

VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE č. 9
ze dne 12. 5. 2025

k veřejné zakázce zadávané podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů („ZZVZ“)

Parkoviště pro zaměstnance a heliport

Evidenční číslo zakázky: Z2025-015671

Zadavatel: **Nemocnice České Budějovice, a.s.**
Sídlo: B. Němcové 585/54, 370 01 České Budějovice
IČO: 26068877

Dotaz č. 1:

Připouští zadavatel použití alternativního řešení nosné konstrukce, které povede k výraznému snížení ceny, ale dojde při tom k navýšení objektu?

Odpověď:

Alternativní řešení nosné konstrukce stavby by zadavatel byl schopen akceptovat, ale nesmí přitom dojít ke zvýšení průjezdných světých výšek jednotlivých podlaží a současně nesmí dojít ke změně úrovně podlahy ve 4.NP, která bude v budoucnu navazovat na stávající systém nadzemních mostů propojujících jednotlivé pavilony nemocnice, když k napojení tohoto 4.NP dojde do stávající chodby vedoucí po střeše pavilonu „E“. Současně nesmí dojít ani ke snížení úrovně parkovací plochy v 1.NP pod projektovou dokumentací stanovenou úroveň. Proto dodavatelé ocení ve svých nabídkách soupis prací ze zadávací dokumentace.

Dotaz č. 2:

88	M	2832901X	<i>fólie hydroizolační střešní PVC modrá určená k lepení tl 2mm</i>	<i>m2</i>	<i>9 696,960</i>
----	---	----------	---	-----------	------------------

V tabulce skladeb je uvedena folie šedá, která se používá standardně. Který údaj platí?

Odpověď:

Hydroizolační střešní PVC folie nemusí být pouze modrá, ale může být i šedá, bílá, či jiné světlé barvy.

Dotaz č. 3:

Dodavatel si je vědom odpovědi na dotaz č. 10 zveřejněný ve Vysvětlení zadávací dokumentace č. 6 ze dne 2. 5. 2025, dovoluje si nicméně požádat zadavatele o následující vysvětlení zadávací dokumentace:

V čl. 9.2. zadávací dokumentace zadavatel stanovil, že *nabídková cena nesmí překročit částku 295 000 000 Kč bez DPH, když tato částka představuje nejvýše přípustnou nabídkovou*

cenu. V případě, že účastník předloží v zadávacím řízení nabídku, ve které uvede nabídkovou cenu vyšší, než je zadavatelem stanovena nejvýše přípustná nabídková cena, bude to mít za následek vyloučení účastníka z účasti v zadávacím řízení pro nesplnění zadávacích podmínek.

Jak již dodavatel zmínil, je mu známo, že zadavatel požadavek na limitní cenu v rámci Vysvětlení zadávací dokumentace č. 6 ze dne 2. 5. 2025 potvrdil. Zadavatel nicméně současně uveřejnil (pravděpodobně) nedopatřením také vyplněný **výkaz výměr, z něhož vyplývá že zadavatel kalkuloval předpokládanou hodnotu veřejné zakázky ve výši 331 144 225,82 Kč bez DPH.** Z oceněného výkazu výměr je zřejmé, že předpokládaná hodnota veřejné zakázky stanovena zadavatelem, tj. 280 250 000 Kč bez DPH je zcela nereálná a ve skutečnosti neodpovídá ocenění projektu, které si nechal zadavatel zpracovat, resp. nejedná se o skutečnou předpokládanou hodnotu veřejné zakázky, která měla být stanovena dle pravidel uvedených v § 16 ZZVZ.

Stejně tak je nereálná i částka 295 000 000 Kč bez DPH, kterou zadavatel stanovil jako limitní a nepřekročitelnou. Dodavateli není zřejmé, na základě jakých konkrétních údajů zadavatel k této částce dospěl. Proč předpokládá, že cena, která vychází z rozpočtu zpracovaného v rámci projektové dokumentace, tj. 331 144 225,82 Kč bez DPH, může být reálně ponížena o více než 36 mil. Kč bez DPH a přesto bude veřejná zakázka realizována dle požadavků zadavatele, tedy zejména v požadovaném čase a kvalitě? Nemluvě o tom, že na straně dodavatele by mělo jím poskytnuté plnění generovat alespoň minimální zisk. Pro úplnost dodavatel uvádí, že částka vycházející z oceněného rozpočtu byla ponížena o víc než o 10 %, jak tvrdí zadavatel.

Za limitní cenu, či dokonce částku ještě nižší, nelze veřejnou zakázku odpovědně realizovat. **Zadavatel navíc původně poskytnutý výkaz výměr neustále doplňuje.** Aktuálně mají dodavatelé k dispozici v pořadí již pátý výkaz výměr, přičemž oproti původnímu znění bylo **doplněno nespočet nových položek, které mají také zásadní dopad na cenovou nabídkovou cenu.** Jedná se například o doplnění izolací plochých střech, klempířských konstrukcí, doplnění nové tesařské konstrukce do spojovací chodby – tubusu a další. S těmito položkami přitom nebylo v původním rozpočtu vůbec počítáno. Rozdíl oproti limitní ceně stanovené ve sporném požadavku a reálné ceně veřejné zakázky se tak stále více a více prohlubuje.

Ze shora popsanych skutečností je zřejmé, že zadavatel měl k dispozici oceněný rozpočet projektanta, na jehož základě lze dospět k předpokládané hodnotě veřejné zakázky ve výši cca 331 mil. Kč bez DPH. Tento rozpočet zadavatel následně „uměle“ snížil tak, aby vyhovoval jeho cenovým možnostem či představám, aniž ovšem odpovídajícím způsobem upravil předmět plnění veřejné zakázky. Popsaným postupem došel k předpokládané hodnotě veřejné zakázky ve výši 280 250 000 Kč bez DPH a limitní ceně za splnění veřejné zakázky 295 000 000 Kč bez DPH.

Zadavatel se tak zcela odklonil od rozpočtu oceněného projektantem. Projektant přitom představuje z hlediska odborné kompetence klíčovou osobu v procesu přípravy a realizace stavby, a proto jím poskytnuté podklady a informace musejí být vnímány jako nanejvýš relevantní. Dospěl-li projektant v rozpočtu k nákladům stavby přesahujícím cenovou představu zadavatele, znamená to, že tato představa neodpovídá realitě. Zadavatel tak ve skutečnosti **podmínil účast v zadávacím řízení nabídkou ceny, jež je s ohledem na rozsah a technické parametry předmětu veřejné zakázky nereálná.** Proti sobě tak stojí na jedné straně cíleně upravený odhad nákladů zadavatele na realizaci zakázky, k němuž se dospělo přizpůsobením původního rozpočtu projektanta cenovým představám zadavatele (při absenci odpovídající redukce předmětu plnění), na druhé straně pak rozpočet projektanta ve výši cca 331 mil. Kč bez DPH a odborná kvalifikace stavebních dodavatelů, kteří zadavatele opakovaně upozorňují na nereálnou výši jeho finančních představ. Přitom jak rozpočet

projektanta, tak dodavatelé shodně indikují, že **jak předpokládaná hodnota veřejné zakázky, tak limitní cena byla zadavatelem stanovena nesprávně, a to významně pod reálnými náklady na splnění veřejné zakázky.** Postup zadavatele tak objektivně může způsobit, že veřejná zakázka nebude řádně dokončena, případně nebude provedena v souladu s požadavky zadavatele, nebo bude pro její úspěšné dokončení požadováno dodatečné navýšení ceny.

S nesprávným vymezením předpokládané hodnoty veřejné zakázky a limitní ceny dále bezprostředně souvisí § 36 odst. 3 ZZVZ, podle nějž zadavatel nesmí přenášet odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele. Zadavatel tedy odpovídá za správnost všech zadávacích podmínek bez výjimky, a tedy i za správnost všech údajů a informací v nich uvedených.

V daném případě zadavatel nestanovil předpokládanou hodnotu veřejné zakázky v souladu s příslušnými ustanoveními ZZVZ, zejm. již zmíněným § 16 ZZVZ, když ignoroval rozhodující údaje a informace vyplývající z podkladů, které si nechal pro účel zadávacího řízení zpracovat, zejména rozpočet projektanta, a nepřihlédl ani k upozornění ze strany dodavatele. Přitom právě cenový odhad dodavatelů stavebních prací, kteří jsou schopni ucházet se o veřejnou zakázku předmětného rozsahu, poskytuje reálný obraz o aktuální cenové úrovni stavebních prací. Současně se lze při stávajícím konkurenčním prostředí na stavebním trhu jen stěží domnívat, že by výhrady dodavatelů ke stanovení výše limitní nabídkové ceny měly za cíl otevřít možnost umělého navyšování nabídkových cen.

Dodavatel uzavírá, že předpokládaná hodnota veřejné zakázky i limitní cena, které jsou součástí zadávacích podmínek, nejsou stanoveny správně, což již samo o sobě představuje porušení povinnosti zadavatele ve vztahu k zadávacím podmínkám. Toto pochybení zadavatele je pak tím závažnější, že nedodržení maximální nabídkové ceny povede k vyloučení dodavatelů. Došlo tak k **absurdní situaci, kdy každý dodavatel, který se chce zúčastnit zadávacího řízení, musí předložit nabídkovou cenu, jež je nereálná a neumožňuje bezvadnou realizaci veřejné zakázky, natož jakoukoliv kalkulaci zisku na straně dodavatele.** Takové jednání však není pro seriózně podnikajícího stavebního dodavatele přijatelné.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti **žádá dodavatel zadavatele, aby vypustil požadavek stanovený v čl. 9.2. zadávací dokumentace**, že nabídková cena nesmí překročit částku 295 000 000 Kč bez DPH, když tato částka představuje nejvýše přípustnou nabídkovou cenu. Vyhoví zadavatel požadavku dodavatele?

Odpověď:

Zadavatel si je vědom své povinnosti řádně stanovit předpokládanou hodnotu veřejné zakázky v souladu s ust. § 16 ZZVZ, tedy na základě údajů a informací o zakázkách stejného či podobného předmětu plnění; nemá-li zadavatel k dispozici takové údaje nebo informace, vychází z informací získaných průzkumem trhu, předběžnými tržními konzultacemi nebo jiným vhodným způsobem. Zadavatel při stanovení předpokládané hodnoty postupoval zcela v souladu s uvedeným ustanovením ZZVZ.

Zadavateli je známa cena v loňském roce dokončené stavby obdobného parkovacího domu v Českých Budějovicích se 495 parkovacími místy pro automobily a 70 místy pro cyklistická kola, která byla vysoutěžena za cenu 124 199 989,00 Kč bez DPH a realizována za cenu 145 229 116,70 Kč bez DPH ve znění dodatku smlouvy č. 5. Náklady na jedno parkovací místo u této stavby dosáhly cca částky 293 tis. Kč bez DPH, a to včetně projektových prací, V předmětné zakázce „Parkoviště pro zaměstnance a heliport“ by náklady na jedno parkovací místo dle zadavatelem stanoveného limitu 295 mil. Kč bez DPH (a po odečtení předpokládaných nákladů na realizaci heliportu podle rozpočtu zpracovaného v rámci projektové dokumentace, tj. 292,18 mil. Kč bez DPH ponížených o 10,9 %, tedy 260,33 mil. Kč

bez DPH) vycházely na cca 338 tis. Kč bez DPH, jsou tak o 15 % nad výši nákladů jednoho parkovacího místa uvedené obdobné zakázky, přičemž i v nyní soutěžené stavbě parkoviště bude místo pro kolostavy.

Pokud jde o vztah zadavatelem stanoveného limitu nabídkové ceny a ceny projektové, jak již zadavatel uvedl, částka 295 mil. Kč bez DPH odpovídá projektové ceně snížené o cca 10 % (přesně o 10,9 %), přičemž předpokládaná cena této VZ odpovídá přibližně projektové ceně snížené o 15 %. Zadavatel dále objasnil, že podle jeho znalostí současného stavebního trhu by neměl být žádný problém, aby oproti „ceníkovým cenám“ (tj. cenám dle ÚRS či RTS) byla u takto rozsáhlé zakázky cena s ohledem na možnosti velkoobjemových odběrů jednotlivých částí stavby snížena o minimálně 10 %, přičemž zadavatel předpokládá snížení ceny o cca 14 až 15 % či možná ještě více a to i s ohledem na výše uvedenou zakázku obdobného předmětu plnění. Zadavateli se navíc v průběhu probíhajícího zadávacího řízení potvrdilo, že o tuto zakázku je mezi stavebními společnostmi velký zájem, což je jistě také důvodem k dosažení pro zadavatele výhodné ceny.

Zadavatel k tomu opětovně uvádí, že je přesvědčen, že získá nabídkovou cenu nižší než jím stanovenou nejvýše přípustnou. Zároveň je tím, kdo nese riziko, že nedostane od potencionálních dodavatelů žádnou nabídku (viz např. rozhodnutí ÚOHS R0062/2021/VZ: *„Je třeba konstatovat, že stanovení maximální nabídkové ceny představuje účelný nástroj, jehož prostřednictvím může zadavatel předem deklarovat objem finančních prostředků, které má na veřejnou zakázku k dispozici, a za jaký tedy může předmět veřejné zakázky realizovat. Bylo proto na úvaze dodavatelů, zda je pro ně plnění veřejné zakázky za stanovenou maximální nabídkovou cenu rentabilní či nikoliv.“* nebo rozhodnutí ÚOHS R0078/2022/VZ: *„Cenový strop (stanovení maximální nabídkové ceny) představuje obecně legitimní nástroj, umožňující zadavateli kontrolu nad náklady na veřejnou zakázku, přičemž může též reflektovat (a dodavatelům předem transparentně deklarovat) objem prostředků, které má zadavatel pro plnění veřejné zakázky k dispozici. V případě, že zadavatel nastaví cenový strop příliš nízko, riskuje, že žádnou nabídku nezíská.“*). To ale jak je výše uvedeno zadavatel rozhodně nepředpokládá.

Rozhodně nelze tvrdit, že cena nižší o 10,9 % pod cenami ÚRS či RTS je cena nereálná. V rámci úprav výkazu výměr na základě dotazů uchazečů o předmětnou zakázku navíc nedochází pouze k doplňování Výkazu výměr, na což poukazuje dodavatel, ale také k snižování množství či odebrání celých položek. Dodavatelem zmíněná projektová cena cca 331 mil. Kč bez DPH je přitom právě cenou dle posledního upraveného Výkazu výměr, takže ani Výkaz výměr, v němž „bylo doplněno nespočet nových položek“ (jak tvrdí dodavatel), se oproti stanovené nejvýše přípustné ceně stále neliší o více než uvedených 10,9 %. Jak již zadavatel také uváděl, tak je více než pravděpodobné, že pokud by stejné ceny ÚRS a RTS platily např. pro zakázku v hodnotě 300x nižší (tj. zakázku za cca 1 mil. Kč bez DPH), tak u zakázky za téměř 300 mil. Kč bez DPH musí dojít právě s ohledem na objektové a objemové slevy k zásadně nižším jednotkovým cenám, což ceníky ÚRS a RTS zohlednit nemohou, ale dle zkušeností zadavatele z jiných jím realizovaných stavebních zakázek je to zohledněno právě v rámci stavebního trhu. Zadavatel tak v žádném případě nenutí nikoho z dodavatelů předkládat nereálnou nabídkovou cenu. Současně ale naopak také platí, že dodavatelé nemohou diktovat zadavateli, že nesmí využít svého práva stanovit nejvýše přípustnou nabídkovou cenu, nebo že mu budou určovat, jakou limitní cenu má stanovit. Jak výše zadavatel dovodil, stanovil realistický limit nabídkové ceny. Zároveň platí, že stanovení limitu (nepřekročitelnosti) nabídkové ceny je plně v souladu se ZZVZ. Plnění smlouvy uzavřené mezi zadavatelem a dodavatelem bude hrazeno z veřejných zdrojů a při vynakládání těchto veřejných prostředků zadavatel musí, mimo jiné, zohlednit i podmínku efektivnosti vynakládání těchto prostředků (viz např. rozhodnutí ÚOHS S0139/2024/VZ: *„Ostatně je třeba akcentovat, že k hlavním cílům zadávacího řízení patří efektivní vynakládání veřejných prostředků, které*

zahrnuje též tlak na cenu. Zadavatel v zadávacím řízení usiluje zcela legitimně o získání co nejvýhodnější ceny za poptávané plnění a současně se snaží zamezit nepřiměřeně vysokým cenám. Následně záleží na trhu, zda se zadavateli podaří odpovídající cenovou nabídku získat.“).

Limit pro výši nabídkové ceny, který byl schválen řídicím orgánem zadavatele, není nereálný či neumožňující bezvadnou realizaci veřejné zakázky. Zadavatel je zcela přesvědčen o tom, že s ohledem na zadavateli známé ceny a s ohledem na situaci na stavebním trhu je předpokládaná hodnota stanovená v souladu s ust. § 16 ZZVZ a nejvýše přípustná nabídková cena je reálná.

Z výše uvedených důvodů zadavatel nebude vypouštět požadavek stanovený v čl. 9.2. zadávací dokumentace, že nabídková cena nesmí překročit částku 295 000 000 Kč bez DPH, když tato částka představuje nejvýše přípustnou nabídkovou cenu.

Dotaz č. 4:

Vážený zadavateli,

navazujeme na Vaši odpověď k dotazu č. 10 v dodatečných informacích č. 6, ve které uvádíte, že nepřekročitelnou hodnotu veřejné zakázky stanovujete s ohledem na projektovou dokumentaci a současný stav trhu, přičemž odkaz na cenové soustavy RTS a ÚRS považujete za zavádějící, neboť tyto nereflektují objemové slevy u velkých zakázek.

Předně uvádíme, že ocenění výkazu výměr pomocí standardních, veřejně přístupných a odborně uznávaných cenových soustav (ÚRS a RTS) slouží jako obecný indikátor tržní hodnoty zakázky. Dodáváme, že zadavatel není oprávněn stanovovat nepřekročitelné limity svévolně, nýbrž musí objektivně doložit, že tato cena odpovídá trhu. Nelze tedy přikročit k ponížení ceny stanovené na základě projektové dokumentace bez doložení tržní analýzy či jiného objektivního podkladu. V takovém případě se tak jedná pouze o odhad zadavatele, který je v přímém rozporu s oceněním odbornými soustavami. RTS a ÚRS přitom zohledňují oborové indexy, regiony a běžné nákladové standardy – nejsou tedy svévolné ani zavádějící, jak tvrdí zadavatel.

S ohledem na uvedené žádáme o poskytnutí konkrétnější informace o způsobu a datech, z nichž vycházel Váš odhad současného stavu trhu stavebních prací, zejména jakými podklady či srovnatelnými zakázkami je doložena oprávněnost 10 % snížení nepřekročitelné ceny. Domníváme se, že stanovení pevného cenového stropu bez možnosti zohlednit objektivní vývoj trhu nebo bez doložení reálného srovnání s aktuálními cenovými hladinami může být v rozporu s ustanovením § 6 ZZVZ, a tedy nepřiměřené, a to zejména s ohledem na skutečnost, že je v tomto případě fakticky omezena možnost dodavatele podat realistickou nabídku. To platí zvláště tehdy, když reálné tržní ceny přesahují stanovený limit, což může vést k faktickému vyloučení zájemců z účasti, což v konečném důsledku může vést k narušení soutěže v rozporu s ustanovením § 36 odst. 1 ZZVZ.

Ve Vaší odpovědi na dotaz č. 10 jste uvedli, že nepřekročitelná cena byla snížena o 10 % „s ohledem na současný stav na trhu stavebních prací a s ohledem na objem celé zakázky“. Zadavatel však nepředložil žádné konkrétní tržní údaje, průzkumy ani srovnání (např. s realizovanými obdobnými zakázkami), které by takové snížení odůvodňovaly. Bez toho nelze považovat stanovenou nepřekročitelnou cenu za odůvodněnou a přiměřenou. Ve své odpovědi dále vycházíte z předpokladu, že pro provedení prací i pro dodávky materiálu na tuto zakázku budou dodavateli poskytnuty objemové slevy, které „překračují i zadavatelem předpokládaných 10 %“. K tomuto uvádíme, že objemová sleva není automatická a není garantována ve všech segmentech, roli mohou hrát např. vysoké náklady na materiál a dopravu, kdy v takových případech nejsou slevy lineární. Připouštíme, že RTS a ÚRS jsou sice orientační, ale pokud zadavatel tvrdí, že lze zakázku vysoutěžit o 10 % levněji, než je její

cena stanovená projektovou dokumentací, měl by tento předpoklad konkrétně doložit, a to zejména s ohledem na ceny materiálů, inflaci atd.

Konečně uvádíte, že riziko příliš nízké maximální ceny nese výlučně zadavatel. Vzhledem k tomu, že nabídkové ceny nad rámec stanoveného limitu povedou k vyloučení účastníka, domníváme se, že současná konstrukce zadávacích podmínek riziko přenáší i na dodavatele – konkrétně tím, že může dojít k omezení možnosti předložení ekonomicky reálné nabídky. Za současného znění zadávacích podmínek bude dodavatel vyloučen, pokud podá nabídku nad stanoveným limitem, i když jeho nabídka odpovídá ekonomické realitě. Tento postup, dle našeho názoru porušuje zásadu přiměřenosti a rovného zacházení dle ustanovení § 6 ZZVZ, protože nutí dodavatele „tlačit“ cenu pod úroveň nákladů, což může vést k faktickému ohrožení plnění předmětné zakázky. V případě, že zadavatel akceptuje nabídky pod úrovní tržní ceny, může tento jeho postup reálně způsobit problém s kvalitou plnění, nedodělký nebo v nejzazším případě až k nedokončení zakázky. Zadavatel by měl mít zájem na kvalitním a ekonomicky udržitelném plnění, ne na vyloučení reálných dodavatelů.

Na základě výše uvedeného považujeme takto nastavenou zadávací podmínku v podobě maximální nepřekročitelné ceny za nerealistickou, jelikož fakticky znemožňuje účast dodavatelům, kteří kalkulují reálně, čímž je v konečném důsledku omezena soutěž, což je v přímém rozporu se smyslem ZZVZ a zásadou hospodářské soutěže.

Opětovně si Vás tak dovoluujeme požádat o zrušení zadávací podmínky v podobě nepřekročitelné ceny dle čl. 6.2. resp. 9.2. zadávací dokumentace.

Odpověď:

Zadavatel již na dotaz obdobného znění odpovídal (viz odpověď na dotaz č. 3, na kterou tímto v plném rozsahu odkazuje). Z odpovědi na předchozí dotaz vyplývá, že zadavatel nestanovil nepřekročitelný limit svévolně a zároveň doložil, že tato cena odpovídá trhu. V odpovědi na dotaz č. 3 zadavatel poskytl konkrétnější informace o způsobu a datech, z nichž vycházel při stanovení limitu nabídkové ceny. Reálné tržní ceny tedy dle zadavatele nepřesahují stanovený limit a zadávací podmínky nejsou stanoveny tak, že by mohly jakkoliv porušit zásadu přiměřenosti nebo rovného zacházení dle ust. § 6 ZZVZ či snad byly s to narušit soutěž v rozporu s ustanovením § 36 odst. 1 ZZVZ (srov. např. rozhodnutí ÚOHS S0097/2022/VZ: „*Ve vztahu k požadavku zadavatele na stanovení cenových stropů pak Úřad předně podotýká, že obecně platí, že zadavatel je oprávněn stanovit zadávací podmínky podle svých potřeb, nesmí však mj. podle § 36 odst. 1 zákona stanovit zadávací podmínky tak, aby určitým dodavatelům bezdůvodně přímo nebo nepřímo zaručovaly konkurenční výhodu nebo vytvářely bezdůvodné překážky hospodářské soutěže. Zadavatel však může jednoznačně deklarovat, které plnění je pro něj ekonomicky ještě přijatelné a které již není (např. kvůli omezenému množství finančních prostředků vyčleněných na předmětnou veřejnou zakázku), a to například i stanovením cenových stropů.*“).

Proto, jak zadavatel již uvedl v odpovědi na předchozí dotaz, nebude rušit zadávací podmínky v podobě nepřekročitelné ceny dle čl. 6.2. resp. 9.2. zadávací dokumentace.

Přílohy:

- bez příloh

V Českých Budějovicích

12. 5. 2025