

Datum: 27. 5. 2024  
Spisová značka: MMUL/PO/VZ/129585/2024/AntK  
Číslo jednací: MMUL/PO/VZ/206653/2024/AntK  
JID: MMULSSJ2FVHZLP  
Počet listů/příloh: 3/0  
Vyřizuje/tel.: Mgr. Kateřina Antošová/+420 47527 1318  
E-mail: katerina.antosova@mag-ul.cz

### **Vysvětlení zadávací dokumentace č. 1 k veřejné zakázce malého rozsahu s názvem „Poskytování služeb právního, finančního, ekonomického a technického poradenství na výběr investora pro projekt PPP“**

Statutární město Ústí nad Labem (dále jen „zadavatel“) obdrželo dne **23. 5. 2024** žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace na veřejnou zakázku s názvem „Poskytování služeb právního, finančního, ekonomického a technického poradenství na výběr investora pro projekt PPP“, uveřejněnou dne 15. 5. 2024 na profilu zadavatele. Zadavatel v souladu s ustanovením § 98 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), sděluje k výše uvedené veřejné zakázce následující vysvětlení zadávací dokumentace:

#### **Dotaz účastníka č. 1:**

##### Dotaz č. 1

Zadavatel v čl. 3 Výzvy i v čl. III. odst. 1 její přílohy č. 3 – textu Smlouvy o poskytování právních služeb (dále jen „Smlouva“) uvádí, že poptávaný předmět plnění (tj. poskytování komplexního právního, finančního, ekonomického a technického poradenství před a v průběhu zadávacího řízení na výběr investora pro projekt PPP) bude vycházet ze zadavatelem již obstarané studie k výstavbě příslušné administrativní budovy, která bude pokladem pro výběr investora. Jak zadavatel dále zmiňuje, tato studie je neveřejná a bude poskytnuta až vítěznému dodavateli. Jelikož s poradenstvím pro oblast PPP projektů máme dlouhodobé zkušenosti, je nám známo, o jak komplexní problematiku se jedná a nakolik komplikovaná může příprava a realizace konkrétního PPP projektu být. V daném případě máme za to, že s ohledem na rozsah poptávaných poradenských služeb a zejména požadovanou strukturu nabídkové ceny (paušální cena za kompletní poskytnutí služeb), je výše uvedená *studie naprosto nezbytným podkladem* pro odpovědné a kvalitní zpracování nabídky a nacenění požadovaných služeb. To tím spíše, že zamýšlený PPP projekt není v žádné části zadávací dokumentace blíže představen a není ani zřejmé, v jaké fázi se jeho příprava nachází, tedy jaké podklady a informace, z nichž by mohl budoucí poskytovatel služeb vycházet, má již zadavatel k dispozici a které bude naopak třeba zajistit poskytovatelem v rámci plnění této veřejné zakázky. Zejména není zřejmý stupeň projektové přípravy technického zadání realizace stavby, který bude pro požadovanou specifickou formu Design & Build naprosto klíčový. Dále nám nejsou známy možné právní či jiné podobné procesní překážky, vady a závazky k pozemku / záměru, které jsou nepochybně ve studii již definovány, analyzovány a navrženy k řešení (zvláště když „komplikace v majetkoprávní přípravě“ jsou zjevně předvídaný, jsou-li zmíněny čl. III. odst. 2.8. Smlouvy).

Bez znalosti obsahu studie z našeho pohledu nelze identifikovat všechna případná rizika projektu a na základě toho pak kvalifikovaně indikovat pracnost a časovou náročnost plnění poskytovatele poradenských služeb. V důsledku toho je problematické stanovit nabídkovou cenu tak, aby pokrývala všechny potřebné služby a zároveň odpovídala představám a limitům

zadavatele. Domníváme se, že výsledkem tak mohou být pro zadavatele neporovnatelné cenové nabídky, resp. ne zcela kvalifikovaně nastavené, čímž může být narušena transparentnost celého výběrového řízení na poskytovatele poradenských služeb.

Dovolujeme si proto požádat zadavatele o poskytnutí zpracované studie na výstavbu administrativní budovy na místě stávajícího staveniště „Blok 004“ na parcele: č. 2520/37, k. ú. Ústí nad Labem. Bude-li to z Vašeho pohledu nutné, jsme připraveni tuto studii převzít i oproti podpisu prohlášení o mlčenlivosti.

#### Dotaz č. 2

V čl. 3 Výzvy zadavatel v jednotlivých odrážkách specifikuje rozsah poptávaných služeb. Dle poslední odrážky má poskytovatel zajistit rovněž „*vyhodnocení navržených finančních modelů investora v rámci vlastního zadávacího řízení*“.

V Smlouvě je však v čl. III. odst. 2.6 tato část plnění popsána poněkud šířeji, a to jako „*vytvoření možných finančních modelů pro ověřování parametrů projektu PPP v průběhu jeho přípravy a vytvoření zabezpečeného kalkulačního nástroje pro potřeby zadavatele sloužícího na výpočet finanční kompenzace v rámci PPP projektu.*“.

Dle čl. III. odst. 2.8 Smlouvy má předmět plnění dále zahrnovat „*poskytování technického poradenství při řešení komplikací v majetkoprávní přípravě projektu PPP*“. Tento druh technického poradenství není uveden v rozsahu služeb vymezeném ve Výzvě, ale z podstaty věci nutného definování parametrů zadání zadavatele bude tato technická odbornost velice důležitá.

Prosíme tímto zadavatele o vysvětlení, který dokument máme z hlediska rozsahu požadovaných služeb považovat za rozhodný, tedy zda platí výčet činností uvedený v čl. 3 Výzvy, či v čl. III. odst. 2 Smlouvy.

#### Dotaz č. 3

Dle čl. IV. odst. 1 Smlouvy se poskytovatel zavazuje zpracovat zadávací podmínky a připravit zadávací řízení včetně přidružených služeb *do 6 týdnů od zahájení služeb na základě písemné výzvy objednatel.* Pro případ prodlení poskytovatele se splněním tohoto závazku se v čl. X. Smlouvy sjednává smluvní pokuta ve výši 0,2 % z ceny Díla včetně DPH, s jehož plněním je poskytovatel v prodlení, a to za každý i započatý den prodlení.

Z našich zkušeností s PPP projekty vyplývá, že jejich přípravná fáze hraje zásadní roli a je určující pro úspěch celého projektu. Před zahájením výběru vhodného investora je třeba shromáždit a vypracovat značné množství podkladů a informací, jak právních, tak ekonomických, finančních a technických povahy.

Dovolujeme si proto požádat o upřesnění, od jakého okamžiku bude počítána 6týdenní lhůta pro zpracování zadávacích podmínek a přípravu zadávacího řízení, resp. o zvážení úpravy čl. IV. odst. 1 Smlouvy v tom smyslu, že tato lhůta poběží ode dne, kdy si obě smluvní strany potvrdí, že má již poskytovatel k dispozici všechny nezbytné podklady a informace pro zpracování zadávací dokumentace a přípravu zahájení zadávacího řízení.

#### Dotaz č. 4

V čl. 5 Výzvy, část Technická kvalifikace, písm. a) zadavatel požaduje předložení seznamu významných služeb spočívajících, mimo jiné, v *poskytování právního poradenství v oblasti projektů PPP.* Počet dalších zkušeností s právním poradenstvím v oblasti projektů PPP je rovněž jedním z dílčích hodnotících kritérií.

Vzhledem ke skutečnosti, že pojem Public Private Partnership není v současné době v České republice legislativně ukotven, dovolujeme si požádat zadavatele o ujištění, že ve shodě s běžným užíváním tohoto pojmu v oblasti veřejného investování zahrnuje termín „PPP projekt“ i koncese ve smyslu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, případně koncesní smlouvy dle zákona č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení (koncesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Dále prosíme o potvrzení správnosti našeho předpokladu, že „*právním poradenstvím v oblasti projektů PPP*“ má zadavatel na mysli (i s ohledem na předmět zadávané veřejné zakázky) výhradně komplexní administraci zadávacích (koncesních) řízení, tj. *poskytování komplexních právních služeb od přípravy zadávacích podmínek po ukončení zadávacího (koncesního)*

řízení, a nikoli jen dílčí právní poradenství v dané oblasti (např. sepis dílčího právního stanoviska či ad hoc ústní konzultace).

#### Dotaz č. 5

V čl. 5 Výzvy, část Technická kvalifikace, písm. b) zadavatel požaduje předložení jmenného seznamu *členů realizačního týmu*, přičemž nestanoví minimální ani maximální počet členů týmu. Z požadavku pod bodem II na předložení výpisu ze seznamu advokátů ve vztahu k alespoň 3 členům týmu lze dovozovat, že minimálně 3 členové týmu musejí být advokáti.

S ohledem na předmět veřejné zakázky, který zahrnuje vedle právních služeb rovněž poskytování finančního, ekonomického a technického poradenství, předpokládáme, že součástí realizačního týmu poskytovatele mohou (či spíše musí) být i členové s jinou než právní odborností. Tomu by odpovídaly i požadavky pod bodem IV na prokázání zkušenosti člena týmu v poskytování finančního a ekonomického poradenství v oblasti projektů PPP, resp. pod bodem V na prokázání zkušenosti člena týmu jakožto technického poradce v oblasti investorské přípravy staveb za pomoci metody Design & Build. Těmito zkušenostmi z povahy věci nemohou (nebudou) disponovat advokáti.

Prosíme zadavatele o potvrzení, že chápeme zadávací podmínky správně a že tedy členy realizačního týmu mají být vedle minimálně 3 advokátů též specialisté v oboru finančního, ekonomického a technického poradenství disponující příslušnými zkušenostmi.

#### Dotaz č. 6

Dle čl. 6 Výzvy je jedním z dílčích hodnotících kritérií počet zkušeností dodavatele s *úspěšným zastupováním zadavatele u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže* v řízeních o přezkumu námitek nebo úkonů zadavatele v zadávacím řízení v posledních 10 letech.

Přestože zadavatel v zadávací dokumentaci nijak nespecifikuje, co bude považovat za „úspěšné“ zastupování zadavatele před ÚOHS, předpokládáme, že měl zadavatel na mysli výhradně v posledních 10 letech *pravomocně ukončená řízení zahájená na návrh, ve kterých ÚOHS návrhovatelem podaný návrh dle § 265 písm. a) ZZVZ zamítl*, neboť nebyly zjištěny důvody pro uložení nápravného opatření, nebo případy, kdy došlo v souladu s § 257 písm. f) ZZVZ k zastavení správního řízení zahájeného z moci úřední, neboť nebyly zjištěny důvody pro uložení nápravného opatření podle § 263 ZZVZ nebo pro uložení sankce podle § 268 nebo 269 ZZVZ.

Dovolujeme si požádat o potvrzení správnosti tohoto našeho závěru.

#### Dotaz č. 7

S ohledem na obsah předchozích dotazů, kdy odpovědi na ně jsou klíčové pro odpovědné zpracování nabídky, vytvoření a koordinaci celého poradenského týmu a všech odborností a nacenění nabízených služeb, si dovolujeme dát zadavateli ke zvážení prodloužení lhůty pro podání nabídek, a to, pokud možno, tak, aby ode poskytnutí odpovědí na výše uvedené otázky zbývala celá její původní délka, tj. 14 dní. Tento návrh činíme i s ohledem na požadovanou listinnou formu nabídek, kdy je třeba počítat s dobou nutnou pro doručení nabídky zadavateli.

#### **Dotaz účastníka č. 2:**

1. V části, kde se popisují hodnotící kritéria, se pod kritériem č. 2 odkazuje pouze na zkušenosti s právním poradenstvím, a ne ostatní poradenství. Jak bude tedy posuzovány zkušenosti s ostatním poradenstvím (finanční, ekonomický, technický poradce)?
2. Pokud navržené ceny od všech uchazečů přesáhnou částku požadovanou pro zakázky malého rozsahu (2 mil. Kč), bude vyhlášeno nové výběrové řízení, které nebude limitováno touto částkou?
3. V článku III.3 Smlouvy referujete ke studii, která bude k dispozici pro výběr investora. Prosím o bližší informaci, co je součástí studie, v jakém je studie rozsahu? Obsahuje technické, ekonomické a právní informace? Je součástí finanční model? Byla připravena externím poradcem Zadavatele?
4. Proběhlo již předběžné testování zájmu potenciálních koncesionářů o projekt?
5. Specifikujte prosím blíže služby bodem III.2.8 Smlouvy?

6. Smlouva bod V.4 – vlastní výběr koncesionáře typicky trvá několik měsíců. Je možné navrhnout výplatu 50% odměny průběžně v návaznosti na definované milníky výběru koncesionáře?
7. V rámci porovnatelnosti nabídek bude nebo nebude a jakým způsobem bonifikována účast členů realizačního týmu nad rámec minimálního počtu, jak je uvedeno v bodech požadavků 5b), II-VI.?
8. Chápe uchazeč správně, že bod 5b), kritérium V ...v oblasti investorské přípravy... splní pracovník, který pracoval pro zadavatele / investora i dodavatele?

### **Odpověď zadavatele:**

Dotaz č. 1: Zadavatel studii záměrně neuveřejnil, na čemž i nadále trvá. Připravovaný projekt se týká běžné administrativní budovy bez neobvyklých prvků. Budova bude maximálně šestipatrová. Studie neobsahuje veškeré technické, ekonomické a právní informace ani finanční model. Vzhledem k určení místa výstavby si lze předem zjistit případné možné překážky, zadavatel však s nimi nepočítá, neboť pozemek vlastní zadavatel (čl. III. odst. 2.8 návrhu Smlouvy byl vymazán).

Dotaz č. 2: Rozhodný je rozsah služeb uvedený ve Výzvě, zadavatel administrativní chybou nahrál jinou verzi návrhu smlouvy na profil zadavatele. Dne 27. 5. 2024 byl na profil zadavatele nahrán správný soubor návrh Smlouvy, *vytvoření možných finančních modelů pro ověření parametrů projektu PPP v průběhu jeho přípravy a vytvoření zabezpečeného kalkulačního nástroje pro potřeby zadavatele sloužícího na výpočet finanční kompenzace v rámci PPP projektu a poskytování technického poradenství při řešení komplikací v majetkoprávní přípravě projektu PPP* není součástí předmětu plnění.

Dotaz č. 3: Dle zadávacích podmínek budou služby poskytovány do šesti týdnů od písemné výzvy zadavatele; písemná výzva je předložena společně s veškerými podklady zadavatele. K takovéto výzvě zpravidla dochází do 14 dnů od nabytí účinnosti smlouvy.

Dotaz č. 4: Zkušenosti v poskytování právního poradenství v oblasti projektů PPP zahrnují i koncese. Právním poradenstvím je myšleno poskytování komplexní administrace zakázek.

Dotaz č. 5: Ano, zadavatel požaduje min. 3 advokáty a další specialisty dle zadávacích podmínek.

Dotaz č. 6: Zadavatel potvrzuje definici dodavatele, co je myšleno úspěšným řízením.

Dotaz č. 7: Vzhledem k množství dotazů zadavatel prodlouží lhůtu pro podání nabídek.

1: Zadavatel počítá s tím, že potřeba právního poradenství bude převažovat nad ostatními, proto hodnotí pouze poradenství právní. Finanční, ekonomické a technické poradenství je zajištěno realizačním týmem.

2: Pokud všechny nabídky překročí cenu 2 mil. Kč bez DPH, zadavatel bude nucen výběrové řízení zrušit. Další postup není zatím stanoven.

3: Viz odpověď k Dotazu č. 1.

4: Neproběhlo.

5: Viz odpověď k Dotazu č. 2, tento odstavec byl vymazán, chybně ve smlouvě zůstal.

6: Fakturace zůstává stejná, tedy 50% ceny bude vyplaceno po dokončení zpracování zadávacích podmínek a přípravě zadávacího řízení včetně přidružených služeb, a 50% ceny po úspěšném dokončení zadávacího řízení na výběr investora.

7: Realizační tým není předmětem hodnocení.

8: Ano, zkušenosti poradce mohou být i ze strany dodavatele.

*Zadavatel dne 27. 5. 2024 nahrál na profil zadavatele správný návrh smlouvy tak, aby odpovídal předmětu plnění dle Výzvy. Vzhledem k množství dotazů zadavatel prodlužuje lhůtu pro podání nabídek. Lhůta pro podání nabídek nyní končí **dne 3. 6. 2024 v 11:00 hod.***

**Mgr. Kateřina Antošová v. r.**  
pověřená vedením oddělení veřejných zakázek právního  
odboru Magistrátu města Ústí nad Labem