

Datum: 11. 11. 2025
Spisová značka: MMUL/PO/VZ/389395/2025/AntK
Číslo jednací: MMUL/PO/VZ/436174/2025/AntK
JID: MMULSSZNEM4PR9
Počet listů/příloh: 2/0
Vyřizuje/tel.: Mgr. Kateřina Antošová/+420 47527 1318
E-mail: katerina.antosova@mag-ul.cz

Vysvětlení zadávací dokumentace č. 1 k nadlimitní veřejné zakázce s názvem „Revitalizace objektu Orlická 1 a 3 – předprojektová a projektová dokumentace“.

Statutární město Ústí nad Labem (dále jen „zadavatel“) obdrželo dne **6. 11. 2025** žádost o vysvětlení zadávací dokumentace na veřejnou zakázku s názvem „Revitalizace objektu Orlická 1 a 3 – předprojektová a projektová dokumentace“, uveřejněnou dne **13. 10. 2025** na profilu zadavatele. Zadavatel v souladu s ustanovením § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, sděluje k výše uvedené veřejné zakázce následující vysvětlení zadávací dokumentace:

Dotaz účastníka:

1.

Zadavatel v rámci kvalifikace hlavního inženýra a podmínek hodnocení této osoby požaduje doložení zkušenosti s projektem rekonstrukce nebo novostavby bytového domu.

Podmínka, že se musí jednat o bytový dům, nabízí výklad, že jde o „běžné“ bytové domy a do takového okruhu staveb nebudou zahrnuty objekty sociálního a komunitního bydlení, ač se jedná o konstrukčně totožné objekty. Což by nebylo přiměřené k předmětu veřejné zakázky. Žádáme tedy zadavatele o objasnění, resp. potvrzení, že do okruhu možných staveb bude možné doložit kromě „obyčejných“ bytových domů i jiné objekty s bytovými jednotkami sloužící pro dlouhodobé bydlení v rámci projektů sociálních bytů a komunitního bydlení (jak je to ostatně výslovně uvedeno u osoby Projektanta pozemních staveb).

2.

Ustanovení čl. XI.10 návrhu smlouvy o dílo stanoví smluvní pokutu ve výši 25 % ceny vzniklých víceprací (včetně DPH), které byly vyvolány vadou projektové dokumentace. Domníváme se, že takto nastavená sankce je nepřiměřená, v rozporu s dobrými mravy (§ 588, § 2 odst. 3 občanského zákoníku) a neodpovídá základním principům smluvního práva, zejména principu přiměřenosti a proporcionality smluvní pokuty k povaze a závažnosti porušení povinnosti. Obvyklá výše podobných smluvních pokut v obdobných vztazích činí 3–5 % ceny dotčeného plnění, přičemž i judikatura Nejvyššího soudu opakovaně dovodila, že smluvní pokuta má být

PROJEKT: „USTI GO! (Contract No. IEU-ELENA-2025-228).

„Za obsah tohoto dokumentu odpovídá výhradně jeho autor. Evropská unie nenes odpovědnost za jakékoli využití informací, které dokument obsahuje.“ “The sole responsibility for the content of this publication lies with the author. The European Union is not responsible for any use that may be made of the information contained therein.”

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

tel.: +420 475 271 111
e-mail: podatelna.magistrat@mag-ul.cz

url: www.usti.cz
ID DS: vt8bhx2

IČ: 00081531
DIČ: CZ00081531

nastavena tak, aby odpovídala významu zajišťované povinnosti a aby nevytvářela nepřiměřený ekonomický tlak na jednu ze smluvních stran.

Výše sjednané sankce (25 % ceny víceprací) navíc nereflektuje reálnou závažnost porušení, ke kterému se vztahuje. Sankce se uplatní i v případech, kdy zhotovitel vadu projektové dokumentace odstraní před zahájením realizace stavebních prací. Sankcionováno je tedy i samotné „zjištění vady“, bez ohledu na skutečný dopad.

Dalším problematickým aspektem je skutečnost, že základ pro výpočet pokuty – „cena víceprací“ – zahrnuje nejen hodnotu samotných dodatečných prací, ale i všechny související činnosti, které mohou být s odstraněním vady spojeny (např. prodloužené užívání lešení, nutnost demontáže a opětovné montáže částí díla, koordinace s jinými profesemi apod.). Veškeré tyto položky může objednatel podřadit pod vícepráce a následně uplatnit 25 % sankci z takto navýšeného objemu (zároveň je otázka, jak reálně vypočítat hodnotu takových nákladů, pokud zároveň na stavbě vzniknou vícepráce i z jiných důvodů). To vede k tomu, že smluvní pokuta je pro objednatele ekonomicky výhodnější a jednodušší než případné standardní uplatnění práv z vadného plnění či vymáhání náhrady škody. Tím se fakticky obchází zásada stanovená občanským zákoníkem, podle níž má být primárně uplatňováno právo z vadného plnění a teprve následně, není-li to dostačující, lze požadovat náhradu škody (§ 1925 a násl. občanského zákoníku).

Nastavení smluvní pokuty v čl. XI.10 tak vede k nerovnováze práv a povinností stran, kdy na zhotovitele je přeneseno veškeré riziko vad dokumentace včetně důsledků zcela nepřiměřené sankce, a to i v případech, kdy objednateli fakticky nevznikne újma. V kontextu zadávacího řízení je třeba posuzovat i soulad takové úpravy se zásadami přiměřenosti a transparentnosti podle § 6 ZZVZ. Smluvní podmínky nesmí mít odrazující či diskriminační účinek na hospodářskou soutěž tím, že ukládají neodůvodněně tvrdé povinnosti, jež se odchylují od běžné obchodní praxe a nejsou nezbytné pro ochranu oprávněných zájmů zadavatele.

Žádáme proto, aby zadavatel přehodnotil nastavení výše smluvní pokuty v čl. XI.10 a uvedl ji do souladu se zásadou přiměřenosti, obvyklou praxí a judikaturou, tedy aby byla zrušena či stanovena na úrovni odpovídající obvyklým 3–5 % ceny víceprací, případně aby byla výše smluvní pokuty vázána na skutečnou závažnost porušení a vzniklou škodu.

Odpověď zadavatele:

1. Do okruhu možných staveb v rámci předložení referenčních zakázek na bytové domy je možné doložit veškeré objekty s bytovými jednotkami sloužící pro dlouhodobé bydlení.

2. V podané žádosti je tvrzeno, že smluvní sankce stanovená v čl. XI. odst. 10 návrhu smlouvy o dílo je nepřiměřená a že na zhotovitele je přeneseno veškeré riziko vad dokumentace včetně důsledků. Zadavatel s tímto tvrzením nesouhlasí, jelikož se domnívá, že smluvní sankce je chybně interpretována.

Posouzení přiměřenosti smluvní pokuty je závislé na jednotlivých aspektech konkrétního případu a vždy se bude odvíjet od konkrétního plnění vyplývajícího ze smluvního vztahu a posouzení jednotlivých skutečností ve všech souvislostech z daného plnění.

Zadavatel při stanovení smluvní sankce v tomto případě uvážil především jakou má mít smluvní sankce funkci (tj. funkci preventivní, uhrazovací a sankční). V souvislosti s výší smluvní pokuty je třeba, aby pokuta zahrnovala všechny škody, které lze rozumně v daném konkrétním vztahu s porušením určité povinnosti očekávat.

PROJEKT: „USTI GO! (Contract No. IEU-ELENA-2025-228).

„Za obsah tohoto dokumentu odpovídá výhradně jeho autor. Evropská unie nenes odpovědnost za jakékoli využití informací, které dokument obsahuje.“ “The sole responsibility for the content of this publication lies with the author. The European Union is not responsible for any use that may be made of the information contained therein.”

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

tel.: +420 475 271 111
e-mail: podatelna.magistrat@mag-ul.cz

url: www.usti.cz
ID DS: vt8bhx2

IČ: 00081531
DIČ: CZ00081531

Z předpokládané hodnoty veřejné zakázky vyplývá že se jedná o plnění v řádech desítek milionů Kč a zároveň se jedná o plnění, na které budou čerpány veřejné prostředky a finanční prostředky z dotačního titulu, který zadavateli stanoví striktní podmínky, které v rámci dotačního řízení je nezbytné splnit. S ohledem na tyto skutečnosti je nezbytné v dostatečné míře průběh plnění ze smlouvy o dílo zajistit smluvními sankcemi, které v tomto případě plní prevenční, uhrazovací a sankční funkci.

Čl. XI odst. 10 smlouvy o dílo konkrétně stanoví, že v případě, že vlivem **chyby projektové dokumentace nebo nesouladu mezi textovou částí, výkresovou částí a výkazem výměr dojde k vícepracím stavby**, je Objednatel **oprávněn** požadovat po Zhotoviteli Smluvní pokutu ve výši 25 % z ceny provedených víceprací včetně DPH (sníženo o méněpráce), maximálně do výše 50 % z fakturované částky za vypracování projektové dokumentace. Sankce bude vyúčtována po ukončení stavby. **Tato Smluvní pokuta se nevztahuje na práce, které Zhotovitel nemohl během přípravy projektové dokumentace předvídat a jejichž potřeba byla zjištěna až v průběhu realizace stavby.**

Zadavatel takto stanovenou smluvní sankcí se snaží docílit, aby projektová dokumentace byla zadavateli předána bez zjevných chyb a nesouladu s jednotlivými částmi projektové dokumentace, přičemž jednoznačně zadavatel stanovil, že se to netýká vad a chyb, které zhotovitel během projektové přípravy nemohl předvídat a jejichž potřeba vznikla až v průběhu realizace stavby. Zároveň je ve smlouvě stanoveno, že se jedná o oprávnění zadavatele nikoli povinnost. Zadavatel vždy pečlivě hodnotí, zdali je uplatňovaná smluvní sankce relevantní s ohledem na poskytnuté plnění a vznik skutečností, které by mohli s chybami a vady PD souviset.

Smlouvou o dílo tak není na zhotovitele přenesena odpovědnost za zhotovení projektové dokumentace, jelikož tuto odpovědnost má zhotovitel projektové dokumentace stanovenou přímo právními předpisy.

Zadavatel při posuzování přiměřenosti smluvní sankce vzal v úvahu vzájemný poměr povinností stanovených ve smlouvě o dílo, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno, a sankční povinnosti, tedy povinnosti k úhradě smluvní pokuty, kdy přiměřenost smluvní sankce byla vztáhnuta nejen k hodnotě veřejné zakázky v poměru k hodnotě stavebních prací, přičemž v tomto kontextu byla smluvní sankce shledána jako přiměřená. Zadavatel je zcela přesvědčen, že přiměřenost výše smluvní sankce byla stanovena s přihlédnutím k celkovým okolnostem plnění smlouvy o dílo a účelu, kterého se má plněním dosáhnout.

Zadavatel neshledal důvod pro změnu návrhu smlouvy o dílo týkající se čl. XI odst. 10.

Zadavatel nad rámec dotazu dne 11. 11. 2025 uveřejňuje na profilu zadavatele zadávací dokumentaci s publikačními náležitostmi příslušného dotačního titulu. Zadávací podmínky se tímto nemění.

Mgr. Kateřina Antošová v. r.
vedoucí oddělení veřejných zakázek
právního odboru Magistrátu města Ústí nad Labem

PROJEKT: „USTI GO! (Contract No. IEU-ELENA-2025-228).

„Za obsah tohoto dokumentu odpovídá výhradně jeho autor. Evropská unie nenes odpovědnost za jakékoli využití informací, které dokument obsahuje.“ “The sole responsibility for the content of this publication lies with the author. The European Union is not responsible for any use that may be made of the information contained therein.”

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

tel.: +420 475 271 111
e-mail: podatelna.magistrat@mag-ul.cz

url: www.usti.cz
ID DS: vt8bhx2

IČ: 00081531
DIČ: CZ00081531