

Zadavatel:  
SNEO, a.s.  
se sídlem: Praha 6, Na Dračkách 405/49, PSČ 162 00  
IČO: 27114112

Veřejná zakázka:  
„Obytný areál Na Dračkách“

zadávaná v otevřeném řízení podle ust. § 27 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných  
zakázkách, ve znění pozdějších předpisů

## **DODATEČNÉ INFORMACE K ZADÁVACÍM PODMÍNKÁM II**

dle ust. § 49 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „ZVZ“)

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář, sídlem Jakubská 1, 602 00 Brno, jako zástupce výše uvedeného zadavatele v předmětném zadávacím řízení, poskytuje tímto v souladu s ustanovením § 49 ZVZ dodatečné informace k zadávacím podmínkám veřejné zakázky „Obytný areál Na Dračkách“, uveřejněné ve Věstníku veřejných zakázek dne 2. 7. 2014 pod evidenčním číslem VZ 486835.

### **Dotaz č. 16 (obdržen dne 4.9. 2014):**

V čl. V. 2. smlouvy o zřízení práva stavby obou etap je uvedeno: "Stavebník není oprávněn provést jakoukoliv část stavby, pro niž byl povinen předložit vzorky, před schválením takového vzorku vlastníkem." Rozsah předkládaných vzorků však v zadávací dokumentaci není nikde řešen vyjma dokumentu "SNEO\_kniha standardů obytný areál SNEO (příloha č. 2 smluv o zřízení práva stavby)", který předepisuje předložení vzorků pouze pro kování u některých výplní otvorů a povrchovou úpravu předokenních rolet. Znamená to, že jiné vzorky vlastník nebude požadovat?

### **Odpověď zadavatele:**

Návrh smlouvy o zřízení práva stavby obou etap ve svém čl. V odst. 2 stanoví povinnost dodavateli (stavebníkovi) předložit ke schválení požadované vzorky před provedením jakékoliv části stavby, pro kterou jsou vzorky požadovány. Dále návrh smlouvy o zřízení práva stavby obou etap ve svém čl. IV. odst. 7 obsahuje právo kontroly stavby ze strany zadavatele (vlastníka pozemku), když mimo jiné stanoví, že „Vlastník je oprávněn provádět za účasti stavebníka pravidelnou kontrolu provádění stavby. Předmětem kontroly ze strany vlastníka je ověření a hodnocení, zda je stavba ve všech fázích prováděna v souladu s územním rozhodnutím, se stavebním povolením, s projektovou dokumentací, standardy uvedenými v Knize standardů

specifikované v čl. V. odst. 1, obecnými požadavky na výstavbu, obecně závaznými technickými předpisy a normami (...). Zhotovitel tak bude v kontextu práva kontroly zadavatele povinen na jeho vyžádání poskytnout jakékoliv vzorky, kterými prokáže, že výstavba probíhá v souladu s Knihou standardů, nikoliv jen v těch případech, kde Kniha standardů používá výslovně pojem „vzorek“.

**Dotaz č. 17 (obdržen dne 4. 9. 2014):**

V čl. VII. 3. smlouvy o zřízení práva stavby obou etap je uvedeno: "Bankovní záruka bude platná po celou dobu provádění stavby až do úplného dokončení stavby a odstranění případných vad a nedodělků ..." Jakým způsobem posoudí vlastník odstranění vad a nedodělků (a kdy tedy vrátí bankovní záruku), když stavbu nepřebírá, nesestavuje tedy protokol o předání díla a nezasahuje do soupisu vad a nedodělků, jak je obvyklé u běžných stavebních zakázek?

**Odpověď zadavatele:**

Návrh smlouvy o zřízení práva stavby obou etap ve svém čl. IV. odst. 7 obsahuje právo kontroly stavby ze strany zadavatele (vlastníka pozemku): „*Vlastník je oprávněn provádět za účasti stavebníka pravidelnou kontrolu provádění stavby. Předmětem kontroly ze strany vlastníka je ověření a hodnocení, zda je stavba ve všech fázích prováděna v souladu s územním rozhodnutím, se stavebním povolením, s projektovou dokumentací, standardy uvedenými v Knize standardů specifikované v čl. V. odst. 1, obecnými požadavky na výstavbu, obecně závaznými technickými předpisy a normami a zda je dodržován stanovený Harmonogram. O provedené kontrole se vyhotovuje zápis, který podepisují zúčastnění zástupci vlastníka a stavebníka (...)*“. V kontextu návrhu smlouvy o zřízení práva stavby obou etap a návrhu smlouvy o realizaci výstavby je dodavatel pro uvolnění bankovní záruky povinen hodnověrně prokázat, že stavba je dokončena a provedena v souladu s uvedenými smlouvami včetně jejich příloh. Způsob prokázání není ve smlouvách striktně stanoven, protože bude ovlivněn způsobem, kterým bude výstavba realizována (zda na objednávku developera jinou stavební společností nebo samotným developerem). Zadavatel je vzhledem ke svému právu provádění kontroly ve všech fázích výstavby oprávněn účastnit se také předávacího řízení, na kterém budou zjišťovány vady a nedodělky stavby. Například tímto způsobem tedy může dodavatel hodnověrně prokázat bezvadné dokončení stavby, v jehož důsledku bude uvolněna bankovní záruka. Zadavatel současně nevyklučuje ani prokázání dokončení a bezvadnosti stavby včetně odstranění všech vad a nedodělků jiným hodnověrným způsobem.

**Dotaz č. 18 (obdržen dne 4. 9. 2014):**

V čl. IV. 2. smlouvy o zřízení práva stavby obou etap je uvedeno, že k jakýmkoliv změnám stavby je stavebník oprávněn pouze s předchozím souhlasem vlastníka. Znamená to, že se vlastník bude vyjadřovat např. i ke klientským změnám? V souvislosti s předchozím dotazem vás žádáme o informaci, jakým způsobem bude povolování změn probíhat – v jakých lhůtách se vlastník vyjádří, jaký rozsah změn podléhá schválení, jaké legitimní důvody bude vlastník mít pro neschválení změny atd.

**Odpověď zadavatele:**

Návrh smlouvy o zřízení práva stavby pro etapu A i etapu B stanoví v čl. IV. odst. 2: „*Stavebník se zavazuje zajistit provedení stavby v souladu s územním rozhodnutím, stavebním povolením a projektovou dokumentací. Stavebník se je oprávněn od stavebního povolení a projektové dokumentace odchýlit pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka (...)*“. Zadavatel (vlastník pozemku) si tedy ve smluvní dokumentaci vyhradil právo předchozího souhlasu se změnou zasahující do územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo projektové dokumentace. Zadavatel si tak vyhradil právo předchozího souhlasu např. ke spojení více bytových jednotek ve stavbě. Zadavatel si naopak nevyhradil právo předchozího souhlasu k běžným klientským změnám (např. barvě a typu obkladů a dlažeb, barvě a typu podlahových krytin, vybavení bytu), které do výše uvedených dokumentů nezasahují. Zadavatel je povinen poskytovat dodavateli (stavebníkovi) součinnost včetně posouzení návrhu změn dodavatele. Rychlost posouzení konkrétního návrhu dodavatele na změnu bude vždy závislá na charakteru a složitosti návrhu, přičemž zadavatel se bude vždy snažit poskytnout dodavateli vyjádření k navržené změně na základě vlastního posouzení bez zbytečného odkladu.

**Dotaz č. 19 (obdržen dne 4. 9. 2014):**

V čl. I. 15 smlouvy o realizaci projektu je uvedeno, že postup převádění pozemků a bytů u stavby B bude analogický se stavbou A. Žádáme zadavatele o vysvětlení postupu, neboť z uvedeného vyplývá, že by bytové jednotky převáděné do vlastnictví zadavatele musely být rozděleny na dvě části tak, aby část mohla být převedena po dokončení stavby A a část po dokončení stavby B. V opačném případě by po dokončení stavby B již nebyly žádné bytové jednotky k dispozici pro převedení a postup pak nemůže být analogický.

Z daňových důvodů by bylo vhodné upravit textaci smlouvy následovně: "Zřízení práva stavby je podmíněno následným převodem pozemků a bytů. Zřízení práva stavby je součástí celé této transakce, která bude dokončena až následně převodem pozemků a posléze i bytů." Upraví zadavatel v tomto duchu smlouvu?

### Odpověď zadavatele:

Návrh smlouvy o realizaci projektu stanoví v čl. I odst. 15: „*Ustanovení odst. 12 a 13 tohoto článku Smlouvy se analogicky použije také pro stavbu B a pozemky pro stavbu B.*“ Návrh smlouvy o realizaci projektu přitom ve svém čl. I odst. 12 upravuje převod vlastnického práva k pozemkům, na nichž bude realizována stavba, a v odst. 13 rozdělení vlastnického práva dodavatele ke stavbě a pozemkům na vlastnické právo k jednotlivým bytovým jednotkám (prostřednictvím prohlášení vlastníka). Naopak není odkazováno na analogické použití odst. 14, který upravuje převod vybraných bytových jednotek ve stavbě A do vlastnictví zadavatele. Analogický postup jako v případě stavby A se tak u stavby B použije pouze pro převod pozemků a rozdělení vlastnického práva ke stavbě a pozemkům na vlastnické právo k bytovým jednotkám. V důsledku uvedeného není druhá část dotazu podle zadavatele relevantní. Zadavatel proto ze zde uvedených důvodů nepřistoupí k úpravě návrhu smlouvy o realizaci projektu, neboť změna není opodstatněná.

### **Dodatečné informace poskytnuté zadavatelem bez předchozí žádosti:**

#### Informace zadavatele č. 2 ze dne 10. 9. 2014:

Zadavatel v souvislosti s odpovědí na dotaz č. 16 **prodlužuje lhůtu pro podání nabídek, a to**

**do 25. 9. 2014 do 15:00 hodin.**

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář, sídlem Jakubská 1, 602 00 Brno, jako zástupce výše uvedeného zadavatele v předmětném zadávacím řízení, tímto **současně oznamuje v souladu s ustanovením § 147 odst. 8 ZVZ provedení související úpravy v uveřejněném vyhlášení veřejné zakázky „*Obytný areál Na Dračkách*“, uveřejněném ve Věstníku veřejných zakázek dne 2. 7. 2014 pod evidenčním číslem VZ 486835, spočívající v úpravě **bodů IV.3.4** Lhůta pro doručení nabídek a **bodů IV.3.8** Podmínky pro otevírání obálek v souladu s výše uvedenou úpravou lhůty pro podání nabídek.**

V Praze dne 10. září 2014

**SNEO, a.s.**

v zastoupení MT Legal s.r.o., advokátní kancelář  
Mgr. David Dvořák, LL.M., Ph.D., jednatel  
(podepsáno elektronicky)