

Naše zn.: 2025/ 46794/FNBRNO -14.7 – DrR/HI
Vaše zn.: -

V Brně 16. května 2025

Veřejná zakázka: FN Brno - výstavba gynekologicko-porodnické kliniky - projekt 335V911000001

Vysvětlení zadávací dokumentace č. 32

Vážení,

dne 13. 05. 2025 obdržel zadavatel dotaz týkající se shora uvedené veřejné zakázky. K zodpovězení dotazu podává zadavatel následující vysvětlení.

Dotaz č. 1:

Obecné podmínky FIDIC obsahují v pod-článku 8.1. ustanovení, kterým se stanoví nejzazší termín Data zahájení prací. Zadavatel Zvláštními obchodními podmínkami čl. 8.1. upravil tak, že tento nejzazší termín vypustil. Nyní tak není jasné, kdy Den zahájení prací nastane, resp. kdy bude Správcem stavby učiněno oznámení o Datu zahájení prací.

S ohledem na ostatní ustanovení smluvních podmínek (zejm. 15.5., 16.5.) žádáme Zadavatele o úpravu smluvních podmínek tak, aby bylo stanoveno nejzazší Datum pro zahájení prací. Případně žádáme alespoň o sdělení hrubého předpokladu ohledně termínu zahájení prací (Data zahájení prací).

Zadavatel stanovil termín realizace zakázky do 900 dnů (tj. cca 2,5 roku). Úpravou smluvních podmínek (16.5.) je pak vybraný zhotovitel vázán být připraven k zahájení realizace po dobu 2 let (tj. téměř stejně dlouho, jako je požadované doba realizace). Současně v rámci smluvních podmínek Zadavatel vypustil valorizační/inflační doložku. Účastníci zadávacího řízení tak jsou v nejistotě, kdy budou práce zahájeny, na jak dlouho si mají rezervovat kapacity a s jakými riziky v oblasti vývoje cen mají kalkulovat.

Takový postup povede k tomu, že Zadavatel obdrží vzájemně neporovnatelné nabídky. Upraví Zadavatel zadávací podmínky tak, aby byl tento stav odstraněn, např. tím, že uvede nejzazší Datum zahájení prací

Odpověď:

Jak bylo vysvětleno v předchozích odpovědích, v současnosti zajišťuje zadavatel dodatečné stavební povolení / změnu stavby před dokončením a předpokládá, že pravomocné rozhodnutí bude mít k dispozici ve stejném období, v jakém předpokládá uzavření smlouvy s vybraným uchazečem (Q3/2025). V případě naplnění tohoto předpokladu, je zadavatel připraven učinit výzvu k zahájení prací bez zbytečného odkladu.

V kontextu předchozích odpovědí a tohoto vysvětlení zadavatel nepřistupuje ke změně zadávacích podmínek.

Dotaz č. 2:

Jak bylo uvedeno výše, smluvní podmínky neobsahují nejzazší Datum zahájení prací a není tak jasné, kdy nejpozději bude Zhotovitel oprávněn zahájit práce. Současně úprava v pod-článku 15.5. umožňuje Objednateli vypovědět smlouvu bez jakékoliv kompenzace, pokud tak učiní před oznámením Data zahájení prací.

Současně však Zadavatel požaduje, aby vybraný Zhotovitel splnil Milník č. 1 do 30 dnů od účinnosti smlouvy, která může nastat (a pravděpodobně nastane) dříve, než Datum zahájení prací (které může nastat až do 2 let od Základního data (16.5), případně i později).

Zhotoviteli tak vzniknou náklady ještě před Datem zahájení prací, na jejichž kompenzaci nemá (dle aktuální smluvní úpravy) v případě výpovědi smlouvy objednatel před oznámením Data zahájení prací nárok. Takto nastavené smluvní podmínky jsou nepřiměřené.

Stejně platí i v případě Zajištění splnění smlouvy (4.2.), které má Zhotovitel předat Objednateli do 28 dnů po uzavření Smlouvy, nebo k Datu zahájení prací, podle toho, co nastane dříve.

Výše uvedená úprava (jednostranně nastavených) smluvních podmínek je proto nepřiměřená.

Upraví Zadavatel zadávací podmínky tak, aby byl tento stav odstraněn, např. tím, že uvede bude splnění Milníku č. 1 a předložení Zajištění splnění smlouvy vázat na jiné termíny (např. Datum zahájení prací)?

Odpověď:

Řešené znění smluvních podmínek FIDIC je součástí zvláštních podmínek významných zadavatelů FIDIC v ČR. Zadavatel se neztotožňuje s výkladem Pod-článku 15.5, jak jej podává tazatel. I když je pravdou, že uvedené ustanovení umožňuje zadavateli vypovědět Smlouvu, zároveň jasně stanoví, že v takovém případě náleží zhotoviteli kompenzace (viz druhý odstavec Pod-článku 15.5. a odkaz na Pod-článek 19.6). Z tohoto obecného pravidla pak stanoví úzkou výjimku třetí odstavec, a to pro tři specifické situace citované tazatelem - jejich realizaci považuje zadavatel za vysoce nepravděpodobnou.

Zadavatel ovšem uznává, že pro tyto výjimečné situace by aplikace třetího odstavce Pod-článku 15.5 mohla vést k nejasným důsledkům. Zadavatel proto upravuje uvedenou smluvní podmínku, kdy se popsaná výjimka z pravidla kompenzace nevztahuje na náklady vzniklé plněním Milníku 1 a předložením zajištění pro splnění smlouvy, které mohou skutečně nastat před výzvou k zahájení prací na stavbě. U pojištění tato situace nevzniká, jelikož předložení potvrzení pojištění je podmínkou přístupu na staveniště, tj. okamžik, kdy musí být pojištění nejpozději předloženo nastane až po výzvě k zahájení prací a odstavec 3 není pro tuto situaci aplikovatelný.

Dotaz č. 3:

V pod-článku 4.2.5 [Zajištění odstranění vad Zadavatel uvádí, že v případě předchozího písemného souhlasu Objednatele je Zhotovitel oprávněn vždy po roce trvání Zajištění za odstranění vad navrhnout snížení hodnoty zajištění až o jednu desetinu (1/10) původní hodnoty.

Zadavatel váže možnost snížení výše bankovní záruky na souhlas objednatele (který závisí na jen na jeho uvážení a jehož udělení tak není jisté). Účastník má za to, že v důsledku takto formulovaného ustanovení smluvních podmínek obdrží Zadavatel vzájemně neporovnatelné nabídky. Současně je takové ujednání v rozporu s principy 3 E, když zbytečně prodražuje celkovou cenu zakázky (je běžnou praxí, že výše záruční bankovní záruky se postupně snižuje).

Upraví Zadavatel příslušné ustanovení tak, že ke snížení výše bankovní záruk se souhlas Objednatele nevyžaduje?

Odpověď:

Zadavatel trvá na uvedeném mechanismu – snižování výše záruky nemůže být automatické, jelikož takový mechanismus žádným způsobem nezohledňuje ani počet, ani závažnost vad, které se v záruční době projeví.

Zadavatel považuje za přiměřené, aby měl k dispozici stejně vysoké zajištění, zejména pro případy, kdy bude na díle vysoký počet vad, nebo se bude jednat o vady velkého rozsahu nebo závažnosti.

Zadavatel na druhou stranu potvrzuje, že v případě, že dílo bude provedeno ve vysoké kvalitě bude se řídit Pod-článkem 4.2.5 a k výzvě zhotovitele vstoupí v dobré víře v jednání ohledně snížení výše záruky.

Dotaz č. 4:

1. Subdotaz 4A

Pod-článek 10.5. Zvláštních smluvních podmínek FIDIC upravuje Předčasné užívání.

Účastníku není jasné, co se myslí Předčasným užíváním ani které části díla mají být předčasně užívány.

Dle 1.1.3.10 je Předčasné užívání, nedohodnou-li se Strany jinak, věcným postupným závazným milníkem podle Pod-článku 4.29 [Postupné závazné milníky] stanoveným v Příloze k nabídce a znamená časově omezené předčasné užívání Díla nebo Sekce anebo části Díla před jeho úplným dokončením podle Právních předpisů, a to na základě pravomocného povolení vydaného příslušným stavebním úřadem **na žádost Objednatele jako stavebníka**. Práva a povinnosti Stran související s Předčasným užíváním Díla nebo Sekce anebo části Díla jsou **upraveny především v Pod-článku 4.29** [Postupné závazné milníky] a **10.5** [Předčasné užívání].

Chápe účastník správně, že předčasným užíváním dle 1.1.3.10 je tak myšleno předčasné užívání ve smyslu § 236 stavebního zákona?

Pod-článek 10.5. mj. uvádí: Zhotovitel musí poskytnout Objednateli veškerou součinnost potřebnou k tomu, aby Dílo nebo Sekce (podle okolností) anebo část Díla mohly **podle potřeb Objednatele tak, jak je vymezeno v Příloze k nabídce, být uvedeny do Předčasného užívání**

Účastníku není jasné, co je myšleno **potřebami Objednatele vymezenými v Příloze k nabídce**. Jedná se o Zvláštní milníky III? Ty jsou však nazvány a popsány jako (průběžná) kolaudace a v jejich rámci je tedy vyžadováno získání kolaudačního rozhodnutí pro Zvláštní milníky I a II. Nejedná se tedy o předčasné užívání ve smyslu definovaném v pod-článku 1.1.3.10

Objasní / Specifikuje objednatel blíže úpravu předčasného užívání ve smluvních podmínkách? Jaké části Díla mají být předčasně užívány? Jedná se jen o Zvláštní milník III a tedy o kolaudaci příslušných SO a nikoli o předčasné užívání?

Odpověď:

Předčasné užívání se týká objektů, které jsou vymezeny v dokumentu Příloha k nabídce, v části Zvláštní milníky I a Zvláštní milníky II. Tyto části obsahují přehledy příslušných stavebních objektů, a ve sloupci „Předčasné užívání“ pak indikaci, zda bude zadavatel potřebovat předčasné užívání daného objektu. Potřeba užívání ještě před dokončením Díla je daná zejména propojením těchto objektů i do stavby výstavby budovy CKTCH.

Pro vyloučení pochybností zadavatel potvrzuje, že předčasné užívání se vyžaduje pro tyto objekty:

- Zvláštní milník I
 - o Přípojka páry SO-08-21
 - o Přípojka teplovodu SO-08-22
- Zvláštní milník II
 - o Všechny tam uvedené objekty

Zadavatel se dále omlouvá za nejasnost v označení „Zvláštního milníku III – Průběžná kolaudace“ a také v popisu tohoto milníku na str. 23 Přílohy k nabídce. Povinností zhotovitele je skutečně zajistit nikoliv kolaudační souhlas, nýbrž povolení předčasného užívání dle § 236 zákona č. 283/2021 Sb.

Zadavatel v tomto kontextu upravuje textaci příslušných smluvních ustanovení.

2. Subdotaz 4B

Z dikce ustanovení pod-článku 1.1.3.10 Účastník chápe, že Předčasné užívání si zajišťuje Objednatel u stavebního úřadu sám. V rámci Pod-článku 10.5. není stanovena povinnost Zhotovitele opatřit vydání Předčasného užívání u stavebního úřadu. Jsou domněnky účastníka správné?

Odpověď:

Pod-článek 10.5 je doplněn o povinnosti vyplývající z čl. 4.13 Technické specifikace (viz FN Brno_GPK Stavba_ZD Příloha 1_FIDIC_G_Technická specifikace). Ten uvádí, že zhotovitel zajistí vydání

kolaudačního rozhodnutí k části díla v předčasném užívání. V kontextu předchozí odpovědi bude i zde provedená korekce, kdy se nemyslí zajištění předčasné kolaudace, nýbrž zajištění povolení předčasného užívání příslušného stavebního objektu.

3. Subdotaz 4C

V pod-článku 4.29. se uvádí, že Zhotovitel je povinen podepsat závazný vzor Dohody o předčasném užívání. Účastník však tento vzor v rámci zadávací dokumentace nedohledal. Poskytne zadavatel Účastníkům zadávacího řízení tento vzor k seznámení?

Odpověď:

Vzor smlouvy o předčasném užívání je obsažen v sekci Zadávací dokumentace, soubor FN Brno_GPK Stavba_ZD Příloha 1_FIDIC_H_Formuláře_Kvalifikace, str. 37-39.

Zadavatel se omlouvá za případné komplikace při identifikaci tohoto formuláře v rozsáhlé zadávací dokumentaci.

Dotaz č. 5:

Zdvořile upozorňujeme, že hypertextové odkazy na jednotlivé metodiky SFDI v Příloze k nabídce nefungují.

Odpověď:

Zadavatel děkuje tazateli za upozornění, hypertextové odkazy byly opraveny a měli by být plně funkční.

Seznam nových nebo aktualizovaných dokumentů:

Nové dokumenty:

- Žádné

Aktualizované dokumenty

- FN Brno_GPK Stavba_ZD_Příloha 1_FIDIC_D_Příloha k nabídce_Vysv32
- FN Brno_GPK Stavba_ZD_Příloha 1_FIDIC_G_Technická specifikace_Vysv32,36
- FN Brno_GPK Stavba_ZD_Příloha 1_FIDIC_E_Zvláštní podmínky_Vysv32

Dopad vysvětlení na lhůtu k podání nabídek:

S ohledem na podané vysvětlení se lhůta k podání nabídek o **tři kalendářní dny**.

S pozdravem

MUDr. Ivo Rovný, MBA
ředitel FN Brno