

Florentinum, recepce A  
Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, Česká republika  
Tel.: +420 255 000 111

Titanium Business Complex  
Nové sady 996/25, 602 00 Brno, Česká republika  
Tel.: +420 545 423 420

Poděbradova 2738/16, 702 00 Ostrava, Česká republika  
Tel.: +420 596 110 300

Centrum Zuckermandel  
Žižkova 7803/9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika  
Tel.: +421 232 113 900

**Městský úřad Černošice**

Riegrova 1209  
252 28 Černošice

k rukám Mgr. Filip Kořínek, starosta

*doručeno emailem*

V Praze dne 7.5.2018

**PŘÁVNÍ POSOUZENÍ MOŽNOSTÍ DALŠÍHO POSTUPU VE VĚCI VEŘEJNÉ ZAKÁZKY  
„NOVÁ RADNICE – REKONSTRUKCE A PŘÍPRAVA BUDOVY Č. P. 259“**

Vážený pane starosto,

advokátní kancelář HAVEL & PARTNERS s.r.o. („**HAVEL PARTNERS**“) byla požádána, aby posoudila možnosti dalšího postupu města Černošic („**Klient**“ nebo „**Zadavatel**“) jako zadavatele veřejné zakázky s názvem „Nová radnice – rekonstrukce a přístavba budovy č.p. 259“ („**Veřejná zakázka**“) v souvislosti se změnami závazků ze smlouvy na plnění předmětu Veřejné zakázky, která byla uzavřena se společností METALL QUATRO spol. s r.o.

**1. PŘEDMĚT POSOUZENÍ**

Předmětem tohoto posouzení je zhodnocení možností dalšího postupu Zadavatele v návaznosti na dosud provedené změny závazků ze Smlouvy a změny závazků ze Smlouvy plánované tak, aby postup Zadavatel byl v souladu s ustanovením § 222 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů („**ZZVZ**“) a dále také obecně se zásadami zadávání veřejných zakázek.

**2. ZÁKLADNÍ POPIS SITUACE A ÚČEL POSOUZENÍ**

Zadavatel na základě zadávacího řízení na Veřejnou zakázku uzavřel s vybraným dodavatelem dne 14.9.2016 smlouvu na plnění předmětu Veřejné zakázky („**Smlouva**“). Odměna za plnění předmětu Veřejné zakázky byla ve Smlouvě sjednána ve výši 35 mil. Kč bez DPH. V průběhu plnění předmětu Veřejné zakázky byly mezi Zadavatelem a vybraným dodavatelem uzavřeny ke Smlouvě postupně dodatky č. 1 – dodatek č. 4. Důvodem uzavření jednotlivých dodatků byly jednak ujednání o provedení nepředvídatelných stavebních prací, jejichž potřeba se vyskytla

v plnění předmětu Smlouvy a jejichž vznik nemohl Zadavatel před zadáním Veřejné zakázky předvídat a dále ve vztahu k dodatku č. 3 a dodatku č. 4 v každém jednotlivém případě i částečně požadavky Zadavatele na provedení dodatečných stavebních prací nad rámec plnění sjednaného Smlouvou.

V návaznosti na hodnotu změn (víceprací a méněprací) provedených dodatkem č. 1 – č. 4 ve vztahu k původní hodnotě Veřejné zakázky (tj. 35 mil. Kč) je účelem tohoto posouzení vymezit jaký zákonný limit pro provedení změn původního závazku (tj. původní hodnoty Veřejné zakázky) je z pohledu zákonných limitů stanovených ustanovením § 222 ZZVZ uskutečnitelný. V návaznosti na toto určení je zároveň předmětem tohoto posouzení návrh dalších možných postupů Zadavatele ve vztahu k Veřejné zakázce.

### 3. PODKLADOVÉ DOKUMENTY A INFORMACE

Pro účely vypracování tohoto posouzení nám byly poskytnuty následující dokumenty:

- *Smlouva na plnění předmětu Veřejné zakázky;*
- *Dodatek č. 1 včetně změnových listů*
- *Dodatek č. 2 včetně změnových listů*
- *Dodatek č. 3 včetně změnových listů*
- *Dodatek č. 4 včetně změnových listů (dodáno v průběhu poskytování právního poradenství dne 1.3.2018)*
- *Důvodová zpráva k dodatku č. 1 - 3*

Při vypracování tohoto posouzení jsme rovněž vycházeli z platných a účinných obecně závazných právních předpisů.

### 4. PŘEDPOKLADY A VÝCHODISKA POSOUZENÍ

S ohledem na zadání tohoto posouzení a vycházíme pro účely tohoto posouzení z následujících předpokladů a východisek:

- Zadavatel uzavřel s vybraným dodavatelem ve vztahu ke Smlouvě pouze dodatek č. 1 – dodatek č. 4, a to ve znění nám předloženém pro účely zpracování posouzení;
- **Dodatek č. 1:**
  - a) cenový nárůst (finanční hodnota uvedených víceprací) činí 2.266.368,46 Kč bez DPH
  - b) hodnota změny (absolutní hodnota víceprací a méněprací oproti původnímu rozpočtu plnění Veřejné zakázky) činí 3.051.406,45 Kč bez DPH

Veškeré stavební práce ujednané v rámci dodatku č. 1 naplňují definici tzv. nepředvídatelných změn ve smyslu ustanovení § 222 odst. 6 ZZVZ.
- **Dodatek č. 2:**
  - a) cenový nárůst činí 2.256.493,74 Kč bez DPH
  - b) hodnota změny činí 2.598.569,48 Kč bez DPH

Veškeré stavební práce ujednané v rámci dodatku č. 1 naplňují definici tzv. nepředvídatelných změn ve smyslu ustanovení § 222 odst. 6 ZZVZ.
- **Dodatek č. 3:**
  - a) cenový nárůst činí 3.877.504,23 Kč bez DPH
  - b) hodnota změny činí 4.749.899,16 Kč bez DPH

Stavební práce ujednané v rámci dodatku č. 3 naplňují definici tzv. nepředvídatelných změn ve smyslu ustanovení § 222 odst. 6 ZZVZ v hodnotě 3.043.295,71 Kč bez DPH.

Stavební práce ujednané v rámci dodatku č. 3 naplňují definici tzv. dodatečných stavebních prací ve smyslu ustanovení § 222 odst. 5 ZZVZ v hodnotě 834.208,52 Kč bez DPH.

- **Dodatek č. 4:**

a) cenový nárůst činí 4.420.267,65 Kč bez DPH

b) hodnota změny činí 7.986.228,00 Kč bez DPH

Stavební práce ujednané v rámci dodatku č. 4 naplňují definici tzv. nepředvídatelných změn ve smyslu ustanovení § 222 odst. 6 ZZVZ v hodnotě 1.976.000,38 Kč bez DPH.

Stavební práce ujednané v rámci dodatku č. 4 naplňují definici tzv. dodatečných stavebních prací ve smyslu ustanovení § 222 odst. 5 ZZVZ v hodnotě 2.444.267,27 Kč bez DPH.

## 5. PRÁVNÍ POSOUZENÍ

### 5.1 URČENÍ RELEVANTNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY PRO ZMĚNU ZÁVAZKŮ ZE SMLOUVY

Ačkoliv byla Smlouva uzavřena ještě za účinnosti zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, s ohledem na přechodné ustanovení § 273 odst. 6 ZZVZ<sup>1</sup> se veškeré změny závazků ze smluv na veřejné zakázky, ke kterým dochází po nabytí účinnosti nového ZZVZ, posuzují podle posledně jmenovaného zákona. Změny závazků ze smlouvy jsou pak novým ZZVZ vymezeny v ustanovení § 222 ZZVZ.

Podle § 222 odst. 1 ZZVZ „*není-li dále stanoveno jinak, nesmí zadavatel umožnit podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku po dobu jeho trvání bez provedení nového zadávacího řízení podle tohoto zákona*“. Navazující odstavce citovaného ustanovení pak stanoví, co je považováno za změnu podstatnou, a co nikoliv, přičemž pokud konkrétní změna závazku ze smlouvy naplní podmínky tzv. nepodstatné změny dle jednotlivých ustanovení § 222 ZZVZ, lze tuto změnu provést bez realizace nového zadávacího řízení.

Ve vztahu k předmětu a účelu tohoto posouzení mohou být relevantní zejména ustanovení § 222 odst. 5 ZZVZ upravující dodatečné stavební práce, § 222 odst. 6 ZZVZ upravující nepředvídatelné změny, § 222 odst. 7 ZZVZ upravující tzv. záměnu položek a v neposlední řadě § 222 odst. 4 ZZVZ upravující tzv. změny de minimis.

### 5.2 DODATEČNÉ STAVEBNÍ PRÁCE DLE §222 ODS. 5 ZZVZ

Přípustnost provedení této kategorie změny závazků ze smlouvy závisí čistě na posouzení nezbytnosti takových plnění z hlediska dokončení veřejné zakázky bez ohledu na to, zda jde o změny, které zadavatel mohl či nemohl předvídat.

Podmínky pro použití ustanovení § 222 odst. 5 ZZVZ jsou následující:

*„Za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažují dodatečné stavební práce, služby nebo dodávky od dodavatele původní veřejné zakázky, které nebyly zahrnuty v původním závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku, pokud jsou nezbytné a změna v osobě dodavatele*

---

<sup>1</sup> § 273 odst. 6 ZZVZ: „Změny závazků ze smluv na veřejné zakázky nebo koncesních smluv uzavřených podle zákona č. 137/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, nebo podle zákona č. 139/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona posuzují podle tohoto zákona. Do součtu cenového nárůstu změn závazku ze smlouvy podle § 222 odst. 5 písm. c) a odst. 6 písm. c) se započítávají i změny závazků ze smluv na veřejné zakázky nebo koncesních smluv provedené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.“

- a) není možná z ekonomických anebo technických důvodů spočívajících zejména v požadavcích na slučitelnost nebo interoperabilitu se stávajícím zařízením, službami nebo instalacemi pořízenými zadavatelem v původním zadávacím řízení;
- b) by způsobila zadavateli značné obtíže nebo výrazné zvýšení nákladů a
- c) *hodnota dodatečných stavebních prací, služeb nebo dodávek nepřekročí 50 % původní hodnoty závazku; pokud bude provedeno více změn, je rozhodný součet hodnoty všech změn podle tohoto odstavce."*

#### **Ad a) Podmínka nezbytnosti dodatečných stavebních prací**

Jako příklad splnění tohoto požadavku lze uvést rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže („ÚOHS“) ve věci sp.zn. S080/2007 ze dne 30.7.2007, ve kterém ÚOHS uvedl, že dodatečné stavební práce „[b]ly provedeny z důvodu nutnosti dokončení díla, případně nemohly být technicky nebo ekonomicky odděleny od původní zakázky, když práce dodatečně provedené na základě dodatku č. 2 byly zároveň nezbytné pro kolaudaci díla.“ Dále řešil ÚOHS oprávněnost nezbytnosti dodatečných stavebních prací např. ve svém rozhodnutí ve věci sp.zn. S303/2008 ze dne 2.12.2008, ve kterém uvádí: „[v] šetřeném případě je zřejmé, že se uzavřené „dodatky“ věcně bezprostředně týkají předmětu původní veřejné zakázky, neboť je jimi smluvními stranami reagováno na reálné podmínky stavby, zejména na skutečný stav konstrukcí, který nebylo možné před jejich odkrytím jednoznačně ověřit...Podle názoru Úřadu, vycházejícího ze zadavatelem poskytnutých podkladů, tak jejich potřeba vznikla v důsledku objektivně nepředvídaných okolností a dodatečné stavební práce byly nezbytné pro provedení původních stavebních prací a pro dokončení předmětu původní veřejné zakázky“. Uvedené skutečnosti představovaly důvody legitimní nezbytnosti pro dokončení předmětu veřejné zakázky.

#### **Ad b) Podmínka nemožnosti změny v osobě dodavatele z ekonomického nebo technického hlediska a z důvodu zvýšení nákladů**

Naplnění této souhrnné podmínky bude nezbytné zkoumat individuálně v každém jednotlivém případě, nicméně její splnění lze předpokládat spíše tam, kde by změna dodavatele zasáhla do určitých technologických postupů apod. (např. souslednost prací na vozovkovém souvrství, betonáž na souvisejících částech stavby, apod.), nebo je zřejmé, že by vedla k prokazatelnému vzniku dodatečných nákladů v extenzivním rozsahu.

### **5.3 NEPŘEDVÍDATELNÉ ZMĚNY DLE § 222 ODS. 6 ZZVZ**

Změna odůvodněná nepředvídanými okolnostmi je v ZZVZ samostatnou kategorií změn, nezávislou na dodatečných plněních podle § 222 odst. 5.

Podmínky pro použití jsou následující:

„Za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažuje změna,

- a) jejíž potřeba vznikla v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat;
- b) nemění celkovou povahu veřejné zakázky a
- c) *hodnota změny nepřekročí 50 % původní hodnoty závazku; pokud bude provedeno více změn, je rozhodný součet hodnoty všech změn podle tohoto odstavce."*

#### **Ad a) Podmínka nepředvídatelnosti**

Jak plyne z dikce ustanovení § 222 odst. 6 ZZVZ je pro účely využití daného ustanovení pro uskutečnění změny závazku ze Smlouvy nezbytné, aby nepředvídatelnost změny podřazované pod dané zákonné ustanovení naplňovala hledisko tzv. náležité péče zadavatele. Potřeba dané změny tedy nemohla být ani při vynaložení náležité péče zadavatele předvídatelná. K výkladu pojmu nepředvídatelnosti lze odkázat na ustanovení odst. 109 preambule směrnice 2014/24/EU, jež stanoví, že „[p]ojem *nepředvídatelné okolnosti* se týká *okolností, jež nemohl veřejný zadavatel předpokládat ani přes přiměřeně pečlivou přípravu zadávacího řízení na původní veřejnou zakázku při zohlednění jemu dostupných prostředků, povahy a vlastností konkrétního projektu, osvědčených postupů v dotčené oblasti a potřeby zajistit vhodný poměr mezi zdroji vynakládanými na přípravu zadání veřejné zakázky a její odhadovanou hodnotou*“.

K výkladu nepředvídatelnosti změn lze odkázat i relevantní rozhodovací praxi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, která byť se vztahuje k dříve účinnému ZVZ, jsou její závěry aplikovatelné i na ZZVZ, zejména v části vysvětlující, že: „[o]bjektivně *nepředvídané okolnosti* jsou *takové okolnosti, které zadavatel nemohl objektivně předem předpokládat. Jedná se tedy o okolnosti předem neodhadnutelné, které vznikly zcela nezávisle na vůli zadavatele. Zadavatel je nemohl předvídat a ani je svým jednáním nebo opomenutím nezpůsobil. Nemůže se tedy jednat např. o dodatečné požadavky zadavatele. Nepředvídanou okolností rovněž není, pokud zadavatel při zadání veřejné zakázky nezohlední veškeré skutečnosti, ačkoliv tak při vynaložení odborné péče učinit mohl a měl. Zadavatel se o nutnosti provedení dodatečných stavebních prací musí dozvědět až v době po zadání původní veřejné zakázky*.“

#### **Ad b) Podmínka zachování povahy veřejné zakázky**

Druhou podmínkou je, že změna nemění celkovou povahu veřejné zakázky. Odst. 109 preambule směrnice 2014/24/EU k tomu uvádí: „[n]eplatí to však v případech, kdy je výsledkem úprav změna povahy veřejné zakázky, například kvůli nahrazení stavebních prací, dodávek nebo služeb, které mají být poskytnuty, jiným plněním, nebo kvůli zásadní změně typu veřejné zakázky, protože v takové situaci lze předpokládat hypotetický dopad na výsledek zadávacího řízení“. Nepředvídaná změna by se tedy měla týkat již zadaného předmětu veřejné zakázky a neměla by dané plnění zásadně měnit.

### **5.4 PODMÍNKY POUŽITÍ § 222 ODS. 5 A § 222 ODS. 6 ZZVZ Z HLEDISKA PŘÍPUSTNÉHO ROZSAHU ZMĚN**

Tzv. dodatečné práce i nepředvídatelné změny tedy představují zcela samostatné kategorie povolené změny smlouvy, které lze aplikovat na sobě nezávisle. Tyto dvě kategorie změny závazků ze smluv vykazují ovšem následující shodné a dokonce i související rysy:

- a) **povolený rozsah dodatečných prací (§ 222 odst. 5 písm. c) ZZVZ) i povolená hodnota nepředvídatelné změny (§ 222 odst. 6 písm. c) ZZVZ) jsou samostatně stanoveny na 50 % původní hodnoty závazku** (počítáno samostatně vždy pro změny podle § 222 odst. 5 ZZVZ a samostatně pro změny podle § 222 odst. 6 ZZVZ).

Dle ustanovení § 222 odst. 9 se původní hodnotou závazku rozumí hodnota sjednaná ve smlouvě a případně upravená podle ustanovení o vyhrazené změně ceny, pokud je smlouva obsahuje.

Dle výkladu poskytnutého autorem ZZVZ - Ministerstvem pro místní rozvoj, je v případě, kdy dochází ke změně části plnění smlouvy, pro výpočet hodnoty změny

rozhodující součet absolutních hodnot přidaného (nového) a nevyčerpaného (původního) plnění<sup>2</sup>.

V případě, že:

- a) realizovaná změna spočívá pouze v rozšíření předmětu smlouvy na veřejnou zakázku, je rozhodující cena přidaného plnění,
- b) realizovaná změna spočívá pouze v zúžení předmětu smlouvy na veřejnou zakázku, je rozhodující cena nevyčerpaného plnění,
- c) dochází ke změně části plnění předmětu smlouvy na veřejnou zakázku, je třeba zohlednit jak cenu nového plnění, tak cenu nevyčerpaného (původního) plnění. Půjde tedy o součet absolutních hodnot přidaného (nového) a nevyčerpaného (původního) plnění.

*Pokud tedy v průběhu trvání smlouvy dojde k méněpracím v hodnotě 10.000,- Kč a zároveň k vícepracím v hodnotě 20.000,- Kč, dle výše uvedeného výkladu se hodnotou změny pro účely výše uvedeného ustanovení rozumí 30.000,- Kč.*

- b) **cenový nárůst obou těchto kategorií dohromady na 30 % původní hodnoty závazku.**

Toto procentuální omezení dané ustanovením § 222 odst. 9 ZZVZ se počítá jako rozdíl nárůstu a zmenšení ceny.

Započítat lze veškerá neprovedená plnění, která nebyla provedena proto, že byla nahrazena v rámci změny podle § 222 odst. 5 (práce nezbytné k dokončení) nebo podle § 222 odst. 6 (změna z nepředvídaných důvodů) jiným plněním. Neodečítají se však neprovedená plnění, která se týkají záměny materiálu dle § 222 odst. 7 ZZVZ nebo změny de minimis podle § 222 odst. 4 ZZVZ.

## 5.5 ZÁMĚNA POLOŽEK DLE § 222 ODS. 7 ZZVZ

Podmínky, za kterých se záměna v rámci položek soupisu stavebních prací, dodávek a služeb nepovažuje za podstatnou změnu, jsou upraveny v ustanovení § 222 odst. 7 ZZVZ, a to následovně:

*„Za podstatnou změnu závazku ze smlouvy dle odstavce 3 na veřejnou zakázku, jejímž předmětem je provedení stavebních prací, se nepovažuje záměna jedné nebo více položek soupisu stavebních prací jednou nebo více položkami, za předpokladu že:*

- a) *nové položky soupisu stavebních prací představují srovnatelný druh materiálu nebo prací ve vztahu k nahrazovaným položkám;*
- b) *cena materiálu nebo prací podle nových položek soupisu stavebních prací je ve vztahu k nahrazovaným položkám stejná nebo nižší;*
- c) *materiál nebo práce podle nových položek soupisu stavebních prací jsou ve vztahu k nahrazovaným položkám kvalitativně stejné nebo vyšší a*
- d) *zadavatel vyhotoví o každé jednotlivé záměně přehled obsahující nové položky soupisu stavebních prací s vymezením položek v původním soupisu stavebních prací, které jsou takto nahrazovány, spolu s podrobným a srozumitelným odůvodněním srovnatelnosti materiálu nebo prací podle písmene a) a stejné nebo vyšší kvality podle písmene c)“.*

---

<sup>2</sup> Viz výkladové stanovisko „Změny závazků ze smlouvy na veřejnou zakázku podle § 222 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek“, dostupné z: <http://portal-vz.cz/cs/Jak-na-zadavani-verejnych-zakazek/Metodiky-stanoviska/Metodiky-k-zakonu-c-134-2016-Sb-,-o-zadavani-verejnych-zakazek/Metodiky-specialni-k-zadavacim-rizenim>

Pro účely naplnění podmínek využití ustanovení § 222 odst. 7 ZZVZ je nezbytné, aby zadavatel dbal kumulativního naplnění všech jednotlivých podmínek. Podmínky písm. b) a c), tedy shodná či vyšší kvalita a stejná či nižší cena zajišťují, aby nedošlo k nedovolené změně ekonomické rovnováhy v neprospěch zadavatele. Záměna se přitom musí týkat konkrétních položek. Je však třeba dávat pozor v situaci, kdy by mělo dojít k záměně některé z cenové či jinak významných položek, neboť v takovém případě by využití § 222 odst. 7 ZZVZ mohlo překračovat rámec směrnicí povolených změn. V takovém případě připadá v úvahu spíše lze započítání takové změny do některé ze směrnicí předvídané kategorie (např. změn *de minimis*).

## 5.6 ZMĚNA DE MINIMIS § 222 ODS. 4 ZZVZ

Změnou *de minimis* dle § 222 odst. 4 ZZVZ taková změna, která:

- nemění celkovou povahu veřejné zakázky;
- její hodnota je nižší než finanční limit pro nadlimitní veřejnou zakázku<sup>3</sup>; a
- její hodnota je v případě zakázek na stavební práce zároveň nižší než 15 % původní hodnoty závazku<sup>4</sup>.

Ustanovením § 222 odst. 4 ZZVZ se do českého právního řádu implementuje dle čl. 72 odst. 2 směrnice 2014/24/EU tzv. „safe harbour“ (bezpečný přístav) nebo-li změna *de minimis*, u níž platí, že změny do výše 15 % hodnoty veřejné zakázky v případě stavebních prací, pokud zároveň změna nepřekračuje hodnotu příslušného finančního limitu pro nadlimitní veřejné zakázky podle vyhlášky č. 172/2016 Sb. a nedojde ke změně celkové povahy veřejné zakázky, je možné provést bez posuzování jakýchkoli věcných podmínek.

V daném případě by se tedy mělo by se jednat o **„záchytný“ důvod, který umožní provést změny, které nebude možné učinit podle § 222 odst. 5 a 6 či jiného zákonem předvídaného důvodu.**<sup>5</sup>

## 5.7 APLIKACE PRÁVNÍ ÚPRAVY ZMĚNY ZÁVAZKU ZE SMLOUVY NA SMLOUVU NA PLNĚNÍ DOTČENÉ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

V návaznosti na výše uvedené obecné právní posouzení byly hodnoty změn a cenové nárůsty jednotlivých dodatků (nejprve dodatku č. 1 – č. 3) rozděleny pod příslušné kategorie tzv. nepředvídatelných změn (§ 222 odst. 6 ZZVZ) a tzv. dodatečných stavebních prací (§222 odst. 5 ZZVZ).

Toto rozdělení je znázorněno následujícím schématem:

	Hodnota změny (2x max 50%)	Cenový nárůst (max 30%)
Dodatek 1 (nepředvídatelné změny §222/6)	3 051 406,45	2 266 368,47
Dodatek 2 (nepředvídatelné změny)	2 598 569,48	2 256 493,74

<sup>3</sup> Finanční limit pro určení nadlimitní veřejné zakázky n

<sup>4</sup> V tomto případě je nezbytné upozornit, že Je nicméně třeba upozornit, že uplatnění změn *de minimis* je podmíněno tím, že nedojde u jedné konkrétní změny k překročení stanoveného procentuálního limitu. Pokud by k němu došlo, je tím zcela znemožněno využití tohoto důvodu a celá tato změna by se stala nelegální. Pokud by tedy např. zadavatel provedl změnu v rozsahu 17 % (kterou by nebylo možno podřadit pod jiný důvod podle § 222), pak hodnota nelegálně provedené změny činí celých 17 %, a nikoliv pouze 2 %.

<sup>5</sup> V případě, že by si zadavatel byl jistý, že veškeré jeho změny nepřesáhnou 15 %, pak samozřejmě může postupovat jen podle této kategorie.

§222/6)		
Dodatek 3 (nepředvídatelné změny §222/6)	4 749 899,16	3 043 295,71
Dodatek 3 (dodatečné práce §222/5)		834 208,52
Mezisoučet 1, 2, 3	10 399 875,09	8 400 366,44

Po provedeném mezisoučtu hodnoty změny a cenového nárůstu uskutečněného uzavřením dodatku č. 1 – dodatku č. 3 ke Smlouvě bylo nutné dále sledovat zejména limit tzv. cenového nárůstu.

Dle bodu 5.4 tohoto posouzení může **cenový nárůst pro obě kategorie změn** (§ 222 odst. 5 ZZVZ i § 222 odst. 6 ZZVZ) představovat maximálně 30 % původní hodnoty závazku, což s ohledem na původní hodnotu závazku ve výši 35.080.578,- Kč bez DPH činí **10.524.173,- Kč bez DPH**. V souvislosti s uzavřením dodatku č. 4 ke Smlouvě tak bylo možné k naplnění maximální přípustné hranice cenové nárůstu možné vyčerpat částku ve výši 2.123.806,56 Kč bez DPH. Tato částka byla tedy alokována z dodatku č. 4 ke Smlouvě do kategorie nepředvídatelných a dodatečných prací (§ 222 odst. 5 a § 222 odst. 6 ZZVZ). V tomto ohledu je nutné si uvědomit, že cenový nárůst představuje poněkud jinou kategorii než tzv. hodnota změny (viz vysvětlení v bodě 5.4 tohoto posouzení).

<b>Dodatek 4</b>	4 420 267,65
Alokace cenového nárůstu do kategorie nepředvídatelných a dodatečných stavebních prací	2 123 806,56
Odpočty provedené dodatkem č. 4	1 782 976,87
Přípočty provedené dodatkem č. 4	6 203 251,13
Hodnota změny dle dodatku č. 4	7 986 228,00
Alokace odpočtů z dodatku 4 do § 222/5, 6	3 565 960,35
Zbývající hodnota změny po alokaci do § 222/5 a 222/6	4 079 444,57

Jak vyplývá z výše uvedeného schématu, bylo ze změnových listů k dodatku č. 4 ke Smlouvě dopočítáno, že cenový nárůst ve výši 2.123.806,56 Kč bez DPH odpovídá hodnotě změny ve výši 3.565.960,35 Kč. Tato hodnota změny byla tedy alokována ještě do kategorie tzv. nepředvídatelných a dodatečných změn (§ 222 odst. 5 a odst. 6 ZZVZ).

Po provedení výše uvedené alokace z původní hodnoty změny provedené dodatkem č. 4 ke Smlouvě ve výši 7.986.228,- Kč do kategorie tzv. nepředvídatelných a dodatečných změn, zbývalo u dodatku č. 4 ke Smlouvě uplatnit zákonným způsobem ještě hodnotu změny závazku ve výši 4.079.444,57 Kč bez DPH.



Jak vyplývá z bodu 5.6 tohoto posouzení, pokud zadavatel naplní provedenými změnami závazků ze smlouvy plně kategorií tzv. nepředvídatelných změn a tzv. dodatečných prací, existuje dále možnost provedené změny závazku podřadit pod tzv. kategorii změn de minimis

(§ 222 odst. 4 ZZVZ).

Před alokací zbývající hodnoty změny závazků provedené dodatkem č. 4 ke Smlouvě (tj. 4.079.444,57 Kč bez DPH) byly od této zbývající hodnoty odečteny ještě následující položky:

<b>Dodatek 4</b>	
Zbývající hodnota změny po alokaci do § 222/5 a 222/6	4 079 444,57
Záměna položek dle §222/7 ZZVZ <sup>6</sup>	-710 917,49
VRN	-137 130,00
Vzájemné krácení prací z dodatku č. 1 a dodatku č. 4	-1 072 065,99

Konečná hodnota změny závazku k alokování do kategorie změny závazku de minimis dle § 222 odst. 4 ZZVZ tak činila 2.159.331,09 Kč bez DPH.

Vzhledem k tomu, že dle ustanovení § 222 odst. 4 písm. c) ZZVZ nesmí být hodnota změny de minimis v případě zakázek na stavební práce zároveň vyšší než 15 % původní hodnoty závazku, je maximálním přípustným limitem pro změnu de minimis ve vztahu ke Smlouvě hodnota ve výši 5.262.086,70 Kč bez DPH (15 % z 35.080.578,- Kč bez DPH).

Po odečtu zbývající hodnoty změny závazku k dodatku č. 4 ve výši 2.159.331,09 Kč bez DPH od maximálního limitu změny de minimis ve výši 5.262.086,70 Kč bez DPH je možné dále provést změnu hodnotu závazku ze Smlouvy ještě ve výši **max. 3.102.755,61 Kč bez DPH.**

## 5.8 MOŽNOSTI DALŠÍHO POSTUPU ZADAVATELE VE VZTAHU K VEŘEJNÉ ZAKÁZCE

S ohledem na provedený výpočet zbývající maximální výše zákonné změny závazku ze Smlouvy (3.102.755,61 Kč bez DPH) a sdělení Klienta, že očekává při pokračování plnění Smlouvy provedení změny závazku ze Smlouvy ve vyšší hodnotě, než této maximální výši byly formulovány dvě následující alternativy dalšího postupu Klienta ve vztahu k Veřejné zakázce:

### Alternativa dalšího postupu č. 1:

První alternativou dalšího postupu je pokračovat v plnění dosavadní uzavřené Smlouvy.

Případné ucelené dodatečné vícepráce (nepředvídatelné či vzniklé v důsledku dodatečného požadavku investora) – např. oprava a zateplení fasády - řešit zadáváním těchto prací v režimu tzv. veřejné zakázky malého rozsahu s maximální výší předpokládané hodnoty do 6 mil. Kč bez DPH. K tomuto upozorňujeme, že zadavatel je povinen sčítat při zadávání

<sup>6</sup> Viz obecné právní posouzení dle bodu 5.5 tohoto posouzení.

veřejných zakázek malého rozsahu předpokládané hodnoty spolu věcně, časově a místně související veřejné zakázky malého rozsahu, přičemž takto sečtená předpokládaná hodnota dotčených veřejných zakázek nesmí v rámci 1 kalendářního roku překročit hodnotu 6 mil. Kč bez DPH.

V odůvodněných případech, kdy je zřejmé, že zadáním veřejné zakázky malého rozsahu jinému než současnému dodavateli stavebních prací by případně mohlo dojít k budoucím problémům při řešení záruk na dosud provedeném díle, je vhodné oslovit k podání nabídky v rámci veřejné zakázky malého rozsahu stávajícího dodavatele plnění dle Smlouvy.

Vedle zadání veřejné zakázky malého rozsahu je samozřejmě Zadavateli umožněno dočerpávat kategorii změn de minimis, ovšem v maximálním vypočteném limitu **3.102.755,61 Kč bez DPH**.

#### Alternativa dalšího postupu č. 2:

Druhou alternativou postupu je dokončení stávajících stavebních prací do fáze tzv. hrubé stavby stavebního objektu a ukončení Smlouvy se stávajícím dodavatelem (i s odkazem na ustanovení § 223 odst. 1 ZZVZ); v mezidobí probíhajících stavebních prací (do fáze hrubé stavby) pečlivé připravení aktualizované ucelené projektové dokumentace pro výběr zhotovitele konečné fáze rekonstrukce a následně zadání těchto prací v jednom zadávacím řízení.

S ohledem na přibližnou avizovanou výši předpokládané hodnoty dokončovacích prací je možné pro zadání této veřejné zakázky zvolit tzv. zjednodušené podlimitní řízení (předpokládaná hodnota veřejné zakázky na stavební práce max. 50 mil. Kč bez DPH) – zadávací řízení se zahajuje uveřejněním výzvy k podání nabídek na profilu zadavatele; možnost následně oslovit alespoň 5 dodavatelů k podání nabídky; lhůta pro podání nabídek musí činit alespoň 11 pracovních dní.

Problematickým aspektem může být v případě tohoto postupu případný budoucí spor o záruky stavebního díla mezi současným dodavatelem stavebních prací a budoucím dodavatelem stavebních prací vybraným na základě nového zadávacího řízení (nebude-li totožný dodavatel).

## **6. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ**

**Na základě analýzy provedené výše, při správnosti předpokladů a východisek uvedených v tomto posouzení a s výhradami v něm uvedenými je možné učinit následující závěry:**

- (a) **Zadavatel při realizaci změn závazků z uzavřené Smlouvy již není oprávněn dále tyto změny závazků podřadit pod kategorii tzv. nepředvídatelných změn (§ 222 odst. 6 ZZVZ) ani tzv. dodatečných stavebních prací (§ 222 odst. 5 ZZVZ) z důvodu vyčerpání zákonných limitů pro užití těchto kategorií.**
- (b) **Zadavatel je při realizaci změn závazků z uzavřené Smlouvy oprávněn využít tzv. kategorie de minimis, ovšem v maximálním limitu 3.102.755,61 Kč bez DPH.**

**S ohledem na výše uvedené závěry doporučujeme, aby Zadavatel při dalším postupu ve vztahu ke Smlouvě zvážil jednu z možných variant dalšího postupu popsanych v bodě 5.8 tohoto posouzení.**

## **7. DALŠÍ DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI, PŘEDPOKLADY A VÝHRADY**

Věříme, že Vám toto posouzení poskytne veškeré nezbytné podklady pro splnění svého účelu. Vzhledem ke složitosti problematiky jsme se omezili pouze na stručné posouzení otázek, které jsou předmětem tohoto posouzení, a základní doporučení dalšího postupu.

Závěry a doporučení uvedené výše byly učiněny na základě poskytnutých dokumentů a informací, jejichž přehled je uveden v bodě 3 výše, a za předpokladu pravdivosti, správnosti, přesnosti a úplnosti těchto dokumentů a informací, jakož i skutečností uvedených v bodě 4 výše. V případě, že tento předpoklad nebyl naplněn, nelze zaručit správnost výše uvedených závěrů a doporučení.

Předmětem tohoto posouzení jsou výlučně otázky uvedené v bodě 1 výše. Toto posouzení není komplexním právním stanoviskem ve věci Veřejné zakázky. Toto posouzení rovněž nemůže nahradit právní radu ohledně kterékoliv konkrétní záležitosti spadající do jeho předmětu.

Předmětem tohoto posouzení nejsou obchodní, technické, finanční či daňové aspekty. Posouzení však nezbytně obsahuje informace takového charakteru týkající se výše uvedených záležitostí, které přebírá z přezkoumávané dokumentace či jiných zdrojů. Jejich úplnost a správnost jsme však nebyli schopni ověřit a tudíž za ně nemůžeme převzít odpovědnost. Tyto otázky by měly být posouzeny odborníky v příslušných oborech.

Není-li výslovně uvedeno jinak, není v tomto posouzení řešena otázka časové působnosti jednotlivých povinností, rizik a nároků. Vycházíme z předpokladu, že se řeší situace, které se řídí v současné době platnými a účinnými právními předpisy.

Toto posouzení bylo vypracováno podle práva České republiky a nebere v úvahu právo jiných států. Pokud by se jakákoliv otázka v rámci předmětu tohoto posouzení vztahovala k právu jiného státu než České republiky, je třeba k jejímu řešení přizvat právního poradce, který je oprávněn poskytovat právní služby podle příslušného právního řádu.

Toto posouzení bylo vypracováno výhradně pro město Černošice. Tato zpráva nesmí být bez výslovného písemného souhlasu společníka advokátní kanceláře HAVEL PARTNERS zpřístupněna jakékoli třetí osobě. Udělením souhlasu k poskytnutí tohoto posouzení třetí osobě nepřijímá HAVEL PARTNERS žádnou odpovědnost ani závazek vůči takové třetí osobě.

V případě, že budete mít k výše uvedenému jakékoli dotazy či připomínky, můžete se na nás kdykoliv s důvěrou obrátit.

V úctě,

Havel & Partners s.r.o.  
advokátní kancelář