

Projekt PPP dostupné bydlení v České republice

Capacity building in public-private
partnerships in the provision of affordable
housing in the Czech Republic
(REFORM/SC2022/123)

Výstup 6

27. září 2024



Financováno
Evropskou unií



Ministerstvo financí
České republiky



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



EVERSHEDS
SUTHERLAND



Tento dokument byl vypracován s finanční podporou Evropské unie. Výhradní odpovědnost za jeho obsah nese autor (autoři). Názory v něm vyjádřené nelze v žádném případě považovat za oficiální stanovisko Evropské unie.

Projekt je financován Evropskou unií prostřednictvím nástroje technické pomoci spravovaného Generálním ředitelstvím Evropské komise pro podporu strukturálních reforem.

Tento dokument byl dodán v září 2024 na základě smlouvy Evropské komise č. REFORM/SC2022/123, která provádí rámcovou smlouvu č. REFORM/2021/OP/0006 LOT 1. Byl dodán v rámci projektu „Projekt PPP dostupné bydlení v České republice“.

PRŮVODCE PROCESEM ZADÁVÁNÍ

Nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce zadávaná v jednacím řízení s uveřejněním, jejímž předmětem je PPP projekt, v jehož rámci vybraný dodavatel (soukromý investor, zhotovitel) zajišťuje pořízení dokumentace pro provádění stavby, realizaci výstavby a následný facility management

Obsah

Obsah.....	1
1. Úvod	3
2. Příprava zadávacích podmínek	4
Předběžné tržní konzultace	4
3. Zahájení zadávacího řízení	11
4. Zadávací dokumentace	12
Údaje o veřejném zadavateli	13
Úvodní informace.....	13
Obecné informace.....	14
Předmět veřejné zakázky.....	16
Předpokládaná hodnota veřejné zakázky.....	19
Místo a čas plnění.....	20
Průběh zadávacího řízení.....	20
Společná pravidla prokazování splnění kvalifikace	21
Prokazování kvalifikace	23
Obsah žádosti o účast	28
Podání žádosti o účast	29
Vysvětlení zadávací dokumentace	30
Poddodavatelé	30
Obchodní podmínky	31
Pojištění.....	31
Snížení počtu účastníků.....	32



Kritéria hodnocení.....	33
Návrh řešení, harmonogram a finanční model	34
Ochrana osobních údajů	35
Ostatní podmínky	35
5. Výzva k podání předběžných nabídek.....	35
Údaje o veřejném zadavateli	36
Úvodní informace.....	36
Obecné informace.....	36
Požadavky na zpracování nabídkové ceny	36
Návrh řešení, harmonogram a finanční model	37
Obsah předběžné nabídky	37
Podání předběžných nabídek.....	38
Vysvětlení zadávací dokumentace	38
Poddodavatelé	38
Obchodní podmínky	39
Prohlídka místa plnění.....	39
Kritéria hodnocení.....	39
6. Jednání o předběžných nabídkách	40
7. Výzva k podání nabídek	40
Údaje o veřejném zadavateli	41
Úvodní informace.....	41
Obecné informace.....	41
Požadavky na zpracování nabídkové ceny	41
Návrh řešení, harmonogram a finanční model	42
Obsah nabídky.....	42
Podání nabídek	42
Vysvětlení zadávací dokumentace	43
Poddodavatelé	43
Obchodní podmínky	43
Zadávací lhůta a jistota.....	43
Kritéria hodnocení.....	44
8. Otevírání nabídek.....	44
9. Hodnocení.....	44
10. Výběr dodavatele.....	45
11. Výzva k předložení dokladů.....	45
12. Oznámení o výběru dodavatele	45
13. Vyřízení námitek	46

14.	Uzavření smlouvy na veřejnou zakázku.....	46
15.	Oznámení o výsledku zadávacího řízení.....	46
16.	Písemná zpráva zadavatele.....	46
17.	Přílohy průvodce	47

1. Úvod

Tento průvodce procesem zadávání veřejné zakázky na stavební práce, jejímž předmětem má být PPP projekt (*Public Private Partnership*), obsahuje základní pokyny a směrnice pro jednotlivé postupně na sebe navazující kroky, jež bude zadavatel takové veřejné zakázky vykonávat od okamžiku zahájení přípravy zadávacích podmínek až po uzavření smlouvy na veřejnou zakázku a uveřejnění povinně uveřejňovaných dokumentů o zadávacím řízení. Obsah tohoto průvodce je doplňován informacemi a ustanoveními uvedenými v šablonových a vzorových dokumentech, které jsou přílohou tohoto průvodce.

Ačkoliv se jedná o relativně podrobného průvodce, nelze nikdy odhlédnout od aktuálních potřeb zadavatele v té které situaci. Vzorové a šablonové dokumenty, na které se tento průvodce odkazuje, stejně jako samotné komentáře a informace v průvodci představují toliko základní (a ve své podstatě spíše minimální) nastavení a podmínky zadávacího řízení a jeho přípravy. Tyto předpřipravené dokumenty tedy mohou sloužit zejména jako výchozí penzum informací, výhrad, obvyklých zadávacích podmínek atd. Zadavatelé nutně nemusejí přílohy tohoto průvodce přímo využít k zadávání – mohou případně z příložených dokumentů čerpat informace a tyto dále rozšířit a transformovat do podoby unikátních zadávacích podkladů, které budou pro daného zadavatele a projekt jedinečné. Je nicméně nezbytné mít na paměti, že přílohy tohoto průvodce jsou tvořeny jako jeden celek, který je provázán vnitřní logikou a jednotným záměrem i jednotným zadáním. Využití jednotlivých příloh tohoto průvodce bez dalšího může vytvářet chyby v zadávacím postupu, neboť některý z vzorových či šablonových dokumentů nemusí odpovídat konkrétní situaci, ve které se bude nacházet zadavatel, který tento dokument hodlá použít nezávisle na ostatních přílohách tohoto průvodce.

Zadávací podmínky není možné nikdy sestavit dokonale bez znalosti konkrétního předmětu dané veřejné zakázky a okolností, které se projekt od projektu liší.

Při přípravě zadávacích podmínek tedy nepochybně musí zadavatelé jednak zohlednit případné změny v právní úpravě zadávání veřejných zakázek (tento materiál je připravován ke znění zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, účinnému ode dne 16. 7. 2023; dále jen „zákon o zadávání veřejných zakázek“) a poslední vývoj rozhodovací praxe Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a správních soudů v oblasti zadávání, a rovněž musí zadávací podmínky přizpůsobit svým aktuálním potřebám a specifikům konkrétního případu. Tento dokument, ani příložené vzorové a šablonové dokumenty nemají ambici bez dalšího zásahu zadavatele v konkrétní věci vytvořit soustavu obratem použitelných podkladů úspěšného zadávacího řízení.

Zároveň není v silách autorů tohoto průvodce, aby podrobně rozepisovali pravidla zadávání veřejných zakázek. Průvodce poskytuje zejména základní návod, který by měl směřovat zadavatele k identifikaci potenciálních problémů a ke stanovení kroků k jejich řešení. Není však možné predikovat veškeré situace a poskytnout zadavatelům ucelený komentář k zákonu o zadávání veřejných zakázek.

2. Příprava zadávacích podmínek

Nastavení tohoto průvodce i souvisejících materiálů projektu „*Capacity building in PPP in the provision of affordable housing in the Czech Republic*“ předpokládám, že zadavatel připraví svůj projekt do fáze vydání stavebního povolení (postupy dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon) a teprve po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zahájí zadávací řízení a výběr dodavatele.

S ohledem na povahu PPP projektu je však nepochybně namístě již v průběhu přípravy dokumentace pro povolení stavby (resp. v průběhu přípravy projektu ve fázi před vydáním stavebního povolení) konzultovat záměry zadavatele s odbornou veřejností a zejména s potenciálně zainteresovanými dodavateli.

Z dosavadních zadavatelských zkušeností jednoznačně vyplývá, že předběžné tržní konzultace přinášejí zadavateli množství relevantních informací, zejména pak o formulaci technických podmínek a kritérií hodnocení a posuzování (zejména technické) kvalifikace. V případě PPP projektu dle tohoto průvodce nelze doporučit využití předběžných tržních konzultací pro potřeby stanovení kritérií hodnocení a kritérií kvalifikace, neboť tato kritéria byla pro tento materiál stanovena relativně pevně a navíc poměrně obvyklým způsobem, protože není nezbytné je podrobovat veřejné diskuzi. Nesmírně zásadní však bude diskuze zainteresovaných subjektů ohledně technického provedení té které stavby v konkrétním případě.

Jelikož modelové nastavení PPP projektu předpokládá, že stavební povolení bude zajišťovat zadavatel, bude nesmírně důležité, aby základní parametry stavby projednal se zainteresovanými subjekty již před finalizací projektové dokumentace, aby předešel vzniku nepřekonatelných či obtížně překonatelných překážek v základním nastavení stavebního záměru, které by mohly konsekventně bránit široké soutěži o spolupráci na PPP projektu. **Lze tedy doporučit využití předběžných tržních konzultací, a to zejména ohledně technických podmínek a základních parametrů plánované výstavby.**

Předběžné tržní konzultace

Předběžné tržní konzultace jsou institutem vztahujícím se k problematice zadávání veřejných zakázek, který umožňuje zadavateli ještě před zahájením zadávacího řízení, aby komunikoval s dodavateli, popř. odborníky ohledně otázek vztahujících se k zadávání předmětné veřejné zakázky.

Zákon o zadávání veřejných zakázek na tento institut pamatuje v ust. § 33, které uvádí, že: „*Zadavatel je oprávněn vést tržní konzultace s odborníky či dodavateli s cílem připravit zadávací podmínky a informovat dodavatele o svých záměrech a požadavcích, pokud to nenarušuje hospodářskou soutěž; ustanovení § 211 odst. 3 se použije obdobně.*“

Předběžné tržní konzultace vede zadavatel především tehdy, není-li odborníkem v dané oblasti, popř. takovými odborníky nedisponuje; také tehdy, nemá-li k dispozici dostatečné a potřebné informace a znalosti o předmětu veřejné zakázky nebo je potřebuje ověřit; popř. i tehdy, má-li zadavatel obavu, aby nedefinoval předmět veřejné zakázky a samotné zadávací podmínky nepřiměřeným či diskriminačním způsobem.

Účelem předběžných tržních konzultací je tak zvýšení informovanosti o předmětu veřejné zakázky, stavu na trhu a souvisejících zadávacích podmínkách, případně i získání informací o možných alternativních způsobech dosažení potřeb zadavatele, a to tak, aby předmět veřejné zakázky a zadávací podmínky co nejlépe vyhovovaly zadavateli, ale zároveň i odpovídaly situaci na relevantním trhu.

Použití

Zadavatel není povinen institut předběžných tržních konzultací využít, je to jeho právo, nikoli povinnost. Jak je výše uvedeno, zadavatel povede předběžné tržní konzultace především tehdy, není-li schopen dostatečně precizně vymezit předmět veřejné zakázky či zadávací podmínky.

Přestože tedy zadavatel není povinen předběžné tržní konzultace využít, tak v případě, že zadavatel k předběžným tržním konzultacím přistoupí, pak musí dodržet základní zásady vztahující se k zadávání veřejných zakázek uvedených v ust. § 6 zákona o zadávání veřejných zakázek tedy postupovat transparentně, přiměřeně, dodržet zásadu rovného zacházení a zákazu diskriminace.

Náležitosti

Zákon o zadávání veřejných zakázek neuvádí žádné vodítko, jak by předběžné tržní konzultace měly být vedeny. Nejsou tak stanoveny žádné formální náležitosti či podmínky, které by zadavatel byl povinen při vedení předběžných tržních konzultací dodržovat. Z toho vyplývá, že lze vést předběžné tržní konzultace jak v písemné podobě, tak i v podobě ústní, např. při osobním jednání či přes videokonferenční hovor. Je rovněž možné vést předběžné tržní konzultace s neomezeným okruhem účastníků, ale i s okruhem omezeným – dokonce i s účastníkem jediným. Vždy však je nutno vést předběžné tržní konzultace tak, aby postup zadavatele nenarušil hospodářskou soutěž a byl naprosto transparentní.

Doporučený průběh předběžných tržních konzultací

Jak již bylo uvedeno, předběžné tržní konzultace probíhají ještě před vlastním zahájením zadávacího řízení, tedy v momentě, kdy zadavatel již má určitou představu, jaké plnění potřebuje, jakým způsobem svou představu plánuje dosáhnout, zná (resp. by měl znát) rámcovou cenu resp. náklady, které ho plnění bude stát, má představu o tom, v jakém časovém horizontu by plnění mělo být splněno, popř. v jaké kvalitě, ale tuto svou představu ještě nemá konkrétně uchopenou, v dostatečném detailu, případně si potřebuje některé části svého řešení ujasnit či ověřit.

V případě zadávacího řízení, jehož výsledkem bude výběr vhodného dodavatele stavby pro dostupné bydlení, lze doporučit provést předběžné tržní konzultace ideálně již ve fázi přípravy dokumentace pro povolení stavby.

Zapojení odborníků či dodavatelů již v této fázi má své opodstatnění, neboť dodavatelé mohou díky svým zkušenostem velmi výrazně přispět ke zdárnému řešení, které bude minimalizovat obvyklé potíže, jež se v rámci projektování a výstavby budov často vyskytují. **S ohledem na účel projektu (dostupné bydlení) mohou díky rozsáhlým zkušenostem a znalostem dostupných technologií a materiálů přivést zadavatele k řešení, které zajistí naplnění účelu – bude směřovat k vytvoření stavby, která bude zároveň moderní a udržitelná vůči svému prostředí, a rovněž bude nabízet bydlení, které bude dostupné.**

Včasné zapojení soukromého investora (odborníků, dodavatelů) může dále mít za následek podstatné zjednodušení zadávacího řízení a potažmo i výstavby, a to díky případnému odhalení možných nedostatků v připravovaném řešení projektu. **Potenciální problémy tak mohou být zjištěny a odstraněny ještě před zahájením zadávacího řízení, což bude mít nepochybně pozitivní vliv na jeho průběh a zejména jeho délku a úspěšnost.** Je potřeba vzít v úvahu i skutečnost, že po dokončení dokumentace a vydání stavebního povolení již vybraný dodavatel nebude mít k dispozici tolik možností, jak upravit výslednou podobu stavby. Je tudíž žádoucí, aby dodavatelé, kteří mají s obdobnými stavbami/projekty zkušenosti a budou mít zájem o konkrétní projekt daného zadavatele, mohli přispět

právě svými zkušenostmi k pokud možno co nejlepšímu konečnému výsledku, který ve svém důsledku bude zjednodušovat pozici i dodavatelům, kteří se budou o veřejnou zakázku následně ucházet v zadávacím řízení.

Uvedený postup (tzn. zapojení dodavatelů do přípravy dokumentace pro povolení stavby v rámci předběžných tržních konzultací) *de facto* do značné míry nahrazuje účast soukromého investora (dodavatele) na přípravě dokumentace. Zákon o zadávání veřejných zakázek v současné době umožňuje toto zapojení v rámci veřejných zakázek zadávaných tzv. metodou *Design & Build*, která však v případě výstavby budov pro dostupné bydlení nebyla shledána optimální, a to z důvodu omezených možností vybraného dodavatele, jak ovlivnit výslednou podobu stavby a zajistit naplnění účelu celého projektu (dostupné bydlení).

Zapojení soukromého investora (dodavatelů) již ve fázi přípravy dokumentace pro povolení stavby je třeba přizpůsobit i harmonogram navazujících kroků týkajících se přípravy dokumentace a samotného zadávacího řízení. **Zároveň, vzhledem k očekávatelné komplikovanosti řešených otázek, lze doporučit vyhrazení si dostatečného časového prostoru pro vedení předběžných tržních konzultací.**

Samozřejmě je možné předběžné tržní konzultace vést i ve fázi, kdy zadavatel již má hotovou dokumentaci, takové předběžné tržní konzultace se pak již budou vztahovat k řešení, které je nějakým způsobem fixováno, a to právě zpracovanou dokumentací pro povolení stavby, a bude se věnovat spíše konkrétním zadávacím podmínkám a možným dílčím nastavením finálního návrhu řešení stavby. Takový postup tak může být vhodný zejména za situace, kdy zadavatel má zcela jasnou představu o požadovaném řešení a potřebuje vyjasnit pouze dílčí záležitosti související se zadávacím řízením.

V případě předběžných tržních konzultací prováděných v souvislosti s veřejnými zakázkami týkajícími se výstavby budov pro dostupné bydlení lze předpokládat, že mohou probíhat tyto konzultace jak k problematice přípravy dokumentace pro povolení stavby, tak i následně k problematice samotného zadávacího řízení. **Je samozřejmě možné tyto předběžné tržní konzultace spojit, aby tak zadavatel tuto fázi nerozměňoval, a aby v případě dlouhého časového období od proběhnutých předběžných tržních konzultací nedošlo k takovým změnám, které by výsledky předběžných tržních konzultací učinily obsoletními.**

Je namístě upozornit, že v rámci předběžných tržních konzultací je vhodné na straně zadavatele zapojit do tohoto procesu i **další osoby** – např. projektanta, popř. i další specialisty, kteří budou zadavateli pomáhat při vyhodnocování jednotlivých návrhů řešení, ověřovat a kriticky hodnotit poskytnuté odpovědi a spoluvytvářet tak další kroky zadavatele.

Vedení předběžných tržních konzultací

Jaké informace potřebuji

V úvodní fázi procesu předběžných tržních konzultací zadavatel musí nejprve informovaně a pečlivě rozhodnout, jaké další informace potřebuje, ať již jde o jejich rozsah, podrobnost, v jakém časovém horizontu je potřebuje, popř. v jaké formě atd. Zadavatel také musí rozhodnout, co je smysluplné v rámci přípravy projektové dokumentace poptávat či vyjasňovat a které podmínky již nebude možné dále upravovat. Takové podmínky budou postupně konstruovat minimální technické podmínky, které budou následně využity v rámci zadávacího řízení.

Od stanovení minimálního základu se bude odvíjet další podoba předběžných tržních konzultací.

Zadavatel si tedy po posouzení otázky, jaké informace vlastně potřebuje, musí zvážit, jak tyto informace může získat, tzn. jestli stačí pouze zodpovědět několik konkrétních dotazů či zda nemá o řešení

konkrétní představu. Jde-li zadavateli o objasnění konkrétních otázek, pak se jako nejvhodnější postup jeví zformulování těchto otázek v rámci předběžných tržních konzultací a požadovat po dodavatelích či jiných osobách konkrétní odpovědi.

Příklady konkrétních dotazů

- a) Považujete lhůtu 90 dnů pro podání předběžných nabídek za dostatečnou?*
- b) Považujete za adekvátní požadavek na pojištění profesní odpovědnosti za škodu v minimální výši 40.000.000,- Kč?*

Zadavatel může účastníkům předložit i určitou již zpracovanou část zadávacích podmínek a požádat o kritické zhodnocení a návrh úprav (v takovém případě by však měl zadavatel postupovat vůči co nejširšímu okruhu dodavatelů, příp. zcela veřejně, aby někteří dodavatelé nebyli zvýhodněni znalostí zadávacích podmínek před zahájením zadávacího řízení). Při takovém postupu se dodavatelům může předložit část zadávacích podmínek s konkrétními požadavky či pravidly a vznést dotaz, zda jsou tyto požadavky či pravidla pro uvažovaný předmět veřejné zakázky přiměřené a odpovídající.

Příklad dotazů

- a) Považujete předloženou technickou specifikaci za dostatečně určitou z hlediska jednotlivých parametrů? Pokud ne, prosím o sdělení, co je potřeba dle Vašeho názoru doplnit či v čem spatřujete rozpor či případné nedostatky ve vztahu k účelu projektu a přípravě nabídky. Vámi navrhované úpravy prosím uveďte přímo do tabulky technické specifikace.*
- b) Jaký je Váš názor na zadavatelem navržené požadavky na složení a odbornou kvalifikaci realizačního týmu?*
- c) Považujete zadavatelem navržená hodnotící kritéria za vhodná a dostatečně vymezená?*

Dalším možným způsobem je více či méně konkrétní popsání problému, resp. potřeb zadavatele s tím, že návrh možného řešení je ponechán na účastníkovi předběžných tržních konzultací, kterému je tak dána určitá volnost v návrhu řešení.

Příklad popisu problému

- a) Zadavatel v příloze č. 1 této výzvy přikládá předpokládanou předběžnou specifikaci předmětu veřejné zakázky včetně následné správy a údržby, v příloze č. 2 text části podmínek účasti (technická kvalifikace) a v příloze č. 3 předpokládaný odhad časových a finančních nákladů výstavby. U těchto příloh žádá dodavatele o posouzení a návrh možných úprav, např. formou revize ve stávajícím textu. Dodavatel má také možnost nad rámec všech příloh uvést další podstatné skutečnosti vztahující se z jeho pohledu k budoucímu předmětu veřejné zakázky.*
- b) Zadavatel má v úmyslu zadat veřejnou zakázku na stavbu bytového domu s dostupným bydlením. Zadavatel disponuje dokumentací pro povolení stavby a platným stavebním povolením). Dokumentace je volně k dispozici. Zadavatel je vázán usnesením zastupitelstva, které stanovuje limitní částku, kterou je zadavatel oprávněn uhradit za veřejnou zakázku.*

Otázky pro účastníky předběžné tržní konzultace: Je možné zadat veřejnou zakázku na základě existující dokumentace a schváleného zadání? Pokud ano, za jakých podmínek a úprav? Jak může Zadavatel napomoci tomu, aby se potencionální dodavatel úspěšně zúčastnil zadávacího řízení na tuto veřejnou zakázku?

Je samozřejmě možné uvedené postupy libovolně kombinovat.

Ať se zadavatel rozhodne pro jakékoliv řešení a pro jakýkoliv postup, musí účastníkům předběžných tržních konzultací poskytnout dostatek relevantních informací pro jím sledovaný účel získání informací. Platí, že čím méně kvalitní podklady zadavatel účastníkům poskytne, tím méně relevantní odpovědi získá.

Doporučit lze, aby účastníci svoje odpovědi konkrétně zdůvodňovali a ideálně i rovnou navrhovali dle jejich mínění vhodné řešení. Za tímto účelem lze využít i osobní jednání s účastníky předběžných tržních konzultací.

Jak již bylo výše uvedeno, s ohledem na komplikovanost předmětu veřejné zakázky lze **zadavatelům doporučit provést předběžné tržní konzultace**, a to v relativně širokém pojetí, což jim může přinést značné úspory, časové i finanční, nejen ve fázi zadávacího řízení, ale i při samotné výstavbě budovy pro dostupné bydlení, příp. ve fázi užívání této budovy. S ohledem na specifika PPP projektů, k nimž se vztahuje tento metodický materiál, lze pak obzvláště doporučit **využití předběžných tržních konzultací k formulaci základních i pokročilých parametrů stavebního záměru budovy s dostupným bydlením a rovněž k formulaci minimálních technických podmínek, jimiž bude zadavatel následně v rámci zadávacího řízení limitovat jednotlivé účastníky zadávacího řízení při tvorbě jejich návrhů řešení dané stavby.**

Nebudou-li vhodným způsobem stanoveny minimální technické podmínky a základní parametry stavebního záměru (pro zadávací řízení pevně zachycené ve stavebním povolení) nemusí být výsledkem zadávacího řízení nalezení pro zadavatele optimálního řešení, příp. může zadávací řízení zcela zkolabovat pro neochotu účastníků zadávacího řízení se stanoveným podmínkám přizpůsobit. **V tomto ohledu je potřeba obsáhlých předběžných tržních konzultací vyšší než u jiných typů veřejných zakázek.**

Od koho informace získám

Poté, co si zadavatel zodpoví otázku, co vlastně potřebuje, nastupuje rozhodnutí o tom, od koho tyto informace bude žádat – koho osloví za účelem jejich získání.

Zákon výslovně uvádí dvě možné skupiny pro oslovení. První skupinou jsou **odborníci**, tedy osoby odlišné od zadavatele (jinak by s nimi nemusel vést takovou diskusi, ale tuto problematiku by vyřešil interně v rámci zadavatele) s potřebnými odbornými znalostmi, druhou poté **dodavatelé**, tedy možní účastníci navazujícího zadávacího řízení.

Vedení konzultací s odborníky lze doporučit především za situace, kdy zadavatel není schopen sám vyřešit určitou otázku, která mu vyvstala při přípravě technických podmínek veřejné zakázky a zároveň řešení této otázky není v praxi obvyklé, přičemž přinést řešení je schopen pouze daný odborník či několik málo osob. Mimo takových nezávislých odborníků lze uvažovat i o oslovení zástupců organizací/sdružení zastřešujících možné dodavatele – např. Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT), Česká komora architektů (ČKA), Svaz podnikatelů ve stavebnictví (SPS) apod.

Vedení konzultací s dodavateli je pak vhodné téměř ve všech případech, kdy se zadavatel pokouší zjistit aktuální stav na relevantním trhu, dostupná řešení a materiály či hledá inovativní přístup k podobě projektu.

S ohledem na v úvodu uvedenou potřebu dodržet základní zásady, lze v rámci transparentnosti a nenarušení hospodářské soutěže doporučit **řádně a předem písemně odůvodnit** (do interní dokumentace zadavatele, která bude následně přiložena k dokumentaci o zadávacím řízení) výběr oslovených účastníků předběžných tržních konzultací, aby v případě potřeby zadavatel byl tento postup schopen obhájit.

Jak informace získám

Pakliže zadavatel již ví, jaké informace potřebuje získat, a ví i to, koho angažovat pro jejich získání, pak je možné si stanovit i způsob, jakým účastníky osloví.

V případě oslovení jednoho účastníka – odborníka lze doporučit zpravidla cestu adresného oslovení písemnou elektronickou cestou (formou e-mailu, zprávou do datové schránky). V případě oslovení více účastníků, kteří jsou zadavateli známi – tzn. zadavatel oslovuje více odborníků, popř. užší okruh konkrétně vymezených dodavatelů, lze doporučit rovněž cestu adresného oslovení písemnou elektronickou cestou. Za účelem zjednodušení přípravy úvodního dokumentu zahajujícího předběžné tržní konzultace mohou zadavatelé využít šablonu „P01 – Pozvánka na PTK“, která je přílohou tohoto průvodce.

V případě oslovování neomezeného okruhu adresátů (což je řešením preferovaným v situaci, kdy neexistují relevantní důvody pro omezení okruhu účastníků předběžných tržních konzultací) – možných dodavatelů, je vhodné informaci o konání předběžných tržních konzultací uveřejnit i dalšími vhodnými způsoby – např. zveřejněním na webu obce, na úřední desce, tiskovou zprávou, na profilu zadavatele, prostřednictvím věstníku veřejných zakázek atd.

Možné je i kombinování adresného oslovení několika dodavatelů a zároveň uveřejnění dalším vhodným způsobem, kterým zadavatel osloví neomezený okruh dalších dodavatelů. Takový postup lze doporučit, nejsou-li dány relevantní důvody pro to se tomuto způsobu vyhnout.

Samozřejmostí v případě, kdy zadavatel má zájem obdržet relevantní odpovědi, je ponechání dostatečného časového prostoru adresátům výzvy k prostudování zaslaných podkladů a návrhu možných řešení či odpovědí. Vždy bude záležet na konkrétním rozsahu požadovaných informací, v případě jednodušších dotazů bude stačit dodavatelům méně času pro zpracování odpovědi než v případě potřeby komplexních vyjádření zahrnujících návrhy řešení.

Pozvánka k předběžným tržním konzultacím by měla obsahovat mimo samotného vymezení předmětu předběžných tržních konzultací (tzn. o čem má zadavatel zájem jednat) i popis problému a potřeb, zadavatele v této konkrétní věci. Součástí musejí být též relevantní podklady pro návrh průběhu konzultací a sestavení odpovědí na položené dotazy. V případě konání osobních konzultací pak i dostatečné organizační pokyny pro hladký průběh jednání.

Průběh vedení předběžných tržních konzultací

Zadavatel může vést předběžné tržní konzultace různými způsoby, různou formou, vždy však ale tak, aby nedošlo k narušení hospodářské soutěže a zásad zadávání veřejných zakázek.

Je třeba upozornit, že není stanoven počet možných kol předběžných tržních konzultací, a proto nemusí být vše vyřešeno na jednom jednání. **Naopak, zadavatel by měl předběžné tržní konzultace vést až do okamžiku, kdy budou zodpovězeny jeho dotazy, získá veškeré potřebné informace anebo se informační potenciál předběžných tržních konzultací zcela vyčerpá. Předběžné tržní konzultace pak mohou být rozděleny podle jednotlivých sporných okruhů otázek.**

Zákon o zadávání veřejných zakázek k průběhu předběžných tržních konzultací vyžaduje, aby proběhlé předběžné tržní konzultace (a zejména související komunikace mezi zadavatelem a účastníky konzultací) byly **v dostatečné míře zdokumentovány**, a následně tak bylo možné prokázat, že zadavatel postupoval vždy v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek a základními zásadami zadávání.

V tomto ohledu je třeba dodržet ust. § 211 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek, na které odkazuje ust. § 33 týkající se předběžných tržních konzultací: „*Při použití ústní komunikace podle odstavce 2 zadavatel zajistí, aby obsah komunikace byl v dostatečné míře zdokumentován. Pokud by ústní komunikace mohla mít podstatný dopad na obsah nebo hodnocení nabídek, musí být zdokumentována vhodnými prostředky, zejména zápisy, zvukovými záznamy nebo souhrny hlavních prvků komunikace.*“

Předběžné tržní konzultace lze vést jak v písemné podobě, tak i v podobě ústní, přičemž lze tyto formy i kombinovat, popř. v různých kolech předběžných tržních konzultací je vést různým způsobem.

Lze též v průběhu jednotlivých kol předběžných tržních konzultací zužovat okruh zúčastněných osob v návaznosti na jejich výstupy a relevantnost jejich připomínek. Jakkoli je doporučeníhodné zahájit předběžné tržní konzultace formou otevřené pozvánky, bude v mnoha případech účelné následně další jednání již konat s konkrétními účastníky odborné veřejnosti a postupně sběr podnětů a informací k jednotlivým dílčím oblastem ukončovat.

Písemná forma předběžných tržních konzultací

Předběžné tržní konzultace v písemné formě lze doporučit převážně tehdy, má-li zadavatel již víceméně jasnou představu o podobě veřejné zakázky, o předmětu i zadávacích podmínkách, a smyslem předběžných tržních konzultací je **pouze upřesnění či ověření nějaké části požadovaného řešení veřejné zakázky či zadávacích podmínek** a zadavatel je schopen tuto část poměrně přesně identifikovat a zformulovat. Otázky předkládané odborníkům či dodavatelům jsou v takovém případě poměrně konkrétní a zadavatel očekává konkrétní odpovědi.

Samozřejmě je možné vést předběžné tržní konzultace písemnou formu i tehdy, nemá-li zadavatel dosud ucelenou představu o podobě veřejné zakázky, kdy dodavatelům či odborníkům pouze nastíní problematiku a bude po nich požadovat návrh řešení; takový postup však bude pro zadavatele zcela jistě administrativně náročnější.

Při písemné formě může obdržet množství zcela různorodých návrhů řešení a i řešení, která jsou protichůdná, což zadavatele donutí k provedení dalšího kola konzultací. V takovém případě přichází v úvahu snížení počtu možných řešení či konkretizace svých dotazů tak, aby získal jen omezený počet obsahově obdobných odpovědí či řešení a o těchto bude následně diskutovat s dodavateli dále.

V případě písemných předběžných tržních konzultací je třeba uchovávat veškeré zadavatelem odeslané informace (pozvánky, vymezení obsahu, seznam oslovených odborníků či dodavatelů, kompletní zaslané podklady), i veškeré zadavateli doručené informace vztahující se k předběžným tržním konzultacím (vysvětlení dodavatelů, jejich dotazy atd.).

Ústní forma předběžných tržních konzultací

Ústní konzultace a osobní jednání je vhodné zejména tehdy, nemá-li zadavatel ucelenou představu o předmětu plnění a potřebuje-li vysvětlit či vyjasnit větší množství problematických okruhů, kdy lze očekávat, že v rámci takového jednání dojde k širší diskuzi účastníků, kteří si mohou i své jednotlivé návrhy řešení vzájemně rozporovat a přinášet argumenty pro jejich vlastní návrhy řešení, což zadavateli usnadní výběr nejvhodnějšího řešení pro další průběh zadávacího řízení. **Lze předpokládat, že taková bude i situace při hledání optimálního řešení pro projekt výstavby budovy s dostupným bydlením.**

Co se týče dokumentování průběhu ústního jednání dle ust. § 211 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek, bude záležet na konkrétní podobě ústní komunikace.

U osobních jednání lze doporučit vyhotovení a následné uchování prezenční listiny z jednání (za tímto účelem mohou zadavatelé využít šablonový dokument „P02 – Prezenční listina PTK“, který je přílohou tohoto průvodce), s uvedením všech přítomných osob jak za zadavatele, tak i osob přítomných za dodavatele. Je pak nezbytně nutné zaznamenat i relevantní obsah konzultací. Z důvodu právní jistoty, a i pro případ vyhotovování či ověřování zápisu z takového jednání, doporučujeme pořizovat zvukový či obrazový (video) záznam. Z důvodu potřeby zajištění ochrany osobních údajů účastníků jednání, je třeba zajistit si souhlasy osob účastnících se takového jednání s pořizováním záznamu z tohoto jednání a jeho dalším použitím, resp. uchováním.

Dokumentování předběžných tržních konzultací

Při využití písemné komunikace bude dokumentace probíhat jistě snadněji, kdy do dokumentace lze zařadit rovnou celé přípisy, které si spolu zadavatel s dodavatelem či odborníky poslali. Při využití komunikace ústní pak zadavatel musí zajistit sepsání zápisu z tohoto jednání či hovoru. Doporučit lze i dokumentaci zvukovými či obrazovými (video) záznamy, je-li to možné. Zadavatel musí v každém okamžiku být schopen prokázat, že postupoval v souladu se zákonem a základními zásadami zadávání veřejných zakázek. Za účelem dokumentace průběhu předběžných tržních jednání může zadavatel využít šablonový dokument „P03 – Zápis z jednání PTK“, který je přílohou tohoto dokumentu.

Dokumentace u předběžných tržních konzultací proběhlých v písemné formě bude dále obsahovat zápis/záznam o předběžných tržních konzultacích, kde bude uvedeno, jak se o předběžných tržních konzultacích jednalo, kolik dodavatelů bylo osloveno, kolik jich zareagovalo atd. Mimo to bude muset být zaznamenáno, jakým způsobem proběhlé předběžné tržní konzultace pozměnily zadávací podmínky, k jakým změnám na jejich základě došlo (tyto informace ostatně musí zadavatel uvést v zadávací dokumentaci dle ust. § 36 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek). Dále sem bude nepochybně patřit i seznam dotazů/témat zaslanych dodavatelům k návrhům řešení a veškeré reakce dodavatelů.

Do dokumentace k osobním konzultacím (u konzultací provedených ústní formou) lze doporučit včlenění zápisu z takového jednání, který nemusí být doslovný, avšak měl by obsahovat veškeré podstatné záležitosti týkající se takového jednání a probíraných témat vč. identifikace osob, které se předběžných tržních konzultací účastnily (typicky formou prezenční listiny, uvedením těchto osob v zápisu apod.).

Obdobně jako u písemných předběžných tržních konzultací v dokumentaci bude nutné specifikovat, jakým způsobem proběhlé předběžné tržní konzultace byly promítnuty do zadávacích podmínek. Součástí bude též seznam dotazů/témat probíraných s dodavatelem k návrhům řešení a veškeré jejich reakce.

Podrobnosti o průběhu předběžných tržních konzultací, o osobách, které se na nich podílely, o všech podstatných informacích, které byly obsahem předběžných tržních konzultací, a jejich dopadu do zadávacích podmínek je pak namístě uvést do samostatné přílohy zadávací dokumentace navazujícího zadávacího řízení.

Související šablony

Přílohou tohoto materiálu jsou tři šablony dokumentů, které by měl zadavatel využít při přípravě, provedení a vyhodnocení předběžných tržních konzultací.

P01 – Pozvánka na PTK

P02 – Prezenční listina PTK

P03 – Zápis z jednání PTK

V rámci těchto šablon je naznačeno, které informace mají být do šablon doplněny, což zadavatel zohlední i při přípravě a v průběhu předběžných tržních konzultací. Stěžejním úkolem zadavatele (i s ohledem na ust. § 36 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek) je, aby předběžné tržní konzultace byly náležitě zdokumentovány a jejich výsledek měl pro zadavatele a přípravu zadávacích podmínek smysl. Imperativem je tedy zejména transparentnost procesu a nediskriminační přístup k účastníkům předběžných tržních konzultací, jak je uvedeno výše.

Výsledek předběžných tržních konzultací je pak namísto shrnout do dokumentu, který bude následně sloužit ke splnění povinnosti zadavatele dle ust. § 36 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek – za tímto účelem může zadavatel využít šablonový dokument „P06 – Příloha č. 05 - Informace o PTK“, který bude následně přiložen k zadávací dokumentaci.

3. Zahájení zadávacího řízení

V tomto případě předpokládá průvodce zahájení jednacího řízení s uveřejněním ve smyslu ust. § 60 odst. 1 písm. b) a c) zákona o zadávání veřejných zakázek. Ačkoli zákonná právní úprava umožňuje zahájit zadávací řízení prostřednictvím odeslání k uveřejnění předběžného oznámení (srov. ust. § 61 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek), tento postup průvodce nerozpracovává, neboť tento postup nelze považovat za nezbytný pro zajištění účelu veřejné zakázky, jejímž předmětem je vytvoření PPP projektu o předpokládaných parametrech.

Zadávací řízení tedy doporučujeme v případě této veřejné zakázky zahájit odesláním oznámení o zahájení zadávacího řízení ve smyslu ust. § 61 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek. Uveřejňování se odehrává podle pravidel ust. § 212 zákona o zadávání veřejných zakázek – v případě nadlimitní veřejné zakázky (srov. ust. § 212 odst. 3 písm. b) zákona o zadávání veřejných zakázek) musí dojít k uveřejnění jak v národním Věstníku veřejných zakázek, tak i v Úředním věstníku Evropské unie (v sekci TED – Tenders Electronic Daily).

K vyplnění formuláře *F02 – Oznámení o zahájení zadávacího řízení* je možné využít buď přímo elektronický formulář na webu Věstníku veřejných zakázek (dostupné na: <https://vvz.nipez.cz/>), případně zprostředkované formuláře na některých elektronických nástrojích (v každém případě je však namísto prověřit, zda skutečně došlo k odeslání vyplněného formuláře k uveřejnění prostřednictvím systému Věstníku na oficiální webové stránce). Systém Věstníku následně zajistí i odeslání k uveřejnění do Úředního věstníku Evropské unie (tento pokyn je obsahem závěru daného formuláře). K vyplňování formuláře je namíste použít doprovodný metodický materiál, který je rovněž dostupný na webu Věstníku veřejných zakázek. Tento materiál (i nápovery uvedené přímo u konkrétních polí elektronického formuláře v systému Věstníku) poskytuje vysvětlení k jednotlivým položkám a poskytuje základní informace pro správné vyplnění.

Pokud bude zadavatel chtít využít webové rozhraní Věstníku veřejných zakázek, musí být v systému registrován (což u veřejných zadavatelů nebude zpravidla problém, neboť jejich každodenní zadavatelská praxe vyžaduje, aby ve Věstníku veřejných zakázek zaregistrováni byli). Uveřejnění formuláře je zpoplatněno.

Jakmile je formulář odeslán k uveřejnění, je zadávací řízení zahájeno. Tento okamžik je rozhodný zejména pro počítání různých zákonných lhůt (např. lhůty pro podání žádosti o účast dle ust. § 62 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek).

4. Zadávací dokumentace

V okamžiku zahájení zadávacího řízení (odeslání formuláře F02 – Oznámení o zahájení zadávacího řízení) nesmí zadavatel uveřejnit na profilu zadavatele další informace o veřejné zakázce.

Dle ust. § 96 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek platí: „Zadavatel uveřejní zadávací dokumentaci s výjimkou formulářů podle § 212 na profilu zadavatele ode dne uveřejnění oznámení o zahájení zadávacího řízení nebo od odeslání výzvy k podání žádosti o účast podle § 58 odst. 5 nejméně do konce lhůty pro podání nabídek; to neplatí pro jednací řízení bez uveřejnění.“ S uveřejněním dalších informací o zadávacích podmínkách je tedy nutné vyčkat až na okamžik, kdy dojde k uveřejnění formuláře F02 – Oznámení o zahájení zadávacího řízení v Úředním věstníku Evropské unie (o tom bude zadavatel vyrozuměn e-mailovou zprávou doručenou na kontaktní e-mailovou adresu uvedenou ve formuláři).

Teprve v den, kdy dojde k uveřejnění formuláře F02 – Oznámení o zahájení zadávacího řízení v Úředním věstníku, je zadavatel povinen uveřejnit na profilu zadavatele kompletní zadávací dokumentaci.

Zadávací dokumentace je dle definičního ust. § 28 odst. 1 písm. b) zákona o zadávání veřejných zakázek: „[...] veškeré písemné dokumenty obsahující zadávací podmínky, sdělované nebo zpřístupňované účastníkům zadávacího řízení při zahájení zadávacího řízení, včetně formulářů podle § 212 a výzvy k podání nabídek ve zjednodušeném podlimitním řízení“. Přílohou průvodce je vzorový dokument zadávací dokumentace „P04 – Vzorová zadávací dokumentace“, který mohou zadavatelé využít jako výchozí šablonu pro přípravu své zadávací dokumentace. Vzorová zadávací dokumentace je připravena pro doplňování o konkrétní informace týkající se konkrétního projektu, přičemž zadavatelé jsou povinni zadávací podklady co nejvíce individualizovat, aby poskytli dodavatelům veškeré relevantní údaje potřebné k učinění informovaného rozhodnutí, zda se budou chtít zadávacího řízení účastnit či nikoli.

K vzorové zadávací dokumentaci se vztahují následující podrobné komentáře a upozornění, a to v členění dle jednotlivých kapitol zadávací dokumentace.

Je namístě upozornit, že jednotlivé dokumenty pracují s rozdílnými pojmy, neboť dokumenty vztahující se primárně k samotnému zadávání obsahují terminologii zákona o zadávání veřejných zakázek, kdežto dokumenty technického charakteru používají spíše terminologii zaužívanou v oblasti výstavby a její regulace. Takové terminologické nastavení není neobvyklé a koresponduje s povahou členů týmu (ať už zadavatele či dodavatele), kteří budou s tím kterým dokumentem pracovat.

Údaje o veřejném zadavateli

Je zřejmé, že informace o veřejném zadavateli musejí být součástí zadávacích podmínek od samotného začátku. Vzorová zadávací dokumentace předpokládá vyplnění všech obvykle uveřejňovaných informací a kontaktních údajů o zadavateli, přičemž je třeba počítat s tím, že právě tyto údaje budou dodavatelé považovat za směrodatné pro komunikaci se zadavatelem v průběhu zadávacího řízení.

Důležitým aspektem údajů o veřejném zadavateli je pak případné **zastoupení zadavatele**. U nadlimitní veřejné zakázky, která odpovídá parametrům PPP projektu dle tohoto materiálu, je pravděpodobné (a zároveň i doporučené), aby zadavatelé využili služeb odborníků, a to jak pro přípravu technických podkladů, tak i pro zajištění procesu zadávání. Ust. § 43 zákona o zadávání veřejných zakázek umožňuje zadavatelům nechat se v zadávacím řízení zastoupit – zástupcem může být jednatel (např. advokát) nebo i právnická osoba (typicky administrátorská společnost). V případě, že je zástupcem zadavatele právnická osoba, je vhodné stanovit konkrétní kontaktní osobu, která bude

v průběhu zadávacího řízení za zástupce zadavatele vystupovat. **Informace o kontaktní osobě by tedy rovněž měla být součástí údajů o veřejném zadavateli.**

Zastoupení zadavatele je namístě zajistit pro celé zadávací řízení. Prostřednictvím zástupce zadavatele (resp. jím určené kontaktní osoby) pak může zadavatel provádět jednotlivé úkony, které nesvěřil komisi (pokud komisi jmenoval) a které zákon nezakazuje zástupci provést (srov. ust. § 43 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek).

Je rovněž třeba připomenout, že ačkoli se zadavatel nechá zastoupit v zadávacím řízení, nadále sám tento zadavatel odpovídá za to, že při zadávacím řízení budou dodržena pravidla stanovená zákonem o zadávání veřejných zakázek (byť to samozřejmě nevylučuje možnost vzniku újmy na straně zadavatele a odpovědnosti za tuto újmu na straně zástupce (často nazývaného jako „administrátor“).

Úvodní informace

V úvodních informacích je namístě uvést základní podobu projektu a klíčové otázky jeho nastavení (v co nejobecnější rovině – tato část zadávací dokumentace slouží jen pro získání základního přehledu o povaze veřejné zakázky a cílech, které zadavatel prováděním zadávacího řízení sleduje).

V úvodních informacích je tak vhodné uvést vše, na základě čehož si potenciální účastníci zadávacího řízení učiní úsudek o tom, zda má smysl číst zadávací podmínky dál. Popis konkrétního projektu tedy nemusí být detailní (od toho jsou ostatně jiné části zadávací dokumentace a zejména přílohy zadávací dokumentace), nicméně měl by vystihnout stěžejní nastavení PPP projektu v několika větech.

Součástí úvodních informací doporučujeme rovněž uvést informaci, že se jedná o veřejnou zakázku připravovanou podle tohoto metodického materiálu, byť s řadou doplnění, změn a úprav pro konkrétní projekt. Vyjasnění pozice zadavatele v tomto ohledu povede k transparentnímu zadávání, neboť dodavatelé a potenciální zájemci budou mít k dispozici stejné informace, z nichž čerpá sám zadavatel při přípravě a postupu v zadávacím řízení.

V úvodních informacích jsou často též uvedeny subjekty a programy, které se podílejí na financování projektu.

Obecné informace

Tuto část zadávací dokumentace je namístě považovat za soupis všech důležitých informací o zadávacím řízení, které se vztahují k zadávacímu řízení jako takovému, nikoli k jeho jednotlivým relativně samostatným částem a parametrům.

Součástí obecných informací proto bývají často **informace o výhradách**, které zadavatel činí v souladu se zákonným oprávněním vůči průběhu zadávacího řízení, k poskytnutí konkrétnějších informací o nastavení zadávacích podmínek (např. za účelem ustanovení výkladových pravidel pro zadávací podmínky) a k uvedení **informací o naplnění zásad zadávání veřejných zakázek, zejména pak zásady environmentálně a sociálně odpovědného zadávání a zásady inovativnosti** (srov. ust. § 6 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek).

V obecné rovině lze doporučit zadavatelům využít prohlášení a informace uvedené ve vzorové zadávací dokumentaci, neboť se jedná o obvyklá prohlášení a běžné informace sdělované při zahájení zadávacího řízení.

Výhrada předložení smluv na financování

S ohledem na to, že předmět veřejné zakázky bude ve fázi realizace stavebních prací financován z prostředků vybraného dodavatele (resp. zajištění finančního krytí výstavby bude patrně téměř výlučně na vybraném dodavateli), je plnění veřejné zakázky na PPP projekt velmi náročné po stránce zajištění náležitého financování vybraného dodavatele.

Zejména v zájmu předcházení kolapsu projektu na jeho počátku, příp. dokonce ještě před jeho začátkem, lze doporučit učinit požadavek ve smyslu ust. § 104 písm. a/ a e) zákona o zadávání veřejných zakázek, kterým si zadavatel **vyhradí možnost neuzavřít smlouvu na veřejnou zakázku s vybraným dodavatelem**, pokud mu tento nepředloží originál nebo ověřenou kopii **smlouvy či smluv o financování**, jak o těchto smlouvách hovoří návrh smlouvy na veřejnou zakázku (příloha č. 1 zadávací dokumentace). Návrh smlouvy na veřejnou zakázku předpokládá, že zadavatel bude mít v okamžiku uzavření smlouvy k dispozici alespoň „**přímou**“ **smlouvu o financování uzavřenou vybraným dodavatelem**. Dle aktuálních podmínek a požadavků je samozřejmě namístě tento požadavek pro konkrétní případ modifikovat, je nicméně potřeba dodržet podmínky návrhu smlouvy na veřejnou zakázku, resp. smysl jejího nastavení ve vztahu ke smlouvám na financování.

Předložení smluv o financování proběhne teprve ve fázi před uzavřením smlouvy s vybraným dodavatelem, neboť v této fázi procesu již musí nutně existovat zavazující dohoda mezi vybraným dodavatelem a financující institucí (či institucemi). Jiný způsob ověření zajištění financování by pak narážel na limity prokazování kvalifikace v nadlimitním režimu (srov. ust. § 73 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek).

Zároveň však platí, že dodavatelé by měli mít podmínky financování vyjasněny (alespoň rámcově) již ve fázi podávání předběžných nabídek, neboť předběžné nabídky již musí (alespoň podle vzorových zadávacích podmínek) obsahovat nabídkovou cenu a zadavatel má možnost již na základě předběžné nabídky vybrat dodavatele.

Výhrada zadání veřejné zakázky bez jednání

V obecných informacích z výše uvedených důvodů lze doporučit uvést **výhradu dle ust. § 61 odst. 9 zákona o zadávání veřejných zakázek**, tj. výhradu, že zadavatel je oprávněn zadat veřejnou zakázku bez jednání, již na základě předběžné nabídky. Tato výhrada je ve své podstatě pro zadavatele **relativně náročná** – má-li totiž zadavatel právo zadat veřejnou zakázku již na základě předběžné nabídky (bez jednání), pak je povinen nastavit zadávací podmínky tak, aby byl oprávněn po získání předběžných nabídek provést hodnocení a posouzení podmínek účasti v zadávacím řízení. Tomuto záměru je však vzorová zadávací dokumentace (stejně jako další vzorové a šablonové dokumenty, které jsou přiloženy k tomuto průvodci) přizpůsobena.

Výhrada přes svou náročnost motivuje účastníky zadávacího řízení, aby předložili co možná nejlepší předběžné nabídky. O tom, zda zadavatel výhradu nakonec využije, se může rozhodnout až po podání předběžných nabídek, a tedy na základě jejich obsahu. **Postup, kdy zadavatel zadá zakázku již na základě předběžných nabídek, přichází v úvahu především za situace, kdy účastníkem zadávacího řízení nabídnuté plnění v předběžné nabídce naplní požadované potřeby zadavatele do té míry, že dalšího vylepšování nabídek již nebude třeba** (ačkoli je nastoupení takové situace spíše nepravděpodobné v situaci, kdy zadavatel využívá jednací řízení s uveřejněním za účelem nalezení optimální varianty řešení předmětu veřejné zakázky prostřednictvím jednání o předběžných nabídkách). **Zadavatel se však může, i přes tuto výhradu, rozhodnout, že výhradu neuplatní a o podaných předběžných nabídkách jednat bude.**

Jestliže si však zadavatel vyhradí, že bude moci zadat veřejnou zakázku již na základě předběžné nabídky (bez jednání), musí na tento požadavek myslet a dostát nejen svým povinnostem při otevírání předběžných nabídek (srov. ust. § 61 odst. 9 zákona o zadávání veřejných zakázek s odkazem na ust. § 108, § 109 odst. 1 a 2 a § 110 zákona o zadávání veřejných zakázek), ale rovněž této možnosti přizpůsobit zadávací podmínky a svůj postup (před využitím výhrady je např. nezbytné provést objasnění mimořádně nízké nabídkové ceny, pokud je to nezbytné apod.). **Aby k využití výhrady zadat veřejnou zakázku již na základě podané předběžné nabídky zadavatel mohl přistoupit, předběžné nabídky musí odpovídat požadavkům na nabídku a hledí se na ně jako na podané nabídky, tzn. že např. nesplnění zadávacích podmínek u nabídky, která je ekonomicky nejvýhodnější, musí mít za následek vyloučení daného účastníka zadávacího řízení.** S touto okolností musí zadavatel počítat při rozhodování, zda výhradu využije či nikoli.

Naplnění zásad zadávání

Ust. § 6 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek předpokládá, že zadavatel musí využití daných „nových“ zásad odůvodnit, resp. musí být schopen zdůvodnit, do jaké míry zásady v zadávacím řízení zohlednil, a do jaké míry nikoli. **Takové odůvodnění nemusí být součástí dokumentace o zadávacím řízení a rovněž není nutné takové zdůvodnění uvádět do zadávací dokumentace.** Na druhou stranu je obvyklé, že zadavatelé v zadávací dokumentaci uvedou alespoň základní parametry zadávacího řízení, v nichž jsou tyto zásady zohledněny. Místo pro uvedení takových parametrů jsou právě obecné informace.

V případě tohoto PPP projektu se bude naplnění zásad zadávání uvedených v ust. § 6 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek vždy odvíjet zejména od specifik konkrétního projektu, konkrétní budovy apod. Z tohoto důvodu vzorová zadávací dokumentace neobsahuje žádné „vzorové“ parametry, jejichž prostřednictvím jsou zásady naplňovány.

Při přípravě metodického materiálu o PPP projektech zajišťujících dostupné bydlení však bylo za účelem naplnění zásad diskutováno zejména využití certifikace budov z hlediska jejich udržitelnosti ve vztahu k prostředí – **příkladem takové vhodné certifikace je např. SBToolCZ.** Tento široce uznávaný národní certifikát obdrží budovy, které splní náročná kritéria udržitelnosti při výstavbě a provozu, a proto je případné zařazení požadavku (vůči vybranému dodavateli) na získání (typicky alespoň stříbrné) certifikace SBToolCZ vhodným parametrem zadávacího řízení, v němž se projevují zásady environmentálně a sociálně odpovědného zadávání. **Jestliže se zadavatel rozhodne tento požadavek do zadávacích podmínek promítnout, musí s tím však počítat již při přípravě dokumentace pro povolení stavby.**

Další parametry zadávacího řízení zohledňující zásady zadávání veřejných zakázek musí zadavatel stanovit s ohledem na konkrétní projekt. Lze pak zvážit zavedení podmínek kvalifikace, které garantují určitý vyšší stupeň kvality řízení ve vztahu k životnímu prostředí (srov. ust. § 79 odst. 2 písm. h/ zákona o zadávání veřejných zakázek, kdy se naplnění daného kritéria technické kvalifikace posuzuje na základě získání certifikátu dodavatele ČSN EN ISO 14001:2016 či novější apod.). Stran naplnění zásady **inovativnosti** při zadávání lze v současné době ještě nepochybně poukázat na využití metody BIM, se kterou nastavení vzorových zadávacích podmínek a nastavení návrhu smlouvy na veřejnou zakázku počítají.

Předmět veřejné zakázky

V rámci předmětu veřejné zakázky je namísto v podrobnějších obrysech popsat nastavení daného PPP projektu, nicméně lze tak učinit (a je to vhodnější) i prostřednictvím odkazu na dokumenty, které přesně specifikují obsah vztahu, který má vzniknout mezi zadavatelem a vybraným dodavatelem, tj. typicky s odkazem na obsah návrhu smlouvy na veřejnou zakázku.

V rámci popisu projektu je namísto uvést především základní parametry spolupráce, stěžejní obsah závazků vybraného dodavatele a pravidla financování (za tímto účelem je možné využít vzorová ustanovení v zadávací dokumentaci, která je přílohou tohoto průvodce). Vymezení uvedené v této části zadávací dokumentace by již mělo dát dodavateli jasné informace o podobě plnění, které představuje veřejná zakázka.

Předmět veřejné zakázky je do značné míry determinován **minimálními technickými podmínkami** (srov. ust. § 61 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek) zadavatele, které jsou závazné pro zadavatele i účastníky zadávacího řízení po celou dobu zadávacího řízení a z nichž nemůže zadavatel v průběhu jednání o předběžných nabídkách slevit. **Minimální technické podmínky je nutné vymezit s ohledem na konkrétní okolnosti toho kterého projektu a je prakticky vyloučeno je stanovit paušálně – vzorově.** Zadavatel však může jako základní inspirativní dokument využít vzorovou přílohu zadávací dokumentace „P05_Příloha č. 04 - Minimální technické podmínky“, kde se stanoví příklady výčtů podmínek a specifikace plnění, jež mohou sloužit k vytvoření minimálních technických podmínek. **Minimální technické podmínky mohou být rozšířeny též na smlouvu** (z čehož vychází i vzorová zadávací dokumentace – srov. čl. 14 Obchodní podmínky), **příp. její stěžejní vyjmenované části.**

Nastavení minimálních technických podmínek je výsostně technickou a složitou otázkou, které by měli zadavatelé věnovat maximální pozornost.

Klasifikace CPV

Součástí vymezení předmětu veřejné zakázky je i zařazení do klasifikace CPV slovníku (*Common Procurement Vocabulary*). Zadavatelé mohou použít zařazení uvedené ve vzorové zadávací dokumentaci, které je možné spíše doplnit v případě, že ze strany zadavatele dojde k podstatné modifikaci předmětu veřejné zakázky oproti vzorovému návrhu smlouvy na veřejnou zakázku (což nelze předpokládat).

Pro úplnost lze doplnit, že náležité vymezení klasifikace předmětu veřejné zakázky dle CPV kódů je důležitým parametrem zadávacích podmínek, který má potenciál ovlivnit i okruh účastníků zadávacího řízení. Nesprávné přiřazení CPV kódů je závažným pochybením zadavatele, které může vést až ke zrušení zadávacího řízení (k tomu viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 9. 2013, č. j. 7 Afs 98/2012-171).

Informace o předběžných tržních konzultacích

Podle ust. § 36 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek mj. platí: „[...] Pokud zadávací dokumentace nebo výzva uvedená v příloze č. 6 k tomuto zákonu obsahuje informace, které jsou výsledkem předběžné tržní konzultace, zadavatel označí v zadávací dokumentaci nebo výzvě uvedené v příloze č. 6 k tomuto zákonu tyto informace, identifikuje osoby, které se na předběžné tržní konzultaci podílely, a uvede všechny podstatné informace, které byly obsahem předběžné tržní konzultace.“

Vedení předběžných tržních konzultací nesmí narušit hospodářskou soutěž. Z toho důvodu je třeba zaznamenat průběh takových konzultací a informovat o něm všechny účastníky navazující veřejné zakázky, resp. zainteresované dodavatele, neboť obsah předběžných tržních konzultací může ovlivnit obsah podaných nabídek a potenciálně má vliv i na okruh účastníků zadávacího řízení.

S ohledem na to, že i tento průvodce předpokládá, že zadavatel provedl předběžné tržní konzultace, počítá již vzorová zadávací dokumentace s tím, že bude zadavatel sdělovat dodavatelům informace, které z předběžných tržních konzultací vzešly a byly zohledněny při přípravě zadávacích podmínek.

Zadavatel je v zadávací dokumentaci povinen označit konkrétní části zadávacích podmínek, které jsou ovlivněny výsledkem předběžných tržních konzultací – v tomto případě lze předpokládat, že ovlivněnými zadávacími podmínkami budou zejména dokumentace pro povolení stavby a potažmo i stavební povolení, které je odrazem finální podoby této dokumentace. Nelze však vyloučit ani to, že předmětem předběžných tržních konzultací budou i další zadávací podmínky, typicky minimální technické podmínky (které jsou povinnou součástí zadávací dokumentace a dle vzorové zadávací dokumentace jsou shrnuty v příloze č. 4 zadávací dokumentace – srov. vzorový dokument „P05_Příloha č. 04 - Minimální technické podmínky“). V takovém případě je nutné, aby zadavatel uvedl mezi dílčí zadávací podmínky ovlivněné předběžnými tržními konzultacemi i konkrétní podmínky a příp. další přílohy zadávací dokumentace.

Je doporučeníhodné poskytovat informace o proběhlých předběžných tržních konzultacích všem zainteresovaným dodavatelům nediskriminačně a transparentně. Za tímto účelem je vhodné výsledky předběžných tržních konzultací souhrnně prezentovat na internetu (typicky na profilu zadavatele, příp. na k tomu určené webové stránce zadavatele) a rovněž v ucelené příloze zadávací dokumentace. Za tímto účelem mohou zadavatelé využít šablonový dokument „P06_Příloha č. 05 - Informace o PTK“, který je přílohou tohoto průvodce.

Vyhrazené změny závazků ze smlouvy na veřejnou zakázku

Součástí zadávací dokumentace musejí být též veškeré **vyhrazené změny závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku**, pokud takové výhrady zadavatel vytváří. Bez ohledu na to, zda jsou tyto výhrady promítnuty do textu návrhu smlouvy na veřejnou zakázku, nelze je nezmínit v zadávací dokumentaci už jen kvůli tomu, že jejich předpokládaná hodnota (pokud se jedná o vyhrazené změny, které mají kalkulovatelnou předpokládanou hodnotu) musí být započtena do celkové předpokládané hodnoty veřejné zakázky (srov. ust. § 16 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek). Je přitom namístě věnovat zvýšenou pozornost právě **relevantním ujednáním návrhu smlouvy na veřejnou zakázku**, zejména pak ujednáním o tzv. kompenzovaných událostech a změnách zařízení a staveb. Zadávací dokumentace by měla vždy korespondovat s finální verzí návrhu smlouvy na veřejnou zakázku, která bude přílohou zadávací dokumentace.

Zadavatel má při tvorbě zadávacích podmínek možnost si v souladu s ust. § 100 zákona o zadávání veřejných zakázek vyhradit tři možné typy změn závazku po uzavření smlouvy na veřejnou zakázku. V rámci vzorové zadávací dokumentace je počítáno zejména s využitím výhrad prvního typu (dle ust. § 100 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek), nelze však vyloučit využití výhrady budoucího jednacího řízení bez uveřejnění ve smyslu ust. § 100 odst. 3.

Druhým typem výhrad (dle ust. § 100 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek) je změna v osobě dodavatele v průběhu plnění veřejné zakázky, přičemž podmínky pro takovou změnu musí být předem jednoznačně vymezeny. V modelovém nastavení tohoto PPP projektu zajišťujícího dostupné bydlení je využití této výhrady spíše nedoporučeníhodné, neboť aplikace této výhrady v praxi by byla přinejmenším problematická (s ohledem na to, že PPP projekt je v tomto případě postaven na pravidle, že každý z účastníků zadávacího řízení přichází s vlastním unikátním technickým řešením stavby pro

dostupné bydlení, bylo by velmi problematické, aby toto unikátní řešení přebíral v průběhu plnění jiný dodavatel, tím spíše aby tak činil za podmínek vlastní nabídky, která předpokládala jiné věcné řešení).

Rozhodně lze **důrazně doporučit provedení výhrad** dle ust. § 100 odst. 1 a 3 zákona o zadávání veřejných zakázek, pokud bude zadavatel schopen takové výhrady formulovat. PPP projekty jsou ze své povahy dlouhodobé a nelze předejít nejrůznějším změnám okolností, které je nicméně často možné alespoň předpokládat či se na jejich vznik alespoň připravit. Stejně tak v případě nákladných stavebních činností je nezbytné anticipovat co nejvíce škodlivých situací a nepříjemných překvapení, které mohou v průběhu přípravy a realizace vyvstat. Využití výhrad je následně pro zadavatele velkým zjednodušením při reagování na nepříznivý vývoj projektu či okolností pro projekt důležitých (aniž by se pak musel zadavatel řídit zákonnými restrikcemi pro možnost změnit smlouvu na veřejnou zakázku dle ust. § 222 zákona o zadávání veřejných zakázek). **Správná formulace výhrad je legálním a ve svém důsledku i levným mechanismem předcházení konfliktním situacím, prodloužením s plněním předmětu veřejné zakázky a případně i jeho kolapsu.** Zároveň provedení výhrady nezakládá povinnost zadavatele vyhrazený postup učinit, pokud by se to v konkrétních okolnostech jevílo být neúčelné.

Odborná literatura často poukazuje v případě ust. § 100 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek na typický příklad vyhrazené změny závazku, kterým je **indexace plateb**, tj. úprava dlouhodobých plateb o inflaci. V případě PPP projektu, pro který je vzorová zadávací dokumentace připravována, by rovněž mezi vyhrazené změny závazku dle uvedeného ustanovení tedy mohla spadat úprava poplatku za dostupnost – v takovém případě je zejména nezbytné rozumně vypočítat předpokládanou hodnotu takové vyhrazené změny závazku. Při určování výše předpokládané hodnoty je namístě vycházet zejména z dlouhodobého cíle ČNB ve výši 2% inflace a z počtu let, po které bude platba za dostupnost vyplácena. Výši předpokládané hodnoty však může být vhodné dále navýšit s ohledem na to, že inflační tlaky mohou být v následujících letech výrazné.

Mezi vyhrazené změny závazku ve smyslu ust. § 100 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek však může spadat vícero možných změn, které musí zadavatel stanovit s přihlédnutím ke konkrétnímu projektu. Je nepochybné, že k formulaci výhrad (resp. k identifikaci rizik, které projekt obnáší a jimž bude možné se vyhnout vytvořením výhrady pro případ faktického nastoupení rizikové události) by měla pozitivně přispět **analýza rizik** provedená dle výstupu 4 tohoto metodického materiálu. Právě analýzou rizik by měl zadavatel být schopen dopředu zjistit potenciální slabá místa celého projektu a prostřednictvím výhrad změn závazků se na tato slabá místa adekvátně připravit. Stejně tak může vhodnost provedení určitých výhrad vyplynout z výsledků **předběžných tržních konzultací**.

V kontextu PPP projektu mohou takovými změnami být zejména výhrady využití lepších/modernějších technologií, než se kterými je počítáno v rámci nabídky, příp. výhrady změn díla vyvolaných vnějšími vlivy, které nemusejí nutně působit, nicméně lze pro takový případ dopředu stanovit adekvátní postup. Často pak výhrady dle uvedeného ustanovení směřují i ke zmenšení díla v průběhu jeho realizace – stanoví podmínky, za kterých se určitá část díla realizovat nebude (předpokládaná méněpráce).

U stavebních prací je pak časté vytváření výhrad vztahujících se ke zjištění neočekávaných komplikací při zakládání stavby (výhradou je možné dopředu uvést, že dojde-li v průběhu zakládání stavby k neočekávaným komplikacím určitého konkretizovaného charakteru, provede sjedná zadavatel s vybraným dodavatelem provedení adekvátního protipatření, a to za předem daných finančních a případně i časových a technických podmínek). V některých případech je pak vhodné se prostřednictvím výhrady připravit na možnou kontaminaci v místě stavebních prací, resp. na zjištění ekologické zátěže, s níž nebylo při tvorbě projektu počítáno. **Uplatnění takové výhrady již není nutné podrobovat testům podstatných změn závazku** ve smyslu ust. § 222 odst. 4 až 7 zákona o zadávání veřejných zakázek, **stejně jako se náklady na vyhrazené změny nezapočítávají do limitů uvedených ve zmíněných ustanoveních zákona.**

Vytyčení konkrétních výhrad je vždy na zadavateli, který má nejlepší povědomí o lokalitě, základním nastavení projektu a dalších relevantních okolnostech.

Ze zákonných podmínek uplatnění výhrad dle ust. § 100 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek vyplývá, že zadavatel musí v zadávacích podmínkách (ať už v návrhu smlouvy či v zadávací dokumentaci) **jednoznačně stanovit podmínky pro tuto změnu a její obsah**. Zadávací podmínky tedy musí přesně vymezit (a objektivně), za jakých okolností k vyhrazené změně může dojít a rovněž přesně musí vymezit, jak se změna projeví, resp. co bude jejím obsahem. Pokud zadavatel bude považovat za vhodnější (typicky kvůli rozsáhlosti podmínek aplikace výhrady či komplexnosti vyhrazené změny) detailně vyhrazenou změnu a její podmínky popsat v samotném návrhu smlouvy na veřejnou zakázku, pak je i takový postup plně v souladu se zákonnou úpravou.

V případě vyhrazených změn dle ust. § 100 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek se pak jedná specificky o **výhradu objednávky dalších prací, dodávek či služeb**. V rámci PPP projektu, pro který jsou vzorové zadávací podmínky vytvořeny, přichází v tomto kontextu v úvahu zejména výhrady objednávky dodatečných služeb v rámci facility managementu (další služby související s údržbou budovy), příp. dodatečných stavebních prací, se kterými sice nebylo v rámci předmětu veřejné zakázky přímo počítáno, ale v budoucnu může vhodnost provedení takových stavebních prací vyvstat. I v tomto případě je velmi obtížné definovat okruhy takových potenciálních změn paušálně v rámci vzorových dokumentů, a je tedy na každém zadavateli, aby se znalostí konkrétního projektu takové výhrady definoval, příp. dospěl k závěru, že není důvod takové výhrady definovat.

Předpokládaná hodnota veřejné zakázky

Zákon o zadávání veřejných zakázek nestanoví povinnost zadavatele uveřejňovat coby součást zadávacích podmínek i předpokládanou hodnotu veřejné zakázky. V zájmu transparentnosti postupu zadavatele a vzhledem k tomu, že výše předpokládané hodnoty je rozhodující pro některé dílčí zadávací podmínky a jejich nastavení (viz např. zákonné omezení výše požadované jistoty – ust. § 41 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek, příp. výše minimálního obrátu u ekonomické kvalifikace – ust. § 78 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek), lze uveřejnění předpokládané hodnoty doporučit.

Obecná pravidla pro výpočet předpokládané hodnoty veřejné zakázky uvádí, že předpokládanou hodnotou veřejné zakázky je zadavatelem předpokládaná výše úplaty za plnění veřejné zakázky vyjádřená v penězích, přičemž do předpokládané hodnoty veřejné zakázky se zahrne hodnota všech plnění, která mohou vyplývat ze smlouvy na veřejnou zakázku (srov. ust. § 16 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek). **V tomto konkrétním případě je tedy výší předpokládané hodnoty (v její převažující části – k tomu viz dále) součet všech nominálních plateb za dostupnost, které zadavatel očekává k výplatě v průběhu platnosti smlouvy na veřejnou zakázku.**

Zadavatel určí tuto částku v součinnosti s projektantem, který zajišťoval zpracování dokumentace pro povolení stavby, neboť právě ten bude nejspíše schopen kalkulovat **náklady na výstavbu a provoz stavby**, jejíž financování je stěžejním předmětem veřejné zakázky. Náklady na výstavbu je následně nutné upravit podle **dlouhodobého inflačního zatížení**, přičemž nelze od zadavatele očekávat, že bude schopen predikovat vývoj hodnoty peněz v natolik dlouhém časovém horizontu, se kterým počítá návrh smlouvy na veřejnou zakázku, protože zadavatel může využít pro kalkulaci předpokládané hodnoty sazbu 2 % p.a., která je dlouhodobým cílem České národní banky. Při kalkulaci předpokládané hodnoty je pak namístě zohlednit též komplex povinností, které vybraný dodavatel ponese na základě návrhu smlouvy o dílo.

K náležitému určení předpokládané hodnoty by tedy měl zadavatel využít ekonomické materiály, které jsou součástí metodických materiálů, jichž je součástí i tento průvodce, a zároveň služby

odborníků z oblasti stavebnictví a z oblasti ekonomie, kteří budou schopni dospět k částce odpovídající předpokládané vstupní výši platby za dostupnost. Za tímto účelem je nepochybně namístě vyjít zejména z finančního modelu připraveného v rámci metodických materiálů, na jehož základě bude zadavatel konstruovat předpokládanou výši platby za dostupnost a potažmo i celkové náklady na veřejnou zakázku, jejichž přímým odrazem je pak právě předpokládaná hodnota veřejné zakázky.

S ohledem na to, že předpokládaná hodnota slouží zejména k určení režimu veřejné zakázky a potažmo k volbě zadávacího řízení, není v tomto konkrétním případě potřeba být při sestavování předpokládané hodnoty maximálně přesný. **Z předmětu veřejné zakázky je zřejmé, že se bude jednat o veřejnou zakázku nadlimitní a že zadávání bude probíhat v jednacím řízení s uveřejněním, přičemž předpokládaná hodnota nepochybně překročí i limit 300 mil. Kč bez DPH, který je určující pro povinnost zadavatele pověřit hodnocením speciální komisi** (srov. ust. § 42 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek). Výše předpokládané hodnoty tedy nemusí být u těchto veřejných zakázek určena s maximální přesností. Lze naopak doporučit, aby byl zadavatel při kalkulaci předpokládané hodnoty veřejné zakázky spíše zdrženlivý a své odhady držel spíše nízko. V takovém případě nebude hrozit, že by výše jistoty či jiné parametry zadávacích podmínek odvíjející se od výše předpokládané hodnoty byly nastaveny v rozporu se zákonnou limitací.

Jak bylo již uvedeno výše, do předpokládané hodnoty veřejné zakázky bude nutné promítnout též předpokládané hodnoty vyhrazených změn závazků ze smlouvy na veřejnou zakázku ve smyslu ust. § 100 odst. 1 a 3 ve spojení s ust. § 16 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek. Opět za účelem maximální transparentnosti procesu zadávání lze doporučit, aby zadavatel uveřejnil předpokládané hodnoty jednotlivých výhrad (které je třeba kalkulovat obdobně jako v případě stěžejní části předpokládané hodnoty veřejné zakázky).

Výhrady změn závazků, u nichž nelze hodnotu rozumně kalkulovat, nemusejí být uváděny v této části zadávací dokumentace, neboť nebudou mít vliv na výši předpokládané hodnoty (typicky se bude jednat o výhradu posunu termínů či výhrady změn v postupu prací apod., které nemají jednoznačnou peněží ocenitelnou hodnotu).

Místo a čas plnění

Zadavatel by měl dodavatelům upřesnit, kde bude probíhat výstavba, která je podstatnou částí předmětu veřejné zakázky, a rovněž by měl alespoň v základních obrysech představit očekávaný časový průběh zadávacího řízení a plnění předmětu veřejné zakázky.

V tomto případě se nejedná o časovou osu závaznou, nicméně o předpokládanou časovou náročnost zadávacího řízení a následné výstavby a správy a údržby stavby. Lze očekávat, že lhůta pro podání žádostí o účast by u veřejné zakázky s předpokládanou hodnotou převyšující 300 mil. Kč bez DPH neměla být kratší než 2 měsíce. Následně lhůta pro podání předběžných nabídek musí být přiměřeně dlouhá, aby měli účastníci zadávacího řízení možnost připravit návrh řešení, který bude odpovídat požadavkům zadavatele (nelze tedy předpokládat lhůtu kratší než 4 měsíce). Jednání pak také mohou být časově náročná a nezřídka v praxi přesáhnou délkou 1 rok. **Jednací řízení s uveřejněním se dá s využitím nástrojů PTK zrealizovat ideálně do jednoho roku.**

Vzorová zadávací dokumentace obsahuje příkladný výčet milníků, které zadavatel může na předpokládané časové ose specifikovat, je však možné výčet milníků rozšířit či naopak zúžit. Zákon o zadávání veřejných zakázek nestanoví žádná konkrétní pravidla pro nastavení a uveřejnění časové osy zadávacího řízení.

Průběh zadávacího řízení

Součástí vzorové dokumentace je i základní přehled jednotlivých fází zadávacího řízení – jednacího řízení s uveřejněním. Tyto fáze mohou být charakterizovány jako stanovení kvalifikovaného okruhu účastníků zadávacího řízení (vč. snížení počtu účastníků), jednání o předběžných nabídkách a vyhodnocení nabídek s následným uzavřením smlouvy.

Do této části zadávací dokumentace může zadavatel promítnout též další specifická pravidla vztahující se k průběhu zadávacího řízení, pokud se je rozhodne stanovit (srov. ust. § 39 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek: „Zadavatel postupuje v zadávacím řízení podle pravidel stanovených tímto zákonem a je přitom povinen dodržet stanovené zadávací podmínky. Pokud pravidla pro průběh zadávacího řízení tento zákon nestanoví, určí je zadavatel v souladu se zásadami podle § 6.“

Stěžejní podmínkou, kterou je vhodné uvést již v zadávací dokumentaci, je stanovení povinnosti dodržet závazky přijaté v rámci jednání. Zákon o zadávání veřejných zakázek neřeší situaci, kdy účastník zadávacího řízení podá nabídku odlišnou od toho, co bylo dojednáno během jednání mezi zadavatelem a daným účastníkem zadávacího řízení, tedy že daný účastník zadávacího řízení nedodrží ujednání, přísliby a změny dojednané předběžnými nabídkami. Bude tedy na zadavateli, aby takovou situaci předjímал a ošetřil již v zadávací dokumentaci (viz ŠEBESTA, M., NOVOTNÝ, P., MACHUREK, T. a kol. *Zákon o zadávání veřejných zakázek*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 490). **Rozebírané pravidlo je pak namístě též doplnit tím, že stěžejní požadavky na řešení předmětu veřejné zakázky zadavatel vtělí do technických podmínek, které uvede coby závazné do výzvy k podání nabídek s tím, že nabídka, která nebude těmto technickým podmínkám odpovídat, bude posouzena jako nesplňující zadávací podmínky a účastník zadávacího řízení, který ji podal, bude vyloučen dle ust. § 48 odst. 2 písm. a) zákona o zadávání veřejných zakázek.**

Jistě lze pak připustit i množství dalších (ve své podstatě procesních) podmínek a pravidel pro průběh zadávacího řízení – zejména v průběhu jednání. **Tato pravidla je namístě včlenit již do zadávací dokumentace.**

Zároveň je na tomto místě zadávací dokumentace vhodné určit, jaká budou pravidla jednání ohledně jazyka a překládání. Vzorová zadávací dokumentace předpokládá jednání v českém jazyce a případně za pomoci překladatelů hrazených účastníky zadávacího řízení.

Společná pravidla prokazování splnění kvalifikace

V této části zadávací dokumentace jsou pro přehlednost shrnuta základní pravidla prokazování splnění kvalifikace, která se však opírají zejména o zákonnou právní úpravu. Nelze v obecné rovině doporučit přepisování konkrétních zákonných pravidel do textu zadávací dokumentace, neboť při tomto procesu může dojít k pozměnění textu, opomenutí zohlednění posledního znění zákonné právní úpravy apod. Takové nedostatky textu zadávací dokumentace pak působí zmatek mezi dodavateli a často vyvolávají vlnu žádostí o vysvětlení zadávací dokumentace.

Je tedy na zadavateli, aby našel optimální kompromis mezi přehledným shrnutím základních pravidel k prokazování kvalifikace (za účelem usnadnění přípravy žádostí o účast) a přepisováním kompletního relevantního zákonného textu do zadávací dokumentace. Za tímto účelem lze

doporučit využití obvyklých formulací a modelových ustanovení uvedených ve vzorové zadávací dokumentaci.

Při posuzování kvalifikace jednotlivých účastníků zadávacího řízení mohou zadavatelé využít i ust. § 39 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek a rovněž ust. § 46 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek. Uvedená ustanovení mohou být používána prakticky tímž způsobem, tj. je na rozhodnutí zadavatele, zda pochybnosti o obsahu předložených žádostí účast bude vypořádávat prostřednictvím žádostí o objasnění a případné doplnění dokumentů uvedených v žádosti o účast (k čemuž může zadavatel využít šablonového dokumentu „P16_Výzva k doplnění či objasnění“) či prostřednictvím vlastních zjišťování a ověřování informací uvedených v žádosti o účast postupem dle ust. § 39 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek.

S ohledem na smysl přijetí zákona o zadávání veřejných zakázek je namístě postupovat při posuzování obsahu žádostí o účast spíše benevolentněji a méně formalisticky, než jak tomu bylo zvykem v době před rokem 2016. Jestliže tedy v žádosti o účast některý z požadovaných dokladů chybí, případně nelze v žádosti o účast dohledat údaje relevantní pro posouzení splnění kvalifikace, je namístě nejprve snaha o vyřešení tohoto problému, nikoli vyloučení účastníka zadávacího řízení. **Zadavatel by měl vždy být motivován k odstranění nedostatků podání dodavatelů a odstranění případných nejasností, nikoli k vylučování účastníků zadávacího řízení za formální nedostatky jejich podání, které bylo možné odstranit transparentním a nediskriminačním způsobem.**

Je třeba upozornit, že z rozhodovací praxe správních soudů vyplývá, že zadavatelé jsou povinni vycházet zejména z údajů, které jsou uvedeny v žádosti o účast (srov. i první věta ust. § 39 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek), nicméně v případě, že získají relevantní informace zpochybňující pravdivost a úplnost informací uvedených v žádosti o účast, mohou dále požadovat doplnění relevantních informací po samotném účastníkovi zadávacího řízení, příp. mohou dále sami ověřovat pravdivost a úplnost poskytnutých údajů (srov. zejména rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 7. 2023, č. j. 14 A 82/2021-45).

Posuzování kvalifikace

Vzorová zadávací dokumentace, stejně jako šablonové dokumenty související s první fází zadávacího řízení předpokládají, že zadavatel pověří provedením posouzení kvalifikace zvláštní komisi povinně ustanovenou dle ust. § 42 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek. Rozebírané nastavení PPP projektu implicitně předpokládá, že předpokládaná hodnota veřejné zakázky přesáhne v každém jednotlivém případě 300 mil. Kč bez DPH, což vyvolá povinnost zadavatele jmenovat zvláštní komise složené přinejmenším z 5 osob, v rámci nichž má většina příslušnou odbornost ve vztahu k předmětu veřejné zakázky (musí se tedy jednat o osoby s odborností vztahující se k výstavbě, případně k provozování staveb).

Zadavatel tuto komisi povinně jmenuje k hodnocení nabídek, nicméně zákon nevylučuje, aby tato komise byla pověřena též posouzením kvalifikace. S ohledem na to, že zadavatel je povinen zvláštní komisi ustanovit, je doporučené, aby tuto komisi (s ohledem na její specializovanost) pověřil též dalšími úkoly v průběhu zadávacího řízení – typicky právě i posuzováním kvalifikace.

Po otevření žádostí o účast, které zajišťuje zpravidla sám zadavatel, jenž má personál zvyklý pracovat s elektronickým nástrojem, mohou být žádosti o účast předloženy komisi k posouzení kvalifikace. Komise žádosti o účast posoudí a průběh svého jednání o posuzování kvalifikace zaznamená (pro potřeby budoucí přezkoumatelnosti rozhodnutí zadavatele) do protokolu. Za tímto účelem může zadavatel využít šablonový dokument „P15_Protokol o posouzení kvalifikace“, který je přílohou tohoto průvodce.

V rámci posuzování kvalifikace mohou být využity též kapacity samotného zástupce zadavatele (administrátoři zadávacích řízení mají zpravidla široké zkušenosti s posuzováním kvalifikace a mohou rovněž přispět znalostmi o recentní rozhodovací praxi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a správních soudů v oblasti zadávání veřejných zakázek), příp. znalosti a schopnosti přizvaných odborníků (srov. ust. § 42 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek).

Při posuzování kvalifikace (posuzování žádostí o účast) je namístě zaznamenat všechny relevantní okolnosti a závěry ohledně dokumentů a údajů předložených jednotlivými účastníky zadávacího řízení. K tomuto účelu právě slouží protokol o posouzení kvalifikace, kde by u jednotlivých účastníků mělo být popsáno, co bylo obsahem jejich žádostí o účast a jakým způsobem byly tyto údaje a dokumenty posouzeny stran naplnění podmínek účasti v zadávacím řízení.

V průběhu posuzování mohou být jednotliví žadatelé vyzýváni k objasnění či doplnění svých žádostí o účast, a to i opakovaně, dokud není postaveno najisto, že kritéria kvalifikace splňují či nesplňují (k tomu viz ust. § 46 odst. 1 *in fine* zákona o zadávání veřejných zakázek).

Vyloučení účastníka zadávacího řízení pro nesplnění kvalifikace

Stěžejním pravidlem, kterého by se měl zadavatel držet, je pak vyloučení všech účastníků zadávacího řízení, kteří sice podají žádost o účast, ale požadovaná kritéria kvalifikace nenaplní – neprokáží splnění požadované úrovně kvalifikace (srov. ust. § 61 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek).

Bude-li zadavatel nucen vyloučit účastníka zadávacího řízení pro nesplnění požadované úrovně kvalifikace, může za tímto účelem použít šablonový dokument „P17_Rozhodnutí o vyloučení účastníka“, který je přílohou tohoto průvodce. **V rámci rozhodnutí je stěžejní přezkoumatelným způsobem odůvodnit závěr zadavatele, že nebyla prokázána požadovaná úroveň kvalifikace.**

Dojde-li po vyloučení účastníka zadávacího řízení k podání námitek, je zadavatel povinen o těchto námitkách rozhodnout v souladu s ust. § 245 zákona o zadávání veřejných zakázek (k čemuž může zadavatel využít šablonový dokument „P14_Rozhodnutí o námitkách“, který je přílohou tohoto průvodce). **Je povinností zadavatel postupovat při vyřizování námitek tak, aby neporušil zásady zadávání veřejných zakázek uvedené v ust. § 6 zákona o zadávání veřejných zakázek, tj. aby v případě zjištění pochybení námitkám vyhověl a přijal náležitá opatření k nápravě, která budou spočívat (v tomto případě) zejména ve zrušení rozhodnutí o vyloučení účastníka zadávacího řízení.**

Prokazování kvalifikace

V této části zadávací dokumentace jsou již stanovena konkrétní kritéria kvalifikace, která zadavatel požaduje pro účast v zadávacím řízení. Způsob prokazování kvalifikace je podrobně vymezen ve vzorové zadávací dokumentaci.

Písemné čestné prohlášení

Stěžejním pravidlem pro prokazování způsobilosti je vymezení mantinelů oprávnění prokazovat splnění kvalifikace prostřednictvím **písemného čestného prohlášení** ve smyslu ust. § 86 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek: „*Pokud zadavatel nestanoví v zadávací dokumentaci jinak, může dodavatel v žádosti o účast, předběžné nabídce nebo nabídce nahradit předložení dokladů písemným čestným prohlášením. Dodavatel může vždy nahradit požadované doklady jednotným evropským osvědčením pro veřejné zakázky.*“

S ohledem na význam veřejné zakázky na PPP projekt podle tohoto průvodce je namístě přistupovat k mantinelům prokazování náležité úrovně kvalifikace obezřetně. Z tohoto důvodu vzorová zadávací dokumentace předpokládá, že písemným čestným prohlášením lze nahradit doklady k prokázání základní a profesní způsobilosti a ekonomické kvalifikace (za tímto účelem může zadavatel využít vzorový dokument „P07_Příloha č. 06 - Čestné prohlášení o kvalifikaci“, který je přílohou tohoto průvodce). **Technickou kvalifikaci však vzorová zadávací dokumentace ponechává k přísnějšímu posouzení již ve fázi posuzování žádostí o účast.** Takovým nastavením je sledován záměr odhalit případné nekvalifikované dodavatele ještě před podáváním předběžných nabídek (a jednáním o nich), a to z toho důvodu, že splnění technické kvalifikace se jeví být nejnáročnější a zároveň nejvíce vypovídající o reálných schopnostech konkrétního dodavatele řádně splnit předmět veřejné zakázky.

Lze tedy doporučit, aby účastníci zadávacího řízení ve fázi podávání žádostí o účast prokazovali splnění kvalifikace prostřednictvím písemného čestného prohlášení a předložením dokladů o technické kvalifikaci. Takové nastavení samozřejmě nezabývá nejmenším vybraného dodavatele povinností předložit veškeré relevantní doklady o kvalifikaci před uzavřením smlouvy na veřejnou zakázku (srov. ust. § 122 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek).

Základní a profesní způsobilost

Zadavatel je v nadlimitním režimu povinen požadovat po účastnících zadávacího řízení splnění kritérií základní způsobilosti dle ust. § 74 zákona o zadávání veřejných zakázek (srov. ust. § 73 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek). Splnění kritérií základní způsobilosti bývá ve fázi posuzování žádostí o účast prokazováno předložením písemného čestného prohlášení. Veškeré relevantní doklady vyžadované zákonnou právní úpravou (dle ust. § 75 zákon o zadávání veřejných zakázek) budou předkládány až na základě výzvy dle ust. § 122 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek, a to pouze od vybraného dodavatele.

Profesní způsobilost je rovněž v této fázi prokazována prostřednictvím písemného čestného prohlášení dle ust. § 86 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek. Kritéria profesní způsobilosti jsou zvolena ve vzorové zadávací dokumentaci s ohledem na předmět veřejné zakázky – profesní způsobilost dle ust. § 77 odst. 2 písm. a) zákona o zadávání veřejných zakázek je zvolena tak, že **živnostenské oprávnění dodavatele musí odpovídat potřebám vytvořit dokumentaci pro provádění stavby, zhotovit stavbu jako takovou a následně tuto stavbu provozovat, udržovat a v obecné rovině spravovat.**

Součástí vzorových zadávacích podmínek je pak výhrada dle ust. § 84 zákona o zadávání veřejných zakázek, že v případě společné účasti dodavatelů je nutné, aby osoba disponující živnostenským oprávněním pro správu nemovitostí byla osobou, která bude reálně při plnění předmětu veřejné zakázky zajišťovat správu a údržbu nemovitosti, kdežto osoba disponující živnostenským oprávněním pro projektovou činnost bude plnit závazky vztahující se k projektové činnosti a osoba disponující živnostenským oprávněním ke zhotovování staveb bude realizovat stavební práce, které jsou předmětem veřejné zakázky.

Součástí profesní způsobilosti (v kritériích dle ust. § 77 odst. 2 písm. c/ zákona o zadávání veřejných zakázek) jsou pak též požadavky na osoby, **jejichž prostřednictvím dodavatel zabezpečuje svou odbornost vyžadovanou jinými právními předpisy.**

S ohledem na předmět veřejné zakázky jsou těmito osobami **projektant** (neboť při přípravě dokumentací je nezbytné využít osoby k tomu povolané dle pravidel zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů) a **stavbyvedoucí** (neboť zhotovitel je povinen zajistit odborné provádění stavby prostřednictvím osoby k tomu povolené dle pravidel téhož zákona). Vybraný

dodavatel bude splnění těchto kritérií profesní způsobilosti prokazovat prostřednictvím konkrétních osob a jejich osvědčeními o získané odborné způsobilosti (autorizaci v patřičných oborech).

Ekonomická kvalifikace

S ohledem na to, že PPP projekt je založen na dlouhodobé spolupráci vycházející z finančního zabezpečení soukromého investora (vybraného dodavatele), předpokládá vzorová zadávací dokumentace požadavek na splnění **ekonomické kvalifikace** dle ust. § 78 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Kritérium ekonomické kvalifikace se odvíjí od relativně rigidní právní úpravy tohoto kritéria v ust. § 78 zákona o zadávání veřejných zakázek. S ohledem na smíšenou a v českých podmínkách nepříliš obvyklou povahu předmětu veřejné zakázky je požadavek nastaven ve vztahu k celkovému obratu daného účastníka zadávacího řízení, nikoli ve vztahu k obratu v určitém segmentu činnosti účastníka zadávacího řízení. **V souladu se zákonným vymezením zadavatel může požadovat maximálně obrat ve výši dvojnásobku předpokládané hodnoty, nicméně s ohledem na vhodnou zdrženlivost při stanovování konkrétních požadavků vztahujících se k předpokládané hodnotě lze doporučit stanovit minimální obrat ve výši okolo 1–1,25násobku předpokládané hodnoty pro každé ze tří bezprostředně předcházejících účetních období.**

S ohledem na delší předpokládanou dobu trvání zadávacího řízení (jednacího řízení s uveřejněním) je ekonomické kritérium specifické stran prokazování, neboť údaje, které mají být prokazovány, se váží ke 3 bezprostředně předcházejícím účetním obdobím. **V okamžiku podání žádosti o účast se s největší pravděpodobností bude jednat o jiná účetní období než v okamžiku uzavírání smlouvy na veřejnou zakázku.**

Při vnímání časového posunu způsobeného delší dobou trvání zadávacího řízení lze doporučit, aby zadavatel ve fázi posuzování kvalifikace po podání žádosti o účast vyžadoval doložení splnění kritéria kvalifikace toliko písemným čestným prohlášením (ve smyslu ust. § 86 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek), nicméně od vybraného dodavatele již požadovat předložení **konkrétních dokladů prokazujících splnění kritéria ekonomické kvalifikace** (výkazů zisku a ztrát za 3 účetní období bezprostředně předcházející okamžiku zaslání výzvy dle ust. § 122 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek). K tomuto účelu by měl sloužit institut doplnění výzvy dle ust. § 122 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek zakotvený v ust. § 122 odst. 4 písm. c) zákona o zadávání veřejných zakázek („*Ve výzvě podle odstavce 3 zadavatel může stanovit, že vybraný dodavatel musí předložit písemné čestné prohlášení o tom, že se nezměnily údaje rozhodné pro posouzení splnění kvalifikace obsažené v dokladech podle odstavce 3, které má zadavatel k dispozici, nebo nové doklady, pokud se rozhodné údaje v těchto dokladech změnily.*“).

Popsaným postupem by mělo být zajištěno, že vybraný dodavatel splňuje prokazatelně kritérium ekonomické kvalifikace v době zadání veřejné zakázky, což je stěžejním ohledem v rámci zadávacího řízení. Finanční robustnost a zabezpečení vybraného dodavatele v době zadání veřejné zakázky je okolností, kterou má prokázání ekonomické kvalifikace dosvědčovat, protože je namístě nastíněný postup považovat za nejvhodnější v dané situaci.

Technická kvalifikace

Technická kvalifikace představuje nejpřísnější síto dodavatelů, kteří se ucházejí o účast v zadávacím řízení. Z tohoto důvodu vzorová zadávací dokumentace předpokládá, že zadavatel bude požadovat kritéria technické kvalifikace dle ust. § 79 odst. 2 písm. a), b), c) a d) zákona o zadávání veřejných zakázek (při současném ponechání zadavateli na zvážení, zda nestanoví též kritéria dle písm. e/ a h/).

Zároveň lze doporučit, aby zadavatel vyžadoval doložení konkrétních dokumentů o technické kvalifikaci již v rámci žádosti o účast.

Při posuzování splnění technické kvalifikace je zejména namíste zohlednit doplňující a prováděcí pravidla uvedená v ust. § 79 odst. 3 až 5 zákona o zadávání veřejných zakázek. Zadavatel v tomto ohledu může zvážit modifikaci zákonného pravidla vztahujícího se k prokazování technické kvalifikace dle ust. § 79 odst. 2 písm. a) a b) zákona o zadávání veřejných zakázek uvedeného v odst. 4 tohoto paragrafu. Recentní rozhodovací praxe Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže totiž dovozuje, že nositelem reference je dle ust. § 79 odst. 4 písm. a) zákona o zadávání veřejných zakázek ten dodavatel, který byl vůči objednateli referenční zakázky smluvně zavázán, bez ohledu na to, zda reálně poskytoval stavební práce či služby (srov. např. rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze dne 10. 3. 2021, sp. zn. ÚOHS-S0026/2021/VZ). **Toto pravidlo může zadavatel v zadávací dokumentaci modifikovat – typicky tak, aby nositelem reference mohl být pouze ten dodavatel, který se vlastními silami podílel na službách či stavebních pracích, které odpovídají požadovanému kritériu technické kvalifikace.** Je na zvážení zadavatele, zda takovou výhradu využije, anebo zda se spokojí s tím, že dodavatel je dostatečně kvalifikován již tím, že byl schopen referenční zakázku zaštitit a zajistit její řádné a včasné provedení, byť prostřednictvím jiných dodavatelů.

Seznam stavebních prací

Nejužívanějším kritériem technické kvalifikace je nepochybně předložení seznamu stavebních prací, které daný dodavatel zajišťoval v posledních letech, přičemž některé z těchto stavebních prací musejí splňovat podmínky stanovené zadavatelem.

Vzorová zadávací dokumentace předpokládá požadavek na doložení tzv. referenčních zakázek v oblastech vztahujících se ke klíčovým aspektům předmětu této veřejné zakázky – výstavba novostavby bytového domu, realizace stavby metodou Design & Build a realizace stavby s využitím metody BIM. **U jednotlivým referenčních zakázek musí zadavatel doplnit minimální hodnotu dané stavby, přičemž obvyklým nastavením tohoto kritéria technické kvalifikace je hodnota odpovídající 0,5-0,75násobku předpokládané hodnoty stavby** (kdy hodnotou stavby je myšleno výše předpokládaných investičních nákladů na výstavbu).

Účastníci zadávacího řízení předkládají seznamy jimi zajišťovaných stavebních prací, přičemž tyto seznamy musejí obsahovat přinejmenším informace uvedené v zákonné právní úpravě (v ust. § 79 odst. 2 písm. a/ zákona o zadávání veřejných zakázek) a spíše pak informace obsáhlejší – vymezené zadavatelem (viz vzorovou zadávací dokumentaci). Požadavek na obsah seznamu stavebních prací byl zformován zadavatelskou praxí posledních let a odpovídá běžným postupům v obdobných zadávacích řízeních. S ohledem na zjednodušení posuzování jednotlivých žádostí o účast lze doporučit stanovit účastníkům zadávacího řízení povinnost využít vzorovou přílohu zadávací dokumentace „P08_Příloha č. 07 - Seznam stavebních prací“, která je přílohou tohoto průvodce.

K seznamu stavebních prací je povinně přikládán též referenční list (potvrzení objednatele referenční zakázky), jehož prostřednictvím je dokládáno, že daný účastník zadávacího řízení opravdu splnil danou referenční zakázku řádně a včas, což je předpokladem pro její zohlednění v rámci kritéria technické kvalifikace.

Seznam významných služeb

Dalším požadavkem na prokázání splnění technické kvalifikace je navrhováno předložení seznamu významných služeb, které mají vztah k předmětu této veřejné zakázky – výkon správy a údržby

bytového domu, bytového komplexu nebo stavby občanského vybavení a zpracování dokumentace pro provádění stavby s využitím metody BIM.

Pro sestavení seznamu významných služeb se užití prakticky tatáž pravidla, jako pro sestavení seznamu významných stavebních prací (pro sestavení seznamu lze doporučit využít vzorové přílohy zadávací dokumentace „P09_Příloha č. 08 - Seznam významných služeb“), pouze s tou změnou, že **k seznamu významných služeb zákon o zadávání veřejných zakázek neumožňuje požadovat přiložení referenčních listů**. V případě informací obsažených v seznamu významných služeb je tak zadavatel povinen vycházet toliko z údajů uvedených přímo v seznamu, byť má možnost správnost a úplnost těchto údajů ověřit postupem dle ust. § 39 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Rovněž v případě tohoto požadavku je nutné doplnit konkrétní kvantifikovatelná kritéria jednotlivých požadovaných referenčních služeb. Má-li se jednat o hodnotu stavbu, pak i zde platí výše uvedené pravidlo, že by hodnota odhadovaných investičních nákladů neměla přesáhnout 0,5-0,75násobku předpokládané hodnoty stavby. V případě stanovení minimálního počtu bytů v bytovém domě či bytovém komplexu, u něž byla dodavatelem zajišťována správa a údržba, by zadavatel neměl překročit počet odpovídající půlce počtu bytů, které mají vzniknout ve stavbě pro dostupné bydlení, jejíž výstavba, správa a údržba je předmětem veřejné zakázky.

Seznam techniků

Zadavatel může dle ust. § 79 odst. 2 písm. c) zákona o zadávání veřejných zakázek požadovat předložení seznamu techniků, kteří budou zajišťovat klíčové role v procesu plnění předmětu veřejné zakázky. V daném případě je ve vzorové zadávací dokumentaci navrhováno obsazení a identifikace pozic **vedoucí týmu, generální projektant, stavbyvedoucí, zástupce stavbyvedoucího, BIM koordinátor a facility manažer**. K sestavení seznamu techniků může zadavatel využít vzorovou přílohu zadávací dokumentace „P10_Příloha č. 09 - Seznam techniků“.

V případě, že bude v konkrétním případě odůvodněn požadavek na **rozšíření seznamu techniků** (typicky o další autorizované osoby v dalších oborech), může zadavatel své požadavky rozšířit a požadovat účast i dalších techniků. Takový požadavek musí však být důsledně odůvodnitelný s ohledem na předmět veřejné zakázky v konkrétní věci, neboť požadavek na autorizované osoby v realizačním týmu bez přímé a dobře podložené vazby k předmětu veřejné zakázky byl v judikatuře označen za diskriminační (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 8. 2023, 5 Afs 146/2022-42).

Odborná způsobilost techniků

Posledním navrženým kritériem technické kvalifikace je pak odborná způsobilost techniků, kteří budou zajišťovat realizaci předmětu veřejné zakázky. Toto kritérium je pevně spjato se seznamem techniků, který účastníci zadávacího řízení předkládají k prokázání kritéria dle ust. § 79 odst. 2 písm. c) zákona o zadávání veřejných zakázek.

Na jednotlivé techniky jsou zadavatelem kladeny požadavky stran jejich **deklarované odbornosti** (autorizace v odborných oborech, příp. vysokoškolské vzdělání) a stran jejich **zkušeností** (délka praxe a účast na referenčních zakázkách). Vzorová zadávací dokumentace předpokládá požadavky na jednotlivé techniky odpovídající zákonným podmínkám stran jejich deklarované odbornosti (povinné podmínky autorizace pro výkon daných činností) a zkušenosti v míře odpovídající požadované technické kvalifikaci dle ust. § 79 odst. 2 písm. a) a b) zákona o zadávání veřejných zakázek a předmětu veřejné zakázky v rozsahu dle vzorového návrhu smlouvy na veřejnou zakázku.

Kritéria odbornosti a zkušenosti je zadavatel samozřejmě oprávněn upravit, uzná-li to za vhodné a odůvodněné. Kritéria odbornosti některých techniků jsou však provázána s hodnocením kritérií kvality, a proto by měl vždy zadavatel zvážit, zda je změna kritérií kvalifikace vhodná i stran dopadů této změny na hodnocení.

Technická kvalifikace dle ust. § 79 odst. 2 písm. d) zákona o zadávání veřejných zakázek je zpravidla prokazována prostřednictvím profesních životopisů jednotlivých konkrétních techniků, přičemž tyto životopisy by měly být strukturovány tak, aby jejich obsahem byly zejména informace potřebné k posouzení splnění kritéria technické kvalifikace (za tímto účelem může zadavatel využít vzorovou přílohu zadávací dokumentace „P11_Příloha č. 10 - Vzor profesního životopisu“). Specifika prokazování jednotlivých požadavků na odbornost a zkušenost techniků detailně vymezuje vzorová zadávací dokumentace. Přílohou životopisů jsou pak doklady osvědčující informace uvedené v životopisech, zejména tedy osvědčení o udělené autorizaci či diplom o dokončení vysokoškolského vzdělání.

Fakultativní další kritéria technické kvalifikace

Zadavatel může s ohledem na předmět veřejné zakázky zařadit další kritéria technické kvalifikace, a to zejména kritérium dle ust. § 79 odst. 2 písm. e) zákona o zadávání veřejných zakázek („*K prokázání kritérií technické kvalifikace zadavatel může požadovat popis technického vybavení, popis opatření dodavatele k zajištění kvality nebo popis zařízení pro výzkum.*“), příp. ve spojení s ust. § 80 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek, a kritérium dle ust. § 79 odst. 2 písm. h) zákona o zadávání veřejných zakázek, příp. ve spojení s ust. § 80 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek.

V prvním zmíněném případě lze po dodavatelích požadovat předložení certifikátu systému řízení jakosti vydaného podle ČSN EN ISO 9001:2016, příp. novější, i předložení certifikátu managementu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci vydaného podle ČSN ISO 45001:2018, příp. novějšího. Ve druhém zmíněném případě lze požadovat doložení certifikátu systému řízení z hlediska ochrany životního prostředí dle ČSN EN ISO 14001:2016, příp. novější.

Obsah žádosti o účast

Zadávací dokumentace musí vymezit též podmínky struktury a bližší **pravidla pro stanovení obsahu žádostí o účast**, které mají být na jejím základě podávány. Konkrétní pravidla jsou detailním způsobem popsána ve vzorové zadávací dokumentaci. Součástí zadávací dokumentace pak musejí být i konkrétní informace o způsobu podání žádostí o účast, přičemž tyto informace musejí dodavatele dostatečně vybavit k tomu, aby byli schopni žádosti o účast v elektronické podobě podat.

S ohledem na to, že žádosti o účast musejí být podány výhradně elektronicky a výhradně prostřednictvím elektronického nástroje, který zadavatel využívá, musí být v zadávací dokumentaci popsán způsob registrace do daného elektronického nástroje i další detailní popis způsobu podání žádosti o účast. Obdobné informace (byť ve zkrácené podobě) budou následně též součástí výzvy k podání předběžných nabídek dle ust. § 61 odst. 5, resp. výzvy k podání nabídek dle ust. § 61 odst. 12 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Obvykle bývá v této části vymezen postup směřující k registraci dodavatele v elektronickém nástroji s upozorněním, že registrace neprobíhá okamžitě, pročež je nutné ji provést v dostatečném předstihu před koncem lhůty pro podání žádostí o účast. Součástí informací bývá též popis šifrování žádostí o účast, příp. též informace o technické podpoře u daného elektronického nástroje a provozní době poradenské linky.

Vzhledem k tomu, že forma žádosti o účast, nabídek i předběžných nabídek je v českém zadavatelském prostředí relativně ustálená, lze plně využít ustanovení vzorové zadávací dokumentace vztahující se k pokynu na podobu žádosti i formát jednotlivých vkládaných souborů. **Na tomto místě je vhodné upozornit, že nestanoví-li zadavatel v zadávací dokumentaci jinak (a zpravidla k tomu nebude důvod), uplatní se ust. § 45 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek, podle něhož jsou doklady dodavatelů předkládány v prostých (elektronických) kopiích.**

Je na zvážení zadavatele, zda bude požadovat vyplnění krycího listu žádosti o účast. Tento podklad je toliko obvyklou součástí nabídek, předběžných nabídek a žádostí o účast, nejedná se však o doklad, který by zákonná právní úprava znala či vyžadovala. Na krycím listu dodavatelé uvádějí základní informace o sobě samém a v případě nabídek a předběžných nabídek též kvantifikovatelné hodnoty pro kritéria hodnocení. Pokud bude zadavatel chtít, aby krycí list byl součástí žádosti o účast, může využít vzorovou přílohu zadávací dokumentace „P12_Příloha č. 11 - Krycí list žádosti o účast“.

Podání žádosti o účast

Nezbytnou součástí zadávací dokumentace je i lhůta pro podání žádosti o účast a pravidla pro jejich podání. **Minimální délku lhůty stanoví ust. § 62 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek, nicméně lze doporučit stanovení lhůty delší než minimální, a to s ohledem na poměrně rozsáhlý okruh kvalifikačních požadavků a požadavek zadavatele, aby doklady o technické kvalifikaci byly součástí žádosti o účast** (srov. ust. § 36 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek: „*Zadavatel je oprávněn stanovit lhůty potřebné k průběhu zadávacího řízení. Délka lhůt musí být stanovena tak, aby byla zajištěna přiměřená doba pro vyžadované úkony dodavatelů*“).

Součástí pravidel pro podání žádosti o účast je namísto učinit též upozornění, že žádosti o účast podané jinak než elektronicky, jinak než prostřednictvím elektronického nástroje (viz odst. 10.2. vzorové zadávací dokumentace) či po lhůtě stanovené zadavatelem (dle ust. § 28 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek) nebudou vzaty v potaz. **Tato pravidla nemůže zadavatel porušit.**

V rámci lhůty pro podání žádosti o účast mohou být podány **námítky vztahující se ke kvalifikaci** – srov. ust. § 242 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek: „*Pokud je v zadávacím řízení stanovena lhůta pro podání žádostí o účast, musí být námítky proti podmínkám vztahujícím se ke kvalifikaci dodavatele doručeny zadavateli nejpozději do skončení této lhůty.*“ Dojde-li k podání námitek proti kvalifikačním požadavkům, musí zadavatel na tyto námítky reagovat v zákonné lhůtě 15 dnů (ust. § 245 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek) rozhodnutím o námítkách (k tomu může zadavatel využít šablonového dokumentu „P14_Rozhodnutí o námítkách“).

V rámci rozhodnutí o námítkách musí zadavatel přezkoumatelným způsobem vypořádat vznesené námítky, pokud tedy má dojít k jejich věcnému přezkumu. Jestliže zadavatel dospěl k závěru, že je namísto podané námítky odmítnout z důvodů uvedených v ust. § 245 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek (byly podány opožděně, k tomu neoprávněnou osobou či nemají veškeré náležitosti), pak je zadavatel povinen poskytnout v rozhodnutí o námítkách pouze odůvodnění vztahující se k závěru o potřebě odmítnout námítky z důvodů uvedených v ust. § 245 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek a není nucen věcně vypořádat podané námítky (srov. ust. § 245 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek).

Jestliže zadavatel dospěje k závěru, že námítky byly podány důvodně, je povinen těmto vyhovět a přijmout adekvátní opatření k nápravě. Pokud je pochybení zadavatele shledáno v nastavení zadávacích podmínek, může být často jediným opatřením přicházejícím v úvahu zrušení zadávacího řízení. K takovému kroku může zadavatel přistoupit i po otevření žádosti o účast.

Zákonná právní úprava pak umožňuje, aby zadavatel vytvořil **72hodinové pásmo** bezprostředně předcházející konci lhůty pro podání žádostí o účast, v němž není umožněno podávat námitky proti zadávacím podmínkám směřujícím ke kritériím kvalifikace – srov. ust. § 242 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek. **Pokud se zadavatel rozhodne toto pásmo vytvořit, musí to uvést v zadávací dokumentaci a zároveň musí o těchto 72 hodin prodloužit lhůtu pro podání žádostí o účast** (resp. uzpůsobit lhůtu tak, aby i při zařazení tohoto pásma nebyla nepřiměřeně krátká) **a lhůtu pro vysvětlení zadávací dokumentace**. Jedině tímto způsobem je totiž možné interpretovat poslední větu ust. § 242 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek. Vzorová zadávací dokumentace ani vzorová výzva k podání námitek (vzorový dokument „P25_Výzva k podání námitek“) **takové pásmo neobsahují**. V případě komplikovaných a delších jednacích řízení s uveřejněním se nejvíce jeví stanovení pásma opodstatněné. Ochranné pásmo bylo patrně konstruováno proto, aby zamezilo vzniku situací, kdy by měl zadavatel otevírat nabídky, ale některý z dodavatelů těsně předtím podá námitky, jimiž může další proces nakládání s nabídkami potenciálně ovlivnit. To se v případě jednacího řízení s uveřejněním spíše nestane, neboť není pravděpodobné, že by účastníci zadávacího řízení, kteří prošli jednáními o předběžných nabídkách, podávali námitky proti zadávacím podmínkám. Pokud bude mít zadavatel zájem zavést ochranné 72hodinové pásmo, pak by takový postup snad mohl být smysluplný ve vztahu ke lhůtě pro podání žádostí o účast, resp. ve vztahu k námitkám směřujícím vůči kvalifikaci (byť při posuzování kvalifikace zase není důvod nevyčkat na vyřízení námitek).

Vysvětlení zadávací dokumentace

Vzorová zadávací dokumentace poměrně detailně stanoví pravidla pro vysvětlování zadávací dokumentace.

Vysvětlení zadávací dokumentace může zadavatel poskytnout sám, případně na žádost. Vysvětlení zadávací dokumentace se uveřejňuje stejným způsobem, jakým byla uveřejněna zadávací dokumentace – v tomto případě na profilu zadavatele (viz ust. § 98 odst. 1 a ust. § 99 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek). Uveřejnění vysvětlení je časově limitováno, aby nepřišlo bezprostředně před koncem lhůty pro podání žádostí o účast.

Pokud dodavatelé mají **žádost o vysvětlení zadávací dokumentace**, je nutné, aby tuto učinili výhradně elektronicky (dle pravidel pro komunikaci mezi zadavatelem a dodavatelem uvedených v ust. § 211 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek), nikdy nepostačí pouze telefonicky či jinou formou. I podání žádostí o vysvětlení zadávací dokumentace je svázáno zákonnou lhůtou, po které již zadavatelé nejsou povinni na žádosti reagovat.

Je však třeba upozornit na situaci, kdy i po uplynutí lhůty pro podání žádostí o vysvětlení zadávací dokumentace ve smyslu ust. § 98 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek obdrží zadavatel žádost o vysvětlení zadávací dokumentace, ve které je upozorňován na chybu v zadávacích podmínkách. V takovém případě lze doporučit, aby zadavatel žádost vyřídil, upravil v návaznosti na zjištěné pochybení zadávací podmínky a náležitě posunul termín konce lhůty pro podání žádostí o účast ve smyslu ust. § 99 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Jestliže zadavatel v zadávací dokumentaci vytvořil **72hodinové pásmo**, v němž nelze podat námitky proti kvalifikaci, musí být lhůta pro vysvětlení zadávací dokumentace o toto pásmo prodloužena ve smyslu ust. § 242 odst. 5 písm. a) zákona o zadávání veřejných zakázek. Toto prodloužení je namístě v zadávací dokumentaci výslovně uvést, aby dodavatelé nebyli aplikací tohoto zákonného pravidla zaskočení a podali své případné žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace v dostatečném předstihu.

K vysvětlení zadávací dokumentace může zadavatel využít šablonového dokumentu „P 13_Vysvětlení zadávací dokumentace“. Při vysvětlování zadávací dokumentace by měl zadavatel vždy uvést, zda

zodpovídá žádost o vysvětlení (a případně, kdy mu byly tyto žádosti doručeny) nebo podává vysvětlení z vlastního podnětu. **Součástí vysvětlení by pak vždy měla být i informace, zda vysvětlení zadávací dokumentace mělo vliv na lhůtu pro podání žádostí o účast.** Zodpovídá-li zadavatel žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace, pak je potřeba do vysvětlení uvést kompletní podobu dotazu, nicméně **bez identifikace dodavatele**, který žádost podal.

Poddodavatelé

Zákonná právní úprava **neumožňuje** zadavateli zakázat využití poddodavatelů při plnění veřejné zakázky. Takový zákaz by byl navíc v případě PPP projektu nevhodný, neboť plnění předmětu veřejné zakázky obsahuje široký balík služeb a stavebních prací.

Zadavatel je však oprávněn požadovat, aby dodavatelé sdělili zadavateli, které poddodavatele chtějí pro plnění veřejné zakázky využít a v jakém rozsahu budou zapojeni do plnění veřejné zakázky – viz ust. § 105 odst. 1 písm. b) zákona o zadávání veřejných zakázek. **Ke sdělování informací o známých poddodavatelích však dochází teprve ve fázi podání předběžných nabídek a následně nabídek.**

Pokud zadavatel bude chtít využít oprávnění dle ust. § 105 odst. 1 písm. b) zákona o zadávání veřejných zakázek, pak by měl požadovat sdělení informací o poddodavatelích v okamžiku, kdy bude na základě poskytnutého podkladu účastníka zadávacího řízení zadávat veřejnou zakázku – **v případě, že si zadavatel vyhradí právo zadat veřejnou zakázku již na základě předběžné nabídky, pak je namístě, aby informace o známých poddodavatelích požadoval již ve fázi předběžných nabídek.** Pro přehlednost se doporučuje zadavateli zavázat poddodavatele ke sdělení údajů o jim známých poddodavatelích ve struktuře odpovídající jednotnému vzoru (za tímto účelem může zadavatel využít vzorovou přílohu výzvy k podání předběžných nabídek „P22_Příloha č. 04 - Seznam poddodavatelů“).

Lze upozornit, že v případě nadlimitní veřejné zakázky na stavební práce může zadavatel případně využít i oprávnění, které mu poskytuje ust. § 105 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek, se kterým vzorové dokumenty přiložené k tomuto průvodci nepočítají.

Informace o poddodavatelích poskytované dle ust. § 105 zákona o zadávání veřejných zakázek se vždy váží toliko k poddodavatelům, o kterých již účastník zadávacího řízení v dané chvíli ví. Seznam poddodavatelů poskytnutý v rámci předběžných nabídek a nabídek nemusí tedy být konečný a nemusí nutně korespondovat s finálním okruhem poddodavatelů, které vybraný dodavatel k plnění veřejné zakázky využije. Po zadání veřejné zakázky se změny v poddodavatelském schématu řeší dle relevantních ujednání smlouvy na veřejnou zakázku.

Obchodní podmínky

Zadávací dokumentace obvykle na tomto místě specifikuje, jakým způsobem budou konstruovány obchodní podmínky tvořící základ smluvního vztahu mezi zadavatelem a vybraným dodavatelem. **V tomto konkrétním případě nelze doporučit, aby byl obsah obchodních podmínek tvořen jiným způsobem než odkazem na vzorový návrh smlouvy na veřejnou zakázku, který komplexním způsobem řeší celý předmět veřejné zakázky.**

Z téhož důvodu nelze doporučit, aby byl návrh smlouvy na veřejnou zakázku předmětem jednání mezi zadavatelem a účastníky zadávacího řízení. Bude-li chtít zadavatel podrobit obchodní podmínky jednání s účastníky zadávacího řízení, měl by přesně vymezit, kterých parametrů se bude jednání týkat, a jednání by mělo vždy směřovat pouze k doplňování obchodních podmínek ve prospěch zadavatele, tj.

k doplňování dalších povinností vybraného dodavatele, nad rámec minimálních podmínek, které zadavatel v návrhu smlouvy na veřejnou zakázku uvádí. Návrh smlouvy (obchodních podmínek – příloha č. 1 zadávací dokumentace) je nicméně výsledkem rozsáhlých konzultací zejména s bankovním sektorem a jakékoli podstatnější zásahy do jeho struktury spíše **nelze doporučit**.

Pojištění

Obvyklou součástí veřejných zakázek na stavební práce je i požadavek zadavatele na doložení náležité úrovně pojištění vybraného dodavatele. Tento požadavek se uvádí již v zadávací dokumentaci, nicméně jedná se o podmínku pro uzavření smlouvy s vybraným dodavatelem (ve smyslu ust. § 104 zákona o zadávání veřejných zakázek), protože tento požadavek bude aplikován až ve vztahu k vybranému dodavateli v rámci výzvy činěné podle ust. § 122 odst. 3 písm. c) zákona o zadávání veřejných zakázek.

Nastavení minimální úrovně pojištění vybraného dodavatele by mělo vždy korespondovat s minimální úrovní pojištění stanovenou v návrhu smlouvy na veřejnou zakázku.

Stanovení konkrétní úrovně a nastavení podmínek pojištění vybraného dodavatele by pak rovněž (coby zadávací podmínka) mělo akceptovat zásadu přiměřenosti (dle ust. § 6 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek) **a nemělo by vytvářet neodůvodnitelnou překážku hospodářské soutěže**. Úroveň i nastavení konkrétních podmínek pojištění by tedy mělo vždy odpovídat skutečným rizikům, které při plnění veřejné zakázky hrozí.

Snížení počtu účastníků

Fakultativně lze do průběhu zadávacího řízení zařadit i pravidla pro snižování počtu účastníků ve smyslu ust. § 61 odst. 5 ve spojení s ust. § 111 zákona o zadávání veřejných zakázek. Takový výhrada musí být již součástí oznámení o zahájení zadávacího řízení (tj. součástí formuláře *F02 – Oznámení o zahájení zadávacího řízení*, který je odeslán k uveřejnění ve Věstníku veřejných zakázek a Úředním věstníku Evropské unie).

Dle ust. § 111 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek platí, že si zadavatel musí stanovit počet účastníků, kteří v zadávacím řízení zůstanou po snížení počtu účastníků, resp. **počet účastníků nesmí poklesnout pod 3**. S ohledem na komplikovanost předmětu veřejné zakázky se snížení počtu účastníků na 3 jeví být vhodný, neboť jednání vč. posuzování předložených předběžných nabídek a návrhů řešení bude nepochybně velmi náročné i jen v případě účasti tří účastníků. S ohledem na předpokládanou vysokou finanční i technickou náročnost veřejné zakázky by pak mělo být zpřístupnění druhé a třetí fáze zadávacího řízení „pouze“ třem účastníkům řízení dostatečné pro zachování vysoké úrovně hospodářské soutěže.

Dle ust. § 111 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek platí, že kritériem pro snížení počtu účastníků zadávacího řízení má zadavatel stanovit **kritéria technické kvalifikace** – v tomto případě se tedy nabízí zejména kritéria technické kvalifikace ve smyslu ust. § 79 odst. 2 písm. a) a b) zákona o zadávání veřejných zakázek, které stanovil zadavatel v rámci vlastních kvalifikačních kritérií. Snížení počtu účastníků je nastaveno tak, aby sítím snížení prošel jen určený počet účastníků (doporučení zní na 3 účastníky), který bude schopen předložit nejvíce referenčních stavebních prací a referenčních významných služeb nad rámec minimálních požadavků na technickou kvalifikaci (coby podmínku účasti v zadávacím řízení).

Zadavatel by tedy měl snižovat počet účastníků podle toho, kteří z nich předložili nejvyšší počet relevantních referenčních zakázek v rámci seznamů stavebních prací, resp. významných služeb. Využití kritéria referenčních zakázek samotného účastníka zadávacího řízení je vhodné zejména z toho

důvodu, že vzorové zadávací podmínky předpokládají hodnocení zkušeností členů realizačního týmu, což je ve své podstatě hodnocení zkušeností a odbornosti členů realizačního týmu jdoucí nad rámec kritérií technické kvalifikace dle ust. § 79 odst. 2 písm. d) zákona o zadávání veřejných zakázek. Po praktické stránce by bylo velmi nevhodné využít pro snižování počtu účastníků kritérium technické kvalifikace dle ust. § 79 odst. 2 písm. d) zákona o zadávání veřejných zakázek (které ověřuje zkušenosti a odbornost členů realizačního týmu), když právě zkušenosti členů realizačního týmu budou následně hodnoceny.

V zadávací dokumentaci je (pro předcházení pochybení při sestavování žádostí o účast) výslovně uveden **požadavek, aby součástí žádosti o účast byl kompletní seznam služeb a stavebních prací vyžádaný v rámci kritérií technické kvalifikace** (s odkazem na kapitolu zadávací dokumentace – ve vzorové zadávací dokumentaci se jedná o kapitolu 9. odst. 9.7.1. první a druhá odrážka). Tento požadavek je zohledněn též v kapitole zadávací dokumentace, která stanovuje náležitosti žádosti o účast (ve vzorové zadávací dokumentaci se jedná o kapitolu 10).

S ohledem na to, že stěžejní součástí předmětu veřejné zakázky jsou stavební práce (zhotovení stavby pro dostupné bydlení), lze doporučit **upřednostnění kritéria dle ust. § 79 odst. 2 písm. a) zákona o zadávání veřejných zakázek** (které ověřuje zkušenosti daného účastníka zadávacího řízení s výstavbou bytových domů, s využitím metody Design & Build a s prací s využitím metody BIM), **před kritériem dle písm. b) téhož paragrafu a odstavce** (jenž ověřuje zkušenosti s facility managementem a tvorbou dokumentace pro provádění stavby). Tento postup je uveden i ve vzorové zadávací dokumentaci.

V zájmu zachování jednoduchosti a transparentnosti zadávacích podmínek je součástí vzorové zadávací dokumentace jednoduché kritérium pro snížení počtu účastníků, které zohledňuje **kumulativní počet všech stavebních prací odpovídajících stanoveným kritériím technické kvalifikace dle ust. § 79 odst. 2 písm. a) zákona o zadávání veřejných zakázek** (přičemž ty stavební práce, které splňují více kritérií zároveň budou považovány pro účely sestavy pořadí za dvě, resp. tři stavební práce). Pokud by toto základní pravidlo nevedlo k určení stanoveného počtu vybraných účastníků k oslovení k podání předběžných nabídek (typicky z důvodu, že se počty předložených referenčních stavebních prací budou shodovat u vyššího počtu účastníků zadávacího řízení), určí pořadí účastníků **kumulativní počet všech významných služeb odpovídajících stanoveným kritériím technické kvalifikace dle ust. § 79 odst. 2 písm. b) zákona o zadávání veřejných zakázek** (přičemž i v tomto případě – spíše však jen hypoteticky – bude pro účely sestavení pořadí jediná služba splňující podmínky obou kritérií považována za dvě služby).

Součástí pravidel pro snižování počtu účastníků zadávacího řízení je rovněž upozornění, že ti účastníci, kteří nebudou vybráni při snižování počtu účastníků, budou vyloučeni z účasti v zadávacím řízení dle ust. § 61 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek a nebudou tedy vyzváni k předložení předběžné nabídky.

S ohledem na zásadu transparentnosti a rovněž z praktického hlediska by měl zadavatel (resp. komise pověřená provedením posuzování kvalifikace a provedením snížení počtu účastníků zadávacího řízení) o průběhu procesu snižování počtu účastníků pořídit protokol (k tomuto účelu lze upravit šablonový dokument „P15_Protokol o posouzení kvalifikace“). Z tohoto protokolu by měl vyplývat postup při uplatňování pravidel pro snižování počtu účastníků a protokol by měl rovněž obsahovat doporučení zadavateli k vyloučení účastníků zadávacího řízení, kteří nebyli vybráni k výzvě k podání předběžných nabídek.

Ukáže-li se na příkladu probíhajících projektů uskutečňovaných podle tohoto materiálu, že okruh relevantních dodavatelů, kteří se chtějí na těchto projektech podílet v pozici dodavatele, je relativně nízký, lze samozřejmě ze zadávací dokumentace pravidla pro snižování počtu účastníků

odstranit. Vždy je však namístě náležitě zvážit náročnost zejména jednání a posuzování předložených návrhů řešení při účasti více než 3 účastníků zadávacího řízení.

Úvahu o zavedení, resp. odstranění zadávacích podmínek ke snížení počtu účastníků by měl zadavatel činit zejména s ohledem na průběh předběžných tržních konzultací, dle odhadu zájmu o projekt v dané lokalitě a rovněž se zohledněním zkušeností z předcházejících PPP projektů na zajištění dostupného bydlení, pokud již takové byly (podle tohoto průvodce) v ČR realizovány.

Kritéria hodnocení

Zákonná právní úprava jednacího řízení bez uveřejnění nevyžaduje, aby zadavatelé konkretizovali pravidla pro hodnocení nabídek (a potažmo předběžných nabídek) již v zadávací dokumentaci. **Zároveň však taková konkretizace slouží ke zvýšení transparentnosti zadávacího řízení, neboť dodavatelé podávající žádost o účast jsou již seznámeni s podmínkami, za kterých budou případně následně podávat předběžné nabídky a nabídky, s ohledem na což mohou volit, zda se chtějí zadávacího řízení účastnit či nikoli.**

Konkrétní a detailní vymezení kritérií hodnocení je obsahem výzvy k podání předběžných nabídek a výzvy k podání nabídek, nicméně ve vzorové zadávací dokumentaci je již stanoveno, o jaká dílčí kritéria hodnocení se bude zadavatel opírat a jakou budou mít jednotlivá kritéria váhu.

Vzorová zadávací dokumentace stanoví dílčí kritéria hodnocení jako kritéria nejnižší nabídkové ceny (s dominantní vahou) a kritéria kvality (zkušenosti vybraných členů realizačního týmu – techniků uvedených v seznamu techniků dle ust. § 79 odst. 2 písm. c/ zákona o zadávání veřejných zakázek). Tato dílčí kritéria byla navržena z toho důvodu, je se jedná o objektivní kritéria, která vycházejí z ověřitelných údajů a relativně snadno měřitelných hodnot.

V rámci kritérií kvality počítá vzorová zadávací dokumentace s hodnocením míry zkušeností vybraných techniků, která přesahuje minimální požadavky technické kvalifikace dle ust. § 79 odst. 2 písm. d) zákona o zadávání veřejných zakázek. Částky u referenčních stavebních prací a významných služeb v podmínkách hodnocení se tedy musejí shodovat s částkami u referenčních stavebních prací a významných služeb v podmínkách technické kvalifikace dle ust. § 79 odst. 2 písm. d) zákona o zadávání veřejných zakázek. **K jediné osobě technika (vedoucího týmu, stavbyvedoucího a generálního projektanta) tedy dodavatelé budou předkládat všechny relevantní referenční zakázky, na kterých se daná osoba v posledních deseti letech podílela a které splňují stanovení požadavky technické kvalifikace dle ust. § 79 odst. 2 písm. d) zákona o zadávání veřejných zakázek.** Z těchto zakázek se některé využijí k prokázání splnění technické kvalifikace a ty ostatní budou sloužit k hodnocení dle metody hodnocení popsané ve vzorové zadávací dokumentaci.

Zadavatelé mohou zvážit zavedení i dalších kritérií hodnocení, vždy by se však mělo jednat o kritéria, která budou mít přímý vztah ke kvalitě plnění ve smyslu ust. § 116 zákona o zadávání veřejných zakázek. Zároveň mohou zadavatelé v konkrétním případě upravit navržené váhy jednotlivých kritérií, zejména v návaznosti na složitost stavební činnosti či jinou komplikovanost projektu (v takových případech by mohlo být namístě navýšit váhy kritérií kvality zohledňující zejména odbornost a zkušenost klíčových členů realizačního týmu vybraného dodavatele). Určení vah jednotlivých kritérií není exaktní disciplínou a vždy bude odrážet konkrétní přesvědčení zadavatele a specifika dané věci. **S ohledem na robustní kvalifikační síto a vysokou předpokládanou hodnotu PPP projektu je však nepochybně namístě zachovat dominantní roli kritéria nejnižší nabídkové ceny.**

Návrh řešení, harmonogram a finanční model

I tato část zadávací dokumentace se vztahuje až k fázi podávání předběžných nabídek a jednání o nich, resp. k fázi podávání nabídek, nicméně v zájmu transparentního nastavení zadávacích podmínek je vhodné tyto zadávací podmínky vztahující se ke stěžejním parametrům průběhu zadávacího řízení uvést již v zadávací dokumentaci.

Vzorová zadávací dokumentace předpokládá, že součástí předběžných nabídek, resp. nabídek bude **návrh technického řešení předmětu veřejné zakázky**, přičemž zároveň specifikuje, jakým způsobem má být návrh řešení zpracován. **Tento unikátní návrh každého účastníka zadávacího řízení, který podá předběžnou nabídku, bude stěžejním předmětem jednání, kdy bude zadavatel usilovat o zlepšení návrhu v jeho prospěch a popřípadě v návaznosti na obsah předložených návrhů bude zadavatel upravovat (doplňovat) technické podmínky předmětu veřejné zakázky.** V návrhu řešení je ponecháván významný prostor pro inovativní přístup soukromých investorů (účastníků zadávacího řízení) a projevení jejich know-how.

Ve vzorové zadávací dokumentaci je předložen vstupní návrh na minimální obsah návrhu řešení. Takto vymezený obsah návrhu řešení může být i dále rozšiřován, případně mohou být požadavky na obsah návrhu řešení včleněny do samostatné přílohy zadávací dokumentace. **Stanovení konkrétních parametrů návrhu řešení je na uvážení zadavatele a zejména jeho technických poradců, kteří budou následně návrh řešení zkoumat a budou účastni jednání o jeho finální podobě.**

Pro úplnost je třeba specifikovat, že modelový koncept (popsaný ve vzorové zadávací dokumentaci a dalších podkladech) vychází z toho, že **předkládané návrhy řešení musí vždy bez dalšího splňovat parametry stavebního záměru zachycené ve vydaném stavebním povolení.** Lze nepochybně přijít i s jiným řešením, nicméně takové nastavení by vyžadovalo úpravu vzorového návrhu smlouvy a jeho úpravu pro konkrétní případ, což nebylo v rámci tohoto metodického materiálu možné dosáhnout.

Z uvedeného vyplývá, že zadavatel by měl (bude-li se řídit vzorovým nastavením zadávacích podmínek) věnovat **maximální pozornost přípravě svého stavebního záměru**, resp. projektové dokumentace pro povolení stavby, protože podoba vydaného stavebního povolení bude s konečnou platností limitovat účastníky zadávacího řízení stran jejich návrhů řešení. Z téhož důvodu je pak namísto opravdu kvalitní příprava vč. široké komunikace s odbornou veřejností (ve formě předběžných tržních konzultací). **Nebude-li stavební záměr v konkrétním případě kvalitně připraven, může takové omezení účastníků zadávacího řízení vyústit až v kolaps zadávacího řízení, příp. ve vyprázdnění potenciálu jednacího řízení vnést do předpokladů zadavatele ceněné know-how stavebních podnikatelů.** Dojde-li zadavatel v průběhu zadávacího řízení k závěru, že jím připravený stavební záměr v konečném důsledku neuspokojí jeho potřeby, bude nepochybně vhodnější zadávací řízení zrušit.

Součástí předběžných nabídek, resp. nabídek pak bude rovněž **harmonogram**, který bude zpracován podle podmínek stanovených zadavatelem (v tomto ohledu může zadavatel využít vzorovou přílohu výzvy k podání předběžných nabídek „P20_Příloha č. 02 - Požadavky na harmonogram“). **Harmonogram bude rovněž předmětem jednání a může být upravován ve prospěch zadavatele a podle jeho požadavků přijímaných v návaznosti na proběhlá jednání.**

Důležitý je požadavek směřující na to, že se má jednat o „slepý“ harmonogram, který bude počítat toliko s délkami jednotlivých dob, nikoli s konkrétními daty. Tento slepý harmonogram bude před uzavřením smlouvy dosazen ke konkrétním a aktuálně platným termínům.

Součástí předběžných nabídek, resp. nabídek pak bude rovněž **finanční model** sestavený dodavatelem dle pokynů a vzorců uvedených ve speciální příloze výzvy k podání předběžných nabídek. Zůstává na uvážení konkrétního zadavatele, zda učiní přílohou výzvy k podání nabídek kompletní vzorový finanční model, který je součástí výstupů projektu „Capacity building in PPP in the provision of affordable

housing in the Czech Republic“ (Výstup 5; D5), nebo vytvoří na základě vzorového modelu vlastní přílohu specifikující požadavky na předkládané finanční modely účastníků zadávacího řízení.

V rámci předkládaného finančního modelu bude vypočtena a prezentována **nabídková cena**, jež bude předmětem hodnocení. Předložení finančního modelu bude stěžejní pro posouzení důvěryhodnosti konkrétního návrhu řešení a bude nepochybně významným podkladem pro posouzení, zda předložení nabídková cena není mimořádně nízkou nabídkovou cenou.

Ochrana osobních údajů

V této části zadávací dokumentace mají být obsažena obvyklá prohlášení vztahující se ke standardu ochrany osobních údajů. Tyto podmínky musí zadavatel v konkrétní situaci doplnit podle aktuálně účinné legislativy a s přihlédnutím ke konkrétním požadavkům a nastavení zadávacího řízení.

Je namístě doplnit, že zadavatel je povinen akcentovat ochranu osobních údajů i při zveřejňování dokumentů vzešlých od účastníků zadávacího řízení. Pokud to nevyžaduje přezkoumatelnost naplnění kritérií kvalifikace či hodnocení (což by při zachování nastavení dle vzorové zadávací dokumentace nemělo platit) neměl by zadavatel uveřejňovat osobní údaje obsažené v žádostech o účast a nabídkách jednotlivých účastníků zadávacího řízení a vybraného dodavatele. Zveřejňované dokumenty by měly být šetrně anonymizovány, aby i nadále sloužily k ověření splnění podmínek zadavatele, ale nepoškozovaly práva osob, k nimž se údaje v těchto dokumentech vztahují.

Ostatní podmínky

V závěrečné části zadávací dokumentace jsou uvedeny podmínky, které obsahově nespádají do žádné jiné části zadávací dokumentace. Stěžejní částí těchto podmínek jsou aktuální pravidla národních a mezinárodních sankcí uvalených v souvislosti s útočnou válkou Ruské federace proti Ukrajině. Zadavatel je povinen aktuální vývoj sankcí sledovat a zadávací dokumentaci upravit tak, aby tato odpovídala účinné legislativě, která se na zadavatele vztahuje. V tomto ohledu je možné poukázat zejména na poslední stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj k tomuto tématu („*Dopad mezinárodních sankcí proti Rusku a Bělorusku do oblasti veřejných zakázek*“), které je dostupné zde: http://portal-vz.cz/wp-content/uploads/2019/12/221024_Dopad-sankc%C3%AD-proti-Rusku-a-B%C4%9Blorusku-do-oblasti-ve%C5%99ejn%C3%BDch-zak%C3%A1zek_po-p%C5%99ijet%C3%AD-reviz%C3%AD.docx

5. Výzva k podání předběžných nabídek

Jakmile je ustanoven okruh účastníků zadávacího řízení, kteří prokázali splnění kvalifikace (a případně kteří nebyli vyloučeni postupem pro snížení počtu účastníků dle ust. § 111 zákona o zadávání veřejných zakázek), zašle zadavatel všem **výzvu k podání předběžných nabídek** dle ust. § 61 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Výzva k podání předběžných nabídek musí obsahovat alespoň údaje specifikované přílohou č. 6 k zákonu o zadávání veřejných zakázek. Zadavatel může využít vzorovou výzvu k podání předběžných nabídek „P18_Výzva k podání předběžných nabídek“, která je přílohou tohoto průvodce. Obsah výzvy společně s obsahem vzorové zadávací dokumentace dotvářejí navrhované a doporučené zadávací

podmínky vztahující se k fázi zadávacího řízení, v níž jsou podávány předběžné nabídky a jedná se o nich.

K vzorové výzvě k podání předběžných nabídek se vztahují následující podrobné komentáře a upozornění, a to v členění dle jednotlivých kapitol výzvy (s případnými odkazy na komentáře ke kapitolám vzorové zadávací dokumentace, které se projeví v této fázi zadávacího řízení).

Údaje o veřejném zadavateli

V této části výzvy jsou sdělovány totožné údaje jako v zadávací dokumentaci – viz komentář ke kapitole „Údaje o veřejném zadavateli“ v rámci vzorové zadávací dokumentace.

Úvodní informace

I nadále platí v zadávacím řízení veškeré úvodní informace obsažené ve stejnojmenné kapitole zadávací dokumentace. Součástí výzvy k podání předběžných nabídek dle ust. § 61 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek nicméně musí povinně být i „*odkaz na uveřejněné oznámení o zahájení zadávacího řízení, a údaje o přístupu k zadávací dokumentaci, s výjimkou případů, kdy zadavatel postupuje podle § 199 odst. 4 písm. a)*“ (srov. ust. přílohy č. 6 k zákonu o zadávání veřejných zakázek písm. D body 2 a 3).

Obecné informace

I v této části výzvy k podání předběžných nabídek je rekapitulován obsah stejnojmenné kapitoly zadávací dokumentace, k čemuž se doplňuje obecná informace o vývoji zadávacího řízení a následující (druhé) fázi zadávacího řízení.

K výhradě zadavatele dle ust. § 61 odst. 9 zákona o zadávání veřejných zakázek spočívající v možnosti zadat veřejnou zakázku na základě předběžné nabídky je doplněno zákonné pravidlo o postupu při otevírání předběžných nabídek. Stejně tak se parafrázuje zákonné omezení podání společné předběžné nabídky dvěma účastníky zadávacího řízení, kteří vstoupili do zadávacího řízení samostatně, na základě samostatných žádostí o účast (srov. ust. § 61 odst. 6 zákona o zadávání veřejných zakázek).

Požadavky na zpracování nabídkové ceny

Vzhledem k tomu, že vzorová zadávací dokumentace počítá s uplatněním výhrady dle ust. § 61 odst. 9 zákona o zadávání veřejných zakázek, musí již předběžné nabídky obsahovat veškeré údaje potřebné k provedení hodnocení (pro případ, kdy by zadavatel hodlal výhradu uplatnit a bez jednání provést hodnocení a výběr dodavatele). S ohledem na to je již ve výzvě k podání předběžných nabídek nutné stanovit pravidla pro sestavení nabídkové ceny.

V tomto případě je nabídkovou cenou **výše platby za dostupnost**, tj. platba, na kterou bude mít vybraný dodavatel nárok ode předání dokončené stavby pro dostupné bydlení až do skončení platnosti smlouvy na veřejnou zakázku. Konkrétní výši nabídkové ceny kalkuluje účastník zadávacího řízení v rámci

předloženého finančního modelu podle pravidel, pokynů a vzorců uvedených v příloze výzvy k podání předběžných nabídek. Touto přílohou může být ukázkový finanční model sestavený v rámci výstupů projektu „*Capacity building in PPP in the provision of affordable housing in the Czech Republic*“ (Výstup 5; D5), příp. i jiná *ad hoc* sestavená příloha stanovující pravidla pro sestavení finančního modelu.

Vzorová výzva k podání předběžných nabídek stanoví základní pravidla týkající se sestavení nabídkové ceny, a to vč. **výslovné výhrady obrátit se na účastníka zadávacího řízení s požadavkem na objasnění předložené mimořádně nízké nabídkové ceny**. K takovému kroku však může zadavatel přikročit rovněž jedině za předpokladu, že nebude o předběžných nabídkách jednat, ale rozhodne se zadat veřejnou zakázku již na základě předběžných nabídek (bude-li zadavatel jednat o předběžných nabídkách, pak tyto nabídky nejsou pro účastníky zadávacího řízení závazné, a není tedy ani potřebné řešit případné mimořádně nízké nabídkové ceny – to se v takovém případě přesune až do fáze po podání nabídek).

Vzorová výzva k podání předběžných nabídek rovněž předpokládá, že předběžné nabídky budou coby povinnou součást obsahovat krycí list předběžné nabídky, na kterém budou uvedeny všechny hodnoty kvantifikovatelných kritérií hodnocení (v nastavení vzorové zadávací dokumentace se jedná o všechna kritéria hodnocení). Krycí listy nejsou povinnou součástí nabídek, předběžných nabídek ani žádostí o účast, nicméně v české zadavatelské praxi se jedná o nástroj vžitý, který zadavatel může pro přehlednost využít (v takovém případě může zadavatel použít vzorovou přílohu výzvy k podání předběžných nabídek „P19_Příloha č. 01 - Krycí list předběžné nabídky“).

Návrh řešení, harmonogram a finanční model

V této části výzvy se pouze opakují zadávací podmínky uvedené ve stejnojmenné kapitole zadávací dokumentace. Viz komentář ke kapitole „Návrh řešení, harmonogram a finanční model“ v rámci vzorové zadávací dokumentace.

Obsah předběžné nabídky

Vzhledem k tomu, že zadavatel vyzývá k předložení předběžných nabídek, musí stanovit i jejich obsah a pravidla pro jejich strukturování a podání. V této části vzorové výzvy k podání nabídek se do značné míry opakují pravidla stanovená pro obsah žádosti o účast, resp. pravidla pro podání žádosti o účast, ačkoli v této fázi by již veškerí účastníci zadávacího řízení měli být např. registrováni do daného elektronického nástroje využívaného zadavatelem, pročez není nezbytné informace o registraci a přístupu do elektronického nástroje opakovat; naopak je namístě upozornit na specifika při podávání elektronických předběžných nabídek (zejména ohledně podmínek přístupu do elektronického nástroje a dalších technických informací k podání předběžné nabídky viz komentáře ke kapitole „Obsah žádosti o účast“ v rámci vzorové zadávací dokumentace).

Součástí předběžných nabídek již musí být veškeré podklady potřebné pro provedení hodnocení, osvědčení splnění podmínek účasti v zadávacím řízení a rovněž k výběru dodavatele, neboť vzorová zadávací dokumentace počítá s existencí výhrady dle ust. § 61 odst. 9 zákona o zadávání veřejných zakázek. Z tohoto důvodu musí být součástí předběžných nabídek např. i doložení, že účastníci zadávacího řízení, kteří podali společnou nabídku, ponese solidární odpovědnost (společně a nerozdílně) – srov. ust. § 103 odst. 1 písm. f) zákona o zadávání veřejných zakázek.

Podání předběžných nabídek

Pro podávání předběžných nabídek platí pravidla obdobná pravidlům pro podání žádostí o účast, proto viz komentáře ke kapitole „Podání žádostí o účast“ v rámci vzorové zadávací dokumentace.

Lhůta pro podání předběžných nabídek činí dle zákonné právní úpravy nejméně 25 dnů (srov. ust. § 62 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek), přičemž je zřejmé, že tato minimální délka musí být velmi významně prodloužena, aby bylo účastníkům zadávacího řízení umožněno zpracovat návrh řešení v požadované struktuře a nutné míře detailu. **Lze doporučit, aby lhůta pro podání předběžných nabídek nebyla kratší než 4 měsíce.**

I před podáním předběžných nabídek je dáno oprávnění účastníků zadávacího řízení napadnout zadávací podmínky **námitkami** – v tomto případě jde o námitky dle ust. § 242 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek. I pro tyto námitky pak platí odst. 5 téhož paragrafu, v němž se zakotvuje právo zadavatele stanovit 72hodinové pásmo bezprostředně předcházející konci lhůty pro podání předběžných nabídek, ve kterém není možné již podat námitky proti zadávacím podmínkám. Vzhledem k tomu, že se pravidla o 72hodinovém pásmu použijí na námitky dle ust. § 242 odst. 3 a 4 zákona o zadávání veřejných zakázek, platí v případě námitek podaných v rámci lhůty pro podání předběžných nabídek pravidla obdobná jako v případě námitek podávaných v rámci lhůty pro podání žádostí o účast. Toto pásmo vzorová výzva k podání předběžných nabídek neobsahuje (k tomu viz i výše).

Vysvětlení zadávací dokumentace

V této kapitole vzorové výzvy k podání předběžných nabídek se opakují pravidla uvedená v rámci stejnojmenné kapitoly vzorové zadávací dokumentace. Viz komentáře ke kapitole „Vysvětlení zadávací dokumentace“ v rámci vzorové zadávací dokumentace.

Poddodavatelé

V této kapitole vzorové výzvy k podání předběžných nabídek se opakují pravidla uvedená ke stejnojmenné kapitole vzorové zadávací dokumentace. Viz komentáře ke kapitole „Poddodavatelé“ v rámci vzorové zadávací dokumentace.

Pokud zadavatel využije oprávnění dle ust. § 105 odst. 1 písm. b) zákona o zadávání veřejných zakázek, a zároveň si vyhradil právo zadat veřejnou zakázku již na základě předběžné nabídky, pak musí seznam poddodavatelů součástí předběžných nabídek (za tímto účelem může zadavatel využít vzorové přílohy výzvy k podání předběžných nabídek „P22_Příloha č. 04 - Seznam poddodavatelů“).

Obchodní podmínky

V této kapitole vzorové výzvy k podání předběžných nabídek se opakují pravidla uvedená v rámci stejnojmenné kapitoly vzorové zadávací dokumentace. Viz komentáře ke kapitole „Obchodní podmínky“ v rámci vzorové zadávací dokumentace.

Prohlídka místa plnění

V rámci výzvy k podání předběžných nabídek může zadavatel umožnit prohlídku místa plnění. Zadavatel by měl prohlídku místa plnění umožnit tehdy, pokud je místo budoucí stavby nepřístupné veřejnosti a účastníci zadávacího řízení nemají možnost se s místem výstavby seznámit sami. Možnost faktického seznámení se s místem výstavby je podstatným parametrem pro sestavení návrhů řešení a prohlídka plnění by měla být účastníkům zadávacího řízení umožněna, a to případně **i opakovaně** (nicméně vždy na nediskriminační bázi).

Pokud zadavatel umožní prohlídku místa plnění, pak je namístě, aby ve výzvě k podání nabídek uvedl základní informace o jejím konání. Zejména je nutné stanovit **termín** (nebo více termínů) prohlídky místa plnění, přičemž je zadavatel povinen dodržet pravidla pro lhůty uvedené v ust. § 97 zákona o zadávání veřejných zakázek (**prohlídka místa plnění by měla proběhnout dříve než 10 pracovních dní před skončením lhůty pro podání předběžných nabídek**).

Obsahem informací k organizaci prohlídky místa plnění pak může být též určení kontaktní osoby, u níž je možné se přihlásit k účasti na prohlídce místa plnění, příp. stanovení místa a času srazu účastníků.

Pro průběh prohlídky místa plnění je pak namístě stanovit konkrétní pravidla vztahující se zejména k zachycení závěrů prohlídky a komunikace na prohlídce proběhlé. Dle ust. § 211 odst. 2 písm. b) zákona o zadávání veřejných zakázek umožňuje zadavatelům a účastníkům zadávacího řízení ústně komunikovat v rámci prohlídky místa plnění, nicméně pokud by komunikace mohla mít podstatný vliv na obsah (nebo hodnocení) nabídek, musí být komunikace zdokumentována (srov. ust. § 211 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek). **Lze v tomto ohledu doporučit vypracování jednoduchého záznamu z prohlídky místa plnění, ve kterém se zaznamenají identifikační údaje o přítomných osobách a zaneše se obsah stěžejní komunikace mezi zadavatelem a účastníky zadávacího řízení, která by mohla být podstatná** (za tímto účelem může zadavatel využít a upravit např. šablonový dokument „P03_Příloha č. 03 - Zápis z jednání PTK“). S obsahem zápisu – obsahuje-li podstatné informace – by následně měli být bezodkladně seznámeni všichni účastníci zadávacího řízení.

Pokud zadavatel prohlídku místa plnění organizovat nehodlá – typicky proto, že místo výstavby je veřejně přístupné – **uvede o tom ve výzvě k podání předběžných nabídek stručnou informaci**, aby předešel případným dotazům v rámci žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace.

Kritéria hodnocení

V této kapitole vzorové výzvy k podání předběžných nabídek se opakují pravidla uvedená v rámci stejnojmenné kapitoly vzorové zadávací dokumentace, pouze je blíže a názorněji znázorněn postup při hodnocení. Viz komentáře ke kapitole „Kritéria hodnocení“ v rámci vzorové zadávací dokumentace.

Pro přehlednost je namístě zavázat účastníky zadávacího řízení, aby informace o kritériích kvality uváděli do svých předběžných nabídek v jednotném formátu (za tímto účelem může zadavatel využít vzorové přílohy výzvy k podání předběžných nabídek „P21_Příloha č. 03 - Informace o kritériích kvality“).

6. Jednání o předběžných nabídkách

Jakmile zadavatel otevře předběžné nabídky, může o nich jednat. Pokud si zadavatel učinil výhradu dle ust. § 61 odst. 9 zákona o zadávání veřejných zakázek, může rovněž účastníkům zadávacího řízení sdělit, že o podaných předběžných nabídkách jednat nebude a že dojde k hodnocení a výběru dodavatele.

Jednání s účastníky zadávacího řízení musí probíhat transparentně a nediskriminační formou. Konkrétní pravidla pro jednotlivá jednání určuje zadavatel v rámci výzvy k jednání (zadavatel může ke konstrukci pozvánky využít šablonový dokument „P23_Výzva k jednání o předběžné nabídce“). Zadavatel musí pravidla jednání přizpůsobit svým možnostem a představám o jednání. **Zákon v tomto ohledu nestanoví žádná zvláštní pravidla, a zadavatelé jsou tedy v nastavení podmínek jednání limitováni pouze zásadami zadávání veřejných zakázek.**

Pravidla pro jednání by měla být u všech účastníků zadávacího řízení totožná. Stejně tak by měl zadavatel ponechávat všem účastníkům zadávacího řízení stejný časový prostor pro případnou úpravu své předběžné nabídky.

Stěžejní pro přezkoumatelnost zákonnosti kroků zadavatele je **zaznamenání průběhu jednání**. Základním prostředkem záznamu je pořízení protokolu z jednání (za tímto účelem může zadavatel využít šablonového dokumentu „P24_Protokol z jednání o předběžné nabídce“); lze rovněž doporučit pořízení audio či videozáznamu, s čímž však musejí zaznamenávané osoby souhlasit. **Obsahem záznamu by měly být zejména výsledky jednání a dohoda s konkrétním účastníkem o změně jeho předběžné nabídky ve prospěch zadavatele.**

V průběhu jednání může zadavatel účastníkům zadávacího řízení sdělovat i informace z předběžných nabídek dalších účastníků zadávacího řízení.

Jestliže v průběhu jednání dospěje zadavatel k závěru, že je namístě změnit, resp. doplnit zadávací podmínky (zejména technické podmínky vztahující se k návrhu řešení), **pak tuto změnu či doplnění oznámí transparentně a zároveň všem účastníkům zadávacího řízení.**

Jednání mohou probíhat **opakovaně a ve více kolech**, dokud nebude zadavatel s vymezením technických a jiných zadávacích podmínek spokojen a dokud bude shledávat prostor pro další jednání a úpravy předběžných nabídek. Jakmile se zadavatel rozhodne jednání ukončit, oznámí to všem účastníkům zadávacího řízení a vyzve je k podání nabídek.

7. Výzva k podání nabídek

Vzhledem k tomu, že vzorová zadávací dokumentace předpokládá existenci výhrady zadavatele ve smyslu ust. § 61 odst. 9 zákona o zadávání veřejných zakázek, podle níž je zadavatel oprávněn o předběžných nabídkách nejednat a zadat veřejnou zakázku již na základě předběžné nabídky, shoduje se v zásadě obsah výzvy k podání nabídek s obsahem výzvy k podání předběžných nabídek.

Zadavatel může využít vzorovou výzvu k podání nabídek „P25_Výzva k podání nabídek“, která je přílohou tohoto průvodce.

Obsah výzvy společně s obsahem vzorové zadávací dokumentace dotvářejí navrhované a doporučené zadávací podmínky vztahující se k fázi zadávacího řízení, v níž jsou podávány nabídky, provedeno hodnocení a výběr dodavatele.

K vzorové výzvě k podání nabídek se vztahují následující podrobné komentáře a upozornění, a to v členění dle jednotlivých kapitol výzvy (s případnými odkazy na komentáře ke kapitolám vzorové zadávací dokumentace, které se projevují v této fázi zadávacího řízení).

Údaje o veřejném zadavateli

V této části výzvy jsou sdělovány totožné údaje jako v zadávací dokumentaci – viz komentář ke kapitole „Údaje o veřejném zadavateli“ v rámci vzorové zadávací dokumentace.

Úvodní informace

I nadále platí v zadávacím řízení veškeré úvodní informace obsažené ve stejnojmenné kapitole zadávací dokumentace. Součástí výzvy k podání nabídek dle ust. § 61 odst. 12 zákona o zadávání veřejných zakázek nicméně musí povinně být i „*odkaz na uveřejněné oznámení o zahájení zadávacího řízení, a údaje o přístupu k zadávací dokumentaci, s výjimkou případů, kdy zadavatel postupuje podle § 199 odst. 4 písm. a) nebo § 200 odst. 3 písm. a)*“ (srov. ust. přílohy č. 6 k zákonu o zadávání veřejných zakázek písm. B body 2 a 3).

Obecné informace

I v této části výzvy k podání předběžných nabídek je rekapitulován obsah stejnojmenné kapitoly zadávací dokumentace, k čemuž se doplňuje obecná informace o vývoji zadávacího řízení a následující (třetí) fázi zadávacího řízení.

Do výzvy k podání předběžných nabídek je doplňována zadávací podmínka, že účastníci zadávacího řízení jsou vázáni výsledky jednání o jejich předběžné nabídce a že nedodržení výsledku jednání o předběžné nabídce bude hodnoceno jako porušení zadávacích podmínek, které může vést až k vyloučení účastníka zadávacího řízení dle ust. § 48 odst. 2 písm. a) zákona o zadávání veřejných zakázek.

Požadavky na zpracování nabídkové ceny

V této části výzvy k podání předběžných nabídek se opakují pravidla uvedená ve stejnojmenné kapitole vzorové výzvy k podání předběžných nabídek. Viz komentář ke kapitole „Požadavky na zpracování nabídkové ceny“ v rámci vzorové výzvy k podání předběžných nabídek.

Zadavatel může využít vzorovou přílohu výzvy k podání nabídek „P26_Příloha č. 02 - Krycí list nabídky“.

Výslovná výhrada k možnosti žádat **zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny** již není v této fázi nezbytnou součástí zadávací dokumentace, neboť povinnost zabývat se mimořádně nízkou nabídkovou cenou již zadavateli plyne ze zákonné právní úpravy – viz ust. § 113 zákona o zadávání veřejných zakázek. Identifikuje-li zadavatel mimořádně nízkou nabídkovou cenu, může využít šablonový dokument „P28_Žádost o zdůvodnění MNNC“, která je přílohou tohoto průvodce.

Pakliže zadavatel bude žádat zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny, musí náležitě zdůvodnit, proč nabídkovou cenu za mimořádně nízkou označil a zároveň musí požadovat vyslovení ujištění ve smyslu ust. § 113 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek. Nedostane-li se zadavateli objektivního objasnění mimořádně nízké nabídkové ceny (tj. zdůvodnění založeného na objektivních důvodech vyvracejících obavu z kolapsu projektu při aplikaci nabízené mimořádně nízké nabídkové ceny), pak má zadavatel právo daného účastníka zadávacího řízení vyloučit dle ust. § 48 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek (za tímto účelem může zadavatel využít šablonový dokument „P17_Rozhodnutí o vyloučení účastníka“). **Jedná se o právo vyloučit** – zadavatel se může rozhodnout akceptovat riziko spojené s přistoupením na mimořádně nízkou nabídkovou cenu a daného účastníka zadávacího řízení vyloučit nemusí, a to i v situaci, kdy by jej následně měl vybrat za dodavatele ve smyslu ust. § 122 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Návrh řešení, harmonogram a finanční model

V této části výzvy se pouze opakují zadávací podmínky uvedené ve stejnojmenné kapitole zadávací dokumentace. Viz komentář ke kapitole „Návrh řešení, harmonogram a finanční model“ v rámci vzorové zadávací dokumentace.

Vzhledem k tomu, že v průběhu jednání zadavatel dotváří zadávací podmínky – zejména podmínky technické vztahující se k návrhu řešení, vytvoří zadavatel přílohu výzvy k podání nabídek, jejímž obsahem bude soupis technických požadavků, které musejí návrhy řešení v jednotlivých nabídkách obsahovat. Rozpor nabídky s touto zadávací podmínkou povede k vyloučení účastníka zadávacího řízení, který by měl být vybrán za dodavatele dle ust. § 122 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Rovněž obsah a podoba harmonogramu mohly být ovlivněny proběhlými jednáními, a proto zadavatel k výzvě k podání nabídek přiloží aktuální podobu přílohy stanovící požadavky na harmonogram (základní podoba je šablonový dokument „P20_Příloha č. 02 – Požadavky na harmonogram“). Totéž platí i pro pokyny pro tvorbu finančního modelu, které mohly doznat v návaznosti na proběhlá jednání určitých změn.

Obsah nabídky

V této části výzvy jsou sdělovány totožné informace jako ve vzorové výzvě k podání předběžných nabídek – viz komentář ke kapitole „Obsah předběžné nabídky“ v rámci vzorové výzvy k podání předběžných nabídek.

Podání nabídek

Pro podávání nabídek platí pravidla obdobná pravidlům pro podání předběžných nabídek, proto viz komentáře ke kapitole „Podání předběžných nabídek“ v rámci vzorové zadávací dokumentace.

Lhůta pro podání nabídek není zákonnou právní úpravou stanovena v konkrétním minimálním rozsahu – srov. ust. § 62 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek: „Zadavatel stanoví pro podání nabídek přiměřenou lhůtu, která počne běžet nejdříve od okamžiku ukončení jednání.“ Zadavatel proto určí délku lhůty v návaznosti na předpokládanou náročnost přípravy nabídek s ohledem na závěry posledních

jednání o předběžných nabídkách. **Lze doporučit, aby lhůta pro podání nabídek nebyla kratší než 1 měsíc.**

Vysvětlení zadávací dokumentace

V této kapitole vzorové výzvy k podání nabídek se opakují pravidla uvedená v rámci stejnojmenné kapitoly vzorové zadávací dokumentace. Viz komentáře ke kapitole „Vysvětlení zadávací dokumentace“ v rámci vzorové zadávací dokumentace.

Poddodavatelé

V této kapitole vzorové výzvy k podání předběžných nabídek se opakují pravidla uvedená ke stejnojmenné kapitole vzorové zadávací dokumentace a stejnojmenné kapitole vzorové výzvy k podání předběžných nabídek. Viz komentáře ke kapitole „Poddodavatelé“ v rámci vzorové zadávací dokumentace a v rámci vzorové výzvy k podání předběžných nabídek.

Obchodní podmínky

Oproti pravidlům uvedeným ve stejnojmenné kapitole ve vzorové výzvě k podání předběžných nabídek a ve vzorové zadávací dokumentaci se ve výzvě k podání nabídek již neuvádí informace o možnosti jednat o vybraných pasážích návrhu smlouvy na veřejnou zakázku. Návrh smlouvy na veřejnou zakázku je přílohou výzvy k podání nabídek a tato podoba návrhu je pro účastníky zadávacího řízení bez dalšího závazná.

Zadávací lhůta a jistota

V rámci výzvy k podání nabídek může zadavatel vznést požadavek na složení **jistoty** dle ust. § 41 zákona o zadávání veřejných zakázek. Pokud tak zadavatel učiní, musí zároveň stanovit **zadávací lhůtu**, a to v délce přiměřené parametrům zadávacího řízení (nelze doporučit, aby zadávací lhůta přesahovala 120 dnů).

Institut jistoty je silným nástrojem k vymození součinnosti vybraného dodavatele při uzavření smlouvy na veřejnou zakázku. V rámci třífázového zadávacího řízení, které obsahuje mj. i jednání o předběžných nabídkách a hledání variant řešení nicméně nelze předpokládat, že by vybraný dodavatel odmítl smlouvu na veřejnou zakázku uzavřít.

Jestliže se však zadavatel rozhodne zavést do výzvy k podání nabídek i požadavek na složení jistoty, může využít pravidla detailně rozepsaná ve vzorové výzvě k podání nabídek, jež představují parafráze zákonných pravidel, v rámci níž je doporučeno zvolit výhradu uvedenou v ust. § 41 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek, tj. požadovat předložení originálů či ověřených kopií dokladů o složení jistoty. V případě využití této výhrady by měl mít zadavatel od okamžiku otevření nabídek k dispozici doklady, které mu umožní v případě oprávnění k čerpání jistoty tuto uplatnit obratem a bez rizik.

Kritéria hodnocení

V této kapitole vzorové výzvy k podání nabídek se opakují pravidla uvedená v rámci stejnojmenné kapitoly vzorové výzvy k podání předběžných nabídek. Viz komentáře ke kapitole „Kritéria hodnocení“ v rámci vzorové zadávací dokumentace a v rámci vzorové výzvy k podání předběžných nabídek.

8. Otevírání nabídek

Jakmile uplyne lhůta pro podání nabídek, **otevře zadavatel nabídky** postupem dle ust. § 108 a § 109 zákona o zadávání veřejných zakázek.

V návaznosti na otevření nabídek může být ze strany některých účastníků zadávacího řízení vznesen požadavek na **sdělení informací o nabídkách** ve smyslu ust. § 109 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek. Při vyřizování této žádosti může zadavatel využít šablonový dokument „P27_Informace o nabídkách“, který je přílohou tohoto průvodce. **Zadavatel je rovněž ve smyslu ust. § 109 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek oprávněn sdělit informace o nabídkách i bez předchozí výzvy.**

V návaznosti na otevření nabídek je zadavatel povinen ověřit, zda mezi nabídkovými cenami nelze identifikovat cenu mimořádně nízkou. Pokud zadavatel identifikuje cenu mimořádně nízkou, musí daného účastníka zadávacího řízení vyzvat k objasnění (k čemu může zadavatel využít šablonový dokument „P28_Žádost o zdůvodnění MNNC“). **Žádost o objasnění je možné vznášet i opakovaně a případně doplňovat původní tvrzení a reagovat na předložená objasnění.** Viz rovněž komentář ke kapitole „Požadavky na zpracování nabídkové ceny“ v rámci vzorové výzvy k podání nabídek.

9. Hodnocení

Zadavatel prostřednictvím speciální komise dle ust. § 42 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek provede u doručených nabídek **hodnocení**, a to v souladu se zadávacími podmínkami uvedenými v zadávací dokumentaci a výzvě k podání nabídek. Komise by měla již z titulu své zákonné funkce mít oprávnění jednat za zadavatele ve všech věcech týkajících se hodnocení, nicméně je vhodné, aby zadavatel komisi při jejím jmenování vymezil oprávnění (např. i ve vztahu k posuzování kvalifikace apod.).

Pokud komise v průběhu hodnocení zjistí nedostatky některé z nabídek, příp. se objeví pochybnost o správnosti a úplnosti údajů o kritériích kvality, může se pokusit tyto překážky hodnocení odstranit vlastními silami (prostřednictvím postupu dle ust. § 39 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek, k němuž by měla být oprávněna ze zákona, příp. k němuž ji zadavatel zmocnil při jmenování), příp. výzvou k objasnění či doplnění údajů ve smyslu ust. § 46 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek (za tímto účelem může zadavatel využít šablonový dokument „P16_Výzva k doplnění či objasnění“).

Po vyjasnění veškerých pochybností komise hodnocení ukončí a **průběh i výsledky hodnocení zaneše do písemné zprávy o hodnocení** dle ust. § 119 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek (k tomuto účelu může zadavatel využít podrobnou vzorovou zprávu o hodnocení „P29_Zpráva o hodnocení nabídek“, která odpovídá nastavení vzorové zadávací dokumentace, resp. vzorových výzvám k podání předběžných nabídek a nabídek). **Zpráva o hodnocení je pak předána zadavateli, který na jejím základě rozhodne o výběru dodavatele.**

10. Výběr dodavatele

Jakmile zadavatel získá od komise zprávu o hodnocení nabídek, vybere dodavatele. Dle ust. § 122 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek vybere zadavatel toho dodavatele, který předložil ekonomicky nejvýhodnější nabídku. K výběru dodavatele může zadavatel využít šablonový dokument „P30_Rozhodnutí o výběru dodavatele“.

11. Výzva k předložení dokladů

V návaznosti na výběr dodavatele zadavatel vyzve vybraného dodavatele výzvou dle ust. § 122 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek k předložení všech vyžádaných dokladů, zejména konkrétních dokladů o kvalifikaci a dokladů, jejichž předložení si vymínil jako podmínku pro uzavření smlouvy (vzorová zadávací dokumentace předpokládá, že takovým dokumentem bude pojistná smlouvy vybraného dodavatele).

Výzvu k doložení dokladů bude v tomto případě vhodné koncipovat jako výzvu rozšířenou o podmínky stanovené v ust. § 122 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek. Zadavatel by měl vyzvat vybraného dodavatele nejen k předložení dokladů, kterými byla prokazována kvalifikace, ale měl by žádat doložení potvrzení, že doklady o základní způsobilosti odpovídají i stavu po doručení výzvy dle ust. § 122 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek, a rovněž by měl žádat doložení nových dokladů, a to zejména ve vztahu ke kritériu ekonomické kvalifikace (k tomu viz komentář k podkapitole „Ekonomická kvalifikace“ v rámci vzorové zadávací dokumentace).

K vytvoření výzvy k předložení dokladů může zadavatel využít šablonový dokument „P31_Výzva k předložení dokladů“, který je přílohou tohoto průvodce.

Výzvu dle ust. § 122 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek lze činit i opakovaně, dokud nebude zadavateli předloženo vše k ověření splnění podmínek účasti v zadávacím řízení a rovněž všechny dokumenty podmiňující uzavření smlouvy na veřejnou zakázku.

12. Oznámení o výběru dodavatele

Má-li zadavatel k dispozici veškeré doklady vyžádané dle ust. § 122 odst. 3 a 4 zákona o zadávání veřejných zakázek, odešle účastníkům zadávacího řízení oznámení o výběru dodavatele dle ust. § 123 zákona o zadávání veřejných zakázek. Za tímto účelem může zadavatel využít detailní a strukturovaný vzorový dokument „P32_Oznámení o výběru dodavatele“.

Od okamžiku doručení oznámení o výběru dodavatele počíná účastníkům zadávacího řízení běžet 15denní lhůta pro podání námitek a zároveň běží doba zakazu uzavřít smlouvu.

13. Vyřízení námitek

Obdrží-li zadavatel námitky proti výběru dodavatele, je jeho povinností o nich v zákonné lhůtě dle ust. § 245 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek rozhodnout. Za tímto účelem může zadavatel využít šablonový dokument „P14_Rozhodnutí o námitkách“. K podmínkám rozhodování o námitkách viz též komentář ke kapitole „Podání žádostí o účast“ v rámci vzorové zadávací dokumentace.

14. Uzavření smlouvy na veřejnou zakázku

Jakmile skončí běh doby zakazu uzavřít smlouvu dle ust. § 246 zákona o zadávání veřejných zakázek, zadavatel s vybraným dodavatelem uzavře smlouvu na veřejnou zakázku.

Způsob uzavření je v zásadě na rozhodnutí zadavatele, obvyklé bývá uzavření v elektronické podobě (ačkoli to není povinností – srov. ust. § 211 odst. 5 písm. e/ zákona o zadávání veřejných zakázek), kdy zadavatel vyzve vybraného dodavatele k předložení jím podepsaného návrhu smlouvy, do kterého připojí zadavatel svůj podpis.

Uzavřením smlouvy je zadávací řízení skončeno. Po ukončení zadávacího řízení je namíste uvolnit jistoty (pokud zadavatel požadoval jejich složení) těch účastníků zadávacího řízení, jimž nezanikla účast v zadávacím řízení dříve (způsob uvolnění jistot popisuje zákonná právní úprava v ust. § 41 zákona o zadávání veřejných zakázek a rovněž vzorová výzva k podání nabídek v kapitole „Zadávací lhůta a jistota“.

15. Oznámení o výsledku zadávacího řízení

Dle ust. § 126 zákona o zadávání veřejných zakázek oznámí zadavatel do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy na veřejnou zakázku výsledek zadávacího řízení ve Věstníku veřejných zakázek a Úředním věstníku Evropské unie. Lhůta 30 dnů je zákonem stanovena pro odeslání oznámení (formuláře *F03 – Oznámení o výsledku zadávacího řízení*). Pro vyplnění a odeslání formuláře platí obdobná pravidla jako v případě formuláře o oznámení o zahájení zadávacího řízení (viz výše kapitola tohoto průvodce věnovaná zahájení zadávacího řízení).

16. Písemná zpráva zadavatele

Do 30 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy je pak zadavatel povinen uveřejnit na profilu zadavatele písemnou zprávu zadavatele. Povinnost uveřejnění může být naplněna jednak uveřejněním samostatného dokumentu (za tímto účelem může zadavatel využít strukturovaný vzorový dokument „P33_Písemná zpráva zadavatele“, který je přílohou tohoto průvodce) anebo prostřednictvím uveřejnění strojově čitelných dat odpovídajících povinnému obsahu písemné zprávy zadavatele (srov. ust. § 217 odst. 5 zákona o zadávání veřejných zakázek).

17. Přílohy průvodce

P00 Informační memorandum
P01 Pozvánka na PTK
P02 Příloha č. 02 - Prezenční listina PTK
P03 Příloha č. 03 - Zápis z jednání PTK
P04 Vzorová zadávací dokumentace
P05 Příloha č. 04 - Minimální technické podmínky
P06 Příloha č. 05 - Informace o PTK
P07 Příloha č. 06 - Čestné prohlášení o kvalifikaci
P08 Příloha č. 07 - Seznam stavebních prací
P09 Příloha č. 08 - Seznam významných služeb
P10 Příloha č. 09 - Seznam techniků
P11 Příloha č. 10 - Vzor profesního životopisu
P12 Příloha č. 11 - Krycí list žádosti o účast
P13 Vysvětlení zadávací dokumentace
P14 Rozhodnutí o námitkách
P15 Protokol o posouzení kvalifikace
P16 Výzva k doplnění či objasnění
P17 Rozhodnutí o vyloučení účastníka
P18 Výzva k podání předběžných nabídek
P19 Příloha č. 01 - Krycí list předběžné nabídky
P20 Příloha č. 02 - Požadavky na harmonogram
P21 Příloha č. 03 - Informace o kritériích kvality
P22 Příloha č. 04 - Seznam poddodavatelů
P23 Výzva k jednání o předběžné nabídce
P24 Protokol z jednání o předběžné nabídce
P25 Výzva k podání nabídek
P26 Příloha č. 02 - Krycí list nabídky
P27 Informace o nabídkách
P28 Žádost o zdůvodnění MNNC
P29 Zpráva o hodnocení nabídek
P30 Rozhodnutí o výběru dodavatele
P31 Výzva k předložení dokladů
P32 Oznámení o výběru dodavatele
P33 Písemná zpráva zadavatele

