



V Praze dne 25. 4. 2018

Věc: Vysvětlení zadávací dokumentace č. 2

Jako osoba zmocněna zadavatelem k výkonu zadavatelských činností Vám sděluji otázky a odpovědi k zadávací dokumentaci ve věci níže uvedené veřejné zakázky:

Název zadavatele:	Městská část Praha 5
Sídlo zadavatele:	náměstí 14. října 4, 150 00 Praha 5
Název veřejné zakázky:	BYDLENÍ PRO SENIORY V DOMĚ S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU
Druh zadávacího řízení:	Otevřené řízení, nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce

Otázka č. 1

Znění dotazu

Zdroj: Podrobné podmínky zadávací dokumentace (PPZD) + Smlouva o smlouvě budoucí o převodu nemovitých věcí (SOSB)

Z čl. 6.3 PPZD vyplývá, že závazným termínem pro získání všech povolení, zahájení výstavby, dokončení hrubé stavby, dokončení stavby až po vydání kolaudačního rozhodnutí je lhůta maximálně 3 let s tím, že délka této lhůty bude zároveň předmětem hodnocení v zadávacím řízení.

V tomto případě nelze dle našeho názoru předjímat, zda se stavební řízení neprodlouží v důsledku námitek nebo opravných prostředků veřejnosti, města či jakékoliv 3. strany, případně v důsledku vyšší moci. Jakožto Dodavatel nemůžeme garantovat jakékoliv lhůty, které nemůžeme ovlivnit. Jsme si vědomi toho, že čl. 2.5 SOSB tento problém částečně řeší, nicméně prokazování důvodů pro vznik Objektivní překážky získání povolení je reálně poměrně složité a nejednoznačné. Jako další riziko, které s výše uvedeným souvisí, vnímáme to, že pokud lhůta pro dokončení je hodnotícím kritériem, existuje možnost, že v případě, že posun termínu není předjímán smlouvou (v tomto případě SOSB), půjde o tzv. podstatnou změnu závazku ze smlouvy (§ 222 Zákona o zadávání veřejných zakázek).

Navrhujeme tedy použití „kluzné doby“, tedy definovat v zadávací dokumentaci a ve smlouvách určité události (zejména u správních řízení), u kterých v případě, že nastanou, nemusí být dodržen navržený harmonogram a o toto časové zpoždění může být lhůta pro dokončení prodloužena. Zároveň by toto časové zpoždění nemělo být započítáno do celkové doby dokončení jakožto hodnotícího kritéria.

Navrhujeme proto do zadávací dokumentace, resp. do smluv vložit následující ustanovení:

„Lhůta pro dokončení stavby a vydání kolaudačního souhlasu se automaticky prodlužuje v případě, že důvody, jejichž následkem by mohlo být nedodržení této lhůty, nejsou způsobeny jednáním na straně Dodavatele. Lhůta se prodlužuje zejména (nikoli však výlučně) z následujících důvodů:

- a) dojde k prodloužení jakéhokoli řízení souvisejícího s předmětem Smlouvy o smlouvě budoucí před stavebním úřadem nebo jakýmkoli jiným úřadem, a to z jakéhokoli důvodu, včetně důvodu podání námitek nebo opravných prostředků ze strany 3. osob nebo veřejnosti
- b) na základě požadavku zadavatele bude muset být projektová dokumentace přepracována dle čl. 2.2 Smlouvy o smlouvě budoucí
- c) z důvodu vyšší moci (za událost vyšší moci se považuje zejména, nikoli však výlučně dlouhodobá nepřízeň počasí znemožňující provedení stavby, přírodní katastrofa, havárie inženýrských sítí, válečný konflikt, odebrání licence financující bance atp.)
- d) z důvodu prodlení zhotovitele stavby, je-li osobou odlišnou od dodavatele
- e) z důvodu nutnosti přepracovat projektovou dokumentaci z jakéhokoli důvodu odlišného od písm. b) tohoto ustanovení“

Znění odpovědi

V daném případě nejde o žádost o poskytnutí vysvětlení, nýbrž požadavek o změnu zadávacích podmínek. K tomuto požadavku zadavatel sděluje následující:

Riziko prodloužení řízení vedených za účelem získání Povolení je adekvátně ošetřeno v čl. 2.5 Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu nemovitých věcí („SOBS“). Pokud dodavatel prokáže, že řádně a v souladu s právními předpisy podal žádost o vydání příslušného Povolení a řádně a s odbornou péčí postupoval v příslušném řízení o jeho vydání, má dle SOBS nárok na prodloužení Lhůty pro dokončení. Zadavatel potvrzuje, že k tomuto prodloužení dojde bez dalšího (automaticky). Toto ustanovení pokrývá i případy, kdy dojde k prodloužení řízení v důsledku námitek či opravných prostředků podaných ze strany účastníků řízení či třetích osob – pokud dodavatel v takovém případě prokáže, že řádně a v souladu s právními předpisy podal žádost o vydání příslušného Povolení a řádně a s odbornou péčí postupoval v příslušném řízení, dojde k prodloužení Lhůty pro dokončení (ve sporných případech bude rozhodující nestranné posouzení Nezávislým odborníkem). Z pohledu zákona o zadávání veřejných zakázek („ZZVZ“) jde o vyhrazenou změnu závazku dle § 100 odst. 1 ZZVZ, která ve smyslu § 222 odst. 2 ZZVZ není podstatnou změnou smlouvy. To samé platí i pro posun Lhůty pro dokončení v případě upraveném v posledním odstavci čl. 2.2 SOBS.

Smlouva dále v čl. 21.7 obsahuje poměrně širokou definici případů vyšší moci, které rovněž zakládají nárok na posun Harmonogramu (stejně jako v předchozím případě jde při naplnění stanovených podmínek o změnu v režimu § 100 odst. 1 ZZVZ, která nastane automaticky). Zadavatel v této souvislosti potvrzuje, že pod definici vyšší moci dle čl. 21.7 SOBS budou spadat i následující situace:

- Mimořádné nepříznivé klimatické podmínky znemožňující provádění stavebních prací
- Přírodní katastrofa
- Havárie inženýrských sítí nezpůsobené dodavatelem
- Válečný konflikt

Zadavatel je toho názoru, že rizika jsou mezi strany rozdělena zcela přiměřeně a změnu obchodních podmínek nepovažuje za potřebnou.

Otázka č. 2

Znění dotazu

Zdroj: Smlouva o smlouvě budoucí o převodu nemovitých věcí (SOSB)

V čl. 8.3 SOSB jsou definovány výše, lhůty a podmínky pro úhradu zálohy na základě zálohových faktur. Dle našeho názoru jsou parametry nastaveny tak, že neúměrně zvyšují rizika pro Dodavatele, a to zejména v první fázi projektu, kdy Dodavatel musí na své náklady zajistit jak nákup pozemku, tak kompletní projektovou dokumentaci.

Navrhujeme tedy následující:

1. Záloha 25 % Kupní ceny plus příslušná DPH po podpisu SOSB krytá zástavním právem pro Budoucího kupujícího jako 2. v pořadí k pozemku či finanční zárukou vystavenou bankou do výše vyplacené Zálohy,
2. Záloha 30 % Kupní ceny plus příslušná DPH po dokončení hrubé stavby a dokončení izolace střešní konstrukce,
3. Záloha 20 % Kupní ceny plus příslušná DPH po dokončení stavebních prací a po vydání platného a účinného kolaudačního souhlasu.

Znění odpovědi

V daném případě nejde o žádost o poskytnutí vysvětlení, nýbrž požadavek o změnu zadávacích podmínek. Zadavatel nepovažuje za nezbytnou úpravu nastavených podmínek.

Mgr. Šárka Kryglová
Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o.