

Naše zn. 8740/2022-SŽ-SSV-Ú3
Listů/příloh 4/0

Prostřednictvím E-ZAK

Vyřizuje Ing. Kamila Přerovská

Mobil 702 164 086
E-mail Prerovska@spravazeleznic.cz

Datum 9. června 2022

Věc: Rekonstrukce výpravní budovy v žst. Sokolnice Telnice

Vysvětlení/ změna/ doplnění zadávací dokumentace č. 3

Dotaz č. 26:

V Obchodních podmínkách, které jsou přílohou č. 1 smlouvy o dílo, v článku 12.2 je stanoveno následující:

12.2 *Zhotovitel potvrzuje, že je schopen zrealizovat předmět Veřejné zakázky za cenu uvedenou v odst. 3.3 Smlouvy a v příloze č. 4 Smlouvy, a to v plném rozsahu a potvrzuje, že cena uvedená v odst. 3.3 Smlouvy a v příloze č. 4 Smlouvy je cenou konečnou a nepřekročitelnou a zahrnuje veškeré práce nezbytné pro řádné dokončení a předání Díla, přičemž může být měněna výhradně:*

12.2.1 *v případě změny výše nebo způsobu platby zákonem stanovené daně z přidané hodnoty (DPH), přičemž v takovém případě se Cena Díla upraví způsobem odpovídajícím změně výše nebo způsobu odvodu DPH,*

12.2.2 *na základě písemné dohody stran.*

V reakci na výše uvedené ustanovení obchodních podmínek, které jsou součástí smlouvy o dílo, Vás žádáme o sdělení z jakého důvodu zadavatel neuvažuje o zahrnutí inflační/cenové doložky, resp. mechanismu, který by zohlednil případný vliv vývoje nákladů spojených s realizací díla na jeho cenu, do smluvní dokumentace, a to s ohledem na předpokládanou hodnotu veřejné zakázky 52.368.107,- Kč bez DPH a dobu realizace 22 měsíců ode dne zahájení prací. Zahrnutí inflační nebo cenové doložky považujeme za stěžejní a to nejen pro naši účast v zadávacím řízení.

Dále si dovoluujeme uvést důvody pro které by měly zadávací podmínky, resp. smluvní dokumentace, inflační či cenovou doložku obsahovat.

1. Obvyklost a přiměřenost

Smluvní úprava mechanismu zohledňujícího případný vývoj inflace či vstupních cen nákladů je u veřejných zakázek obdobného objemu běžnou praxí, a to právě za účelem vyvážení vztahů (rizik) mezi zhotovitelem a objednatelem.

Pokud u zakázky tohoto typu zadávací dokumentace neobsahuje obdobné pravidlo, odporuje zadávací dokumentace zásadě přiměřenost a nepřiměřeným přenosem rizika na zhotovitele zcela vybočuje z pravidel sociálně odpovědného zadávání.

2. Nepředvídatelný vývoj trhu a nesrovnatelnost nabídek

V průběhu roku 2021 došlo k neočekávanému a skokovému nárůstu cen stavebního materiálu, prací a dodávek. Ani k dnešnímu dni nelze říci, že by se ceny na stavebním trhu ustálily, zřejmě dojde k jejich dalšímu vývoji (zvýšení či snížení).

V současné situaci je nemožné přesně či alespoň přibližně určit, zda a jakým způsobem se bude cena vstupních nákladů vyvíjet. Nicméně vzhledem k tomu, že předpokládaná hodnota veřejné zakázky činí 52.368.107,- Kč bez DPH představuje jakýkoliv procentuální nárůst cen vstupních materiálů, prací a dodávek podstatný vliv na celkovou výši nákladů nutných pro realizaci veřejné zakázky.

V případě absence smluvního mechanismu, který by zohlednil případný vývoj vstupních cen nákladů na realizaci zakázky, jsou účastníci nuceni při kalkulaci svých cenových nabídek případným rizikům spojených s vývojem vstupních nákladů předcházet vytvořením různě vysoké „rozpočtové rezervy“, která se promítne na výsledné nabídkové ceně.

Vzhledem ke skutečnosti, že se stavební trh nachází v turbulentní době a vývoj cen stavebního materiálu, prací a dodávek nelze predikovat, zda taková „rozpočtová rezerva“ bude odpovídat následné skutečnosti.

Vytvořená „rozpočtová rezerva“ tak ve výsledku může zcela zbytečně prodražit realizaci veřejné zakázky, neboť účastníci mohou ve svých nabídkách kalkulovat s mnohem vyšším rizikem, než které ve skutečnosti nastane, či naopak může být nedostatečná. Úspěšný uchazeč s nízkou rezervou se pak může úspěšně domáhat zvýšení ceny, což zdrazí realizaci zakázky i nad úroveň uchazeče, který měl v cenové nabídce „rozpočtovou rezervu“ dostačující. Řízení rizika spojeného s vývojem vstupních nákladů prostřednictvím „rozpočtové rezervy“ je tak nežádoucí jak pro účastníky, neboť takový postup snižuje šance na získání zakázky, tak i pro zadavatele, neboť omezuje konkurenční prostředí mezi účastníky (namísto toho, aby nutilo účastníky ve snaze získat veřejnou zakázku k předkládání nejnižších nabídkových cen, nutí účastníky své nabídky nadceňovat) a zadavatel získává nesrovnatelné či předražené nabídky.

Absence mechanismu, který by zohlednil případný vývoj nákladů spojených s realizací díla, tak u zakázky takového objemu a rozsahu vede ve svém důsledku k nadceňování překládaných nabídek a představuje tak rozpor i se zásadou hospodárnosti. Vytváření rozpočtové rezervy v případě této zakázky rovněž vede k předkládání vzájemně neporovnatelných nabídek, neboť každý z účastníků bude k hrozícímu riziku přistupovat odlišným způsobem (ať už v rámci zadávacího řízení, či až v rámci smluvního vztahu kdy dané okolnosti nastanou).

Jak bylo uvedeno výše, v současné situaci není možné přesně určit, zda a jakým způsobem se bude cena vstupních nákladů vyvíjet. Při tvorbě cenové nabídky, resp. rozpočtové rezervy, lze vycházet z aktuální / predikované výše inflace, která se na nárůstu vstupních nákladů však podílí pouze zlomkově. S ohledem na objem předmětné zakázky je však i vliv výše inflace na cenu zakázky nezanedbatelný.

Průměrná roční inflace za rok 2021 činila 3,8 %. S ohledem na meziroční inflaci za měsíc duben, která činí 14,2 %, lze předpokládat, že v roce 2022 bude průměrná roční inflace obdobná či vyšší (Česká národní banka predikuje inflaci pro rok 2022 ve výši 13,1 %). Pouze z důvodu inflace tak dojde k navýšení nákladů na realizaci zakázky v rozpětí cca 6,8 mil. Kč bez DPH ročně.

S ohledem na plánovanou dobu realizace 22 měsíců představuje nárůst nákladů pouze o inflaci až cca 10 mil. Kč bez DPH, to však pouze za předpokladu, že nedojde k prodloužení doby realizace zakázky v souladu se smlouvou.

Výše uvedené navýšení celkových nákladů na realizaci zakázky však počítá pouze s inflací, určené dle aktuální predikce inflace České národní banky na rok 2022. Vývoj cen stavebních komodit v průběhu roku 2021 však ukázal, že nárůst cen jednotlivých stavebních komodit se může pohybovat v řádech desítek až stovek procent.

Různý přístup uchazečů k výše uvedenému ve svém důsledku znamená obdržení neporovnatelných nabídek a rovněž riziko zadavatele, že k prodražení zakázky dojde i při realizaci.

3. Limitace změn

Jak bylo uvedeno výše, jakýkoli, byť sebemenší, procentní nárůst vstupních nákladů na realizaci veřejné zakázky představuje při absenci předmětné smluvní úpravy pro účastníky zadávacího řízení obrovské riziko. Zákonná úprava v ZZVZ a Společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj a Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k problematice nárůstu cen stavebních materiálů sice výslovně umožňuje navýšení ceny, avšak současně připouští úpravu ceny v případě, že nejde o postup dle smluvního ujednání „pouze“ o 15 % z ceny zakázky. Do tohoto limitu se však počítá hodnota veškerých změn „de minimis“. Účastníkům, resp. zhotoviteli, tak hrozí, že jakékoli navýšení nákladů nad tuto hranici ponesou výhradně sami, neboť zadavatel bez dalšího nemůže sám z vlastní vůle v průběhu realizace zakázky navýšit sjednanou cenu díla nad výše uvedený limit. Současně pak může být zadavatel sám omezován ve změnách, které mu ZZVZ jinak běžně umožňuje.

4. Vliv na ne/možnost uchazečů podat nabídku

Případná rizika nemohou uchazeči přenést ani na případné poddodavatele (např. zafixováním cenových nabídek) neboť s ohledem na předmět a obsah předmětné veřejné zakázky je okruh dostatečně kvalifikovaných a kapacitně schopných poddodavatelů konkrétních specializovaných částí zakázky značně omezen a tito, vědomi si svého výhradního postavení, nemají důvod takové riziko přebírat.

Za takové situace je otázkou, zda uchazeči, resp. jejich statutární orgány, vůbec mohou do zadávacího řízení podat nabídku a o získání této veřejné zakázky se tak vůbec ucházet, neboť by tím mohli odpovídat za porušení povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře dle ust. § 51 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb, O obchodních korporacích. Ačkoliv by se tedy účastník zadávacího řízení mohl účastnit, neboť splňuje veškeré kvalifikační předpoklady pro to, aby veřejnou zakázku řádně a včas splnil a s ohledem na své schopnosti by byl objektivně schopen zakázku realizovat, s ohledem na povinnost jednat s péčí řádného hospodáře a rizika vyplývající ze zadávací dokumentace, může zakázku vyhodnotit jako tak rizikovou, že se o ni nemůže vůbec ucházet. To povede k omezení počtu nabídek a k dalšímu omezení hospodářské soutěže a ke zvýšení ceny případných nabídek.

Absence předmětného mechanismu, resp. nepřiměřeně nastavené zadávací podmínky, tak fakticky účastníkům brání účastnit se zadávacího řízení.

S ohledem na výše uvedené Vás tímto žádáme o doplnění smluvní dokumentace o inflační či cenovou doložku, prostřednictvím které bude možné celkovou cenu, resp. jednotkové ceny položek stavebních prací, dodávek a služeb, navýšit o míru inflace, přičemž takové navýšení ceny bude možné vždy po uplynutí kalendářního čtvrtletí.

Odpověď:

Zadavatel sleduje současnou situaci, včetně stanovisek Ministerstva pro místní rozvoj a Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, stejně jako prognózy vývoje Ministerstva financí a České národní banky včetně její praktické měnové politiky a avizovaných možných opatření.

Zadavatel neuvažuje nad doplněním inflační doložky, a to i s ohledem na předpokládanou dobu pro provedení díla a na okamžik zahájení předmětného výběrového řízení.

Zadavatel nebude zařazovat do smlouvy o dílo inflační doložku.

Dotaz č. 27:

V objektu E.2.1 (Pozemní objekty) se nachází v oddílu 767 (Konstrukce zámečnické) položka č. 301 – Hliníková stěna. Rozměr stěny v soupisu prací neodpovídá rozměru uvedeném ve výpisu oken. Prosím o upřesnění rozměru.

Odpověď:

Správný rozměr hliníkové stěny v místnosti č. 1.12 (nový komerční prostor) je 5400x2400 mm (fixní část) + stěna fixní s dveřmi 1900x2400 mm vstup z haly (fix 900x2400 mm, dveře 1000x2400 mm), popis položky číslo 301 v díle 767 byl upraven v položkovém rozpočtu zveřejněném 8. 6. 2022.

Dotaz č. 28:

Dle TZ:

Vystěhování bytů a uskladnění

Před započítím stavebních prací v jednotlivých bytech bude provedeno stěhování vybavení z bytů a uskladnění vybavení v k tomu určených kontejnerech či v k tomu určených prostorech. Pro nájemníky bytů bude po dobu rekonstrukce zajištěno náhradní ubytování po nezbytně nutnou dobu – uvažováno cca 2 měsíce/byt.

Vyklizení sklepních a půdních prostor

Před započítím prací budou vyklizeny sklepní a půdní prostory celého objektu.

Tyto činnosti nejsou uvedeny v soupise prací, domníváme se správně, že vyklizení sklepu a půdy, stěhování a náhradní ubytování zajistí investor a tyto činnosti nejsou předmětem zakázky?

Odpověď:

Vystěhování všech nájemníků proběhlo v měsíci 09/2021. Byty zůstanou volné po celou dobu rekonstrukce. Předání bytů do nájmu proběhne po kolaudaci.

V rámci stavby OR byla v měsíci 11/2021 do kontejneru vystěhována „technologie“. V současnosti se v budově nachází pouze výpravčí a pokladní, mimo prostory dopravní kanceláře a pokladny je objekt prázdný.

Náklady na vyklizení půdy a sklepů jsou uvedeny v položce číslo 351 v díle HZS v objektu E. 2.1 Stavební část.

Vzhledem ke skutečnosti, že bylo provedeno pouze **vysvětlení zadávací dokumentace**, neprodlužuje zadavatel lhůtu pro podání nabídek.

Povaha shora uvedených vysvětlení/ změn/ doplnění zadávací dokumentace nevyžaduje prodloužení lhůty pro podání nabídek.

Vysvětlení/ změnu/ doplnění zadávací dokumentace, včetně příloh, zadavatel uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil výzvu k podání nabídek, tedy na profilu zadavatele: <https://zakazky.spravazeleznice.cz/>. Vysvětlení/ změna/ doplnění je považováno za doručené okamžikem uveřejnění.

V Olomouci dne - 9 -06- 2022

Ing. Miroslav Bocák
ředitel organizační jednotky
Stavební správa východ
Správa železnic, státní organizace