



národní  
úložiště  
šedé  
literatury

## **Pomocník pro základní orientaci ve smlouvě, při přípravě a řízení stavby - brožura**

Barková, Eva; Consulting, Klee  
2019

Dostupný z <http://www.nusl.cz/ntk/nusl-393176>

Dílo je chráněno podle autorského zákona č. 121/2000 Sb.

Licence Creative Commons Uveďte původ-Neužívejte komerčně-Nezpracovávejte 4.0

Tento dokument byl stažen z Národního úložiště šedé literatury (NUŠL).

Datum stažení: 12.05.2021

Další dokumenty můžete najít prostřednictvím vyhledávacího rozhraní [nusl.cz](http://nusl.cz) .



Zkušený a spolehlivý  
partner pro  
vaš region



CENTRUM PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
ČESKÉ REPUBLIKY

Integrovaný regionální  
operační program

## Informační brožura

Pomocník pro základní orientaci ve  
smlouvě, při přípravě a řízení stavby



SC 2.5



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Brožura

---

pro potřeby Integrovaného regionálního operačního programu pro objednatele veřejných zakázek na stavební práce k základní orientaci ve smlouvě a při přípravě a řízení stavby.

Zadavatel je povinen respektovat pravidla stanovená zákonem o zadávání veřejných zakázek (dále jen ZZVZ) a pravidly IROP, zejména Metodickým pokynem pro oblast zadávání zakázek (dále jen MPZ).

## 1. Vše začíná dobrou přípravou

Prioritou není proces zadávání, ani zajištění plnění smlouvy pokutami – prioritou je úspěšné dokončení stavby! K tomu vede řádná příprava, srozumitelné zadání, projektové řízení a spolupráce účastníků výstavby (především objednatele, zhotovitele a projektanta) na základě dobré smlouvy.

Základní otázky, na které musí objednatel znát odpověď, aby vybral kvalitního zhotovitele a aby stavba splnila to, co objednatel očekává:

### **Vím, co chci?**

**Stanovení cílů, které jsou klíčové pro nastavení zadávacích podmínek a smlouvy, např.:**

- požadovaná hodnota energetické náročnosti „C“ po zateplení,
- dokončení stavby před topnou sezónou/zimní přestávkou/začátkem školního roku,
- sociální-odpovědnost (např. bezpečnost práce, omezení hluku a vlivu na sousedy, pro tyto účely je nutné komunikovat s projektantem, vlastníky bytových jednotek a vlastníky sousedních nemovitostí apod.).

**Prioritou** objednatele vedle toho může být například:

- angažovanost – chce využít vlastní lidi, má silné projektové řízení nebo naopak žádné vlastní lidi nemá a musí je najmout,
- kontrola na detailním technickým řešení – možnost dávat pokyn ke změnám (vyprojektuje si dílo svým projektantem) nebo se objednatel orientuje na výsledek s tím, že je na zhotoviteli, jak se k němu dostane (integruje projektanta a zhotovitele do jednoho týmu),

- rychlost dokončení - objednatel upřednostňující konkrétní termín dokončení (např. umožnění změn postupů výstavby za účelem urychlení výstavby pro splnění termínu),
- cena - objednatel upřednostňuje nepřekročení nabídkového rozpočtu, tj. při vzniku nutných dodatečných prací ze stavby vypustí něco méně podstatného, zejména pokud by taková část díla byla nezpůsobilá k financování z dotačních prostředků.

Cíle, které si objednatel stanoví na počátku, musí být jasně a srozumitelně promítnuty do zadávací dokumentace a do smlouvy, jinak může dojít ke komplikacím při výběrovém řízení nebo výstavbě.

### **Mám lidi?**

**Analýza vlastních lidských kapacit a zajištění zkušeného týmu pro úspěšnou stavbu. Především musí být k dispozici:**

- zástupce objednatele/projektový manažer, který řídí realizaci projektu a bude jednat se zhotoviteli), odpovědná osoba, která bude mít na starost zakázku za objednatele (nemám-li takového člověka interně, musím najmout externě) a dozor výstavby (může ho provádět i projektový manažer nebo jeho tým).

Objednatel musí mít dostatečné lidské kapacity. U zkušeného objednatele bude mít vlastní tým nebo může kombinovat kapacity s externími zdroji, u nezkušeného objednatele je pak nutná spolupráce s externími poradci, případně externím projektovým manažerem.

Projekt se musí od začátku řídit, koordinovat a musí se jasně přiřadit odpovědnosti už v rámci přípravy včetně složení pracovní skupiny, harmonogramu přípravy, komunikace s okolním světem včetně médií, apod.

**Základní tým má minimálně následující složení:**

- zástupce objednatele/projektový manažer (odpovědná osoba za celý projekt na straně objednatele – nejde o statutárního zástupce, který podepisuje smlouvu!!!),
- uživatel (např. zástupce vlastníků),
- projektant (ať už připravuje Projektovou dokumentaci a Soupis prací nebo Požadavky objednatele na účel a funkci díla). U větších projektů pak ještě:
- specialista na přípravu smlouvy,
- specialista na proces zadávání (včetně eventuálního hodnocení ekonomické výhodnosti).

### **Vím, jak budu zakázku zadávat?**

Volba procesu zadávání a hodnocení nabídek.

Zadávací dokumentace by měla být jednoduchá a srozumitelná, zpracování nabídky taktéž. V uzavřené výzvě není nutné požadovat kvalifikaci, protože výzva je adresována úzkému okruhu prověřených zhotovitelů – zástupce objednatele si musí vždy prověřit přiměřenost a vhodnost zhotovitelů před jejich oslovením. V otevřené výzvě je naopak vhodné kvalifikaci požadovat, avšak přiměřeně jednoduchosti poptávaných stavebních prací. Zadání musí být pro trh atraktivní.

**Pokud není prioritou objednatele pouze cena, doporučuje se zvážit prvky hodnocení:**

- ekonomické výhodnosti viz [https://www.sfdi.cz/soubory/obrazky-clanky/metodiky/2018\\_metodika\\_hodnoceni\\_ek\\_vyhodnosti.pdf](https://www.sfdi.cz/soubory/obrazky-clanky/metodiky/2018_metodika_hodnoceni_ek_vyhodnosti.pdf)
- sociální odpovědnosti viz <http://sovz.cz/priklady-dobre-praxe>

### **Mám všechny podklady a připravenost?**

**Především je nutné zajistit:**

- stavební povolení,
- informovanost sousedů a veřejnosti,
- projektovou dokumentaci,
- technické podmínky a standardy,
- dostupnost staveniště,
- prověřit možnosti přístupové cesty,
- součinnost dalších subjektů,
- průzkumy, apod. (především je nutné znát dobře stav konstrukcí a budov, a provést všechny potřebné průzkumy podle norem nebo jinak s řádnou péčí).

### **Znám dostupný trh?**

Objednatel musí prověřit stav zhotovitelů na trhu (zejména pak pokud je zakázka zadávána v uzavřené výzvě) a atraktivnost svého projektu. Pokud má objednatel časový prostor, může využít k vyjasnění svých cílů například předběžné tržní konzultace. Ve všech případech se musí snažit přilákat dobré zhotovitele férovým a srozumitelným zadáním.

Více v článku „Veřejné zakázky 2018 – suché období?“ na webu [medium.com](https://medium.com).

### **Vím, jak dosáhnout toho, co chci?**

Zajištění vhodného technického zadání a určení metody dodávky v souladu s prioritami projektu.

Kvalitní projektová dokumentace je základním prvkem pro bezproblémovou realizaci stavby. Projektová dokumentace s detailním soupisem prací ale není jedinou variantou, stavbu lze popsat i prostřednictvím obecných Požadavků na účel a funkci díla, tj. stavbu nechat vyprojektovat i postavit zhotovitelem a jeho projektantem.

### **Znám nebezpečí a rizika?**

Kromě řízení rizik před zahájením výstavby, je nezbytné ošetřit i rizika během realizace stavby, a po ní, prostřednictvím dobré smlouvy – zejména s ohledem na změny díla, lhůty výstavby, odpovědnosti za škody, zajištění apod. Praktické je vyhradit si změny smlouvy předem pro rychlou a bezproblémovou realizaci výstavby. Na každé stavbě nějaké změny budou a je nutné je efektivně řešit.

## **2. Pro realizaci potřebujete dobrou smlouvu**

### **Smlouva musí řešit:**

- Technické zadání/Předmět díla,
- Určení ceny,
- Odpovědnost za projektovou dokumentaci,
- Správa zakázky (projektové řízení a dozorování průběhu realizace),
- Rozdělení rizika – kompenzace,
- Řízení změn díla,
- Řízení času (harmonogram, řešení zpoždění a prodloužení),
- Řízení kvality (zkoušky, kontrola a prostředky nápravy), případně pak zajištění (záruky, sankce), metody spolupráce a motivace, vedení průběžných záznamů, prevence a řešení sporů.

Níže budou některé klíčové aspekty detailně popsány.

### **Technické zadání/Předmět díla**

Technické zadání je u tradičního přístupu, při kterém projektanta zajistí objednatel, obsaženo v projektové dokumentaci, soupisu prací a technické specifikaci díla. Tyto dokumenty musí být jasně identifikované a měly by tvořit samostatnou přílohu smlouvy.

Jednotlivá technická specifika (jako normy a definice standardu díla) by se neměla ztrácet v textu obchodní části smlouvy.

V případě zadání design-build (na účel a funkci) musí být technické zadání obsaženo v dokumentu s názvem Požadavky objednatele. Požadavky objednatele jsou nejdůležitějším dokumentem, který tvoří součást smlouvy o dílo u projektů design-build. Je na objednateli, aby zajistil kompletnost a srozumitelnost takového dokumentu před zahájením výběrového řízení. V tomto dokumentu objednatel přesně formuluje požadavky na dokončené dílo (standard, normy, prostorové umístění, funkce, výkon, požadavky na náklady životního cyklu, apod.) a musí zajistit jeho provázanost s ostatními dokumenty smlouvy. Zvláště pak musí objednatel jasně uvést účel díla tak, aby zhotovitel mohl realizovat dílo vhodné k zamýšlenému účelu.

### **Určení ceny díla**

**Z hlediska určení ceny díla existují tři základní způsoby její úhrady, a to na základě:**

- paušálního obnosu (lump sum);
- měření skutečně provedených prací (re-measurement);
- skutečných výdajů zhotovitele plus přírážky (cost plus).

Výše uvedené termíny se ne vždy používají důsledně. Proto je v každém případě nutné co možná nejpřesněji nadefinovat a popsat způsob stanovení ceny díla již ve smlouvě. Z hlediska ekonomických vlivů se pak rozlišuje cena pevná a pohyblivá podle toho, jestli se cena upravuje v důsledku změny cen vstupů v průběhu realizace projektu.

### **Pro inspiraci příklad z připravovaného Českého standardu:**

„Zhotovitel se zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro Objednatele Dílo specifikované podrobněji v dalších částech této Smlouvy, zejména v Části C – Technické zadání a v Příloze č. 1 – Soupis prací s Výkazem výměr/Rozpis Paušální ceny (dále jen „Dílo“). Objednatel musí Dílo převzít a zaplatit za něj podle skutečné výměry prací na základě jednotkových cen, vepsaných Zhotovitelem do Soupisu prací s Výkazem výměr, nebyl-li smlouven za Dílo paušální obnos. Konečná suma v Soupisu prací s Výkazem výměr (Nabídková částka) není paušální úhradou, nebylo-li tak výslovně smlouveno. Nabídková částka podléhá úpravám sjednaným ve Smlouvě.“

Dále např. viz Pod-čl. 14.1 Červené nebo Žluté knihy FIDIC.

**Pokud jsou pro stanovení ceny díla měřeny skutečně provedené práce (pro celé dílo či jen pro konkrétně určené položky), které zhotovitel provede, a to předem dohodnutou metodou měření, je možné vyhradit změny závazku, například:**

„Doměření množství doměřované položky ve Výkazu výměr podle tohoto Článku je vyhrazenou změnou závazku v souladu s ustanovením § 100 odst. 1 a § 222 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek. Měření musí být provedeno smlouvou definovanou metodou měření a musí být smluvními stranami evidováno.“

### **Odpovědnost za projektovou dokumentaci**

**Co se týče odpovědnosti za projektovou dokumentaci, setkáváme se s dvěma základními přístupy:**

- Objednatel je odpovědný za vypracování podrobné zadávací projektové dokumentace (výkresů, specifikací a výkazu výměr). Při tomto uspořádání budou účastníci konkrétního výstavbového projektu obvykle muset řešit nedostatky zadávací projektové dokumentace a neshody projektantů. Zhotovitel je obvykle i přes pokročilý stupeň rozpracovanosti zadávací projektové dokumentace nucen tuto dokumentaci přizpůsobit tak, aby bylo dílo možné realizovat v kontextu skutečně zastížených podmínek.
- Odpovědnost za projektovou dokumentaci a realizaci díla je u zhotovitele. Objednatel předloží zadání v etapě výběrového řízení jen s minimem podrobností a uvede pouze účel, rozsah a další technická kritéria (např. výkonová) v Požadavcích objednatel. Zhotovitel pak musí vyprojektovat a postavit dílo naplňující zamýšlený účel.

Ve smlouvě je pak nutné detailně řešit, jak se bude projektová dokumentace, která se tvoří nebo upřesňuje v průběhu realizace posuzovat (připomínkovat nebo schvalovat) objednatel viz např. Pod-čl. 5.2 Žluté knihy FIDIC.

### **Řízení výstavby (projektové řízení a dozorování průběhu realizace)**

Osoba zajišťující řízení výstavby je klíčově důležitá. Tuto osobu najímá objednatel nejčastěji na základě smlouvy o poskytnutí služby, a zabývá se například koordinací, monitorováním, dohlížením na soulad s normami, potvrzuje provedené práce, zkouší je a přejímá, realizuje změnové řízení, řeší otázky změn ceny a harmonogramu, vyhodnocuje nároky, interpretuje obsah smlouvy a je povinen vyvinout úsilí k předcházení sporům.

Správné řízení výstavby napomáhá úspěšné realizaci projektu a je pak právě vedle dobré smlouvy hlavním základním nástrojem umožňujícím dosažení požadovaného standardu ve sjednaném termínu a za sjednanou cenu.

**K řízení výstavby existují například následující přístupy, kdy řízení může provádět:**

- u menších zakázek Zástupce objednatel: řízení výstavby tedy zajišťuje přímo objednatel nebo jeho zástupce, který jedná z pozice projektového manažera.

- u větších zakázek podle standardu FIDIC Správce stavby: Jde o objednatelova pověření, projektového manažera a dozor, jehož pracovní náplní je monitorovat provádění prací a dohlížet na ně a určovat neutrálním způsobem v průběhu realizace řešení vzniklých nejasností mezi stranami, např. i ve věci nároků na dodatečné platby a čas. Správce stavby vystavuje v průběhu realizace potřebná potvrzení (o provedených pracích, zkouškách apod.).

K tomu viz např. Článek 3 Červené a žluté knihy FIDIC.

### **Rozdělení rizika – kompenzace**

**Při uvažování o riziku se řídíme následujícími principy:**

1. alokovat rizika té straně, která je nejlépe dokáže ovládat;
2. alokovat riziko v souladu s cíli a prioritami projektu;
3. sdílet riziko, pokud je to vhodné z hlediska dosažení cílů a priorit projektu.

Vždy musí být zhotoviteli umožněno rizika ocenit, tzn. musí být dost času na vypracování nabídky, objednatel musí chápat, že s přesunem rizika musí umožnit i jeho ovládnutí, a musí též ve svém zájmu chápat, že přesun rizika zvýší nabídkovou (případně celkovou) cenu díla.

Přenos neocenitelného rizika na zhotovitele (především v kombinaci s veřejným zadáváním na principu nejnižší ceny) je velmi rizikový a může ohrozit úspěšnou realizaci projektu. Ustanovení obsahující takový přenos jsou soudy někdy považována za neplatná a mohou odradit slušné zhotovitele. Taková alokace rizika je neúčelná.

**Neúčelná alokace rizik může:**

- vést ke komplikacím při zadání a realizaci projektu;
- mít negativní vliv na spolupráci objednatel a zhotovitele, a ovlivnit tak cenu, čas a kvalitu;
- vyústit ve spekulativní kompenzační nároky, spory, možný bankrot zhotovitele a předčasné ukončení projektu.

**Typická rizika objednatel jsou na příkladu standardu FIDIC a připravovaného Českého standardu:**

- „Výjimečná událost (pozn. Definovaná „Vyšší moc“),
- užívání nebo zabránění jakékoli části Díla Objednatel mimo případů specifikovaných ve Smlouvě,

- projektování jakékoli části Díla personálem Objednatel nebo někým jiným, za koho je Objednatel odpovědný,
- jakékoli působení přírodních sil s vlivem na Staveniště nebo Dílo, které je nepředvídatelné nebo u kterého se nedalo předpokládat, že by proti němu zkušený Zhotovitel přijal adekvátní preventivní opatření,
- přerušování výstavby Díla Objednatel, pokud není přičitatelné neplnění Smlouvy Zhotovitelem nebo jinému jeho selhání,
- jakékoli neplnění Smlouvy Objednatel nebo jeho jiné selhání,
- fyzické překážky nebo fyzické podmínky (včetně archeologických nálezů) jiné než klimatické podmínky, zaznamenané na Staveništi během provádění Díla, které nebyly rozumně předvídatelné zkušeným Zhotovitelem a které byly okamžitě Zhotovitelem Objednateli oznámeny,
- jakékoli zpoždění nebo ztížené podmínky zapříčiněné Variací (pozn. pro dokončení nutnou změnu díla),
- jakákoli změna práva Smlouvy po datu nabídky Zhotovitele tak, jak je stanoveno ve Smlouvě o dílo.“

### **Řízení změn díla**

Smlouva musí obsahovat ustanovení umožňující objednateli změnit například rozsah, standard, časovou souslednost prací, technologický postup apod. v případě, že je to nutné pro dokončení prací (takové změny se ve smlouvách označují jako variace). Zhotovitel by totiž mohl při jakékoli změně díla odmítnout její provedení s tím, že k tomu není povinen. Tím je zajištěno, že smlouva umožňuje přizpůsobení se reálně zastiženým podmínkám a potřebám výstavbového projektu a objednatel.

Takové změny mohou mít vliv na cenu a čas. Specificky u veřejné zakázky je důležité, aby dopady na cenu a čas byly řešeny transparentně. Taková ustanovení musí ovšem obsahovat postupy zajišťující nejen transparentní, ale i rychlé a hospodárné řešení smlouvou umožněných změn.

Dobře nastavené postupy řešení takových smlouvou (v případě nutnosti nebo potřeby) předem umožněných změn a jejich znalost z pohledu účastníků výstavbového projektu jsou klíčovými aspekty jeho úspěšnosti.

**Příslušná smluvní ustanovení definují proces, který musejí strany dodržet, aby uskutečnily smlouvou připuštěnou změnu, kdy se obvykle řeší následující otázky:**

- druh a rozsah změn, které lze podle smlouvy provést na základě pokynu objednatel nebo správce zakázky, včetně formálního postupu při vydání pokynu a možných reakcí zhotovitele;
- postup při zpracování technického řešení a posouzení nové nebo odlišné práce;
- vliv změny na cenu a čas a způsob ocenění a určení prodloužení doby pro dokončení, milníků, případně záruční doby;
- požadavky a lhůty pro oznámení, která musí být odeslána objednateli zhotovitelem pro řádný a včasný průběh změny;
- termín, dokdy musí zhotovitel předložit návrh změny;
- termín, dokdy se musí objednatel vyjádřit k návrhu zhotovitele a vydat pokyn k realizaci změny;
- identifikace osob oprávněných k podání návrhu, schválení a pokynu ke změně;
- vzorové formuláře pro administraci změn.

Takové změny musí respektovat limity dané zákonem o veřejných zakázkách (viz §222 ZZVZ), resp. pravidly IROP pro zakázky mimo režim zákona (viz čl. 9.2 MPZ). V případě, že budou velice přesně formulovány předem ve smlouvě, limity se na ně nevztahují a půjde o tzv. vyhrazené změny.

Detailně k možnosti vyhradit si změny viz

[https://www.sfdi.cz/soubory/obrazky-clanky/metodiky/2018\\_metodika\\_variaci\\_1\\_vydani.pdf](https://www.sfdi.cz/soubory/obrazky-clanky/metodiky/2018_metodika_variaci_1_vydani.pdf)

<http://www.mvcr.cz/soubor/metodika-k-aplikaci-zakona-o-registru-smluv-soukromopravni-cast.aspx>

**Problematické bývají zejména dodatečné práce a změny s vlivem na cenu a termín (především pro odlišný stav budovy nebo základové půdy a jiné nedostatky). Pro inspiraci lze použít pod-čl. 13.1-13.3. a 4.12 smluvních podmínek FIDIC:**

Variace mohou být iniciovány Správcem stavby kdykoli před vydáním Potvrzení o převzetí Díla, buď pokynem, nebo požadavkem, aby Zhotovitel předložil návrh. Zhotovitel musí každou Variaci provést a je jí vázán, pokud nedá okamžitě Správci stavby oznámení (s uvedením podpůrných podrobností), že Věci určené pro dílo požadované pro Variaci jsou pro Zhotovitele těžko dostupné. Po obdržení tohoto oznámení musí Správce stavby pokyn zrušit, potvrdit nebo pozměnit.

#### **Každá Variace může zahrnovat:**

- a) změny v množství jakékoli položky práce obsažené ve Smlouvě (takové změny však nejsou nutně Variací),
- b) změny v kvalitě a jiných vlastnostech jakékoli položky prací,
- c) změny ve výškách, rozmístění anebo rozměrech jakékoli části Díla,
- d) vypuštění jakékoli práce, pokud nemá být vykonána někým jiným,
- e) jakoukoli dodatečnou práci, Technologické zařízení, Materiály nebo služby nezbytné pro Stavbu včetně jakýchkoli s tím spojených Přejímacích zkoušek, vrtů a jiných zkušebních a průzkumných prací nebo
- f) změny v posloupnosti a načasování provádění Díla.

Zhotovitel nesmí Stavbu nijak pozměnit nebo modifikovat, pokud a dokud Správce stavby nedá pokyn k Variaci nebo ji neschválí.

#### **Jestliže Správce stavby vznesl před pokynem k Variaci požadavek na předložení návrhu, musí Zhotovitel odpovědět písemně a co nejdříve, jak je to možné, buď uvedením důvodů proč nemůže vyhovět (je-li tomu tak) nebo tak, že předloží:**

- a) popis navrhované práce, která má být vykonána a harmonogram jejího provedení,
- b) návrh Zhotovitele na jakékoli potřebné modifikace harmonogramu v souladu s Pod-článkem 8.3 [Harmonogram] a Doby pro dokončení a
- c) návrh Zhotovitele na ocenění Variace.

Správce stavby musí co nejdříve, jak je to možné potom, co obdrží takový návrh (podle Pod-článku 13.2 [Návrh na zlepšení] nebo jinak), odpovědět schválením, neschválením, nebo uvedením připomínek. Zhotovitel nesmí při čekání na odpověď žádnou práci zpoždovat.

Každý pokyn k provedení Variace s požadavky na vedení záznamů o Nákladech musí být vydán Správcem stavby Zhotoviteli, který musí potvrdit příjem.

Každá Variace musí být oceněna v souladu s Článkem 12 [Měření a oceňování], pokud nedá Správce stavby jiný pokyn nebo neschválí jiný postup v souladu s tímto Článkem.

**Eventuálně s úpravou z hlediska ZZVZ (MPZ do značné míry přebírá ustanovení ZZVZ, přesto doporučujeme vzorový text upravit podle specifických požadavků MPZ):**

Strany se musí řídit platným a účinným zněním ZZVZ a v případě Variací postupovat v souladu s tímto zákonem.

Zhotovitel je povinen Objednateli poskytnout veškerou potřebnou součinnost za účelem naplnění požadavků ZZVZ a postupovat při Variaci podle Přílohy k nabídce, je-li v ní postup upraven.

V případě, že je Variace změnou závazku ve smyslu § 222 ZZVZ, musí Strany podepsat k dané Variaci změnový list.

Správce stavby může dát pokyn k provádění prací před podpisem změnového listu ke Smlouvě na provedení těchto prací ve smyslu § 222 ZZVZ v případech, jestliže by byla narušena plynulost výstavby, nebo hrozil vznik škody.

Do doby podpisu změnového listu oběma Stranami nemohou být práce obsažené ve změnovém listu zahrnuty do Vyúčtování. Pokud Vyúčtování bude takové práce obsahovat, Správce stavby v takovém případě k Vyúčtování nepřihlíží a Vyúčtování vrátí Zhotoviteli k přepracování.

V případě, že Objednatel rozhodne o nutnosti provedení dodatečných stavebních prací, zavazuje se Zhotovitel poskytnout veškerou potřebnou součinnost na provedení dodatečných prací za podmínek, které budou v maximálním možném rozsahu odpovídat podmínkám stanoveným pro provádění Díla podle Smlouvy a požadavkům Objednatele. Projektuje-li Zhotovitel Realizační dokumentaci stavby, je povinen vyprojektovat i Variaci.

Zhotovitelem navržená cena za provedení dodatečných prací (resp. kterékoli jejich části) bude stanovena postupem podle Pod-článku 12.3 [Oceňování] včetně uvedeného vyprojektování Variace.

Pokud nebudou splněny zákonné podmínky ve smyslu § 222 ZZVZ a Objednatel rozhodne o nutnosti zadání nových prací v zadávacím řízení, zavazuje se Zhotovitel poskytnout veškerou potřebnou součinnost a zejména předložit nabídku na provedení nových prací. V případě, že Zhotovitel nebude vybrán pro realizaci těchto prací, zavazuje se poskytnout vybranému zhotoviteli nových prací veškerou součinnost pro jejich řádné provedení. Zhotovitel nemůže nové práce realizovat, pokud to podle ZZVZ není možné a pokud byl pro jejich realizaci vybrán jiný zhotovitel.

**Jestliže Zhotoviteli vznikne zpoždění anebo Náklady v příčinné souvislosti s poskytováním součinnosti jinému zhotoviteli, musí dát Zhotovitel Správci stavby oznámení a podle Pod-článku 20.1 (Claimy zhotovitele) je oprávněn k:**



- a) prodloužení doby za jakékoli takové zpoždění, jestliže dokončení je nebo bude zpožděno podle Pod-článku 8.4 (Prodloužení doby pro dokončení), a současně k
- b) platbě takto vynaložených Nákladů, které se zahrnou do Smluvní ceny.

Po obdržení tohoto oznámení je Správce stavby povinen postupovat v souladu s Pod-článkem 3.5 (Určení), aby tyto záležitosti dohodl nebo určil.

#### **Vhodné je myslet i na oceňování změn například:**

„Variace musí být oceněna cenou položky ze Smlouvy a množství prací na Díle, které je předmětem Variace, musí být měřeno, není-li Stranami dohodnut jiný způsob určení ceny Variace. Vhodnou cenou pro jakoukoli položku musí být taková cena, která (v následujícím pořadí priority):

- a) je specifikovaná ve Smlouvě,
- b) je odvozena z ceny obdobné položky specifikované ve Smlouvě,
- c) je stanovena na základě ceny příslušné položky (vzhledem k rozsahu technické specifikace této položky) cenové soustavy vydané společností ÚRS Praha a. s. (CS ÚRS), platné ke dni předložení návrhu Zhotovitele k Variaci. K použitým položkám CS ÚRS se nepřipočítává přírážka přiměřeného zisku ani přírážka výrobní a správní režie, protože je již v těchto cenách zahrnuta,
- d) musí být určena Objednatelům na základě Zhotovitelova návrhu kalkulace přiměřených přímých nákladů položky. Tento návrh musí Zhotovitel Objednateli předložit nejdříve, jak je to možné po vznesení požadavku Objednatele, spolu s přírážkou přiměřeného zisku ve výši 5 % přímých nákladů příslušné položky, přírážkou na výrobní režii ve výši 5 % přímých nákladů příslušné položky a přírážkou na správní režii ve výši 5 % přímých nákladů příslušné položky. Tyto přírážky se považují pro účely tohoto Pod-článku mezi Stranami za dohodnuté.“

V případě nutnosti posunu Harmonogramu v důsledku Variace bude změna Harmonogramu přiměřeně povaze Variace s tím, že tam, kde to bude možné (tedy tam, kde je u určité položky stavebních prací stanovena časová náročnost provedení měrné jednotky) bude se vycházet ze soustavy vydané společností ÚRS Praha a. s. (CS ÚRS), platné ke dni předložení návrhu Zhotovitele k Variaci.

#### **Řízení času (harmonogram, řešení zpoždění a prodloužení)**

Smlouva musí řešit, jakým způsobem běží, zkracuje a prodlužuje se doba pro dokončení, jak se řeší a jaké jsou následky zpoždění, přerušení a odstoupení a jak se obecně „řídí“ čas, především pomocí harmonogramu výstavby.

Smlouva musí požadovat, aby zhotovitel řádně připravil (a zástupce objednatele připomínkoval) harmonogram, který bude znázorňovat způsob a pořadí, v jakém zhotovitel plánuje provádět práce. Harmonogram by měl být aktualizován tak, aby zaznamenával skutečný postup prací a prodloužení doby výstavby, které bylo přiznáno. Pokud je harmonogram připraven, může být používán jako nástroj pro řízení změn díla, určení prodloužení doby pro dokončení a období, za která náleží případná kompenzace. Smluvní strany by se měly ve smlouvě jasně dohodnout, jaké průběžné záznamy vztahující se k harmonogramu budou vedeny a uchovávány.

#### **Smlouva musí řešit:**

- formu, jakou by měl harmonogram mít, včetně vyznačení kritické cesty a zdrojů (výrobních kapacit a dodávek) přiřazených k jednotlivým činnostem;
- propojení harmonogramu vzájemnými křížovými odkazy s detailním popisem postupu, který hodlá zhotovitel použít pro provádění prací, včetně nasazení zdrojů (výrobních kapacit a dodávek) a činností subzhotovitelů;
- přiměřenou lhůtu pro předání návrhu harmonogramu ze strany zhotovitele objednateli k připomínce; přiměřená lhůta bude záviset na komplexnosti projektu;
- mechanismus získání souhlasu objednatele s návrhem harmonogramu; smlouva může obsahovat ustanovení o tom, že pokud objednatel nereaguje v přiměřené lhůtě na požadavek zhotovitele ohledně připomínkování harmonogramu, má se za to, že požadavek byl akceptován; spory ohledně harmonogramu by měly být řešeny okamžitě a neměly by se protahovat do pozdějších fází realizace projektu; doporučuje se použít smluvní pokuty nebo jiné sankce k utvrzení povinnosti zhotovitele připravit harmonogram a řádně jej aktualizovat;
- další požadavky se týkají aktualizací a uchování odsouhlaseného harmonogramu; skutečný postup prací by měl být zaznamenáván na měsíční bázi, a to zaznamenáním data začátku a dokončení jednotlivých činností společně s procentním vyjádřením rozsahu dosud nedokončených činností nebo zaznamenáním doby, která bude ještě zapotřebí k dokončení dané činnosti;
- metody, které budou použity k uchování přesných a aktuálních průběžných záznamů.

Harmonogram by měl být objednateli poskytnut elektronicky.

Příklad ustanovení viz [https://www.sfdi.cz/soubory/obrazky-clanky/metodiky/2018\\_metodika\\_casove\\_rizeni\\_fidic.pdf](https://www.sfdi.cz/soubory/obrazky-clanky/metodiky/2018_metodika_casove_rizeni_fidic.pdf)

**Co se týče prodloužení doby výstavby, je možné na základě definovaných rizik objednatele umožnit smlouvou předvídané prodloužení, bez nutnosti změny smlouvy. Pro inspiraci lze použít pod-čl. 8.4 smluvních podmínek FIDIC (doporučuje se upřesnit, co se považuje za mimořádně nepříznivé klimatické podmínky – např. rozsah deště, období mrazu apod.):**

Zhotovitel je oprávněn podle Pod-článku 20.1 [Claimy zhotovitele] k prodloužení Doby pro dokončení, jestliže a v takovém rozsahu, jak je nebo bude dokončení zpožděno pro účely Pod-článku 10.1 [Převzetí díla a sekce] jakoukoli z uvedených příčin:

- a) Variace (jestliže úprava Doby pro dokončení nebyla dohodnuta podle Pod-článku 13.3 [Postup při Variaci]) nebo jiná podstatná změna v množství položky práce obsažené ve Smlouvě,
- b) příčina zpoždění zadávající oprávnění na prodloužení doby podle jakéhokoli Pod-článku těchto Podmínek (pozn. jde právě o jednotlivá rizika objednatele umožňující prodloužení viz výše),
- c) mimořádně nepříznivé klimatické podmínky,
- d) Nepředvídatelný nedostatek personálu a Věcí určených pro dílo způsobený epidemií nebo zásahy veřejné moci nebo
- e) jakákoli zpoždění, překážky nebo omezení způsobená nebo přičitatelná Objednateli, Personálu objednatele nebo jiným zhotovitelům Objednatele na Staveništi.

Jestliže se Zhotovitel domnívá, že je oprávněn k prodloužení Doby pro dokončení, musí dát Zhotovitel Správci stavby oznámení podle Pod-článku 20.1 [Claimy zhotovitele]. Při určování každého prodloužení doby podle Pod-článku 20.1 musí Správce stavby posoudit svá předchozí určení a může celkové prodloužení doby zvýšit, ne však snížit.

## **Řízení kvality (zkoušky, kontrola a prostředky nápravy)**

Pokyny a nápravné prostředky jako například pod-čl. 7.3., 7.4., 7.5 a 7.6 vzorů FIDIC.

Objednatel může využít standardizovaných smluv a postupů, které již v Česku fungují a jsou k dispozici a zmírňují výše uvedená rizika:

### **Standardizované smlouvy FIDIC v resortu dopravy pro inženýrské stavby**

- **Červená kniha pro velkou inženýrskou nebo pozemní stavbu**  
Smluvní podmínky pro výstavbu pozemních a inženýrských staveb projektovaných objednatelem (zkratka CONS, tzv. Red Book), které jsou podmínkami s vyrovnanou alokací rizik a jejichž použití se předpokládá u projektů, u nichž rizika spojená s projektovou dokumentací ponese větší měrou objednatel. CONS jsou smluvními podmínkami pro projekty Generálního zhotovitelství s použitím specifikací a výkresů objednatele pro zadání a realizaci zakázky a měřením skutečně provedených prací správcem stavby při použití paušálních položkových cen.
- **Žlutá kniha pro design-build u staveb a technologických dodávek**  
Smluvní podmínky pro dodávku technologických zařízení a projektování a výstavbu elektro- a strojně-technologického díla a pozemních a inženýrských staveb projektovaných zhotovitelem (zkratka P&DB, tzv. Yellow Book), které jsou podmínkami s vyrovnanou alokací rizik a jejichž použití se předpokládá u design-build projektů, u kterých rizika spojená s projektovou dokumentací ponese větší měrou zhotovitel. Na rozdíl od CONS podmínky P&DB již nepoužívají specifikace a výkresy objednatele pro zadání a realizaci zakázky, pracují s tzv. požadavky objednatele, které definují především účel, funkci, rozsah, standard, výkon a jiná projekční a technická kritéria díla podle představ objednatele. Na základě požadavků objednatele vytváří zhotovitel svůj návrh, který se stává součástí smlouvy. Ač je celková cena koncipovaná jako paušální a na rozdíl od CONS se neprovádí měření skutečně provedených prací, může dojít k její úpravě prostřednictvím především změn díla (variací) a v důsledku uplatnění nároků na dodatečné platby a čas. I u tohoto vzoru se využívá správce stavby.
- **Zelená kniha pro malé stavby**  
Použití Short Form of Contract, tzn. podmínek jednoduchých zakázek, se předpokládá pro výstavbu pozemních a inženýrských staveb o relativně malé kapitálové hodnotě. V závislosti na druhu práce a okolnostech může být tato forma rovněž vhodná pro zakázky o větší hodnotě, zejména pro relativně jednoduchou nebo opakovanou práci nebo pro práci, která trvá krátce. Podle obvyklých zásad pro tento typ zakázky zhotovitel

realizuje dílo v souladu s projektem poskytnutým objednatelem, ale tato forma může být vhodná i pro zakázku, která zahrnuje nebo se zcela skládá také ze stavebních prací a technologických dodávek projektovaných zhotovitelem.

- **Bílá kniha pro služby (projektování a dozorování).**

Jedná se o vzorovou smlouvu např. na vypracování projektové dokumentace nebo poskytnutí jiných služeb (správce zakázky, technická asistence, supervize apod.). Tento dokument je doplněn dvěma dalšími (samostatně dostupnými), a to vzorovou smlouvou mezi konzultantem a jeho subkonzultantem a vzorovou smlouvou pro uzavření sdružení (joint venture) na zhotovení projektových prací nebo poskytnutí služeb.

K nahlédnutí viz:

ŘSD ČR - [www.pjpk.cz/obchodni-podminky](http://www.pjpk.cz/obchodni-podminky)

SŽDC ČR - [www.szdc.cz/modernizace-drahy/podminky-fidic.html](http://www.szdc.cz/modernizace-drahy/podminky-fidic.html)

ŘVC ČR - [www.rvccr.cz/informacni-servis/ke-stazeni/smluvni-dokumenty-fidic](http://www.rvccr.cz/informacni-servis/ke-stazeni/smluvni-dokumenty-fidic)

Česká Asociace Konzultačních Inženýrů - [www.cace.cz](http://www.cace.cz)

- Standardizované smlouvy (Český standard) pro menší pozemní stavby a projektování  
[http://www.agentura-cas.cz/BIM\\_ps](http://www.agentura-cas.cz/BIM_ps)

- Další metodiky:

- příloha č. 1 MPZ (Obchodní podmínky zakázek na stavební práce)

- <http://www.sfdi.cz/pravidla-metodiky-a-ceniky/metodiky/>

---

Tato brožura nemá ambici a nemůže nahradit funkci zadavatele a jeho poradců. Vytržení uvedených ustanovení z kontextu celé smlouvy a prosté přebírání do jiné smlouvy je rizikové. Lze doporučit, tam kde je to vhodné, využít příslušný standard FIDIC nebo připravované standardizované smlouvy pro menší pozemní stavby a projektování (dále jen Český standard). Jestliže chce zadavatel použít svoji smlouvu a začlenit příklady v brožuře, musí se celá jeho smlouva jako celek promyslet a ustanovení vhodně provázat.



CENTRUM PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
ČESKÉ REPUBLIKY

**Centrála**

U Nákladového nádraží 3144/4

130 00 Praha 3 – Strašnice

Tel.: 225 855 321

E-mail: [crr@crr.cz](mailto:crr@crr.cz)

[www.crr.cz](http://www.crr.cz)

Vytvořeno ve spolupráci s

 **klee** CONSULTING