

Zadavatel:

Městská část Praha 5

se sídlem: Nám. 14. října 1381/4, Praha 5, PSČ 150 22

IČO: 00063631

Veřejná zakázka

„ZŠ Praha 5 - Smíchov, Podbělohorská 720/26 - oprava fasád objektu včetně výměny oken“

Systémové číslo VZ: P26V00000012

VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE Č. 2

dle § 98 a 99 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „ZZVZ“)

Městská část Praha 5, jakožto zadavatel shora uvedené veřejné zakázky obdržela dne **06.03.2026** žádost o vysvětlení zadávací dokumentace předmětné veřejné zakázky.

Na tuto žádost poskytuje zadavatel následující odpovědi.

Žádost o vysvětlení ZD č. 2 (ze dne 06.03.2026)

Dotaz č. 2.1 (citace)

Dotaz č. 1 – odpovědnost za úplnost projektové dokumentace

V článku 3 návrhu smlouvy je uvedeno:

„Zhotovitel prověřil zadávací projektovou dokumentaci a prohlašuje, že jsou v ní specifikovány všechny práce a dodávky k řádnému a úplnému provedení... Zjistí-li zhotovitel dodatečně, že tomu tak není, nebude od objednatele požadovat úhradu nákladů na práce a dodávky nutné k řádnému a úplnému provedení díla.“

Současně návrh smlouvy uvádí, že:

„Zhotovitel nebude uplatňovat žádné náklady vyplývající z rozdílu mezi výkazem výměr a skutečným provedením díla.“

Dovolujeme si upozornit, že podle § 2594 občanského zákoníku je zhotovitel povinen upozornit objednatele na nevhodnou povahu věci nebo pokynů objednatele, avšak odpovědnost za správnost projektové dokumentace nese primárně objednatel jako její pořizovatel.

Současně podle § 36 odst. 3 zákona č. 134/2016 Sb. je zadavatel povinen stanovit zadávací podmínky tak, aby byly **jednoznačné a umožňovaly zpracování porovnatelných nabídek.**

Prosíme zadavatele o vysvětlení:

1. zda má být uvedené ustanovení vykládáno tak, že **veškerá rizika neúplnosti projektové dokumentace a výkazu výměr přecházejí na zhotovitele**,
2. zda zadavatel připouští, že **v případě prokazatelné neúplnosti projektové dokumentace nebo výkazu výměr bude postupováno formou víceprací**, případně změnou závazku podle § 222 zákona č. 134/2016 Sb.

Odpověď na dotaz č. 2.1

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí následující:

1. Uvedená ustanovení SOD nemají být vykládána tak, že veškerá rizika neúplnosti projektové dokumentace přecházejí na zhotovitele. Nicméně cena díla je ujednána odkazem na rozpočet ve smyslu ust. § 2620 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění (dále již jen jako „NOZ“) a nebude v souladu se zákonnou úpravou zvyšována v případě, že se objeví potřeba dalších prací nezahrnutých v rozpočtu s výjimkami uvedenými dále.
2. V případě prokazatelné neúplnosti projektové dokumentace nebo výkazu výměr, která byla před podpisem SOD objektivně nezjistitelná kontrolou projektové dokumentace a prohlídkou místa plnění, a která by si vyžádala vícepráce, bude postupováno změnou závazku podle § 222 zákona č. 134/2016 Sb., v platném znění (dále již jen jako „ZZVZ“).

Dotaz č. 2.2 (citace)

Dotaz č. 2 – vícepráce a změna ceny díla

V článku 6 návrhu smlouvy je uvedeno:

„Případné vícepráce a vícenáklady zhotovitele nejsou podkladem pro navýšení celkové ceny díla, která je smluvna jako konečná.“

Dovolujeme si upozornit, že občanský zákoník v § 2620 a násl. předpokládá možnost změny ceny díla v případě změny rozsahu prací, zejména pokud jsou práce prováděny na základě požadavku objednatele nebo v důsledku okolností, které nebylo možné předvídat.

Současně zákon č. 134/2016 Sb. v § 222 umožňuje změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku za splnění zákonných podmínek.

Prosíme zadavatele o vysvětlení:

1. zda uvedené ustanovení znamená **absolutní vyloučení úhrady víceprací**,
2. zda v případě změny rozsahu díla nebo objektivní potřeby dalších prací bude možné postupovat podle § 222 zákona č. 134/2016 Sb. formou změny závazku ze smlouvy.

Odpověď na dotaz č. 2.2

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí následující:

1. Text „Případné vícepráce a vícenáklady zhotovitele nejsou podkladem pro navýšení celkové ceny díla, která je smluvna jako konečná“, neznamena absolutní vyloučení úhrady víceprací. Citovaný text je v článku 6.8.5. SOD a použije se zejména vůči vícepracím a vícenákladům vyvolaným kontrolními zásahy objednatele.

2. Zadavatel odkazuje na odpověď uvedenou pod bodem 2.1. V případě změny díla na základě požadavku objednatele bude rovněž postupováno podle § 222 ZZVZ.

Dotaz č. 2.3 (citace)

Dotaz č. 3 – smluvní pokuty za prodlení

V článku 8 návrhu smlouvy je uvedeno:

„Pokud zhotovitel nedodrží kterýkoli termín realizace díla..., má objednatel právo požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,2 % z celkové ceny díla včetně DPH za každý i započatý den prodlení.“

Současně je uvedeno:

„Objednatel je oprávněn uplatňovat smluvní pokuty i v případě jejich kumulace a zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.“

Dovolujeme si požádat zadavatele o vysvětlení:

1. zda je skutečně záměrem zadavatele, aby **smluvní pokuta byla počítána z celé ceny díla**, i když se prodlení týká pouze dílčí části plnění (např. jednotlivé etapy),
2. zda zadavatel zvažuje **stanovení maximálního limitu smluvních pokut**, což je v praxi veřejných zakázek běžné.

Odpověď na dotaz č. 2.3

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí následující:

1. Ano, záměrem zadavatele je, aby smluvní pokuta byla počítána z celé ceny díla, neboť tato forma výpočtu smluvní pokuty zadavateli poskytuje vyšší míru záruky za řádné a včasné provádění díla.
2. Zadavatel neuvažuje o stanovení maximálního limitu smluvních pokut.

Dotaz č. 2.4 (citace)

Dotaz č. 4 – lhůty pro odstranění vad v záruční době

V článku 9 návrhu smlouvy je uvedeno:

„Zhotovitel je povinen zahájit odstraňování reklamované vady nejpozději do 48 hodin a odstranit ji nejpozději do 3 dnů...“

S ohledem na charakter stavebních prací (zejména výroba a výměna okenních prvků nebo zásahy do fasádních konstrukcí) může být uvedená lhůta v některých případech technologicky obtížně splnitelná.

Prosíme zadavatele o vysvětlení:

1. zda uvedená lhůta představuje **obecnou povinnost pro všechny vady**,
2. zda v případě technologicky náročnějších oprav může být termín odstranění vady **dohodnut individuálně podle její povahy**.

Odpověď na dotaz č. 2.4

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí následující:

1. Ano, uvedená lhůta představuje obecnou povinnost pro všechny vady, přičemž tato lhůta je dále modifikována v článku 9 odst. 9.12. Smlouvy, kde je uvedeno, že tato lhůta platí je-li odstranění vady technologicky a technicky možné.
2. ano, termín technologicky náročné vady může být dohodnut individuálně, zde zadavatel odkazuje na článek 9. odst. 9.12. Smlouvy.

Dotaz č. 2.5 (citace)

Dotaz č. 5 – rozdíl mezi výkazem výměr a skutečným provedením

Jak je uvedeno výše, návrh smlouvy stanoví:

„Zhotovitel nebude uplatňovat žádné náklady vyplývající z rozdílu mezi výkazem výměr a skutečným provedením díla.“

Prosíme zadavatele o vysvětlení, zda má být výkaz výměr považován za:

- **závazný rozsah prací**, nebo
- pouze **orientační podklad pro ocenění**, kdy případné rozdíly budou řešeny jako změna závazku ze smlouvy podle § 222 zákona č. 134/2016 Sb.

Odpověď na dotaz č. 2.5

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí, že výkaz výměr představuje závazný rozsah prací.

Dotaz č. 2.6 (citace)

Dotaz č. 6 – skutečný stav historických oken a rozsah repase

V návrhu smlouvy je uvedeno, že předmětem díla je mimo jiné:

„výměna okenních a dveřních výplní (repase)... stávající otvorové prvky budou nahrazeny novými výrobky respektujícími tvar a profilaci stávajících ráků a oken... kování bude použito po repasi původní nebo nahrazeno replikou.“

Současně je uvedeno:

„Před zahájením montáže bude okno za účasti zástupce Národního památkového ústavu posouzeno a porovnáno se stávajícím oknem.“

U historických kastlových oken bývá skutečný stav konstrukcí často zjistitelný až po jejich demontáži (např. degradace dřeva, napadení houbami či hmyzem, deformace ráků apod.).

Prosíme zadavatele o vysvětlení:

1. zda v případě zjištění **horšího technického stavu okenních prvků**, než předpokládá projektová dokumentace, bude možné postupovat formou víceprací nebo změny závazku podle § 222 zákona č. 134/2016 Sb.,
2. zda projektová dokumentace vychází z **detailního stavebně-technického průzkumu oken**, případně zda je tento průzkum součástí zadávací dokumentace.

Odpověď na dotaz č. 2.6

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí následující:

1. Dle názoru zadavatele je tento dotaz nerelevantní, neboť v rámci realizace předmětu veřejné zakázky se jedná o výměnu všech vyznačených výplňových prvků (oken, dveří), a to bez ohledu na jejich technický stav. V tomto ohledu tak vícepráce nejsou očekávány, neboť pro ně dle zadavatele ani není prostor.
2. Projektová dokumentace vychází z podrobného zaměření, které provedl generální projektant, viz projektová dokumentace.

Dotaz č. 2.7 (citace)

Dotaz č. 7 – závaznost požadavků orgánů památkové péče

V návrhu smlouvy je uvedeno, že před zahájením montáže bude vzorové okno posuzováno za účasti zástupce Národního památkového ústavu.

Prosíme zadavatele o vysvětlení:

1. zda jsou **veškeré požadavky orgánů památkové péče již zapracovány do projektové dokumentace**,
2. zda v případě, že orgány památkové péče v průběhu realizace stavby **uloží další požadavky (např. změnu profilace, technologie nátěrů, typů zasklení nebo detailů)**, bude tato změna považována za změnu závazku podle § 222 zákona č. 134/2016 Sb.

Odpověď na dotaz č. 2.7

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí následující:

1. Vzhledem k tomu, že objekt je umístěn „pouze“ v ochranném pásmu „památková rezervace“, nebudou vznášeny žádné požadavky ze strany Odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy, který se v těchto případech nevyjadřuje. V tomto ohledu je tak projektová dokumentace kompletní.
2. Ve smyslu odpovědi na bod č. 1 nelze předpokládat změny v provádění předmětu díla. Zadavatel ovšem předpokládá formální přizvání zástupců Národního památkového ústavu. Ačkoliv Národní památkový ústav nevydává žádná omezující opatření v průběhu realizace, je možné, že se zadavatel rozhodne reflektovat doporučení tohoto úřadu. V takovém případě by byla teoretická změna vedena změnovým řízením v souladu s § 222 ZZVZ.

Dotaz č. 2.8 (citace)

Dotaz č. 8 – technologický postup opravy historické fasády

V popisu předmětu díla je uvedeno, že:

„Součástí prací je odstranění stávajících akrylátových nátěrů omítek a nahrazení paropropustným nátěrem.“

U historických fasád může být skutečný stav podkladních vrstev omítek zjištěn až po odstranění stávajících nátěrů.

Prosíme zadavatele o vysvětlení:

1. zda projektová dokumentace vychází z **restaurátorského nebo stavebně-technického průzkumu fasády**,
2. zda v případě zjištění **většího rozsahu degradace historických omítek nebo štukových prvků** bude postupováno jako při změně závazku ze smlouvy podle § 222 zákona č. 134/2016 Sb.

Odpověď na dotaz č. 2.8

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí následující:

1. Projektová dokumentace vychází ze stavebně technického průzkumu, který byl proveden za omezených podmínek – bez celoplošného lešení na všech fasádách objektu.
2. V případě zjištění většího rozsahu degradace omítek nebo štukových prvků nad rámec projektové dokumentace bude postupováno změnovým řízením dle § 222 ZZVZ.

Dotaz č. 2.9 (citace)

Dotaz č. 9 – klimatické podmínky pro provádění fasádních prací

V návrhu smlouvy je uveden pevný termín realizace fasádních prací ve 2. etapě s dokončením do 29.9. 2027.

Technologické postupy pro historické fasády (vápenné nebo silikátové systémy) jsou přitom významně závislé na klimatických podmínkách, zejména na teplotě a vlhkosti.

Prosíme zadavatele o vysvětlení:

1. zda v případě nepříznivých klimatických podmínek, které **neumožní provádění fasádních prací v souladu s technologickými předpisy výrobce nebo ČSN**, bude možné upravit harmonogram realizace,
2. zda tyto okolnosti budou považovány za objektivní překážku plnění ve smyslu § 2913 odst. 2 občanského zákoníku.

Odpověď na dotaz č. 2.9

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí následující:

1. V případě nepříznivých klimatických podmínek neumožňujících provádění fasádních prací bude uplatněno ustanovení čl. 5 odst. 5.2. Smlouvy, neboť klimatické podmínky

lze podřadit pod „důsledky vyšší moci“, pro které se zhotovitel nedostává do prodlení. Tímto samozřejmě automaticky dojde k úpravě harmonogramu.

2. Ano, tyto okolnosti budou považovány za objektivní překážku plnění ve smyslu § 2913 odst. 2 občanského zákoníku, ačkoliv jak zadavatel uvádí v předchozí odpovědi, na podobné situace je myšleno i v ustanovení čl. 5 odst. 5.2. Smlouvy.

Dotaz č. 2.10 (citace)

Dotaz č. 10 – skryté konstrukce a historické vrstvy

U staveb památkově chráněných objektů bývá běžné, že během realizace jsou odkryty historické konstrukce nebo vrstvy, které nebyly známy v době zpracování projektové dokumentace.

Prosíme zadavatele o vysvětlení:

1. zda v případě odkrytí historických konstrukcí nebo nálezů vyžadujících zásah orgánu památkové péče bude postupováno podle § 222 zákona č. 134/2016 Sb.,
2. zda případné přerušení prací z těchto důvodů nebude považováno za prodlení zhotovitele.

Odpověď na dotaz č. 2.10

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí následující:

1. Zadavatel opět odkazuje na svou odpověď uvedenou k dotazu č. 2.7. S ohledem na úroveň památkové péče se nepředpokládá zásah památkové péče. Pokud by taková skutečnost přeci jen nastala, bude postupováno změnovým řízením v souladu s § 222 ZZVZ.
2. V případě přerušení prací z uvedených důvodů dojde k aplikaci ustanovení článku 5. odst. 5.2. Smlouvy. Bude se jednat o „neodvratitelné okolnosti“, pro které se zhotovitel nedostává do prodlení.

Dotaz č. 2.11 (citace)

Dotaz č. 11 – výrobní dokumentace historických oken

Vzhledem k tomu, že předmětem plnění je výroba historických kastlových oken, prosíme zadavatele o vysvětlení:

1. zda je součástí zadávací dokumentace **výrobní dokumentace oken (výkresy profilace, detaily napojení, kování, zasklení)**,
2. zda v případě, že bude nutné výrobní dokumentaci **doplnit nebo upravit na základě požadavků památkové péče**, bude tento postup považován za změnu rozsahu díla.

Odpověď na dotaz č. 2.11

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí následující:

1. Výrobní dokumentace oken **není** součástí zadávací dokumentace. Výrobní dokumentaci oken zpracuje zhotovitel – na výrobu jednoho okna, jedná se hlavně o proporce rámu a zárubní s ohledem na prosklenou plochu a profilace rámu oken a zárubní. Po schválení dokumentace na výrobu okna je pak nutné vyrobit vzorové okno, které bude posouzeno a schváleno ze strany objednatele (projektanta) a případných přízvaných zástupců Národního památkového ústavu.
2. Památkovou péči zadavatel blíže přiblížil v odpovědi na dotaz č. 2.7. S ohledem na to se pak nepředpokládá nutnost doplnění požadavků památkové péče. Zadavatel pak doplňuje, že v případě, kdy se rozhodne reflektovat doporučení Národního památkového ústavu, bude postupováno změnovým řízením v souladu s § 222 ZZVZ. Ovšem pouze za předpokladu, že dodatečné požadavky budou nad rámec zpracované projektové dokumentace.

Dotaz č. 2.12 (citace)**Dotaz č. 12 – koordinace prací s provozem školy**

V návrhu smlouvy je uvedeno, že část stavebních prací bude probíhat během provozu školy.

Prosíme zadavatele o vysvětlení:

1. zda budou zadavatelem stanoveny **přesné časové nebo organizační limity provádění prací**,
2. zda případná omezení vyplývající z provozu školy, která by měla vliv na postup prací, budou důvodem pro **úpravu harmonogramu realizace**.

Odpověď na dotaz č. 2.12

Zadavatel k tomuto dotazu uvádí následující:

1. **Ano**, zadavatelem budou stanoveny časové nebo organizační limity provádění prací. Tyto podklady pak zadavatel předá vybranému dodavateli bezodkladně po podpisu smlouvy, aby byl zhotovitel v souladu s ustanovením čl. 3 odst. 3.12. Smlouvy schopen zpracovat podrobný harmonogram prací, který má nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření Smlouvy předat zadavateli k odsouhlasení.
2. Zadavatel nepředpokládá další neočekávané skutečnosti vyplývající z provozu školy, které by měly vliv na postup prací. Pokud by však taková neočekávaná skutečnost nastala, bude považována za „neodvratitelnou okolnost“ dle ustanovení čl. 5 odst. 5.2. Smlouvy, v důsledku které se zhotovitel nedostává do prodlení.

S ohledem na povahu dotazů a odpovědi zadavatele, a s ohledem na fakt, že zadavatel nezveřejnil toto Vysvětlení zadávací dokumentace č. 2 v termínu stanoveném legislativou, se zadavatel rozhodl prodloužit lhůtu pro podání nabídek. Lhůta pro podání nabídek je tak nově stanovena do 20.03.2026 do 10:00 hod.

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

Ing. Petr Topič
vedoucí oddělení zadávání veřejných zakázek MČ Praha 5