advokat@hebkycz
IČO:	64010082
sídlo:	Václava Řezáče 315, PSČ 434 01 Most
Název veřejné zakázky:	NPK, a.s., Svitavská nemocnice, modernizace lůžkového fondu
Druh zakázky / řízení:	stavební práce / nadlimitní zakázka / otevřené nadlimitní
Zahájení řízení:	dne 16.10.2025

v Mostě, dne 28.1. 2026

1) Zadavatel obdržel prostřednictvím profilu zadavatele dne 23.01.2026 v 09:21:23 hod. žádost jednoho z dodavatelů, na kterou podává následující odpovědi.

Dotaz č. 1:

Vykládá dodavatel čl. 4.6 obchodních podmínek správně, když má za to, že pokud bude třeba provést práce, dodávky či služby neuvedené ve výkazu výměr, budou tyto zadány formou víceprací?

Dodavatel poukazuje na fakt, že nerybovoval projektovou dokumentaci, jakož i výkaz výměr, a tak na něj nelze s ohledem na § 36 odst. 3 ZZVZ přenášet odpovědnost za její správnost. Na podporu tohoto tvrzení se dodavatel odkazuje na rozhodnutí předsedy Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze dne 18. 09. 2020, sp. zn. ÚOHS-R0137/2020/VZ: „Zadavatel tím, co uvedl v soupisu prací VZT (viz bod 26 odůvodnění tohoto rozhodnutí) současně porušil § 36 odst. 3 in fine zákona, podle něhož zadavatel nesmí přenášet odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele. Jak Úřad správně uvedl v bodě 111 odůvodnění napadeného rozhodnutí, stanovením této zadávací podmínky jsou dodavatelé tlačeni do situace, aby byli aktivní v kontrole soupisu prací VZT, neboť pokud by tak neučinili, mohli by být vystaveni riziku, že v průběhu realizace veřejné zakázky budou zavázáni k provedení víceprací, které jim nemusí být uhrazeny. (...) Pokud zadávací podmínky mají nedostatky, měl by je zadavatel napravit, a nikoliv požadovat po dodavatelích, aby sami identifikovali, interpretovali a určovali, která zadávací podmínka má „v pochybnostech“ přednost, a to navíc za situace, kdy je zadavatelem stanovené pravidlo hierarchie“ zadávacích podmínek nejasné (viz bod 35 a násl. odůvodnění tohoto rozhodnutí). Různí dodavatelé mohou mít pochybnosti v různých oblastech, a proto musí případné nedostatky zadávacích podmínek napravit sám zadavatel, a to buď z vlastní iniciativy, nebo na základě upozornění ze strany dodavatelů.“. Za správnost a úplnost jak výkazu výměr, tak projektové dokumentace v souladu s § 36 odst. 3 ZZVZ odpovídá zadavatel a nikoli dodavatel. Nelze tedy po dodavateli požadovat, aby v rámci nabídkové ceny provedl též takové práce, dodávky či služby, které nerybývají z výkazu výměr, na základě kterého dodavatel stanoví cenu díla. Případné práce, dodávky či služby neuvedené ve výkazu výměr musí být řešeny formou víceprací. Pro podporu svých tvrzení se dodavatel odkazuje na rozhodnutí ÚOHS ze dne 14. 3. 2024, sp. zn. ÚOHS-S0817/2023/VZ: „Závěry učiněné Úřadem výše nacházejí oporu též v komentářové literatuře, jež k § 36 odst. 3 zákona uvádí: „Vzhledem ke skutečnosti, že zadávací podmínky jsou klíčovým dokumentem, na základě něhož se dodavatelé účastní zadávacího řízení, je nezbytné, aby zadavatel věnoval jejich kvalitnímu zpracování nezbytnou pozornost. Zadávací podmínky (ve svém soubornu) by tak měly obsahovat vymezení veškerých skutečností, které jsou pro dodavatele nezbytné k tomu, aby se mohl kvalifikovaně rozhodnout pro účast a následně se i účastnit zadávacího řízení. (...) Zadavatel má povinnost nastavit takové zadávací podmínky, aby všichni potenciální dodavatelé měli jasnou představu o tom, jak připravit své nabídky (předběžné nabídky, žádosti o účast) a jak bude předmětné zadávací řízení probíhat.“ [viz JUDr. Vítězslav PODEŠVA, LL.M., Mgr. Lukáš SOMMER, JUDr. Jiří VOTRUBEC, JUDr. Martin FLAŠKAR, Mgr. Jiří HARNACH, Mgr. Jan MĚKOTA, JUDr. Martin JANOUŠEK aj. Zákon o zadávání veřejných zakázek: Komentář (Systém ASPI). Wolters Kluwer]. Podstatou citovaného komentáře k zadávacím podmínkám je důraz na jejich úplnost, určitost a srozumitelnost, za které plně odpovídá zadavatel.

Odpověď č. 1

Ne. Formou víceprací by byly zadány činnosti podle čl. 4 bodu 7 OP. Činnosti uvedené v čl. 4 bodu 6 OP jsou ze samotné povahy věci automatickou součástí předmětu díla a pro případ, že nemají specifickou položku soupisu prací, platí, že jsou jejich náklady součástí souvisejících položek.

Dotaz č. 2:

Žádáme zadavatele o upřesnění výkladu čl. 5.4 a 5.5 obchodních podmínek, které se týkají posuzování nároku na prodloužení termínu realizace v souvislosti se změnami díla. Není zřejmé, jakým způsobem bude v praxi posuzováno, zda byla potřeba změny zhotoviteli známa, nebo že o ní měl vědět v dostatečném předstihu. Rada změn přitom může vyplýnout až v průběhu realizace na základě skutečného stavu na stavbě nebo pokyny objednatelů a jejich potřebu proto nelze vždy předvídat.

Současné žádáme o objasnění, jak bude nabíženo na časovou prodlevu způsobenou samotným procesem projednání a uzavření dodatku ke smlouvě. V praxi je běžné, že nezbytné práce jsou realizovány již na základě odsouhlaseného změnového listu, přičemž formální uzavření dodatku může trvat.

Žádáme proto o upřesnění výše uvedených nejasností a zda v případech nezbytných změn, které jsou řádně odsouhlaseny změnovým listem, bude objednatel akceptovat odpovídající prodloužení termínu realizace i s ohledem na časovou náročnost schvalovacího procesu, a to v souladu se zásadou přiměřenosti dle § 6 ZZVZ.

Odpověď č. 2:

Ustanovení chrání objednatele před možnými spekulativními postupy dodavatele, který by mohl pozdním oznamováním potřeby změn v předmětu díla zdržovat realizaci, resp. požadovat nepřiměřená prodloužení doby realizace. Př.: vyjde-li u dodavatele najevo v 1. měsíci realizace že 6. potřeba změny díla s časovou náročností 2 měsíce, přičemž realizace je možná paralelně se základním dílem, očekává se od dodavatele, že tuto potřebu změny v 1. měsíci oznámí. Pokud by tak učinil až v 5. nebo 6. měsíci realizace, tzn. v době, kdy již práce nelze stihnout v základním termínu, měl by objednatel, pokud by jakýmkoli věrohodným způsobem zjistil informaci, že potřeba změny byla dodavateli známa v době, kdy by prodloužení doby realizace nebylo třeba, právo tento časový nárok dodavatele oprávněně odmítnout, přestože řešené práce mají takovou objektivní časovou potřebu.

Trvání schvalovacích procesů může být v termínových nárocích zohledněno. Klíčové je, aby nedocházelo k zatajování potřeby změn a jejich „schovávání do zásoby“.

Objednatel tím plošně nevylučuje možnost změny termínu dokončení, musí se tak však díť z důležitých důvodů a nikoli pro opomenutí nebo dokonce v důsledku zlé vůle.

Dotaz č. 3:

Žádáme zadavatele o upřesnění, jak má být v praxi aplikováno ustanovení čl. 7.5 a 7.6 obchodních podmínek, zejména jakým způsobem bude posuzována „míra funkčnosti“ a „míra estetické hodnoty“ díla při jeho převzetí.

Současné žádáme o vysvětlení, z jakého důvodu se toto znění definičně odchyluje od úpravy obsažené v § 2628 občanského zákoníku, která poskytuje relativně jasné a ustálené vymezení povinností. Navržená smluvní úprava oproti tomu zavádí nové pojmy, jako je „míra funkčnosti“ a „míra estetické hodnoty“, které jsou značně neurčité, založené na subjektivním hodnocení a v praxi obtížně předvídatelné a posouditelné.

Prosíme proto o objasnění důvodu této odchylky od zákonné úpravy a o sdělení, zda zadavatel zvažuje upřesnění či úpravu ustanovení tak, aby odpovídalo zákonnému konceptu § 2628 občanského zákoníku a zajistilo větší právní jistotu a předvídatelnost procesu převzetí díla.

Odpověď č. 3:

Uvedené je parafrází pro očekávání objednatele, že dílo bude mít ujednaný (vč. požadavků vyplývajících z projektové dokumentace), a není-li jeho, pak obvyklý standard provedení.

Dotaz č. 4:

Žádáme zadavatele o potvrzení výkladu ustanovení čl. 9.2 a čl. 4.16 obchodních podmínek. K uvedenému otázkě již byl v rámci vysvětlení zadávací dokumentace vznesen dotaz, na který zadavatel odpověděl, že doba realizace je stanovena v kalendářních dnech a úprava pracujících se stavebními dny se na plnění této smlouvy neužije.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností si však dovoluujeme požádat potvrzení, že z této skutečnosti plyne, že v zimních měsících nedochází k žádnému omezení provádění prací, a že provádění prací v tomto období není podmíněno předchozím písemným souhlasem objednatele, jelikož realizace díla je sjednána v kalendářních dnech, nikoli ve stavebních dnech.

Odpověď č. 4:

Konstrukce ujednání o době realizace ve smlouvě v kalendářních dnech vylučuje užití stavebních dnů a z nich plynoucích zimních přestávek. Předpokládá se nepřetržitá realizace díla (s výjimkou případných prodlev mezi etapami) i v zimních měsících.

Dotaz č. 5:

Žádáme o zdůvodnění, proč dle čl. 10.1 obchodních podmínek nebezpečí změny okolností přebírá pouze zhotovitel. Dodavatel 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 naryženy o částku alokovanou pro rizika vyplývající z tohoto ustanovení smlouvy, která přitom ani nemusí nastat. Odstraní zadavatel dané ustanovení nebo změni alespoň dané ustanovení tak, že též objednatel převeze riziko změny okolností tak, aby byl smluvní vztah přiměřený a vyrovnaný?

Odpověď č. 5:

Smlouva v čl. 2 odst. 5 zavádí výjimku z čl. 10 bodu 1 OP pro ty části ustanovení, která jsou v rozporu omezené inflační doložky. Riziko změny okolností co do cenových dopadů nese v pásmu (zjednodušeně) nad 3 % inflace p.a. objednatel. Zadavatel nemá v úmyslu nést „rizika“ v zásadě běžného inflačního vývoje. I tato úprava je – zjevně – nad rámec obvyklých obchodních podmínek uplatňovaných zadavatelem. Otázku promítnutí tohoto „rizika“ do cenotvorby si musí každý dodavatel vyřešit sám. Zadavatel má za to, že zvolená úprava dostatečně chrání dodavatele před možnou ztrátovostí zakázky z důvodů ležících mimo vůli smluvních stran.

Dotaz č. 6:

Dodavatel namítá, že čl. 12.8. obchodních podmínek, který se týká realizační bankovní záruky, ve spojení s čl. 10.4. smlouvy, který se týká zádržného, je v rozporu se zásadou přiměřenosti. Dodavatel poukazuje na fakt, že objednatel bude díky těmto smluvním ustanovením „přežijíštěn“. Obvyklý tržní

standard jsou buďto pouze pozastávky ve výši 10 % z ceny díla bez DPH nebo pozastávky ve výši 5 % z ceny díla bez DPH ve spojení s realizační bankovní zárukou ve výši 5 % z ceny díla bez DPH. Současná konstrukce smlouvy zapříčiní zvýšení nákladů zhotovitele, což se negativně projeví v nabídce každého dodavatele. Zajištění ve výši 10 % z ceny díla bez DPH je přitom dostatečné zajištění, které se neprojeví negativně v nabídkové ceně. Tato konstrukce tak není v rozporu se zásadou hospodárnosti a principy 3E jako současná konstrukce smlouvy. Upraví tak zadavatel smlouvu v souladu s nastíněným?

Odpověď č. 6:

S ohledem na význam projektu zadavatel toto nastavení měnit nebude. Podmínky zajištění zadavatel oproti své předchozí praxi zmínil, když nevyžaduje prodlužování záruk zejm. po dobu odstraňování vad a nedodělků vedle existujícího zádržného. V případě, že bylo dílo (jeho etapa) realizováno dostatečně dobře (viz též čl. 12 bod 16 OP), je zde možnost požádat o vrácení záruky hned po datu zahájení předávacího řízení. Průběžnou fakturaci bez limitu pak lze zajistit obstaráním fakultativní záruky za zádržné.

Dotaz č. 7:

Dodavatel žádá o objasnění a úpravu čl. 13.2. a 13.3 obchodních podmínek, který nerozlišuje záruční dobu na obvyklých 24 měsících i na mechanické či technologické prvky a 60 měsících na zbytek částí díla. Dle názoru dodavatele by dané ustanovení smlouvy v souladu se zásadou přiměřenosti a hospodárnosti mělo zohledňovat fakt, že dodavatel bude třetími osobami poskytnuta záruka na plnění pouze v minimální zákonné výši či v obvyklé výši. Dodavatel tak má za to, že by dané ustanovení smlouvy mělo být v souladu se zásadou přiměřenosti a hospodárnosti koncipováno tak, že zhotovitel poskytne objednateli záruku 60 měsíců pouze na stavební část díla a 24 měsíců na zbylé části díla. V opačném případě bude muset každý dodavatel navýšit nabídkovou cenu o určitou částku, kterou vyhradí na záruční opravy, které bude objednatel požadovat mezi 25. a 60. měsícem, což je v rozporu se zásadou hospodárnosti a principy 3E. Rozliší zadavatel záruku ve smyslu výše uvedeného?

Odpověď č. 7:

Uvedené nastavení není chybou, ale záměrem, přičemž skutečně platí, že – nevyjedná-li si se svými dodavateli jinak – nese zhotovitel mezi 25. a 60. měsícem záruční doby riziko vady částí díla, které jsou výrobkem, sám. Zadavatel též upozorňuje, že 24měsíční záruka na výrobek náleží ze zákona automaticky toliko spotřebiteli.

Dotaz č. 8:

Žádáme o potvrzení, zda se objednatel nebude bránit uzavření doby o prodloužení lhůty pro odstranění vady, pokud z objektivních technických nebo provozních důvodů nebude možné vadu odstranit ve lhůtě 14 dnů stanovené v článku 13.5 obchodních podmínek. Domníváme se, že v některých případech (např. při nutnosti zajistit specifické náhradní díly, klimatických omezeních či provozních překážkách) nemusí být odstranění vady v této lhůtě reálně proveditelné.

Odpověď č. 8:

Objednatel nemá v úmyslu nedodržovat obchodní podmínky, které sám předepsal. Budou-li zde důležité důvody, nebude jednání o odlišném termínu bráněno, zvláště pak budou-li představeny objektivní důvody pro jiný termín. Klíčový je přitom aktivní přístup dodavatele k řešení reklamace. Stanovená základní lhůta má zejména chránit objednatele před nečinností dodavatele.

Dotaz č. 9:

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 (části díla) 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, zákazů diskriminace, transparentnosti a přiměřenosti.

Odpověď č. 9:

Právo na pokutu za termínová porušení vzniká ihned se vznikem prodlení. Úprava čl. 4 odst. 2 věty 3. je – při zohlednění faktu, že části díla budou bezprostředně po dokončení uváděny do provozu – dostatečně mírná. Další relativizace úpravy by v této fázi zakázky byla proti zájmům zadavatele.

S ohledem na předpokládanou hodnotu a její rozdělení mezi etapy je výše pokut v kritické 1. etapě/1. fázi limitována dostatečně. Extrémní výše pokut by patrně nasvědčovala situaci, v níž jde o podstatné porušení smlouvy, s nímž jsou spojeny ještě závažnější dopady.

Dotaz č. 10:

Žádáme zadavatele o upřesnění ustanovení čl. 4.7 smlouvy podle něhož se sjednává prodloužená záruční doba pro ty části díla, u nichž je tak předepsáno projektorovou dokumentací. Dodavatel při prostudování projektorové dokumentace ustanovení o prodloužené záruční době nenašel. Prosíme proto o potvrzení, zda projektorová dokumentace skutečně stanoví prodlouženou záruku pro některé části díla, případně o přesnou specifikaci, kterých částí díla se prodloužená záruční doba týká a kde je tato povinnost v projektorové dokumentaci uvedena.

Odpověď č. 10:

Zadavatel potvrzuje, že projektorová dokumentace nestanoví prodlouženou dobu záruky na jakékoliv části díla.

Dotaz č. 11:

Žádáme o doplnění dimenzí izolačních trubek ze syntetického kaučuku u tepelných izolací v části chlazení a ústřední vytápění ve výkazu výměr na listech: E2 150.1 - Zdroj chladu, E2 150.2 - Rozvody chladu..., C 060 - Ústřední vytápění..., C 150 - Zdroj chladu a ro..., D 150 - Zdroj chladu a ro.... Zároveň Vás žádáme o upřesnění, u kterých izolací je uvažována třída reakce na oheň BL-s1,d0; BL-s2,d0; a u kterých třída A2L-s1,d0?

Odpověď č. 11:

Zadavatel doplnil uvedené dimenze do soupisu prací. Ve všech požadovaných záložkách soupisu prací byly doplněny texty o poznámku k položkám, ve kterých jsou obsaženy požadavky na jednotlivé prvky včetně tloušťky materiálu a požadované požární odolnosti, pokud je vyžadována. Přílohou objasnění je upravený výkaz výměr.

2) Zadavatel obdržel prostřednictvím profilu zadavatele dne 23.01.2026 v 15:12:19 hod. žádost jednoho z dodavatelů, na kterou podává následující odpovědi, viz červeně.

Dotaz č.1:

Při kontrole výkazu výměr jsme narazili v oddílech „E2 150.1- zdroj chladu“ a „E2 150.2 – Rozvody chladu...“ u položek izolační trubice ze syntetického kaučuku na chybějící popis třídy reakce na oheň a chybějící rozměry izolací. Žádáme o doplnění

Odpověď č.1:

Viz předešlá odpověď:

Zadavatel doplnil uvedené dimenze do soupisu prací. Ve všech požadovaných záložkách soupisu prací byly doplněny texty o poznámku k položkám, ve kterých jsou obsaženy požadavky na jednotlivé prvky včetně tloušťky materiálu a požadované požární odolnosti, pokud je vyžadována. Přílohou objasnění je upravený výkaz výměr.

3) Zadavatel obdržel prostřednictvím e-mailu dne 26.01.2026 v 15:47 hod. žádost jednoho z dodavatelů, na kterou podává následující odpovědi, viz červeně.

Dotaz č. 1:

U požadavku na člena realizačního týmu v pozici technika oboru vytápění, vzduchotechnika a klimatizace, je požadována praxe 5 let a zkušenost při řízení prací v oblasti vzduchotechniky a klimatizace u min. 2 staveb, kde objem prací na vzduchotechnice a klimatizaci činil nejméně 40 mil. Kč bez DPH. Dotaz zní, proč nejsou u tohoto člena týmu akceptované reference na vytápění a proč hodnotu prací souvisejících s vytápěním nelze započítat do požadovaného objemu hodnoty referenčních zakázek (musí se vztahovat pouze na VZT a klimatizaci), i když se jedná o autorizovanou osobu v oboru vytápění a za tuto oblast má nést také u realizace odpovědnost (viz určení pozice technika)?

Odpověď č. 1:

Zadavatel na uvedeném požadavku trvá. S ohledem na hygienické předpisy a vysoké požadavky na dodržení parametrů vnitřního prostředí v nově budovaných pavilonech nemocnice a rovněž s ohledem na předpokládaný objem prací této profese se uvedený kvalifikační požadavek vztahuje pouze na oblast vzduchotechnika a klimatizace.

Zadavatel zároveň uveřejňuje nově vydané koordinované stanovisko HZS s drobným doplněním v technických zprávách PBR k objektům.

Zadavatel s ohledem na povahu uvedeného vysvětlení prodlužuje lhůtu pro podání nabídek tak, že tato nově končí dne 9.3.2026 v 11.00 hod.

Pardubický kraj
v z. Mgr. Ing. Robert Hebký, advokát