

## Vysvětlení zadávací dokumentace č. 4

### **Veřejná zakázka:**

Název: Výstavba fotovoltaického pole a jeho uvedení do provozu - opakované zadání  
Ev. č. veřejné zakázky: Z2024-001749

### **Zadavatel:**

Název: 3L real a.s.  
Sídlo: Nekázanka 880/11, Nové Město, 110 00 Praha  
IČO: 285 00 491

### **Osoba zastupující zadavatele:**

Název: craft legal – advokátní kancelář, s.r.o.  
Sídlo: Nekázanka 880/11, Nové Město, 110 00 Praha  
IČO: 170 88 780  
Zastoupena: Mgr. Janem Zahradníčkem, jednatelem

Zadavatel obdržel dne 23. února 2024 žádost dodavatele o vysvětlení zadávací dokumentace podle § 98 odst. 3 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“).

### **Dotaz č. 1:**

Dokument, ke kterému se dotaz vztahuje: neuvedeno

Ustanovení dokumentu, ke kterému se dotaz vztahuje: neuvedeno

Znění dotazu: V § 6 odst. 1) zákona o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ) je uvedena povinnost zadavatele dodržovat mj. zásadu přiměřenosti. Ta byla do zákona implementována na základě směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2014/24/EU o zadávání veřejných zakázek. Zásadou přiměřenosti se řídí každá zadávací podmínka zadavatele. Zásada přiměřenosti má nutit zadavatele respektovat pravidlo úměrnosti při stanovení jejich nároků a pokynů, a to v kterékoliv fázi zadávacího řízení.

V zadavatelem předložené Smlouvě o dílo (SoD) jakožto součásti zadávacích podmínek (ZD) lze nalézt nepřiměřené pasáže, krajně nevyvážená ustanovení a ustanovení téměř vylučující základní povinnost zadavatele (objednatele) platit cenu díla, což je jeden z pojmových znaků smlouvy o dílo. V praxi to znamená jistě omezení hospodářské soutěže.

Nejextrémnější projevy nevyváženosti a nepřiměřenosti jsou obsaženy např. v těchto ustanoveních SoD (je jich tam podstatně více než je zde uvedeno, prakticky celá SoD je extrémně nesymetrická a nepřiměřená):

- Čl. 5.3.: objednatel se má k soupisu prací vyjádřit (jakkoli). Podle čl. 5.5. je však nedílnou součástí faktury odsouhlasený soupis prací. Pokud tedy objednatel nepředá zhotoviteli odsouhlasený soupis prací, a to z jakéhokoli libovolného důvodu, faktura je neplatná. Zhotovitel nemá žádnou možnost se postupu objednatele bránit a tudíž ani nemá prakticky žádnou možnost dosáhnout na základní povinnost objednatele, což je platit cenu díla. Lze očekávat, že měsíční fakturace bude cca. 100 mil. Kč, přičemž její placení bude zcela v libovůli objednatele, který však nebude podle jiného smluvního ujednání ani v prodlení s placením v případě výslovného a bezpodmínečného neodsouhlasení soupisu prací. Naopak, zhotovitel se při případném zastavení provádění díla z důvodu neplacení dostane do prodlení, což je sankcionováno enormními smluvními pokutami a jistěno bankovní zárukou zhotovitele.

- čl. 5.9.: úhrada faktur do výše 90 %, zádržné ve výši 10 %. V praxi to u VZ s předpokládanou hodnotou VZ ve výši 1 mld. Kč znamená zádržné ve výši 100 mil. Kč.
- čl. 14.13.: dílo je pouze část z celé fotovoltaické elektrárny (FVE). Zhotovitel má však předložit kolaudační rozhodnutí opravňující k užívání díla, přičemž na jiných částech budou jiní zhotovitelé. Bez toho se ale dílo nepovažuje za dokončené a schopné předání. Na vůli zhotovitele není závislé dokončení ostatních částí FVE, tedy není jasné, jak dosáhnout kolaudace celé FVE. ZD navíc ani neobsahuje informace o stavebním povolení a jeho podmínkách, tudíž uchazeči nemohou nyní zodpovědně posoudit náročnost a povahu této povinnosti ukládané SoD a tudíž ZD.
- čl. 17.1.: zhotovitel má objednateli předložit bankovní záruku za řádné provedení díla na 5 % z ceny díla. V případě jejího uplatnění a vyčerpání pak má zhotovitel objednateli předložit podle čl. 17.4. ihned další záruční listinu až do výše 10 % z ceny díla. Tyto záruky jsou u banky uplatnitelné zcela bez zdůvodňování či jiných podmínek. Další bankovní záruky jsou požadovány opět od zhotovitele ve prospěch objednatele na zádržné na vady díla (5 % z ceny díla) a zádržné na záruku (5 % z ceny díla). Dostáváme se tedy k bankovním zárukám ve výši mezi 15 % a 20 % z ceny díla (tedy 150 až 200 mil. Kč podle předpokládané hodnoty VZ), a to vždy od zhotovitele směrem k objednateli. Přitom podle základního principu smlouvy o dílo je to naopak objednatel, kdo má platit cenu díla zhotoviteli a tudíž tuto svou povinnost vhodně zajistit. Nepřiměřenost je zjevná i v poměru objemu díla (VZ) k majetkovým a ekonomickým poměrům objednatele: jedná se o obchodní korporaci, jejíž stálá aktiva byla podle poslední uveřejněné účetní závěrky k 31.12.2022 ve výši necelých 54 mil. Kč a výsledek hospodaření -1,4 mil. Kč. Je zde tedy jasná neproporcionálnost k objemu předmětné VZ a vyrovnanému zajištění závazků obou smluvních stran.
- čl. 19.1.: zhotovitel se zavazuje předložit pojistné smlouvy v úhrnné hodnotě min. 300 mil. Kč, a to u pojišťovny předem schválené objednatel. V případě, že nebude zhotovitel takovým pojištěním disponovat (např. proto, že objednatel jednoduše neschválí pojišťovnu), vystavuje se riziku smluvní sankce ve výši 30 mil. Kč (!). Objednatel však nemá jakékoli limity ani kritéria pro ne/schválení pojišťovny. Může tak libovolně objednateli neschválit pojišťovnu (z jakéhokoli důvodu, i opakovaně) a ten se dostává do prodlení a pod nepřiměřenou sankci.
- čl. 22.: smluvní pokuty jsou v rozporu se zásadou přiměřenosti jako celek, a to jak do výše, jednosměrnosti (všechny jsou ukládané pouze zhotoviteli), tak do podmínek a způsobu jejich uplatnění. Jako příklad poslouží čl. 22.2. se smluvní pokutou 120 tis. Kč denně pro případ prodlení s dokončením díla, kdy se podle čl. 22.3. v měsíčním prodlení smluvní pokuta stonásobí (!) na 12 mil. Kč a dále rovněž pokračuje v nárůstu smluvní pokuty podle čl. 22.2. Další absurdní smluvní pokutou je podle čl. 22.1. vybudování zařízení staveniště bez písemného schválení objednatele ve výši 10 mil. Kč, kdy objednatel nemusí souhlasit vůbec, nebo naprosto nevhodně (např. na nevhodném místě apod.), zcela libovolně. Pro uplatnění smluvních pokut nejsou uvedeny žádné omezující podmínky jejich použití a podmínky určující míru provinění/zavinění/jevu, které jsou obvyklé u takových ustanovení v jiných SoD na výstavbu infrastrukturních projektů, např. vážnost reklamované vady, míry nedostatku BOZP, míry porušení souhlasu objednatele s výstavbou zařízení staveniště atd. V čl. 22.24. obě strany souhlasně prohlašují, že jsou smluvní pokuty přiměřené. Ty se však ve všech případech týkají pouze jedné smluvní strany, a to zhotovitele. Toto ustanovení je naprosto nevyvážené a v rozporu se zásadou přiměřenosti.
- Čl. 21.: Odstoupení od smlouvy je jednostranné, ukládající výhodnější postavení pouze objednateli, v rozporu se zásadou proporcionality a symetrie. Nevyvážená je především poslední věta čl. 21.4.: pokud objednatel využije jakékoli (i absurdní) právo ze smlouvy, tedy např. neodsouhlasit soupisy prací a tím fakticky za dílo neplatit nebo placení

oddalovat, nemá zhotovitel možnost smlouvu vypovědět. V takové situaci by tedy zhotovitel neobdržel platby, objednatel by však nebyl v prodlení a zhotovitel se by se dostal do pastí, protože by neměl cash flow a zároveň by on sám byl naopak v prodlení s plněním díla a s povinností ještě platit nepřiměřené smluvní pokuty objednateli - neplatiči.

- Čl. 24.: závěrečná ustanovení jsou v rozporu se zásadou přiměřenosti, zvláště:
  - nepřihlíží se k obchodním zvyklostem obecným nebo v odvětví,
  - na zhotovitele se přenáší nebezpečí změny okolností (to se ukázalo v době covidové pandemie a války na Ukrajině jako krajně nevýhodné pro dodavatele a většina zadavatelů VZ již od tohoto ustanovení upustila jako od nepřiměřeného),
  - neumožňuje postoupit jakákoli pohledávková práva zhotovitele z této SoD na třetí osobu bez souhlasu objednatele,

Upraví zadavatel zadávací podmínky a především příloženou SoD tak, aby neporušovaly zásady uvedené v § 6 ZZVZ, především zásadu přiměřenosti?

#### **Odpověď zadavatele:**

**Zadavatel dotčená ustanovení smlouvy o dílo, resp. smlouvu o dílo jako celek, nepovažuje za nepřiměřené. Zadavatel proto znění smlouvy o dílo nebude nijak měnit.**

#### **Dotaz č. 2:**

Dokument, ke kterému se dotaz vztahuje: neuvedeno

Ustanovení dokumentu, ke kterému se dotaz vztahuje: neuvedeno

Znění dotazu: V dokumentu Technická zpráva (TZ) s názvem „01-FE-2022\_032-TZ-A-2024\_01\_04.pdf“, který je součástí zadávací dokumentace, je na str. 8 v čl. S001– NOSNÉ KONSTRUKCE FOTOVOLTAICKÝCH PANELŮ uvedena věta „Variantní řešení je možné při dodržení níže uvedených parametrů.“ a níže pak věta „Ukotvení konstrukce bude provedeno závrtem do terénu pomocí zemních vrutů.“ Naopak v příloze č. 7 ZD soupisu prací s výkazem výměr (VV) je v položce č. 12 „Nosná konstrukce FV panelů, viz výkres V5-STOJAN“ uvedeno „Poznámka k položce: PŘIPOUŠTÍ SE VARIANTNÍ ŘEŠENÍ“. Je zde rozpor v těchto dokumentech.

TZ obsahuje i výkres konstrukce (detailně okótované, v podstatě konkrétní výrobek) obsahující podstatný prvek kotvení zemní vruty, která se typově u větších FVE běžně v ČR používala zhruba před 14 lety. Mezitím naprostá většina velkých výrobců v Evropě přešla k jednodušším typům konstrukcí a namísto zemních vrutů používá k založení zatloukané sloupky z ocelových profilů. Tento způsob je nejenom modernější, jednodušší a na trhu dostupnější, ale především ekonomičtější a na trhu velkých FVE naprostým standardem.

Připouští tedy zadavatel variantní řešení nosné konstrukce tak, jak je uvedeno ve VV a je možné použít standardní konstrukci ze zatloukanými sloupky?

#### **Odpověď zadavatele:**

**Zadavatel sděluje, že v případě SO01 se připouští variantní řešení. Konstrukce se zatloukanými sloupky je tedy přípustná, a to při dodržení stanovených parametrů pro minimální a maximální výšku konstrukce vč. panelů od země. Výkres konstrukce uvedený v dokumentu FE\_FVE-2022\_032-A-SO01-9001 obsahuje typový výrobek a dodavatel v nabídce může předložit výrobek jiný, dle dodavatelem zvoleného řešení, včetně způsobu kotvení.**

### **Dotaz č. 3:**

Dokument, ke kterému se dotaz vztahuje: neuvedeno

Ustanovení dokumentu, ke kterému se dotaz vztahuje: neuvedeno

Znění dotazu: ZD neobsahuje výsledky geotechnického průzkumu ani tahových zkoušek (pull-out testů, PoT) sloupků / zemních vrutů pro založení nosných konstrukcí FVE. Tyto údaje jsou prakticky jedním z důležitých podkladů pro výpočet ceny a provedení nosných konstrukcí.

Zároveň platí, že ZD podle ZZVZ musí splňovat náležitosti podle vyhlášky č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, kde z ustanovení § 6 písm. e) a f) vyplývá, že dokumentace pro zadání stavebních prací určuje stavbu v technických, ekonomických a architektonických podrobnostech, které jednoznačně vymezují předmět veřejné zakázky, jeho hmotové, materiálové, stavebně-technické, technologické, dispoziční a provozní vlastnosti, vzhled a jakost, a umožňuje vyhotovit soupis stavebních prací, dodávek a služeb (...) včetně výkazu výměr.

Sdělí zadavatel výsledky takových zkoušek s uveřejněním výsledků tak, aby uchazeči měli možnost předložit srovnatelné a relevantní cenové nabídky v souladu s uvedenou vyhláškou?

Variantně, umožní zadavatel uchazečům provést individuálně tahové zkoušky ještě před podáním nabídek?

#### **Odpověď zadavatele:**

**Zadavatel již v rámci vysvětlení zadávací dokumentace č. 3 ze dne 9.2.2024 uvedl, že inženýrsko-geologický průzkum v lokalitě proveden nebyl. Zadavatel připouští variantní řešení provedení nosných konstrukcí (viz odpověď na dotaz č. 2), a tedy je na dodavateli, jaké řešení zvolí. Řešení nosné konstrukce bude dle čl. 24.6 zadávací dokumentace dimenzováno dle větrných a sněhových podmínek lokality výstavby a bude doloženo statickým výpočtem dle podkladů stanovených v čl. 24.6 zadávací dokumentace.**

### **Dotaz č. 4:**

Dokument, ke kterému se dotaz vztahuje: neuvedeno

Ustanovení dokumentu, ke kterému se dotaz vztahuje: neuvedeno

Znění dotazu: Místo stavby FVE bylo dříve součástí vojenského výcvikového prostoru Ralsko. Při instalaci FVE velikosti přes 70 MWp je nutné provést mnoho zemních prací a instalovat desetitisíce sloupků / zemních vrutů do země do hloubek cca. 1,5 – 2 m.

Z veřejných zdrojů a tisku lze zjistit, že místy byla provedena asanace bývalého vojenského výcvikového prostoru do hloubky cca. 30 cm a že v prostoru jsou stále ještě tisíce kusů nevybuchlé munice, které se budou nalézat ještě desítky let.

Byl zadavatelem či jinou osobou proveden podrobný pyrotechnický průzkum území předmětné stavby minimálně do uvedených hloubek (s patřičnou rezervou) a zaručuje zadavatel, že místo stavby je prosté veškeré munice a pro provedení uvedených prací zcela bezpečné?

#### **Odpověď zadavatele:**

**Zadavatel uvádí, že pyrotechnický průzkum a vyčištění území byly provedeny bývalým správcem lokality, státním podnikem Vojenské lesy a statky, s.p. Tento průzkum a vyčištění území byly provedeny před tím, než předmětné pozemky nabyl zadavatel. Zadavatel doplňuje, že předmětné pozemky nikdy nesloužily jako vojenská střelnice, tedy zde není riziko nálezu nevybuchlé munice.**

S ohledem na skutečnost, že zadavatel uveřejnil toto vysvětlení zadávací dokumentace do 3 pracovních dnů od obdržení žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace a na skutečnost, že tímto vysvětlením nedochází ke změně ani doplnění zadávací dokumentace, se **lhůta pro podání nabídek neprodlužuje.**

V Praze, dne 28. 2. 2024

Za zadavatele:

.....  
Mgr. Jan Zahradníček, jednatel  
craft legal – advokátní kancelář s.r.o.