

VYSVETLENIE č. 2

1. V Nájomnej Zmluve čl. 14.5 Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu z dôvodu potreby Predmetu nájmu pre svoje účely. V takom prípade je výpovedná lehota 1 mesiac a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia výpovede Nájomcovi. Máme za to, že je to neprimeraná podmienka v zmluve, čo to bude vyplývať pre predávajúceho v prípade, ak to nastane?

Odpoveď:

Uvedené korešponduje so zásadami nakladania a majetkom kupujúceho, ktoré sú regulované vnútornými štandardmi verejného obstarávateľa vo vzťahu k šablónam nájomných zmlúv. Následky nedokončenia a neodovzdania Predmetu kúpy sú upravené v zmluve. Na tomto mieste verejný obstarávateľ vyhlasuje, že počas riadnej výstavby neplánuje akékoľvek zásahy do chodu uzatvorených obchodných vzťahov.

2. V Zmluve o budúcej zmluve v čl. 4 ods. 4.6 písm. a) zmluvy hovorí, že: "Predávajúci poskytuje nasledovnú záruku za akosť Finálnej projektovej dokumentácie v dĺžke, ktorá skončí posledným dňom trvania Záručnej doby („Záruka za akosť“). Záruka za akosť začína plynúť odovzdaním Finálnej projektovej dokumentácie v súlade s touto Zmluvou. Predávajúci týmto preberá záruku za to, že Finálna projektová dokumentácia ním dodaná podľa Zmluvy bude mať počas Záruky za akosť, vlastnosti dohodnuté v Zmluve a bude použiteľná na účel uvedený v Zmluve." Žiadame o uvedenie v akom trvaní má byť poskytnutá záručná doba na PD? V definíciách v úvode zmluvy je odkaz na toto ustanovenie, ale dané ustanovenie neuvádza DĹŽKU záručnej doby.

Odpoveď:

Záruka za akosť finálnej PD sa z povahy veci poskytuje do skolaudovania Predmetu kúpy, kedy bude skonsumovaná zárukou za samotnú zrealizovanú stavbu.

3. V Zmluve o budúcej zmluve Bod 4.8 a 4.11 sú veľmi subjektívne definované, žiadame viacero rovnosti zmluvným stranám vzhľadom na to, doplniť/upraviť do vyššie uvedených ustanovení: Kupujúci sa zaväzuje Predávajúcemu doručiť svoje relevantné prípadné komentáre, pripomienky a žiadosti o úpravu k Prvému návrhu v zmysle právnych predpisov, a to do 14 Pracovných dní odo dňa jeho predloženia....."

Odpoveď:

V zmluve sú definované limity a požiadavky na Finálnu projektovú dokumentáciu, pričom tieto limity a požiadavky platia aj pre Kupujúceho, ktorý nemá možnosť uplatňovať pri príprave Finálnej projektovej dokumentácie svoju subjektívne pripomienky ani klásť subjektívne požiadavky. Uchádzač, ktorý sa stane úspešným uchádzačom a zhotoviteľom PD a stavby, môže rátať výlučne s požiadavkami podľa existujúcich dokumentov, priložených ku týmto súťažným podkladom. Komentáre a pripomienky budú smerovať výlučne k ich dodržaniu.

4. V Zmluve o budúcej zmluve definícia lehôt a odôvodnenie prijatia/neprijatia finálnej PD je veľmi subjektívne vykladaná, ako napr. “podľa uváženia Kupujúceho”, žiadame o úpravu bodov 4.13 a 4.14, a to: “Ak, podľa relevantných dôvodov Kupujúceho

Odpoveď:

Právo posúdiť, či Finálna projektová dokumentácia spĺňa požiadavky kladené na ňu v zmluve, musí ostať právom Kupujúceho. V prípade, že bude spĺňať tieto podmienky, Kupujúci nebude mať v zmysle zmluvy právo ju odmietnuť.

5. V Zmluve o budúcej zmluve žiadame o zosúladenie pojmov, nakoľko v čl. 5 ods. 5.13 písm. iv) zmluvy je uvedené slovo “stavenisko”, aj napriek tomu, že zmluva pracuje s pojmom “Stavenisko”.

Odpoveď:

Pojem „stavenisko“ použitý v čl. 5 ods. 5.13 písm. iv) zmluvy je potrebné vykladať ako pojem „Stavenisko“ z bodu 1.1 zmluvy.

6. V Zmluve o budúcej zmluve pri čl. 5 ods. 5.17 písm. f) zmluvy - žiadame o odstránenie daného písmena, nakoľko, ak sa zmluvné strany dohodli na určitom postupe pri odstraňovaní vád, tzv. aj lehote, nemôže jedna zmluvná strana si svojvoľne, jednostranne odčítať akúkoľvek sumu a to aj napriek tomu, že odstraňovanie vád je v procese.. Kupujúci vie na danú situáciu použiť iné procesné úkony.

Odpoveď:

Kupujúci nemení znenie tohto bodu zmluvy, ktorý je do značnej miery konštruovaný v prospech Predávajúceho, nakoľko umožňuje Kupujúcemu aspoň čiastočne uhradiť faktúru v lehote splatnosti i napriek nedorobkom. V prípade odstránených vád a nedorobkov bude suma doplatená. Predávajúci by mal vyvíjať snahu zrealizovať dielo bez vád a nedorobkov.

7. v Zmluve o budúcej zmluve v čl. 5 ods. 5.17 zmluvy je uvedená neprimerane dlhá lehota, počas ktorej je kupujúci oprávnený vrátiť konečnú faktúru predávajúcemu a týmto žiadame o úpravu neprimeranej lehoty na vrátenie faktúry, na lehotu kratšiu, ako napr. 14 dní (ide o bežne používanú lehotu v praxi)

Odpoveď:

Verejný obstarávateľ nemení toto ustanovenie zmluvy. Na tomto mieste ale vyhlasuje, že faktúru vo vzťahu k jej náležitostiam skontroluje bezprostredne po jej doručení a oznámi prípadné nedostatky. Úmyslom verejného obstarávateľa je nijako nepredlžovať akékoľvek administratívne lehoty.

8. Žiadame o úpravy poslednej vete v čl. 5 ods. 5.18 a čl. 5 ods. 5.19 a) zmluvy a to hlavne slovné spojenie “podľa svojho uváženia Kupujúci” a dať daný návrh Bankovej záruky priamo do prílohy, alebo naviazať to na odsúhlasenie pred vydaním BZ a nie až po vydaní.. Ide o veľmi diskriminačné a jednostranné ustanovenie, neprimerane pre predávajúceho

Odpoveď:

Slovnú väzbu „podľa svojho uváženia“ je v zmluve vždy potrebné vykladať tak, že ide o diskrečné právo Kupujúceho (ako investora) posúdiť riadne splnenie zmluvných podmienok. Uvedenú väzbu nie je možné nikdy vykladať ako subjektívny akt svojvôle. Pôjde o skontrolovanie podmienok, uvedených v bode 5.18 zmluvy.

9. čl. 5 ods. 5.25 písm. e) žiadame o vypustenie zo zmluvy – ide o neprimeranú požiadavku kupujúceho, že len oznámi predávajúcemu právneho zástupcu a ten musí byť kupujúcim akceptovaný.

Odpoveď:

Verejný obstarávateľ nemaní toto ustanovenie zmluvy. Ide o štandardné ustanovenia, používané pre sľub odškodnenia. Kupujúci nebude Predávajúcemu robiť žiadne prietahy ani prieky pri realizácii týchto povinností.

10. Zmluvné pokuty týkajúce sa čl. 8 ods. 8.1 žiadame o úpravu zmluvných pokút, nakoľko sú dosť neprimerané vzhľadom na porušenie, ku ktorému prípadne dôjde.

Odpoveď:

Vo vzťahu k štandardom zmluvy na tomto mieste vyhlasujeme, že zmluva bola v rámci širokého tímu právnych zástupcov mesta, tímu VO a pripravárov konštruovaná tak, aby legálne a legitímne preniesla povinnosť postaviť nájomné byty na kľúč na zhotoviteľa, teda na Predávajúceho. Mesto v podobe investora neplánuje akokoľvek zasahovať do výstavby, hoci poskytne maximálnu možnú súčinnosť k zdarnému ukončeniu výstavby. Zmluvné pokuty v celej zmluve považujeme s ohľadom na sledovaný cieľ za primerané a ich výšku za motivujúcu, aby Predávajúci riadne splnil svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy.