

Město Kyjov
k rukám p. Čmelíka, místostarosty
Masarykovo náměstí 30/1
697 01 Kyjov

DATUM 06.04.2023
VYŘIZUJE ING. TOMÁŠ VAŘÁK
E-MAIL TOMAS.VARAK@METROSTAVDIZ.CZ

Věc: Odůvodnění požadavku včetně vyčíslení dopadů dříve oznámené události vyšší moci

Vážení,

již dne 9. 3. 2022 jsme se jménem „Společnosti Metrostav – DIZ Kyjov“ jakožto zhotovitele dle Smlouvy o dílo, č. smlouvy DZ 21011082 ze dne 28. 7. 2021 k realizaci projektu s názvem „MODERNIZACE STÁVAJÍCÍHO KOUPALIŠTĚ A NOVOSTAVBA KRYTÉHO PLAVECKÉHO BAZÉNU KYJOV“ (dále jen „**Smlouva**“) na Vás obrátili s oznámením vzniku události vyšší moci a výzvou k jednání (dále jen „**Oznámení**“). V tomto Oznámení jsme Vám popsali situaci, která nastává po vpádu ruských vojsk na území Ukrajiny na evropském i celosvětovém trhu, seznámili jsme Vás s podstatnými okolnostmi, které nás při realizaci kompletního předmětu plnění, jak je popsán ve Smlouvě (dále jen „**Dílo**“), začínají ovlivňovat, a to zásadním způsobem. Toto Oznámení jste následně vzali na vědomí – viz příloha č. 1 tohoto Odůvodnění, při čemž jste uvedli, že očekáváte, že i za této situace „*beze zbytku*“ dostojíme našemu závazku.

Z našeho pohledu také vnímáme jako důležité dokončit a předat Dílo, resp. Letní část a Zimní část v rozsahu Smlouvy včetně všech součástí. Jak je Vám jistě známo, Letní část (tzn. venkovní koupaliště vč. zajištění dočasného sociálního zázemí pro provoz Letní části) jsme Vám předali již 21. 7. 2022, tzn. s předstihem 39 kalendářních dnů proti smluvnímu termínu (13 měsíců od účinnosti Smlouvy). Předpokládáme, že i s ohledem na předání části Díla v předstihu vnímáte naši snahu Dílo dokončit. Je však nutné opětovně poznamenat, že naše práce a činnosti spojené s uvedením do provozu Letní části a realizace Zimní části se všemi součástmi je spojená se značně zvýšenými náklady nejen materiálů a výrobků, také s finančním dopadem do poddodavatelských vztahů i provozních nákladů při řízení a realizaci Díla. Tato situace je obecně známá, velmi často probíraná v mediálním prostoru jako nezvyklá a nepředvídatelná situace.

Veškerá výše popsaná omezení mohou ve svém důsledku způsobit ztížení dodržení smluvních závazků (nejen termínový, ale také dodržení férových podmínek v rámci odpovědného přístupu) a vedou ke vzniku nerovnováhy v již uzavřené Smlouvě. Z právní literatury vyplývá, že pokud dojde k výraznému skokovému zdražení vstupů potřebných pro podnikatelskou činnost, nebo naopak dramatickému poklesu hodnoty měny (což není náš případ), dochází k narušení rovnováhy ujednané ve smlouvě.

Právě takové okolnosti jsou častými projevy různých situací, jako jsou především rozličné druhy přírodních pohrom, války, revoluce, ale třeba i pandemie apod.¹⁰

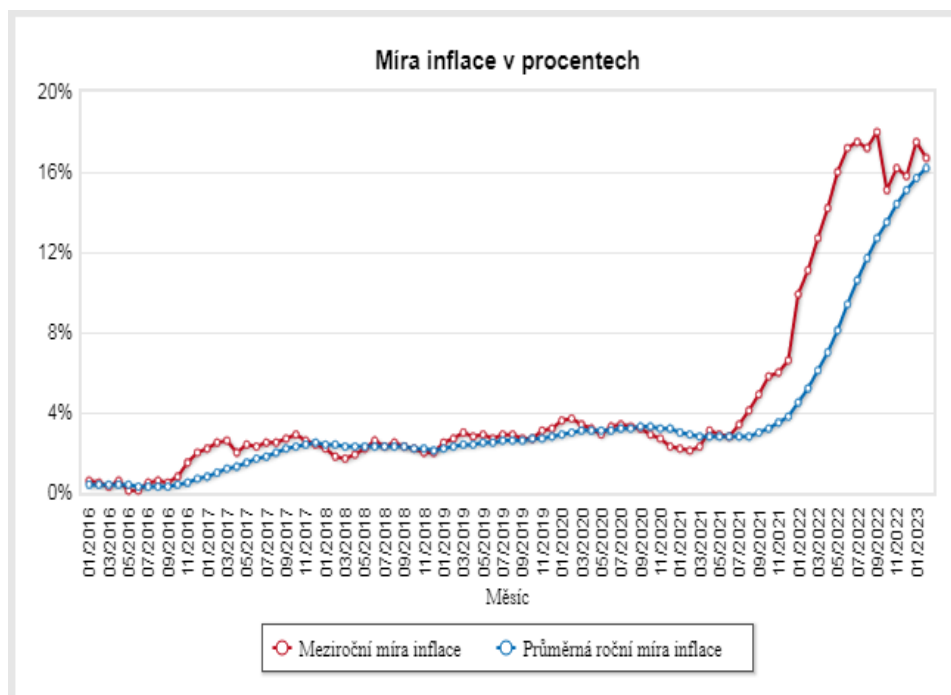
Jak je konstatováno, válka je vyšší mocí tzv. zákonnou, neboť splňuje podmínky mimořádnosti, nepředvídatelnosti a nepřekonatelnosti podle § 2913 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).

Naše predikce z března 2022 (viz Oznámení) se bohužel potvrdila, jelikož došlo k enormnímu nárůstu cen vstupních materiálů i konečných výrobků, které budou zabudovány do realizovaného Díla a které je mj. předmětem plnění Smlouvy. Tento vývoj jsme Vám blíže specifikovali také v dopise ze dne 22. 4. 2022 a následně také v Oznámení o stavu zhotovitele na stavbě „MODERNIZACE STÁVAJÍCÍHO KOUPALIŠTĚ A NOVOSTAVBA KRYTÉHO PLAVECKÉHO BAZÉNU KYJOV“ ze dne 23. 9. 2022 (dále jen Oznámení stavu“), a to jak v textové části Oznámení stavu, tak v jeho příloze.

Jak je známo, Smlouva byla výsledkem zadávacího řízení, které probíhalo od května 2020 do června 2021. Již v průběhu tohoto zadávacího (jednacího) řízení došlo ke zhoršení situace ve světě v důsledku koronavirové pandemie, resp. se šířením několika mutací SARS-CoV-2. **Jelikož na jaře roku 2021 se již situace min. v Evropě uklidňovala, veškeré predikce již nepočítaly s výrazným navýšováním cenové úrovně v druhé polovině roku 2021. V době podání nabídky byl avizován inflační nárůst 3,8 % (resp. do 4%) a u jednotlivých komodit max. 6 %.**

I z tohoto důvodu naše nabídková cena v sobě absorbovala určitou formu zajištění tohoto předpokládaného vývoje (dle tehdy dostupných predikcí vývoje inflace a vývoje cen ve stavebnictví obecně) v míře do té doby známé křivky.

Skutečnost je však zásadně odlišná²:

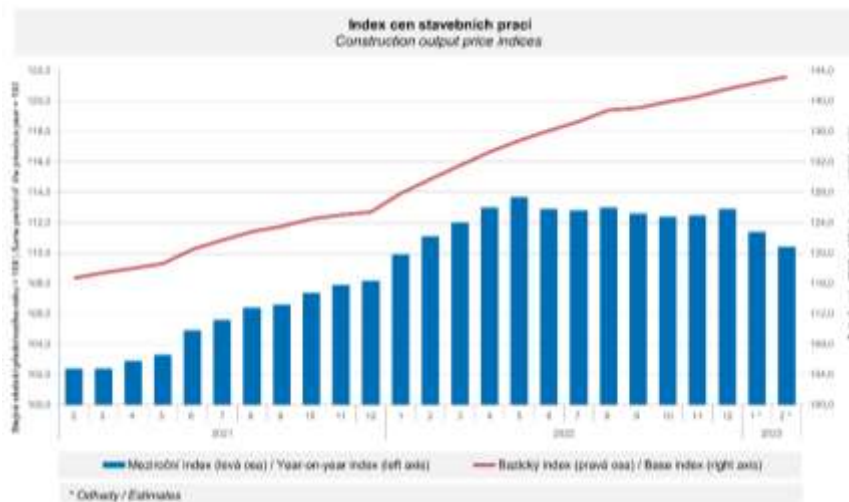


Pozn. Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku vyjadřuje procentní změnu cenové hladiny ve vykazovaném měsíci daného roku proti stejnému měsíci předchozího roku.

¹ Viz <https://pravo21.cz/pravo/zmena-pomeru-ve-smlouve>

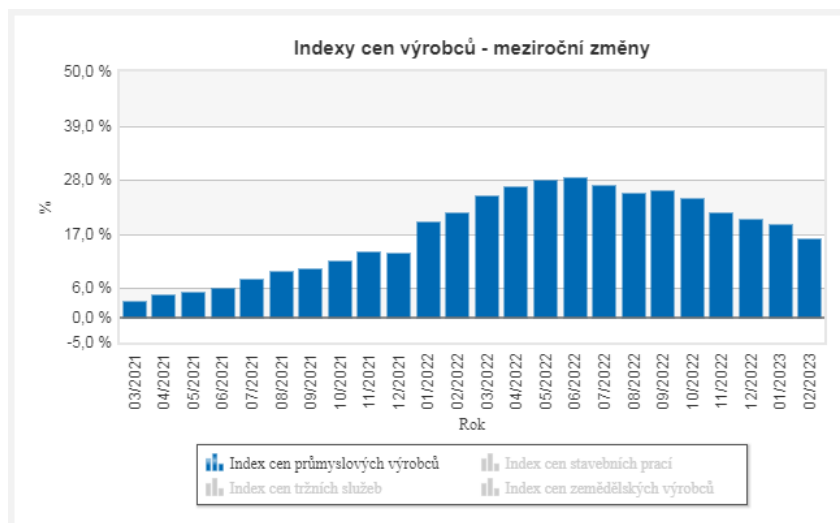
² Zdroj viz <https://www.czso.cz>

Index stavebních prací meziročně v období od 03/2021 do 02/2023:



V prosinci 2021 se zvýšil index stavebních prací na 8,2% (oproti v době podání nabídky predikovanému max. 3,8%, resp. naší úvaze 4%), 12 měsíců po podání nabídky byl již 13,7% a k prosinci 2022 je index stále nad 10%, resp. je roven 12,9%. (jedná se o meziroční růst mezi 12/2021 a 12/2022).

Další eskalační situace je patrná u meziročního indexu cen průmyslových výrobců:



V prosinci 2021 se zvýšil meziroční index průmyslových výrobců 13,2% (v době podání nabídky byl předpoklad 6%), 12 měsíců po podání nabídky již byl **28,5%** a v prosinci 2022 je index stále vysoký (**20,1%**).

Vzájemnou kompilací obou údajů je viditelné neúměrně výrazné zvýšení cen na stavebním trhu. S tímto nárůstem neuvažoval žádný subjekt min. v 1. polovině roku 2021. Ano, jakožto zhotovitel při podání nabídky předpokládáme určitou míru rizika a cílem bylo tuto míru „uřídit“. Proto, i když je navýšení cen vztahující se k celému roku 2021 vyšší než předpokládané v době podání nabídky, toto riziko za vývoj cen do konce roku 2021 plně přebíráme a neuplatňujeme jej.

Je všem známo, že celé Dílo bylo zadáváno formou Design & Build, tzn. bez soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, pouze na základě požadavků a parametrů nastavených Vámi jakožto zadavatelem. Nabídková cena tak byla stanovena odborným odhadem na základě předaných

požadavků a informací z průběhu veřejné zakázky, a také v souvislosti s nastavenými smluvními ujednáními. Cenotvorba tak obsahovala náklady, které jsme předpokládali právě i s ohledem na situaci znalou k datu podání naší nabídky i s vědomím dodržet zásadu „*pacta sunt servanda*“.

Neúměrné zvýšení nákladů plnění ze strany nás jakožto zhotovitele (cena na vstupu i výstupu se zvyšovala v celém uplynulém období již od podpisu Smlouvy) současně vede k **výraznému zvýšení hodnoty předmětu plnění**. Z tohoto pak vyplývá, že (v případě nereflexivního našeho požadavku) byste přebírali Dílo, které má daleko vyšší hodnotu, než byste uhradili, resp. aktivace majetku by tak neodpovídala skutečnosti. Tento stav může mít vliv i do pojišťované hodnoty stavby a případně i do výše pojistného plnění (např. nejednalo by se z hlediska pojistného plnění o podpojištěnou stavbu).

Je všeobecně známo, že od vstupu ruských vojsk na území Ukrajiny již uplynulo více jak 13 měsíců a stále trvající válka na Ukrajině citelně dopadá nejen na české stavebnictví. Silné otřesy na stavebním trhu vyvolávají velké cenové výkyvy materiálu i jeho vážný nedostatek. Tato situace velmi vážně ohrožuje dokončení Díla, kdy nejvýraznější vliv a negativní dopad má zejména na cenu Díla. Prudce se totiž zvyšují náklady naší společnosti a nyní bohužel - bez našeho zavinění – se zvýší náklady i nezbytným prodloužením samotné výstavby (vliv pozdějšího napojení objektu SO01 na potřebná média). Jak jsme již dříve avizovali, tato situace nastala kvůli nepředvídatelným překážkám, jako je tomu i v případě války a jejího negativního celosvětového dopadu na nejen stavební trhy. S ohledem na významnost tohoto vlivu je potřebné vzít v úvahu možné právní nástroje, které umožní situaci řešit. Nástroje vyšší moci jsme řádně a včas využili (viz Oznamení). Nástroj podstatné změny okolností (§ 1765 OZ) je smluvně vyloučen a dle našeho názoru není ani smysluplné směřovat k uplatnění ustanovení § 2620 odst. 2 OZ. Nad rámec všeho doplňujeme, že naší snahou po celou dobu (již od 9. 3. 2022) najít shodu v řešení a narovnání celé situace.

Znevýhodnění jedné ze stran samo o sobě indikuje v zásadě to, že musí být posuzováno ve vztahu ke druhé smluvní straně (k ostatním smluvním stranám, jde-li o smlouvu vícestrannou), zejména porovnáním situace před změnou okolností a po ní. Z tohoto důvodu předkládáme důslednou analýzu nákladů, a to ve vztahu hodnoty na vstupu a hodnoty k přesně stanoveným časovým milníkům (avšak v odlišném pojetí od milníků ve Smlouvě) a reálné možnosti dalšího postupu, aby bylo možné v plné míře naplnit ke spokojenosti obou smluvních stran společný cíl – nyní je to dokončení Díla a uvedení do provozu Zimní část, resp. celé Dílo.

Jelikož i naším zájmem je dokončit pro Vás jakožto významné město celého regionu předmět plnění Smlouvy, kdy se naše společné Dílo stane důležitým místem nejen pro obyvatele Kyjova, ale i pro návštěvníky ze širokého okolí. Esteticky a architektonicky významné dílo bude i pro nás významnou stavbou. I proto předkládáme podrobný rozbor vzniklé situace a důvod vzniku a dopad zvýšených nákladů.

Nejdříve si dovolíme několik poznámek k možnému postupu k dořešení avizované nepředvídatelné situace, a to v návaznosti na ZZVZ a OZ:

Vyloučení aplikace § 1765 OZ (*obě strany na sebe vzaly riziko podstatné změny okolností*) a vzdávají se tak práva na postup uvedený právě v tomto paragrafu. Sice se tím ruší nárok dodavatele na jednání podle § 1765 odst. 1 OZ, z hlediska občanského práva **tím však není vyloučena dohoda stran o změně obsahu závazku**. Ta však musí splňovat podmínky § 222 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), který přípustnost a rozsah změny závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku pro zadavatele omezuje, resp. umožňuje konkrétní možné prováděné změny závazku obecnou limitací v rámci svých ustanovení. Tento § 222 ZZVZ předkládá rozdělení změn závazku na změny podstatné a nepodstatné. Nepodstatnou změnu závazku lze v souvislostech ZZVZ považovat za obecně přípustnou. V právních kruzích je znám dílčí závěr, jenž podporuje i Stanovisko MMR a ÚOHS, že pokud by navýšení ceny za plnění předmětu veřejné zakázky naplnilo některou ze

skutkových podstat nepodstatné změny závazku, bylo by provedení této změny možné považovat za souladné se současnou zákonnou úpravou zadávání veřejných zakázek².

V případě změny závazku spočívající pouze v navýšení ceny bez faktického věcného protiplnění (bez jakýchkoliv prací či jiných činností) z naší strany jakožto zhotovitele/dodavatele, nelze z podstaty věci uvažovat o dodatečných stavebních pracích, službách nebo dodávkách ve smyslu ust. § 222 odst. 5 ZZVZ, samozřejmě nepřichází v úvahu ani záměna položek soupisu stavebních prací dle ust. § 222 odst. 7 ZZVZ. Vyloučením uvedených ustanovení § 222 ZZVZ pak zbývá možnost subsumpce navýšení cen podřadit pod ust. § 222 odst. 4 nebo odst. 6 ZZVZ².

JUDr. Randýsková³ uvádí, že za nejméně rizikovou lze v případech potřeby změny závazku v důsledku navýšení cen na trhu pokládat aplikaci ust. § 222 odst. 4 ZZVZ, jež upravuje tzv. *změnu de minimis*. Předpokládá se, že tato změna „v zásadě musí týkat již zadaného předmětu veřejné zakázky a nesmí ani jinak zásadně plnění změnit“, což je i tento výše popisovaný případ.

Jelikož modifikace závazku spočívající v navýšení ceny Díla se nesporně týká již zadaného předmětu veřejné zakázky, je důležité, zajistit naplnění zákonných postupů. Z našeho pohledu tímto nedochází k zásadní změně Díla (současný stav na stavebním trhu by dopadaly na jakéhokoliv dodavatele), mohly by za podmínky dodržení ZZVZ vymezených finančních limitů v daném případě možná aplikace ustanovení § 222 odst. 4 ZZVZ. Jelikož však jsou v rámci vzájemných jednání již vedena diskuse k uplatnění tohoto institutu na předložené změny závazků (viz již dříve uzavřený Dodatek č. 2 a nyní připravovaný Dodatek č. 3), vnímáme tuto reálnou cestu jako méně reálnou.

Z našeho pohledu lze objektivní navýšení cen na trhu, tedy navýšení cen bez zavinění dodavatele i objednatele, podřadit také ustanovení § 222 odst. 6 ZZVZ, které upravuje tzv. *nepředvídané změny*, a to i proto, že jsou naplněny kumulativně všechny zákonné předpoklady:

- potřebu změny nemohl zadavatel jednající s náležitou péčí předvídat;
- není měněna celková povaha veřejné zakázky a
- hodnota změny nepřekročí 50 % hodnoty původního závazku.

Navýšení ceny v důsledku zdražování na trhu a podmínka neměnnosti původního závazku je splněna. Podmínka, že zadavatel nemohl potřebu této změny předvídat, přestože jednal s náležitou péčí je také splněna, jelikož v době uzavírání smlouvy nikdo nepředpokládal vznik válečného konfliktu, navíc v relativně blízké zemi, který právě má výrazný vliv na skokové navýšení cen vstupních surovin, materiálů i komodit či energií, jejichž cena má pak zásadní dopad na inflaci nejen v České republice a také na naše náklady spojené s realizací Díla.

Již v dubnu 2022 na konferenci „Liberalizace v dopravě, veřejné zakázky a hospodářská soutěž“ vystoupila Markéta Dlouhá, místopředsedkyně ÚOHS a zabývala se výkladem, kdy není měněna celková povaha zakázky. Citujeme: „*Pojem „celková povaha veřejné zakázky“ reflektuje potřebu zadavatele, k jejímuž uspokojení zadavatel zadává veřejnou zakázku jakékoliv plnění, které ke splnění dané potřeby nevede, by při implementaci do původního závazku (tedy při změně takového závazku) změnilo celkovou povahu konkrétní veřejné zakázky, neboť by šlo nad rámec původní potřeby zadavatele,*“ uvedla Markéta Dlouhá⁴.

³ Viz Možnosti změny závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku v důsledku objektivního navýšení cen na trhu, <https://www.komora-khk.cz/informacni-servis-khk-khk/pravo/epravo-informace-nejen-pro-podnikatele-6/>

⁴ viz <https://www.ceska-justice.cz/2022/04/ceny-u-verejnych-zakazek-dale-rostou-mistopredsedkyne-uohs-marketa-dlouha-vysvetlila-jak-na-zmeny-smluv/>

Je nám známo, že jako objednatel v pozici zadavatele jste v případě provádění změn závazku vázáni základními zásadami veřejných zakázek, a to včetně tzv. *zásady 3E*, se zřetelem, že byste se měli chovat jako řádný hospodář. Bereme jako samozřejmé, že máte potřebu důkladně zhodnotit oprávněnost našich požadavků, které můžete např. konfrontovat například s aktuálními údaji v cenových soustavách či v tržním prostředí.

Jelikož Smlouva neobsahuje mechanismus pro úpravy smluvní ceny v důsledku změn ceny nákladů na vstupu, navrhujeme uzavřít Dodatek ke Smlouvě, jehož předmětem bude dohoda smluvních stran o jednorázové dodatečné platbě nákladů (hrazené ve dvou fázích), vzniklých v důsledku skokového navýšení nákladů bez vlivu zhotovitele i objednatele, souvisejících s realizací a dokončením, a to buď ve výši námi vypočítané částce (argumentačně podložené) nebo v dohodnuté výši. Tato dodatečná platba by nám byla – jak je výše uvedeno – uhrazena ve dvou fázích, vždy na základě konkrétního vyúčtování takto zvýšených ročních nákladů. V první fázi se jedná o zvýšené náklady vzniklé v průběhu roku 2022, které by byly uhrazeny po uvedení SO01 do zkušebního provozu (po předání díla do zkušebního provozu), následně v druhé fázi pak zvýšené náklady vzniklé v roce 2023 by byly uhrazeny po uvedení SO01 do trvalého provozu. Zvýšené náklady vzniklé během roku 2021 jsou plně rizikem podnikání na naší straně a nepředkládáme tedy vyúčtování – nepožadujeme žádné finanční dorovnání. S ohledem na použitou metodu výpočtu by měl být součástí Dodatku také popis, jakým způsobem je tvořena výše takovýchto nákladů a zdůvodnění algoritmu/mechanismu výpočtů, aby bylo možné provést výpočet zvýšených nákladů v roce 2023. Takto bude z našeho pohledu zajištěno, jak naplnění zákonných požadavků ZZVZ a zásad 3E, tak i zákona o obcích a souvisejících právních předpisů, vztahující se k rozpočtu obce.

Dne 10. 10. 2022 jste nás vyzvali k předložení nejvýznamnějších nákladových položek, a to formou, že:

- 1. budou identifikovány nákladově nejvýznamnější materiálové položky v rámci dokončené 1. etapy, které tvoří nejméně 70 % ceny za danou část díla, jejichž cena byla v mezidobí významně volatilní. Naše představa je taková, že půjde obecně např. o beton, ocel, nerez, apod. a půjde o menší počet položek (cca do 10 položek). U každé položky bude vyčíslen její podíl na ceně za etapu I. (s odůvodněním) a kvantifikováno % navýšení, ke kterému u položky došlo od uzavření smlouvy do doby zabudování při realizaci díla s přezkoumatelným odůvodněním (zde předpokládáme, že bude vycházeno a odkazováno na ukazatele cenové soustavy RTS);*
- 2. bude kvantifikován vliv navýšení ceny za každou z položek identifikovaných podle předchozího bodu na cenu za dokončenou etapu I.;*
- 3. bude (za účelem ověření, zda skutečně řešíme Vámi nepředvídatelné riziko) alespoň k 3 položkám dle bodu 1. s největším vlivem na cenu dle bodu 2. doloženo, s jakou cenou jste při tvorbě ceny kalkulovali a za jakou cenu byl materiál na stavbu skutečně pořízen (nabídky poddodavatelů/nezávazné poptávky při sestavení nabídky a skutečný nákup...).*

Jako zásadní vnímáme, že nelze kvantifikovat náklady na 1. etapu (pokud je myšlena Letní část) a 2. etapu (tzn. Zimní část), jelikož stavba je od počátku realizovaná jako celek. Současně s výstavbou Letní části probíhaly práce na výstavbě dílčí části Zimní části (objekt SO01), proto náklady nejsou identifikovány na etapizované části Díla, ale na náklady v čase. Pro předložení cenového dopadu zvýšených nákladů jsme proto zvolili hodnocení v čase, a to období do 31. 12. 2021, dále do 30. 6. 2022, 31. 12. 2022 a rok 2023 jsme také rozdělili na dvě pololetí právě s ohledem na situaci v současné době, kdy známe hodnoty nákladů na vstupu, ale neznáme procento navýšení predikované dle indexace TSKP. Opět tedy budeme počítat náklady zabudované do 30. 6. 2023 a dále pak zbývající náklady zabudované a zprovozněné do data předání Díla. Výše popsaná rozdělení odpovídají i vývoji v cenách komodit, materiálu i činnosti lidských zdrojů.

Váš návrh identifikovat nejvýznamnější pouze materiálové položky Letní části (dle Vás „1.etapy“), které tvoří 70% ceny za danou část, nelze bohužel jednoznačně kvantifikovat. Jednak nabídková cena nebyla dělena na náklady na vybudování Letní části a na vybudování Zimní části a jako taková nebyla ani takto rozpočtována. Tato skutečnost také vychází z přílohy č. 4 Smlouvy, kde nejsou identifikovány milníky na Letní a Zimní část, ale po dokončení konkrétního celku, kde se často prolíná výstavba obou částí. Dovolíme si také konstatovat, že při cenotvorbě projektu formou Design & Build se postupuje na základě směrných čísel, agregovaných hodnot řemesel či dílčích částí technologických celků vč. objemově nastavených všech souvisejících nákladů. Vytvářet něco zpětně, aby bylo možné naplnit Váš požadavek, není z našeho pohledu nejvhodnější řešení.

Poznamenáváme, že statistické údaje jsou vždy zpřesňovány zpětně po uplynutí čtvrtletí (46. kalendářní den). Z tohoto důvodu nelze v této době znát údaje za konkrétní čtvrtletí (tzn. ani za 1. čtvrtletí 2023) či jakékoliv údaje v budoucnu.

Jak již výše uvádíme, provedli jsme tak podrobný rozbor v čase - zaměřili jsme se dle Vašeho návrhu na beton, ocel, doplnili tepelné izolace, výrobky cihlářské a ze dřeva, jakožto základní vstupní materiály (bez dopravy, mzdových nákladů zhotovitele a dalších souvisejících nákladů vzniklých při výstavbě):



Z grafu vyplývá, že v mnoha případech se jednalo až o 100% nárůsty cen. Již na základě těchto údajů (výrazně vyšší náklady v jednotlivých položkách) je pro Vás vhodnější námi předkládaný komplexní rozbor, právě i s ohledem na obhajitelnost a reálnost dokladování navýšení ceny. Právě s ohledem na uvedené, předkládáme informace z vícero zdrojů:

Rekapitulace (poměr) v cenových úrovních 2021/I až 2022/I⁵

Ozn.	Díl	C.ú. 2021/I	C.ú. 2022/I
1	Zemní práce	172 776,84	236 366,92
2	Základy a zvláštní zakládání	647 159,77	759 366,00

⁵ Zdroj viz <https://stavba.tzb-info.cz/23967-analyza-vyvoje-cen-stavebnich-materialu>

99	Staveništní přesun hmot	132 400,40	156 557,67
711	Izolace proti vodě	128 277,76	142 351,15
713	Izolace tepelné	19 945,33	20 697,12
Celkem		1 100 560,10	1 315 338,86
Rozdíl oproti předchozí CÚ v Kč bez DPH		20 515,99 <i>(oproti CÚ 2020/I)</i>	214 778,76
Rozdíl oproti předchozí CÚ v %		1,90 % <i>(oproti CÚ 2020/I)</i>	19,52 %
Ozn.	Díl	CÚ 2021/I	CÚ 2022/I
3	Svislé a kompletní konstrukce	939 793,20	1 335 781,03
4	Vodorovné konstrukce	535 785,27	749 964,25
64	Výplně otvorů	20 030,00	28 020,00
99	Staveništní přesun hmot	62 455,41	73 850,78
713	Izolace tepelné	109 989,75	213 467,93
765	Krytiny tvrdé	154 988,24	189 442,93
M12	Elektromontáže	3 588,64	3 871,64
Celkem		1 826 630,51	2 594 398,56
Rozdíl oproti předchozí CÚ v Kč bez DPH		-38517,85 <i>(oproti CÚ 2020/I)</i>	767 768,05
Rozdíl oproti předchozí CÚ v %		-2,07 % <i>(oproti CÚ 2020/I)</i>	42,03 %

Další grafy, z nichž vyplývá výrazné navýšení ceny jednotlivých materiálů a výrobků, a to právě v daném čase, přikládáme v samostatné příloze (viz Příloha č. 3). Součástí jsou i údaje týkající se indexů vydávaných ČSÚ.

Jak z výše uvedeného mj. vyplývá, nárůst ceny rozpočtu z cenové úrovně 2021/I na 2022/I je výrazný⁶. Současně z dostupných kompletních tabulek (viz níže uvedený zdroj) vyplývá, jaký byl cenový vývoj mezi cenovými úrovněmi 2019/I do CÚ 2022/I. Další nárůst pokračoval v rámci CÚ 2022/II a také 2023/I. Tyto nárůsty jsou zachyceny v příloze č. 3.

⁶ Z rozpočtů v jednotlivých cenových úrovních (zdroj viz vysvětlivka 5) je patrný mírný nárůst ceny rozpočtu z cenové úrovně 2019/I na 2020/I. Z cenové úrovně 2020/I na cenovou úroveň 2021/I je nárůst ceny minimální či mírně záporný.

Znovu poukazujeme na skutečnost, že pokud bychom hodnotili nárůst v jednotlivých položkách, je cenový dopad procentuálně vyšší (i v roce 2023 se již nyní jedná o další výrazný cenový nárůst) než námi předkládaný optimalizovaný návrh.

Současně i s ohledem dosud vše uvedené musíme konstatovat, že rostoucí ceny materiálů spolu s rostoucími cenami energií a pohonných hmot nám neumožňují převzít tyto výrazně zvýšené náklady pouze na sebe, jelikož realizace Díla za cenu sjednanou v květnu 2021 má v dnešní situaci velice zásadní, výrazný až likvidační dopad, jelikož nezvýšení smluvní ceny bohužel má vliv také na poddodavatelský řetězec, jelikož bychom i na naše poddodavatele (tzn. na menší i regionální subjekty) museli přenést tyto „náklady“.

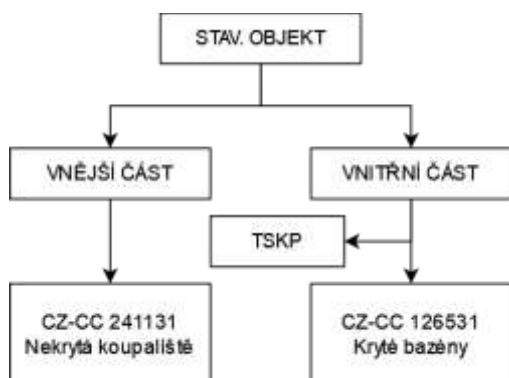
Abychom předložili návrh, který bude prokazatelně zohledňovat jen reálnou hodnotu vydaných peněz, v konkrétním čase k provedené stavební činnosti včetně souvisejících nákladů. Zvolili jsme tedy naši časovou nákladovou osu jako vstupní údaj pro další postup – tzn. byla stanovena konkrétní hodnota prací, výrobků, materiálů a ostatních činností, které se prokazatelně vážou k danému konkrétnímu časovému období. Tento základ je pak násoben indexem – procentem navýšení, jak je predikováno ve státních databázích (CC-CZ a TSKP). Na grafu je vidět rozklad ceny stavby v čase, a to dle času zabudování konstrukcí - toto časové rozložení slouží jako podklad pro navýšení.

Rozložení ceny stavby v čase:

Časové období	Prostavěnost smluvní (nabídkové) ceny
2. pololetí 2021	4,19%
1. pololetí 2022	23,06%
2. pololetí 2022	20,71%
1. pololetí 2023	45,10%*
2. pololetí 2023	6,93%*

Jak vyplývá z tabulky a z harmonogramu prací, že největší část prací a tudíž i nákladů se předpokládá v prvním pololetí 2023, vliv na rozložení nákladů v roce 2023 má také součinnost Vás jakožto objednatele (např. významný vliv na dokončení Díla má dodávka trafostanice, dodávka předávací stanice s teplovodní přípojkou a jejich spuštění do provozu apod.). Tzn., že finální prostavěnost 1/H 2023 je možné stanovit až po uplynutí 1. pololetí.

Dalším důležitou záležitostí pro výpočet je provedení zatřídění stavebních dílů do TSKP, CZ-CC. Stavba se skládá z vnější a vnitřní části, které se pak zatřídí dle diagramu:



Z diagramu vyplývá, že pokud se něco zatřídí do vnější části, lze vše související zatřídít pouze do kategorie CZ-CC. Co se týká vnitřní části, tam nenadřazenou kategorií pro zatřídování TSKP. Jen v případě, že se konkrétní stavební díl⁷/činnost nenachází anebo se nedá s jistotou zatřídít do TSKP, použijeme kategorii CZ-CC.

Drobná poznámka – TSKP index dle metodiky (a kterou je nutné dodržet) obsahuje náklady na veškerý materiál a polotovary, veškeré mzdové náklady vč. odvodů, náklady na provoz stavebních spojů a mechanismů a dopravní náklady, režijní náklady a s ohledem na metodiku také zisk (cena vstupů je nižší než cena výstupů - v souladu se zákonem o živnostenském podnikání musíme generovat zisk, což je nutný cíl v podnikání). Tento zisk však použitým výpočtem/metodikou eliminujeme, a to jako vstřícný krok vůči vám jako investorovi.

Naopak TSKP index neobsahuje přesuny hmot, což v našem případě je také významná položka, ale vzhledem k potřebě určité míry podrobnosti údajů na vstupu bereme toto riziko na sebe a danou doučast díla neuplatňujeme.

Kategorizace části:

- Vnější část – 241131 Nekrytá koupaliště
- Vnitřní část – 126531 Kryté bazény

Jelikož databáze ČSÚ nepracuje až v takovém detailu, kterým se snažíme doložit v maximální možné míře reálné cenové navýšení (čímž vyšší podrobnost, tím nižší výsledná cena), museli jsme nuceně výše uvedené části kategorizovat následovně:

- Vnější část – 241131 Nekrytá koupaliště – 2411 Sportovní hřiště
 - Vnitřní část – 126531 Kryté bazény – 1265 Budovy pro sport
- Část TSKP pracuje na stejném principu.

Provedené zatřídění stavebních dílů předkládáme:

Zatřídění stavebních dílů do TSKP

Název dílu	TSKP
Bourací práce	96
Dešťová kanalizace vč. akumuláční/ratanční nádrže	8
Kanalizace (rekonstrukce stáv. přípojky, nové areálové rozvody, ČS)	8
Měření a regulace	742
Mobilitář a drobné objekty (např. letní bar)	766
Oplocení	767
Parkoviště na stadionu	59
Přeložka veřejného osvětlení	8
Přípojka a přeložka CETIN	8
Přípojka elektro, plynovodu, teplovodu	8
...	8
Příprava území	1
Silnoproudá elektroinstalace	741

Název dílu	TSKP
Slaboproudá elektroinstalace	742
TZB v nezbytném rozsahu	72
TZB v nezbytném rozsahu	72
Vegetační úpravy, terénní úpravy	1
Vodovodní přípojka a rozvody vody v areálu	8
Výtah gastro	75
Výtah osobní	75
Vytápění	73
Výustní objekt	8
Vzduchotechnika a ochlazení	767
Wellness	767
Zdravoiinstalace	72
Zpevněné plochy a chodníky v areálu	59
Letní části	59

Zatřídění stavebních dílů do CZ-CC

Název dílu	CZ-CC
Nerezové bazény venkovní vč. atrakcí	2411
Nerezové bazény vnitřní vč. atrakcí	2411
PD	1265
Průzkumy	1265
Stavební část (vč. statiky a PRÁ)	1265

Název dílu	CZ-CC
Stavební část (vč. statiky a PRÁ)	1265
Stavební část (vč. statiky)	1265
VRN	1265
Zkušební provoz	1265
Technologie venkovních bazénů d	2411
Technologie vnitřních bazénů	1265

⁷ Při oceňování stavby se vždy sestavuje přehled podle stavebních dílů a jeho podílu na celkové ceně stavebního objektu.

* Rozdělení prostavěnosti v roce 2023 je stanoveno s ohledem na stávající stav (v návaznosti na informace o zajištění dodávky tepla a el. energie v závěru 1.pololetí)

Metodika výpočtu navýšení

Po rozložení jednotlivých stavebních dílů v čase podle data zabudování a zatřídění do CZ-CC anebo TSKP je možné přistoupit k indexaci.

Pro stanovení konkrétního dopadu do ceny byly použity indexy ČSÚ pro každé pololetí. Pololetí jako časová jednotka bylo vybráno z následujícího důvodu:

- Design & build (součástí zadání nejsou podrobné výkazy výměr v takovém detailu, který by dovozoval kvartální anebo měsíční rozdělení);
- Zabránění duplikací navýšení (nejasné rozdělení v čase);
- Jasně dané časové hranice, které jsou adekvátní k velikosti zakázky a k době jejího trvání.

Vzorec pro výpočet:

Cena za stavební díl v daném pololetí * (Index TSKP -1) [%] = Navýšení

Jako základ vybrán z důvodu nepřítomnosti ukazatele, který by nám sloužil jako začátek roku 2022, ukazatel 4Q/2021⁸. Tento koeficient se nejvíce přibližuje začátku roku 2022, pro který poprvé počítáme navýšení. Je potřeba ještě zdůraznit, že tento údaj v sobě také absorbuje předpokládanou hodnotu navýšení i v roce 2022.

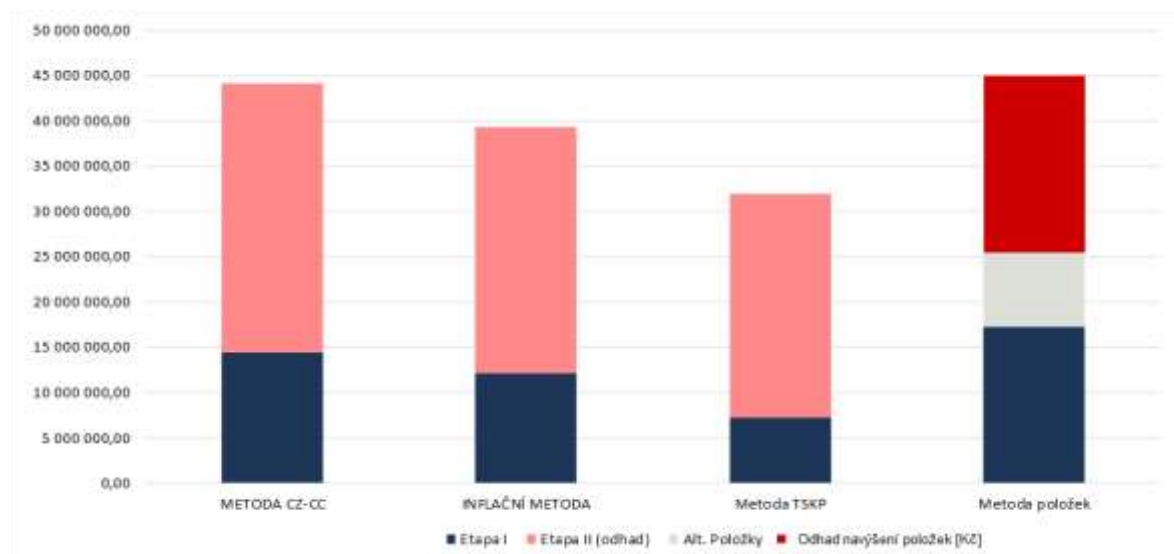
Jednotlivé tabulky se vstupy v podobě dílčí uhrazené ceny stavebních dílů v době zabudování na stavbě jsou samostatnou přílohou tohoto dokumentu (příloha č. 2).

Riziko zhotovitele (neuplatněná část díla)

Jak již bylo uvedeno, rok 2021 nezapočítáváme do navyšovací základny a plně neseme toto riziko i přes nepříznivé okolnosti.

Navíc přebíráme riziko snížení navyšovací základny v důsledku zanedbání navýšení přesunu hmot. Přesuny hmot činí od 2-5 % z celkové ceny stavby, tzn. 5 až 14 milionů Kč. Jedná se o inherentní vlastnost výpočtu, kterou nijak nekompenzujeme.

V dopise z 8.11.2022 jsme navrhli čtyři možné metodiky výpočtu navýšení ceny:



⁸ Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-4-ctvrtleti-2022>

Nyní jsme vytvořili pátou, která je kombinací TSKP a CZ-CC. Tato nová metoda nás dostává pod průměrné predikované hodnoty navýšení.

Ve zmiňovaných metodikách byla uvedena i metoda položek, kde mohl být kladen slabý důraz, že se jedná jenom o navýšení položek, které tvoří 30 % z ceny stavby, ale i při tomto nízkém zastoupení dosahovali navýšení nad 25 milionů Kč. Pokud by tempo růstu navýšení zbývajících položek (tvořících 70% ceny) bylo v průměru pouze třetinové oproti našemu dosavadnímu výpočtu, celkové navýšení stavby by činilo až 45 milionů Kč.

Lze tedy konstatovat, že pro nás jako firmu vytvořenou za účelem zisku představuje námi předložený způsob řešení nepředvídatelných nákladů na vstupu další podnikatelské riziko ve formě použití pro nás nejméně výhodné metodiky. Vnímáme však také to, že objednatel stejně jako my tuto situaci neovlivnil a z tohoto důvodu tímto přebíráme na sebe nemalou část vzniklých finančních nákladů.

Shrnutí:

V návaznosti na Vaši vstřícnost jednat o zohlednění turbulentního vývoje cen na stavebním trhu a zohlednit výrazný cenový nárůst, který je výrazně vyšší než jsou běžné předpoklady vycházející vždy z posledních let postupů při cenotvorbě při podání nabídky do veřejné zakázky, jsme se zaměřili na co největší možnou podrobnost stavebních dílů, včetně reálné hodnoty zabudovaného materiálu a výrobků. Tímto rozmělněním sice snižujeme možné cenové navýšení (než kdybychom použili jiné reálné koeficienty či indexy stavby jako celku), avšak právě s ohledem na reálné meze a mantinely dané zákonnými předpisy (nižší % nárůst možného zvýšení ceny) je toto naším rizikem.

S ohledem na existenci projektů realizovaných také metodou Design & Build, u kterých byla řešena shodná situace – turbulentní (skokové) navýšení nákladů na vstupu, předkládáme tak k jednání návrh na řešení této nepředvídatelné situace.

Závěr:

S ohledem na podnikatelské riziko bereme zvýšené náklady, související s turbulentním skokovým navýšením nákladů materiálů, výrobků a dalších nákladů spojených s realizací Díla v roce 2021 plně na sebe, i když byly vyšší než jejich předpokládaná výše (předpoklad 4%, resp. 6% u výrobců, skutečnost 8,2%, resp. 13,2% u výrobců).

Pro výpočet zvýšených nákladů, souvisejících s turbulentním skokovým navýšením nákladů materiálů, výrobků a dalších nákladů spojených s realizací Díla v roce 2022, jsme použili tuto metodu:

Po rozložení jednotlivých stavebních dílů v čase podle data zabudování a zatřídění do CZ-CC anebo TSKP byly stavební díly, příp. CZ-CC indexovány, když pro stanovení konkrétního dopadu do ceny jsou použity indexy ČSÚ pro každé pololetí.

Vzorec pro výpočet:

Cena za stavební díl v daném pololetí * (Index TSKP -1) [%] = Navýšení

Blíže je postup popsán již výše. Částka zvýšených nákladů, které vznikly na základě vyšší moci a jejich následků, bez zavinění kterékoliv ze smluvních stran, tzn. zcela nezávisle na kterékoliv smluvní straně, činí tak pro 1. pololetí roku 2022 částku **6.545.365 Kč** bez DPH a pro 2. pololetí roku 2022 pak částku **5.268.801 Kč** bez DPH.

Pro výpočet zvýšených nákladů, souvisejících s turbulentním skokovým navýšením nákladů materiálů, výrobků a dalších nákladů spojených s realizací Díla v roce 2023, resp. pro výpočet navýšení cen zabudovaných materiálů, výrobků a souvisejících nákladů v 1. pololetí 2023 a pro výpočet navýšení cen

zabudovaných materiálů, výrobků a souvisejících nákladů v 2. pololetí 2023, bude použita shodná metoda postupu a shodný vzorec pro výpočet, tzn. po rozložení jednotlivých stavebních dílů v čase podle data zabudování a zatřídění do CZ-CC bude cena za stavební díl v daném pololetí násobena příslušným indexem, získaným z celostátní databáze (Index TSKP -1) [%].

Věříme, že výše uvedený způsob i na základě důsledného roztržidění stavebních dílů vč. vázanosti na zabudování do stavby samotné je rozumnou mírou zhodnocení dané situace. Na začátku roku 2022 totiž nastala naprosto nepředvídatelná okolnost, která dokončení daného Díla významně ztěžuje, a mělo by tak dojít, a to i s ohledem na obdobné případy řešení situace u jiných „Projektů“ realizovaných metodou Design & Build, ke spravedlivému navýšení ceny za realizované Dílo. Opravdu bychom rádi Dílo dokončili, a to i přes vícero nově vznikajících požadavků, které zhodnocují ještě více dlouhodobé úsilí Vás jakožto objednatele, ale také naši snahu vyjít Vám i autorovi Díla maximálně vstříc. Je nám velmi příjemné, že Dílo již částečně slouží veřejnosti a dokonce bylo přijato s velkým kladným ohlasem. Nyní dobudovávaná část Díla je pro nás také velkou výzvou a naším cílem je stále předat kvalitní Dílo s krásnou architekturou a atraktivním vnitřním prostředím - nejen pro rekreační plavání či pro relaxaci. **Musíme ale konstatovat, že zásadním momentem je pro nás také Vaše rozhodnutí týkajícího se právě navýšení ceny o určitý podíl zvýšené ceny nákladů na vstupu.**

Dovolujeme si poznamenat, že předložený požadavek je jen část zvýšených nákladů, které naše společnost s danou situací má, vnímáme totiž i Vámi zmiňované riziko podnikatele a část nákladů neseme i my.

Věříme, že tuto nepředpokládanou a pro obě strany svízelnou situaci vyřešíme ku prospěchu společného zájmu - uvedení celého Díla do provozu.

S pozdravem

Petr Kopička
Zástupce ředitele závodu
Metrostav DIZ s.r.o.

Přílohy:

- 1) Odpověď na oznámení události vyšší moci
- 2) Tabulky s finálními výpočty za jednotlivá časová období až do 31.12.2022
- 3) Grafy a indexy z oficiálních zdrojů (ÚRS, RTS, ČSÚ)

Společnost „Společnost Metrostav – DIZ Bazén Kyjov“

Metrostav DIZ s.r.o.

Se sídlem: Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8

IČO: 25021915

(vedoucí společník)

Město Kyjov

Se sídlem Masarykovo náměstí 30/1

697 01 Kyjov 1

(dále jen „Objednatel“)

Odpověď na oznámení události vyšší moci

Vážení,

Objednatel dne 9. 3. 2022 obdržel Vaše obecné oznámení události vyšší moci, v němž uvádíte, že válečný konflikt na Ukrajině (*dále jen „Oznámení“*) představuje v souvislosti se smlouvou na realizaci projektu MODERNIZACE STÁVAJÍCÍHO MĚSTSKÉHO KOUPALIŠTĚ A NOVOSTAVBA KRYTÉHO PLAVECKÉHO BAZÉNU uzavřenou dne 28. 7. 2021 událost vyšší moci. V Oznámení v obecné rovině informujete Objednatele o skutečnostech probíhajících na Ukrajině a presumujete jejich potenciál zasáhnout do věcného a časového plnění smlouvy o dílo.

Objednatel bere uvedené Oznámení na vědomí.

Objednatel nerozporuje, že válečný konflikt může obecně představovat událost vyšší moci. Oznámení nicméně neobsahuje konkrétní skutečnosti, z nichž by vyplývalo, že politováníhodné události na Ukrajině mají konkrétní a kvalifikovaný vliv na plnění Vašich smluvních závazků ze smlouvy o dílo a Objednatel tak za této situace očekává, že jim beze zbytku dostojíte.

S pozdravem,



Město Kyjov

Mgr. František Lukl, MPA, starosta města

Navýšení pro 1. pololetí 2022

Rok 2022 a dále mají jako navyšovací základ 4Q/2021 = 100 %.

Název dílu	Cena ve sled. obd. [Kč]	Navýšení [%]	Navýšení [Kč]
Dešťová kanalizace vč. akumulární/retenční nádrže	400 000	8,89%	35 552 Kč
Kanalizace (rekonstrukce stáv. přípojky, nové areálové rozvody, ČS)	1 100 000	8,89%	97 768 Kč
Mobiliář a drobné objekty (např. letní bar)	650 000	10,99%	71 410 Kč
Nerezové bazény venkovní vč. atrakcí	31 000 000	8,06%	2 497 174 Kč
Oplocení	1 300 000	9,07%	117 962 Kč
Přípojka elektro, plynovodu, teplovodu ...	500 000	8,89%	44 440 Kč
Příprava území	1 600 000	7,64%	122 230 Kč
Stavební část (vč. statiky a PBŘ)	15 300 000	7,85%	1 200 744 Kč
Stavební část (vč. statiky a PBŘ)	2 700 000	7,85%	211 896 Kč
Stavební část (vč. statiky)	6 850 000	7,85%	537 588 Kč
Technologie venkovních bazénů d	13 000 000	8,06%	1 047 202 Kč
TZB v nezbytném rozsahu	2 800 000	8,56%	239 736 Kč
TZB v nezbytném rozsahu	1 200 000	8,56%	102 744 Kč
Vegetační úpravy, terénní úpravy	600 000	7,64%	45 836 Kč
Vodovodní přípojka a rozvody vody v areálu	800 000	8,89%	71 104 Kč
Výustní objekt	130 000	8,89%	11 554 Kč
Zpevněné plochy a chodníky v areálu Letní části	1 200 000	7,54%	90 424 Kč
Celkem	81 130 000 Kč		6 545 365 Kč

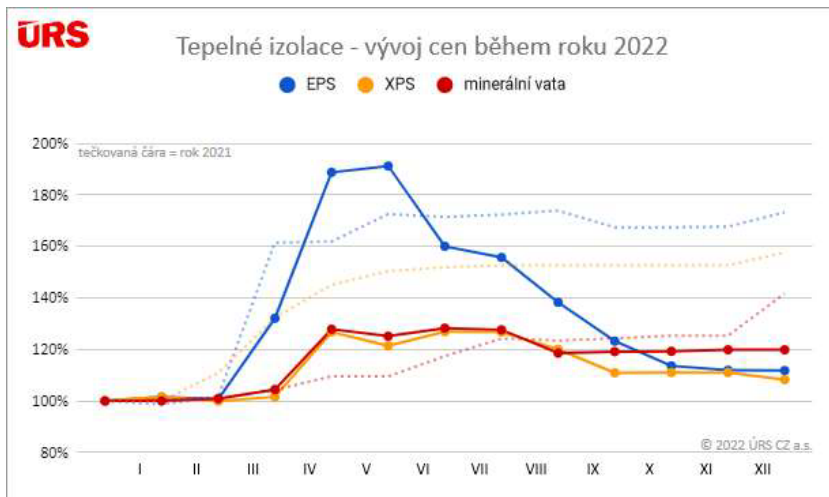
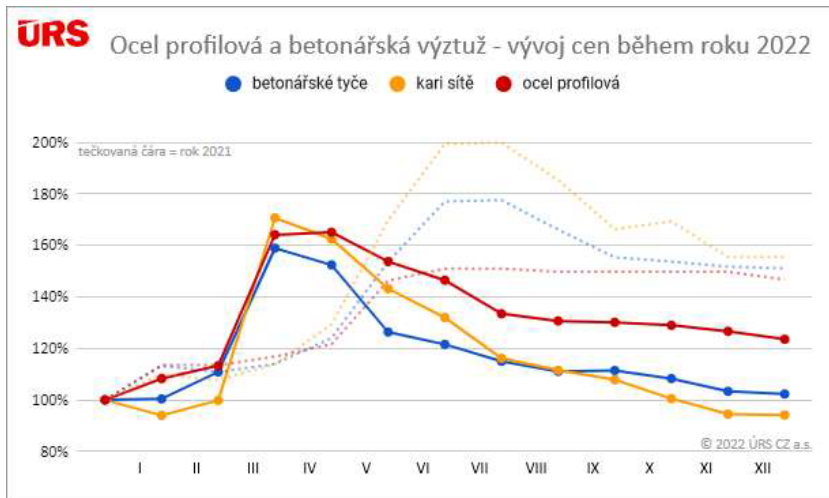
Navýšení pro 2. pololetí 2022

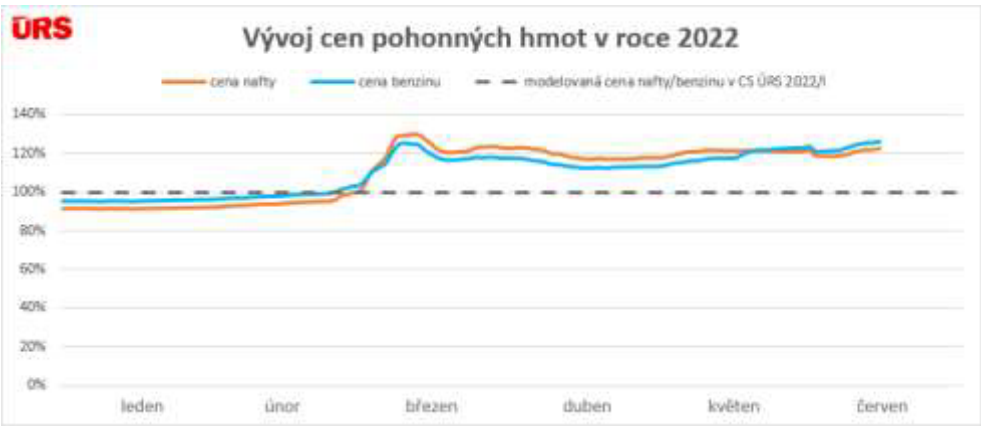
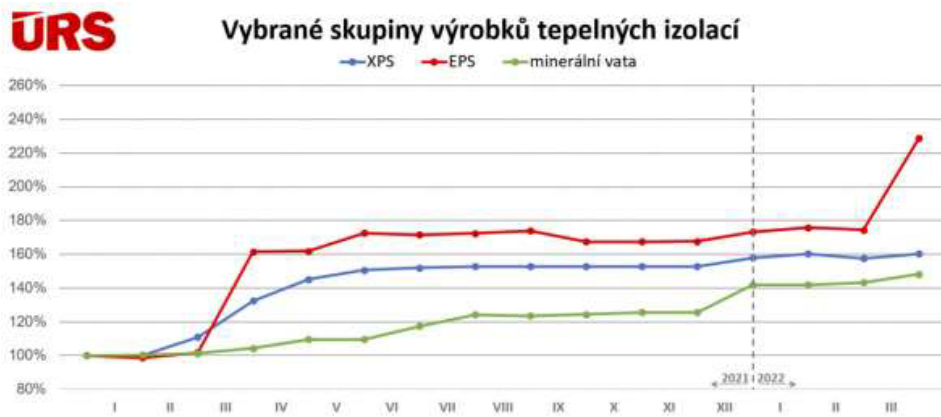
Název dílu	Cena ve sled. obd. [Kč]	Navýšení [%]	Navýšení [Kč]
Dešťová kanalizace vč. akumulární/retenční nádrže	350 000	13,84%	48 439 Kč
Kanalizace (rekonstrukce stáv. přípojky, nové areálové rozvody, ČS)	2 300 000	13,84%	318 315 Kč
Mobiliář a drobné objekty (např. letní bar)	10 000	17,51%	1 751 Kč
Nerezové bazény venkovní vč. atrakcí	2 399 790	13,63%	327 195 Kč
Přípojka a přeložka CETIN	60 000	13,84%	8 304 Kč
Stavební část (vč. statiky a PBŘ)	35 350 000	12,20%	4 314 145 Kč
Stavební část (vč. statiky a PBŘ)	100 000	12,20%	12 204 Kč
Stavební část (vč. statiky)	300 000	12,20%	36 612 Kč
Technologie venkovních bazénů d	273 460	13,63%	37 284 Kč
TZB v nezbytném rozsahu	150 000	12,73%	19 089 Kč
TZB v nezbytném rozsahu	180 200	12,73%	22 932 Kč
Vegetační úpravy, terénní úpravy	200 000	13,30%	26 608 Kč
Vytápění	500 000	11,45%	57 232 Kč
Výustní objekt	15 000	13,84%	2 076 Kč
Zpevněné plochy a chodníky v areálu Letní části	300 000	12,20%	36 613 Kč
Celkem	42 488 450 Kč		5 268 801 Kč

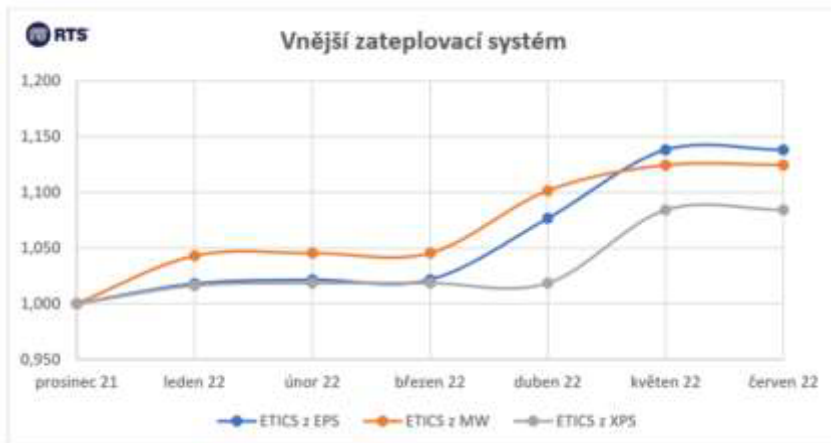
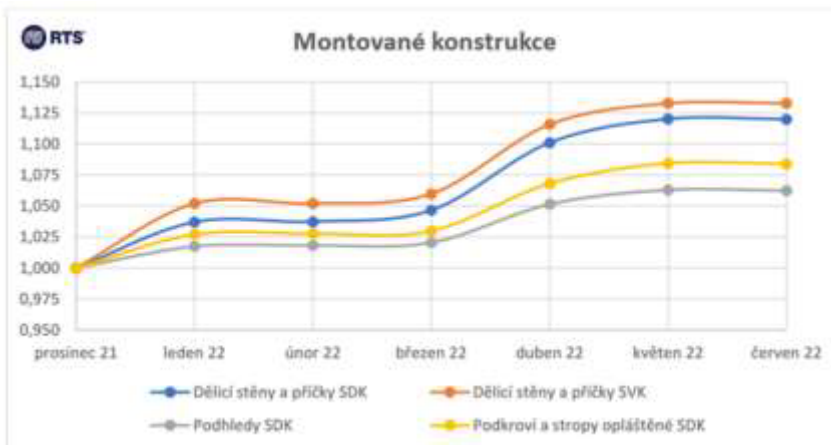
Shrnutí

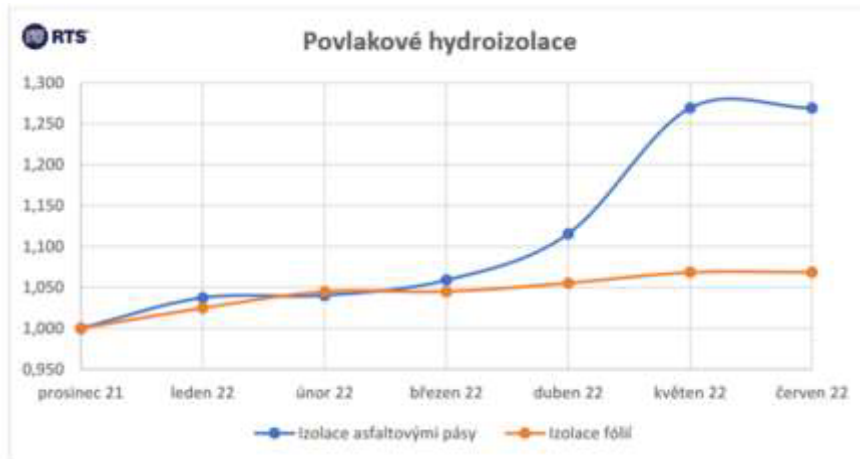
Období	Cena ve sled. období [Kč]	Navýšení [%]	Navýšení [Kč]
2H/2021	11 830 000	neúčtováno	neúčtováno
1H/2022	81 130 000	8,07%	6 545 365 Kč
2H/2022	42 488 450	12,40%	5 268 801 Kč
	celkem		11 723 742 Kč

Grafy 2022 - Materiály



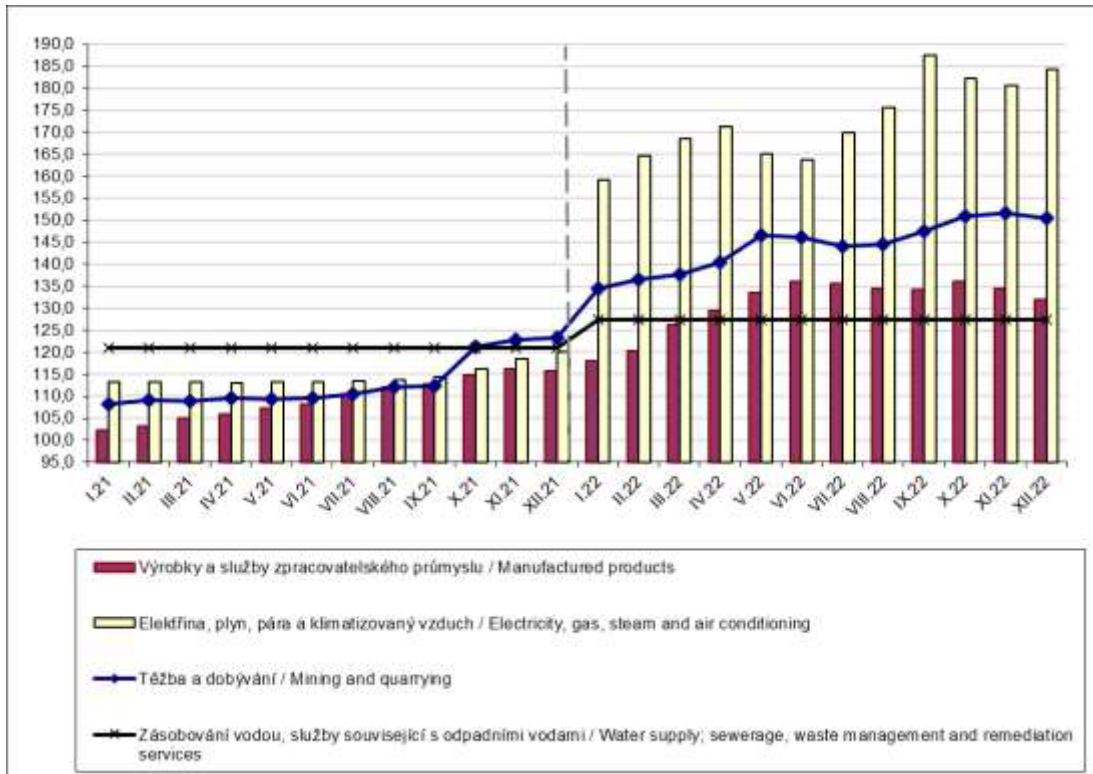




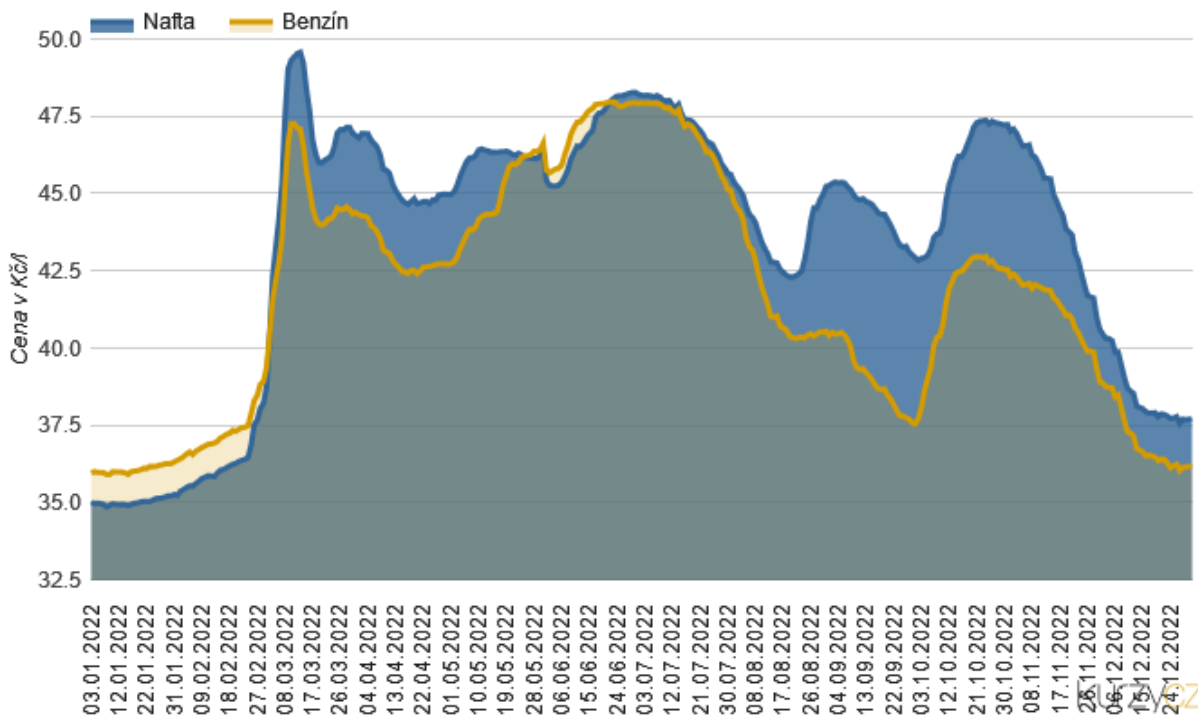


Český statistický úřad - indexy





ROK 2022 - vývoj cen PHM



Pro srovnání - rok 2021

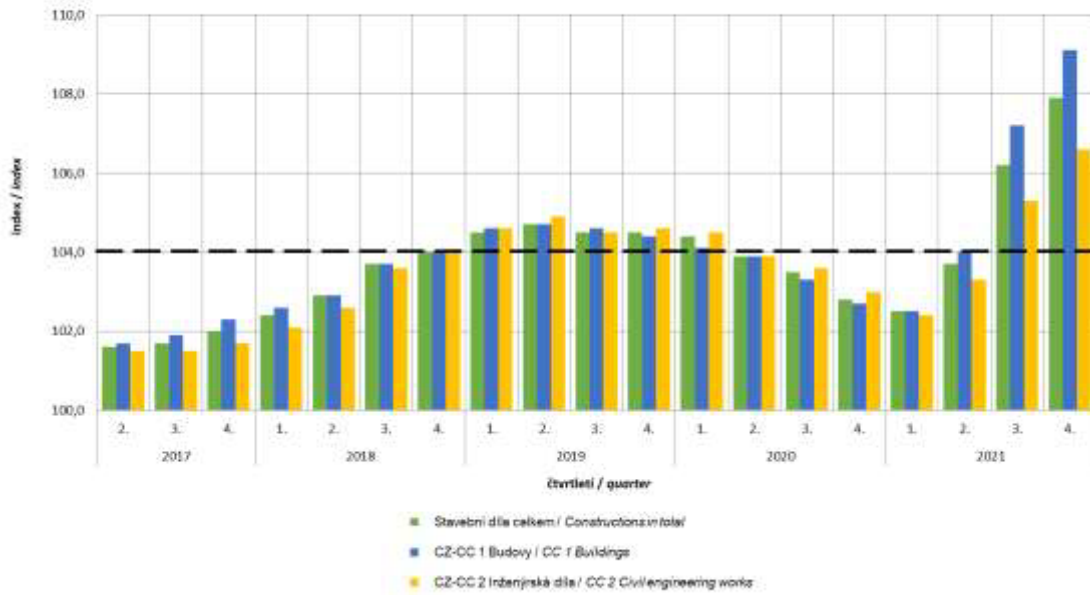


Zdroj: ČSÚ, klasifikace CZ-CPA 16.1

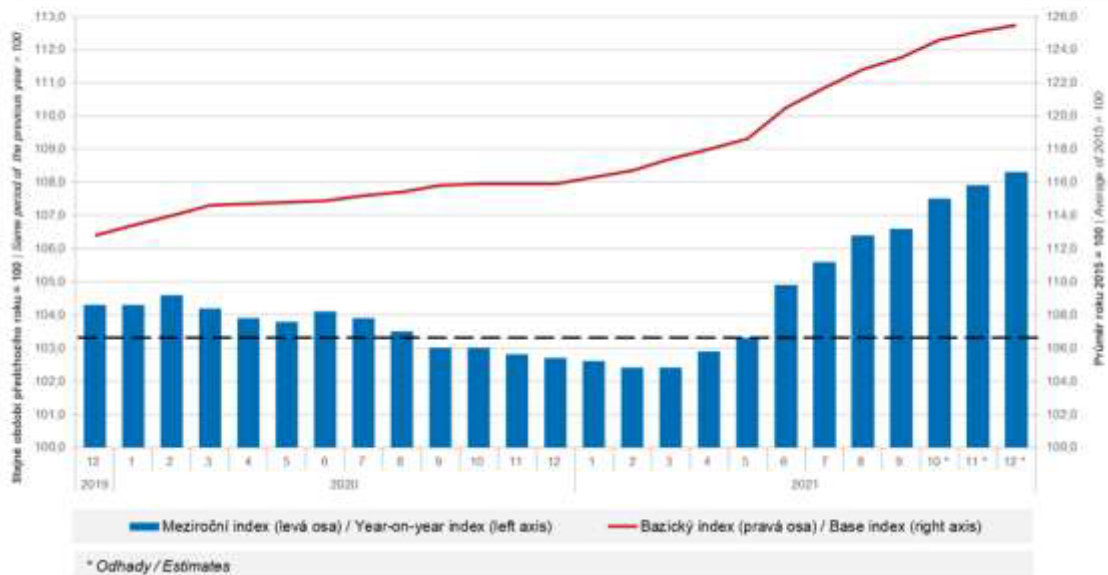


Zdroj: ČSÚ, klasifikace CZ-CPA 24.3

**Graf 1: Indexy cen stavebních děl / Price indices of Constructions
meziroční změny / year-on-year changes**



**Index cen stavebních prací
Construction output price indices**



* Odhady / Estimates