

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Klesnar Jméno: Tomáš Osobní číslo: 395608
Zadávající katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Studijní program: Stavební inženýrství
Studijní obor: Projektový management a inženýring

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Standardizace obchodních podmínek pro zhotovení stavby
Název diplomové práce anglicky: Standardization of Contract Conditions for Construction
Pokyny pro vypracování:
1 Cíle práce
Hlavním cílem práce analyzovat standard obchodních podmínek pro zhotovení stavebního díla. Vedlejším cílem práce je analyzovat úroveň standardizace v ČR a poskytnout návrhy/doporučení, jež by přispěli efektivní výstavbě.
2 Osnova práce
Úvod
1) Literární rešerše (obchodní podmínky, smlouva, standardní kontrakt, veřejné zakázky, legislativní úprava)
2) Stanovení hypotéz a metodologie práce
3) Analytická část (vzorové smluvní podmínky, kontrakt, změny, spory)
4) Návrhová část (návrhy a doporučení)
Závěr
Souhrn, použité zdroje; seznam skratek; seznam tabulek, grafů, obrázků a příloh
3 Postup práce a metody zpracování
Rešerše literatury a dostupných informačních zdrojů; vyhledávání a interpretace statistických údajů; kvantitativní a kvalitativní vyhodnocení získaných dat a analýza dat na základě vlastního provedeného průzkumu.
Seznam doporučené literatury:
KLEE, Lukáš. Stavební smluvní právo. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-804-8; OLERÍNÝ, Milan. Řízení stavebních projektů: claimový management. V Praze: C.H. Beck, 2005. C. H. ISBN 80-7179-888-6.; TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. Management staveb. Praha: FinEco, 2013, ISBN 978-80-86590-12-7.
Jméno vedoucího diplomové práce: Doc. Ing. Aleš Tomek, CSc.
Datum zadání diplomové práce: 23.2.2017 Termín odevzdání diplomové práce: 21.5.2017
Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

23.2.2017

Datum převzetí zadání

Podpis studenta(ky)

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího diplomové práce Doc. Ing. Aleše Tomka, CSc.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Datum

21. 5. 2017

Bc. Tomáš Klesnar

Standardizace obchodních podmínek pro
zhotovení stavby

Standardization of Contract Conditions for
Construction

Abstrakt

Tato práce řeší úroveň použití standardních obchodních podmínek pro zhotovení veřejných pozemních staveb. Cílem této práce je analyzovat standardní obchodní podmínky, zjistit přínos pro veřejné zakázky a provést průzkum uzavírání smluv dle vzorových dokumentů. Hlavním zjištěním je ucelené řešení složitosti smluvních vztahů vzorovými dokumenty, zejména ve vztahu ke změnám během realizace díla. Standardní smlouvy představují přínos v proaktivním přístupu, motivací předcházet konflikty a úspěšně dokončit dílo. Průzkum byl proveden metodou dotazování nejvýznamnějších veřejných zadavatelů a dodavatelů pozemních staveb v oblasti použití vzorových dokumentů, alokaci smluvních rizik a řešení sporů. Dále byla provedena analýza výroční zprávy veřejných zakázek s vyhodnocením podílu pozemních staveb na objemu stavebních prací. Provedeným průzkumem bylo zjištěno, že 70% zadavatelů nepoužívá standardní obchodní podmínky i přesto, že si je 40% z nich vědoma jejich částečnému přínosu. Dle analýzy pozemní stavby představují pouhých 26% celkového objemu veřejných zakázek na stavební práce. Podpora standardních obchodních podmínek pro pozemní stavby je v porovnání s infrastrukturními projekty minimální. Vhodným začleněním vzorových dokumentů do metodiky veřejných zakázek lze navrátit proaktivní přístup v oblasti veřejných zakázek. Práce je řešena v kontextu kritiky efektivity veřejné výstavby.

Klíčová slova

Obchodní podmínky, standardní obchodní podmínky, smluvní vztahy, veřejné zakázky, změny, řešení sporů, FIDIC

Abstract

This thesis deals with the extent to which standard business terms and conditions are used in public building construction projects. The objective is to analyse the standard business terms and conditions, to identify their benefits for public contracts and to make a survey of contracts entered into according to the standardized documents. The main finding is an integrated solution to the complexity of contractual relationships through standardized documents – templates, in particular, with respect to variations during performance of the works. Standard contracts contribute to transparency and to motivation to prevent conflicts and to complete the works successfully. The survey was conducted by inquiring the most important public contracting authorities and building contractors about using the standardized documents, allocation of contractual risks and settlement of disputes. Further, the annual report of public contracts was analysed with evaluation of the share of building construction projects in the overall volume of the construction works. In the survey it was found out that 70% of the major contracting authorities do not use standard business terms and conditions, even though 40% of them are aware that these could be useful in some respects. According to the analysis, the building construction projects represent only 26% of the total volume of public construction contracts. The support to introducing the standard business terms and conditions in public building construction projects is minimum compared to infrastructure projects. An adequate integration of template documents into the methodology of public contracts can facilitate an active approach to the legislative regulation of public contracts. The thesis describes the issues in the context of efficiency of public construction.

Key words

Condition of contract, Standardization of Contract Conditions, contractual relationships, public construction, changes, settlement of disputes, FIDIC.

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucímu Doc. Ing. Aleši Tomkovi, CSc. za přivedení k tématu prostřednictvím poutavých přednášek. Za poskytnuté konzultace patří dík JUDr. Lukáši Kleemu, Ph.D., LL.M., MBA. a poskytnuté informace Ing. Vítu Kosinovi. Na závěr bych rád poděkoval své rodině a přátelům za podporu při dokončení studia.

ÚVOD	10
1 SMLUVNÍ PODMÍNKY	11
1.1 HOSPODÁRNÉ CHOVÁNÍ VEŘEJNÉHO INVESTORA.....	11
1.2 OBCHODNÍ ZÁVAZKOVÉ VZTAHY	12
1.3 SMLOUVA.....	13
1.3.1 <i>Veřejná zakázka</i>	14
1.3.2 <i>Všeobecné obchodní podmínky</i>	15
1.3.3 <i>Vzorové podmínky v ČR</i>	15
1.3.4 <i>Vzorové podmínky dopravních staveb</i>	17
1.4 VÝVOJ SMLUVNÍHO PRÁVA VE STAVEBNICTVÍ ČR.....	17
1.5 VÝSTAVBOVÝ PROJEKT A JEHO SPECIFIKA.....	18
1.5.1 <i>Časová náročnost</i>	19
1.6 ÚČASTNÍCI VÝSTAVBY	19
1.6.1 <i>Zájmy smluvních stran</i>	20
1.7 UNIFIKACE STAVEBNÍHO SMLUVNÍHO PRÁVA.....	21
1.7.1 <i>Vliv finančních institucí na unifikaci</i>	21
1.8 FIDIC.....	22
1.9 ASOCIACE PRO ROZVOJ INFRASTRUKTURY	23
1.10 PLATFORMA PRO VZNIK ČESKÉHO STANDARDU	23
1.11 PŘÍNOSY ZÁKONA O ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK	23
1.12 DÍLČÍ ZÁVĚR.....	28
2 STANOVENÍ HYPOTÉZ A METODOLOGIE PRÁCE	29
3 USTANOVENÍ VZOROVÝCH OBCHODNÍCH PODMÍNEK	30
3.1 PRÁVNÍ SYSTÉM	30
3.2 DODAVATELSKÉ SYSTÉMY	31
3.2.1 <i>Tradiční dodavatelský systém</i>	31
3.2.2 <i>Systém jediného dodavatele</i>	32
3.2.3 <i>Systém dodání stavby na klíč</i>	33
3.2.4 <i>Systém více dodavatelů</i>	33
3.2.5 <i>Systém stavebního řízení</i>	34
3.3 CENA.....	36
3.3.1 <i>Stanovení ceny díla</i>	36
3.3.2 <i>Vyúčtování a platby</i>	37
3.3.3 <i>Překročení předpokládané ceny</i>	38
3.4 ČAS	38
3.4.1 <i>Ochrana pro aktivity</i>	38
3.4.2 <i>Prodloužení doby dokončení</i>	39
3.4.3 <i>Plnění v přiměřené době</i>	40
3.4.4 <i>Pojištění ve výstavbových projektech</i>	40
3.5 ZÁKLADNÍCH SOUBOR VZOROVÝCH PODMÍNEK FIDIC.....	41
3.5.1 <i>Logika modelových smluv FIDIC</i>	43
3.5.2 <i>Alokace rizik podle CONS</i>	43
3.6 POTŘEBA ZMĚN V PRŮBĚHU VÝSTAVBY	44

3.7	NÁROK	45
3.7.1	Vznik claimu	45
3.7.2	Claimy dodavatele.....	47
3.7.3	Předcházení claimové agendy.....	48
3.8	ŘEŠENÍ SPORŮ	49
3.8.1	Formální postup a konflikty	49
3.8.2	Adjudikace.....	51
3.8.3	Řešení sporů dle FIDIC.....	51
3.8.4	Význam doby řešení sporů.....	52
3.9	DÍLČÍ ZÁVĚR.....	53
4	NÁVRHOVÁ ČÁST	55
4.1	DOTAZNÍKOVÝ PRŮZKUM.....	55
4.1.1	Volba dotazů.....	55
4.1.2	Výběr respondentů.....	56
4.1.3	Vyhodnocení dotazníku	59
4.1.4	Dílčí závěr.....	61
4.2	VEŘEJNÉ ZAKÁZKY V ČÍSLECH	62
4.2.1	Evidence veřejných zakázek	62
4.2.2	Rozdělení dle kategorizace stavebních prací.....	62
4.2.3	Předpoklad zkušenosti dle zadaných zakázek.....	63
4.2.4	Dílčí Závěr	64
4.3	HODNOCENÍ PŘÍNOSU IMPLEMENTACE OBCHODNÍCH PODMÍNEK V ČR.....	65
4.3.1	Popis současného stavu.....	65
4.3.2	Identifikace dotčených subjektů.....	68
4.3.3	Popis cílového stavu.....	68
4.3.4	Definice rizik	69
4.3.5	Návrh varianty řešení.....	69
4.3.6	Identifikace nákladů a přínosů.....	69
4.3.7	Dílčí Závěr	73
4.4	NÁVRHY A DOPORUČENÍ	73
	ZÁVĚR.....	76
	VYHODNOCENÍ HYPOTÉZ.....	77
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	80
	SEZNAM TABULEK	83
	SEZNAM GRAFŮ	83
	SEZNAM OBRÁZKŮ	84
	SEZNAM ROVNIC	84
	PŘÍLOHA Č. 1 - DOTAZNÍK	85
	PŘÍLOHA Č. 2 – GRAFICKÝ VÝSTUP ODPOVĚDÍ VEŘEJNÝCH ZADAVATELŮ.....	87
	PŘÍLOHA Č. 3 - TABULKY VÝROČNÍ ZPRÁVY O STAVU VZ ČR ZA ROK 2014	90
	PŘÍLOHA Č. 4 - ZÁKON Č. 134/2016 SB. O ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK § 222.....	91

Úvod

Sektor veřejných zakázek na stavební práce je v poslední době kritizován pro nízkou efektivitu. Efektivitu v tomto kontextu představuje hospodárné financování výstavby z veřejných prostředků. Kritika je směřována na oblast zákonné úpravy zadávání veřejných zakázek. Součástí zadávacího řízení je úprava závazkových vztahů a tvorba smluv. Obchodní podmínky tvoří v závazkovém vztahu důležitý zajišťovací nástroj. Zjednodušení tohoto složitého procesu je prováděno formou standardů a vzorových dokumentů. Obsahem této práce je popsat stav právní úpravy smluvních podmínek v ČR, analyzovat standard obchodních podmínek a navrženými změnami přispět k efektivnější výstavbě veřejných zakázek.

Hlavním cílem je analyzovat standard obchodních podmínek pro zhotovení stavebního díla. Vedlejším cílem je poskytnout návrhy a doporučení, které by zvýšili efektivitu výstavby veřejného sektoru.

První kapitola popisuje závazkový vztah, smlouvu o dílo, obchodní podmínky, specifika výstavby, související základní pojmy, význam konzultačních organizací a vybrané změny zákona veřejných zakázek. Dále obsahuje výběr vzorových podmínek používaných v ČR. Kapitola poskytuje pohled na stávající stav standardizace v ČR. Bude tak nastaven směrem dalších kapitol.

Na základě zjištěných skutečností byli stanoveny čtyři hypotézy, které jsou spolu s použitými metodami výzkumu popsány ve druhé kapitole. Jejich zodpovězení bude provedeno prostřednictvím průzkumu veřejných zakázek a analýzou literatury.

Třetí kapitola popisuje podstatu standardních podmínek a jejich obsah. Představuje zástupce standardních obchodních podmínek FIDIC. Popisuje význam právního systém, volbu dodavatelského systému, potřebu změn v průběhu výstavby, nároky stran a řešení sporu.

Čtvrtá kapitola formou dotazníku analyzuje použití standardních obchodních podmínek zadavateli a dodavateli veřejných zakázek. Analýzou výroční zprávy veřejných zakázek je kvantifikován objem veřejných zakázek, které by mohl návrh standardních podmínek ovlivnit. Analýzou zprávy o hodnocení dopadu regulace jsou zkoumány přínosy a náklady ve spojitosti s použitím standardních obchodních podmínek. V závěru kapitoly jsou návrhy a doporučení, které by zvýšili efektivitu veřejné výstavby.

1 Smluvní podmínky

Kapitola popisuje význam unifikace vzorovými dokumenty výstavbových projektů. Ve vybraném rozsahu jsou vysvětleny základní pojmy pro porozumění konceptu řešené problematiky.

1.1 Hospodárné chování veřejného investora¹

Česká republika nastavila nevhodná pravidla veřejného zadávání a významně tím přispívá ke krácení dotací EU. Především neodlišením velkých výstavbových projektů a specifik výstavby. Velké projekty lze charakterizovat jako kontinuální proces vyžadující neustálé řešení problémů. Předpovídat a řešit tyto komplikace lze pomocí zkušených, aktivních a dobře oceněných odborníků (projektantů, investorů, projektových manažerů, dozorců a dodavatelů). Zákon o veřejných zakázkách a související legislativa tyto nástrahy nevyřeší.

Funkčně nastavenými pravidly bude veřejnému investorovi umožněno řešit nenadálé situace rychle, kvalitně a za dobrou cenu (hospodárně, účelně a efektivně)². V ČR se doposud nevytvořili vzorová pravidla pro realizaci veřejné stavební zakázky a neexistuje závazná standardizovaná smlouva. I přes nastavené kontroly veřejných zadavatelů, není nikdo schopen sdělit postup nastavení zadávacích podmínek. Poradců na problematiku je mnoho, ale ani mezi nimi neexistují jednotná pravidla.

Příkladem lze uvést objednatelům přesunutá odpovědnost za geotechnická rizika a nedostatky PD na dodavatele. Objednatel předpokládá, že zkušený dodavatel vše prozkoumal a zahrnul nejistoty ve své cenové nabídce. K jednání o podmínkách smlouvy VZ téměř nedochází. ÚOHS jako úřad dohlížející nad zadáváním VZ mnohokrát potvrdil, že zadavatel je povinen vyloučit uchazeče, který nerespektoval obchodní podmínky stanovené v zadávací dokumentaci. Dodavatelé tyto smlouvy s těžko ocenitelnými riziky podepisují a přistupují na rizika penalizace. Poctivý uchazeči se těchto netransparentních zadávacích řízení obvykle neúčastní a ostatní dodavatelé ocení rizika nikým nekontrolovanou rezervou. O hospodárnosti této rezervy z pohledu daňového poplatníka lze jen spekulovat.

¹KLEE, Lukáš. *Proč se český veřejný investor nemůže chovat hospodárně? 2. díl. Stavebnictví*. 2016, roč. X, č. 4, s. 16-18. ISSN 1802-2030

²Z hlediska manažerského rozhodování a hospodaření s veřejnými prostředky je princip 3E (Economy, Efficiency, Effectiveness) základním prvkem transparentního prostředí. V ČR princip 3E respektuje zákon o finanční kontrole č. 320/2001 Sb., §2, §25, §27, §28; zákon o rozpočtových pravidlech č. 218/2000 Sb., §45, §53

Kvalita projektové dokumentace úměrně souvisí s motivací projektanta (v obchodní sféře jednoznačně finanční). Projektové práce jsou v ČR soutěženy dle nejnižší ceny, což zapříčiňuje mnoho komplikací a důvod kritiky. Dle nového zákona o zadávání VZ je zadavatel povinen hodnotit nabídky na architektonické práce v nadlimitním řízení alespoň z části dle ekonomické výhodnosti nabídky. Zadavatelé v soutěži mohou preferovat nabídky ověřených projektantů. V problematice kvality projektové dokumentace VZ, tak postupuje ČR správným směrem. Představu o dosavadním vývoji hodnotících kritérií poskytuje příloha č. 3

Změny během výstavby musí veřejný zadavatel řešit hospodárně, účelně a efektivně. Jako odborník by měl konat co nejrychleji a rozpracované dílo dokončit co nejlevněji s původním dodavatelem. Tento mechanismus by měl umožňovat právní předpis zadávání VZ a uzavřená smlouva. Dosavadní zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách nařizoval vyhlásit nové výběrové řízení na dalšího dodavatele. Vznikaly tak časové komplikace při dodržení termínu dokončení a další (například záruka za dílo, odlišné technologie dodavatelů a následná správa objektu). Změnám během výstavby je dále vyhrazena samostatná kapitola.

Máme před sebou klíčové období před zavedením nového zákona o veřejných zakázkách, období tvorby metodik a směrnic. Zákon o veřejných zakázkách musí rozvázat investorům ruce a zajistit určitou flexibilitu při řešení komplikací a překvapení při realizaci. Odvětvové směrnice, metodiky nebo jiné formy veřejnoprávní regulace by měly nastavit další základní pravidla. Například stanovit tak, jak je to běžné ve vyspělém světě a jak tomu bylo již od doby první republiky i v ČR, že cena stavebního díla musí být buď měřená (s tím, že množství ve výkazu výměr jsou s řádnou péčí stanoveným odhadem), nebo jinak určená (např. paušální) a že se musí použít (ideálně uznávané standardizované vzorové) smluvní podmínky s účelnou a transparentní alokací rizika (tzn. práva a povinnosti stran musí být ve smluvních obchodních podmínkách sjednány účelně a transparentně).³

1.2 Obchodní závazkové vztahy

Obchodní závazkové vztahy v ČR upravuje nový občanský zákoník (dále NOZ) č. 89/2012 Sb. (do roku 2013 dle obchodního zákoníku). Relativní majetková práva, z nichž jsou podstatné Díl 1 (Vznik závazků) a Díl 2 (Smlouvy), upravuje část IV. v §1721 - §3014. Obsahem NOZ jsou ustanovení kogentní, která jsou závazná. Ve větší míře obsahuje ustanovení dispozitivní,

³ KLEE, Lukáš. *Proč se český veřejný investor nemůže chovat hospodárně? 2. díl. Stavebnictví*. 2016, roč. X, č. 4, s. 16-18. ISSN 1802-2030

kteřá umožňují smluvním stranám volnost, nedohodnou-li se strany jinak. Smluvní strany mají možnost vytvořit, kontrakt dle svých potřeb a bez větších omezení. Volnost při sestavení kontraktů ale vede k nevyváženým vztahům smluvních partnerů. Z výše uvedeného důvodu je smlouvy potřeba pečlivě sestavovat a kontrolovat. Závazkové vztahy jsou ustanoveny obchodních podmínkách, který je součástí smlouvy o dílo.

1.3 Smlouva

Smlouva (ve stavebnictví také kontrakt) je projevem vůle smluvních stran ke vzniku závazku k určitému plnění. Uzavřením kontraktu, dojde ke vzniku, změně nebo zániku práv a povinností, které jsou s tímto projevem spojeny. Během realizace výstavbových projektů jsou uzavírány smlouvy kupní, mandátní, komisionářské, smlouvy o smlouvě budoucí a smlouvy o dílo (dále jen SOD). Mandátní a komisionářská smlouva se využívá pro zajištění inženýrské činnosti nebo vedení stavby. Smlouva představuje soubor smluvních dokumentů. Hlavním dokumentem je smlouva o dílo, kterou podepisují smluvní strany. Tománková a Čápová (2013) popisuje závazek a SOD následovně:

- *„závazek je chápán jako plnění majetkové povahy a musí odpovídat zájmu věřitele. Ze závazku má věřitel vůči dlužníkovi právo na určité plnění jako pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit. Jedním ze způsobů vzniku závazku je smlouva. (§§ 1721-1723 OZ). Smlouvou projevují strany vůli zříditi mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy*
- *smlouvou o dílo se zavazuje zhotovitel objednateli, že pro něj provede určité dílo na svůj náklad a nebezpečí a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu (§ 2586. OZ), dílem se rozumí zhotovení určité věci, údržba, oprava nebo úprava věci, ale i činnost s nehmotným výsledkem (např. software), dílem je vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby (zvláště řečeno v §§2623 – 2630 OZ).⁴*

Smlouvy lze třídit dle předmětu:

- Smlouva o projektové a inženýrské činnosti
- Smlouva o výstavbě
- Smlouva o dodávkách technologických celků

⁴ OZ neboli obchodní zákoník byl nahrazen novým občanským zákoníkem (NOZ) č. 89/2012 Sb., který nabyl účinnosti 1. ledna 2014.

Rozsah smlouvy je dán předmětem plnění, velikostí projektu a rozdělením odpovědnosti. Písemná forma ujednání smluvních stran slouží jako možnost vymáhání svých práv v případě neplnění povinností druhé strany.

Hlavní dokument výstavby tvoří smlouva o dílo, kterou upravuje NOZ § 2586 - § 2635. Podstatou smlouvy je zavázat dodavatele provedením díla, za které musí objednatel uhradit cenu. Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., § 2587 dílo definuje jako zhotovení věci, údržbu, opravu, úprava věci nebo činnost s jiným výsledkem.

1.3.1 Veřejná zakázka⁵

V případě financování zakázky z veřejných prostředků podléhá zadávání zákonu č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ). K zákonu je vypracována metodika Ministerstva pro místní rozvoj (MMR), která zadavateli poskytuje určitý návod. Zákon zejména vymezuje definici zadavatele, dělení zakázky dle druhu, dělení zakázky dle předpokládané hodnoty, zákonné lhůty, kvalifikační předpoklady a obsah zadávací dokumentace veřejných zakázek. Zadávací dokumentace veřejných zakázek na stavební práce dle zákona musí obsahovat PD, soupis stavebních prací s výkazem výměr. V obchodních podmínkách VZ je nutno respektovat pravidla pro schvalování změn a jejich maximální výši. Výkon dohledu nad dodržováním zákona o zadávání veřejných zakázek zajišťuje Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS). ÚOHS jako úřad dohlížející nad zadáváním VZ mnohokrát potvrdil, že zadavatel je povinen vyloučit uchazeče, který nerespektoval obchodní podmínky stanovené v zadávací dokumentaci. Tím je potvrzeno, že vyjednávání obchodních podmínkách je ve veřejném sektoru téměř nemožné a tvoří řadu komplikací.

Předpokládaná hodnota veřejné zakázky

Z důvodu administrativní náročnosti jsou VZ na stavební práce děleny dle předpokládané hodnoty na nadlimitní (hodnoty 131.402.000,- Kč a více), podlimitní a zakázky malého rozsahu (hodnoty do 6.000.000,- Kč).⁶ Zejména v případě zakázek s malou hodnotou mohou převažovat negativa administrativního náročnosti nad úsporami z pravidel veřejné soutěže. Pro VZ malého rozsahu ZZVZ neuvádí konkrétní procesní postupy a odvolává se na dodržování zásady

⁵ STAVEBNICTVÍ: *Zadávací dokumentace u veřejných zakázek na stavební práce*. [online]. [cit. 2017 – 01 - 05]. Dostupné z: http://www.casopisstavebnictvi.cz/zadavaci-dokumentace-u-verejnych-zakazek-na-stavebni-prace_N4078

⁶ Portál o veřejných zakázkách a koncesích. *Metodika zadávání veřejných zakázek* [online]. [cit. 2017 – 01 - 25]. Dostupné z: <http://portal-vz.cz/cs/Jak-na-zadavani-verejnych-zakazek/Metodiky-stanoviska>

transparentnosti, zákazu diskriminace a rovného zacházení. Administrativní zjednodušení zakázek s menším objemem může způsobit nižší transparentnost pro nepřítomnost dohlížejícího subjektu. Veřejní zadavatelé (města, obce) jsou nicméně nad to povinni dodržovat vlastní zásady či postupy pro zakázky s malým finančním objemem. Výjimku tvoří zakázky malého rozsahu spolufinancované z evropských prostředků podléhající závaznými postupy pro zadávání zakázek spolufinancovaných ze zdrojů EU, které často upravují zadávání nad rámec zákonné úpravy.

Flexibilitu výstavby soukromého sektoru způsobuje možnost smluvních stran uzavřít nepsanou dohodu nad rámec uzavřené smlouvy o dílo. Kontrakty jsou v soukromém sektoru výstavby stále uzavírány na základě důvěry. Ve veřejném sektoru je tento postup trestný z důvodu dohledu státu nad veřejnými financemi. Důvěra ve veřejném sektoru představuje obsah smluvních dokumentů. Formálnost průběhu veřejných zakázek nepochybně omezuje flexibilitu. Vhodnými návody, postupy a metodikami lze tato omezení minimalizovat.

1.3.2 Všeobecné obchodní podmínky

Zákonnou úpravou nelze dostatečně regulovat realizaci výstavbových projektů. Občanský zákoník například neupravuje podrobnosti realizace díla, určení ceny, lhůty plnění, změnové řízení a dělby rizik.⁷ Proto tvorba smlouvy o dílo vyžaduje zvláštní pozornost podchytit všechny podrobnosti zakázky. Uzavírání smluv je kvalifikovaná činnost vyžadující znalost obchodního práva a technologie výstavby. Především z důvodu zjednodušení procesu uzavírání smluv se obchodní podmínky staly přílohou, na které SOD pouze odkazuje. SOD může tvořit rozsahem pouze několik stran a mohou ji uzavírat osoby méně kvalifikované v právním prostředí. Zjednodušení urychluje kontraktační proces z hlediska snížení administrativní zátěže v podobě cyklicky opakujícího se procesu. Dle § 1751 odstavec (1) NOZ platí, že „*část obsahu smlouvy lze určit odkazem na obchodní podmínky, které navrhovatel připojí k nabídce nebo které jsou stranám známy. Odchylná ujednání ve smlouvě mají před zněním obchodních podmínek přednost*“ lze vzorové obchodní podmínky využít pouhým odkazem.

1.3.3 Vzorové podmínky v ČR

Po roce 1989 situace vyžadovala vytvořit smluvní podmínky pro výstavbové projekty. Níže jsou uvedeny ty nejrozšířenější.

⁷ KLEE, Lukáš. *Smluvní podmínky FIDIC*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-620-2.

Všeobecné obchodní podmínky pro zhotovení stavby (dále jen VOPZS) vydané radou výstavby S. I. A. (Stavitelství-Inženýrství-Architektura) a Hospodářskou komorou ČR v roce 2007. Vzor standardizoval obchodní, právní, ekonomické a organizační vztahy účastníku výstavby s cílem dodržet poctivost obchodu. Jsou určeny pro metodu dodání tradičním dodavatelským systémem, která je u nás nejpoužívanější. Na vypracování se podílel Svaz podnikatelů ve stavebnictví v ČR, ČKAIT a Svaz drobných, malých a středních zaměstnavatelů stavebnictví. Dle vyjádření zadavatelů byli VOPZS chvíli používány ale z důvodu absence podrobnějších postupů (například určení ceny) nebyly rozšířeny.⁸

Mezi základní ustanovení VOPZS patří:

- Definice pojmů, pořadí dokumentů, určení rozhodného práva
- Povinnosti objednatele a dodavatele
- Definice předmětu a rozsahu díla
- Způsob stanovení ceny a obsah
- Určení platebních podmínek, splatnost faktur a výše zádržného
- Odpovědnost za škodu
- Bankovní záruky dodavatele a pojištění
- Předání a převzetí staveniště
- Povinnost dodavatele zkontrolovat kompletnost projektové dokumentace, předání harmonogramu prací a vedení stavebního deníku
- Bezpečnost provádění prací
- Způsob předání a převzetí hotového díla včetně souvisejících dokladů
- Definice odpovědnosti za vady a nedodělky, délku záruční lhůty
- Definice vyšší moci, práva a povinnosti z toho vyplývající
- Definice změny smlouvy, smluvní pokuty, způsob odstoupení od smlouvy, řešení sporů a další

Všeobecné obchodní podmínky a vzory smluv a jiné smluvní pomůcky vypracované Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT). Smluvní vztahy ve výstavbě – doporučený standard DOS m 09.01, aktualizovaný v roce 2008. Dále ČKAIT vypracoval VOP a vzory smluv pro inženýring ve výstavbě (vydané 2003) a VOP a

⁸ Všeobecné obchodní podmínky pro zhotovení stavby podle § 273 obchodního zákoníku. Praha: SIA - Rada výstavby, 2007. ISBN 978-80-902558-1-4.

vzory smluv pro zhotovení dokumentace projektu a pro související výkony ve výstavbě (vydané 2005).⁹

1.3.4 Vzorové podmínky dopravních staveb

- V roce 1995 vydalo Ministerstvo dopravy „Dodací podmínky staveb pozemních komunikací“, s platností od 1. 7. 1995. Založeny na starší verzi Red Book FIDIC, 4th edition 1987, reedited v 1992.
- Od roku 2000 se na projektech rozvoje mezinárodních silnic sítě E v ČR, financovaných Evropskou investiční bankou, a poté i na projektech financovaných EU v rámci programů PHARE, ISPA a CBC užívaly podmínky Red Book FIDIC, 4th edition 1987, reedited v 1992. Neoficiální překlad provedla firma MOTT MACDONALD Praha.
- V roce 2002 vydalo Ministerstvo dopravy a spojů „Obchodní podmínky staveb pozemních komunikací“, založených na Red Book 1999 Překlad provedla CACE. Tyto podmínky se od té doby používají na všech stavbách pozemních komunikací ŘSD a později (od roku 2005) i na železnici (SŽDC).
- V roce 2008 Ministerstvo dopravy vydalo novou verzi, založenou na stejných podmínkách FIDIC. Vzory zohledňovaly nový zákon o veřejných zakázkách a Stavební zákon (oba vydané v r. 2006).

1.4 Vývoj smluvního práva ve stavebnictví ČR

Vývoj práva ve stavebnictví je specifický tím, že vychází ze zvyklostních pravidel daného regionu. Každý region má své odlišnosti a unifikace smluvního práva mnoha regionů je složitá. Vyspělost smluvních podmínek výstavbových projektů byla za první republiky na obdobné úrovni, jako jsou smluvní standardy dnešních vyspělých států¹⁰. Příčinu stagnace vývoje stavebního smluvního práva lze přisuzovat období plánovanému hospodářství, kdy byly obchodní podmínky upraveny hospodářským zákoníkem velmi direktivně. V souvislosti s tímto obdobím je vhodné zmínit neexistenci tržního hospodářství. Na rozdíl v období do roku 1989 jsou nyníější části obchodně závazkových vztahů založeny na smluvní volnosti. Až po roce 1989 a vstupem ČR do evropské unie se rozšířili mezinárodní vzorové smluvní podmínky.

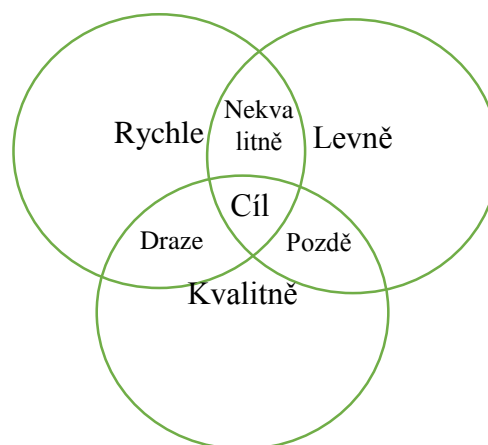
⁹ Všeobecné obchodní podmínky a vzory smluv pro inženýring ve výstavbě. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2003. Doporučené standardy metodické. ISBN 80-86769-06-2.

¹⁰ STAVEBNICTVÍ: *Proč se český veřejný investor nemůže chovat hospodárně?* KLEE, Lukáš. 2016, 2. díl. roč. X, č. 4, s. 16-18. ISSN 1802-2030

1.5 Výstavbový projekt a jeho specifika

Cílem objednatele díla je zhotovit stavbu v určitém čase, za dohodnutou cenu a v potřebné kvalitě. Termín dokončení díla je obvykle pevně vázán na užívání díla třetích osob. Dohodnutá cena představuje výherní cenu dodavatele v soutěži několika nabídek. Nabídková cena zhotovitele by měla obsahovat ocenění celého obsahu plánovaných prací včetně rezervy pro nepředvídatelné dodatečné stavební náklady (náklady nad rámec smlouvy). Kvalitu díla určuje účel užívání stavby. Všechny tyto tři parametry projektu se vzájemně ovlivňují, viz Obr. 1. Snahou objednatele by mělo být udržet parametry času ceny a kvality v rovnováze. Jako příklad lze uvést výběr dodavatelů pro VZ na stavební práce v ČR dle nejnižší nabídkové ceny. Nízká kvalita stavebních děl včetně neschopnosti dodržování předpokládaného termínu dokončení je v tomto pohledu pouze logickým vysvětlením tlaku na cenu.

Obr. 1 Uspořádání priorit v čase, ceně a kvalitě díla během výstavby



Zdroj: 1 Vlastní zpracování

Specifika:

- Unikátnost (téměř neexistence dvou totožných projektů)
- Časové vymezení projektu (před-investiční, realizační a provozní fáze)
- Omezené zdroje (finanční, lidské apod.)
- Spolupráce mnoha osob a odborníků
- Vyšší riziko a odpovědnost
- Změny zadání v průběhu realizace

1.5.1 Časová náročnost

Od počáteční myšlenky formou studie díla po zdárné užívání objektu je neúměrná časová prodleva. Časově lze projekty rozlišovat na etapu před-investiční, investiční a realizační přípravy, realizace a užívání. Vyjma doby pro získání územního rozhodnutí (dále ÚR) a stavebního povolení lze tyto etapy úspěšně ovlivňovat. Zejména proces povolování staveb je ČR neúměrně dlouhý a omezuje růst investic i cenu nemovitostí. Jádrem problému je počet orgánů a zájmové organizace, které se k projektu vyjadřují v neúměrně dlouhé 30. denní lhůtě. V celkovém počtu všech dotčených orgánů je průměrná doba potřebná pro získání povolení pro umístění stavby v pořadí 19. nejdelší na světě.¹¹ Mimo jiné jeden z důvodů, proč je v ČR výstavba dopravních uzlů v prodlení. Stát by měl mít účinný nástroj pro povolování stavebních objektů.

1.6 Účastníci výstavby

Účastníky výstavby jsou fyzické a právnické osoby dotčené stavbou. Z pohledu úlohy rozlišujeme přímé a nepřímé účastníky v jednotlivých fázích výstavby. Přímé účastníky charakterizuje zainteresovanost na výsledku projektu a jejich rozhodnutí ovlivňuje výsledek díla. Mezi nepřímě účastníky patří dotčené orgány státní správy, širší veřejnost, občanská sdružená a další. Úspěch projektu tvoří kvalifikované lidské zdroje, které dílo provádí a řídí. Dále rozhoduje motivace úspěšně dokončit dílo.

Investor

V soukromém sektoru osoba disponující financemi s cílem zhodnotit investici formou výstavby. Investor (také objednatel, zadavatel, stavebník, developer) má v projektu rozhodující pravomoc. Pro účely této práce je pod pojmem investor zahrnut zároveň uživatel stavby, přestože v praxi bývají tyto subjekty rozdílné. Z hlediska původu financí rozlišujeme veřejného a soukromého investora.

Stavebník je osoba definovaná ve stavebním zákoně §2 č. 183/2006 Sb. Stavebník pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce. Dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí,

¹¹ HYPOINDEX.CZ. *Úřednický socialismus: závazné lhůty pro rozhodnutí jsou prý nepřijatelným nátlakem.* RNDr. Evžen Korec, CSc. [online]. [cit. 2017 – 03 - 09]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/urednicky-socialismus-zavazne-lhuty-pro-rozhodnuti-jsou-pry-nepripustnym-natlakem/>

pokud nejde o stavebního podnikatele realizující stavbu v rámci své podnikatelské činnosti. Zákon dle §12 ukládá stavebníkovi povinnost dbát na řádnou přípravu a provádění staveb.

Projektant

Projektant je osoba nebo projekční kancelář, u které si investor či zadavatel objedná projektovou dokumentaci stavby. Projektová dokumentace zahrnuje dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, dokumentaci pro stavební povolení, dokumentaci pro ohlášení, zadání a provádění stavby, a konečně také dokumentaci jejího skutečného zhotovení. Projektant nese dle stavebního zákona (2006, § 159) odpovědnost za správné, celistvé a úplné zpracování dokumentace a proveditelnost stavby. Kromě zpracování projektové dokumentace může projektant také vykonávat činnost autorského dozoru a chránit tak zájmy investora během samotné výstavby, vést samotnou stavbu, a to včetně provádění změn. V případě, že projektant není způsobilý v některých činnostech, povolává jinou oprávněnou osobu.

Dodavatel

V rámci výstavbového projektu se jako dodavatel (také zhotovitel, uchazeč nebo stavební podnikatel) označuje účastník procesu přípravy a realizace stavby. Může jím tedy být jak projektant, který dodává projektovou dokumentaci, tak zhotovitel, který dodává stavební dílo. Pro rozlišení o jakého dodavatele se jedná, existují různá označení dle typu smluv. Například ve smlouvě o dílo, kterou uzavírá s investorem, je dodavatel označován jako zhotovitel, v kupní smlouvě jako prodávající. Povinností dodavatele stavby tj. zhotovitele je dodávka a koordinace stavebních prací, zajištění materiálu patřičné kvality a ostatních dodávek. Stavební a montážní práce zajišťuje vlastními pracovníky nebo využívá subdodavatelských služeb.

Nepřímí účastníci výstavby

Osoby, kterých se výstavba nepřímo týká, jsou tzv. nepřímí účastníci výstavby. Jedná se například o subdodavatele, banky, pojišťovny, vlastníky sousedních pozemků a veřejnost. Mezi nepřímé účastníky výstavby spadá také stavební úřad a další orgány státní správy. Ty zajišťují kontrolu, zda je stavba v souladu s veřejnými zájmy.

1.6.1 Zájmy smluvních stran

Většina účastníků výstavby sleduje vlastní zájmy a výstavbový projekt je mnohdy pouze prostředkem pro jejich dosažení. Investor má zájem na zhodnocení investice nebo získání potřebných prostor k užívání. Funkční dílo, odpovídající kvalita a minimalizace celkové ceny jsou hlavní cíle investora. Dodavatel sleduje maximalizaci zisku, přesný rozsah prací a

přiměřenou dobu k dokončení. Z níže uvedené tabulky vyplývá význam vyvážených smluv, které respektují zájmy obou smluvních stran.

Tab. 1 Zájmy a cíle smluvních stran

Investor	Dodavatel
Snížení nabídkové ceny dodavatele	Zamezení snížení nabídkové ceny
Rozšíření rozsahu prací dodavatele	Upřesnění rozsahu prováděných prací
Rozšíření smluvního rizika dodavatele	Minimalizace smluvního rizika
Pověření dodavatele projektovými pracemi	Převzetí dalších prací, včetně projektových prací, pouze za úhradu
Prosazení vlastní verze smlouvy	Použití standardní nebo ověřené verze smlouvy
Uzavření smlouvy za pevnou cenu	Uzavření smlouvy na základě jednotkových cen

Zdroj: 2 převzato z: OLERÍNY, Milan. Řízení stavebních projektů: ceny a smlouvy v zahraniční praxi. s. 106. V Praze: C.H. Beck pro praxi, 2002. ISBN 80-7179-665-4.

1.7 Unifikace stavebního smluvního práva¹²

Unifikovat závazkové vztahy lze na úrovni zákona, zásad a vzorových dokumentů.

Na úrovni zákona je prováděna unifikace vybraných aspektů (například stanovení rozhodného práva). Pro určení rozhodného práva pro smlouvy s mezinárodním prvkem byla rozhodující Úmluva o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy z 19. 6. 1980 (též Římská úmluva). Evropským parlamentem a Rady (ES) byla nahrazena nařízením č. 593/2008 o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy (Řím I) a č. 864/2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy (Řím II).

Tato práce se věnuje především unifikaci vzorovými dokumenty, kterými jsou například INCOTERMS, FIDIC a NEC. Z pohledu použití jsou nejčastěji používány vzory smluvní podmínky FIDIC na které tato práce výhradně odkazuje.

1.7.1 Vliv finančních institucí na unifikaci

První využití mezinárodně prověřených smluvních vzorů požadovala EU u spolufinancovaných projektů ze strukturálních fondů. Jednalo se o projekty na dopravu a životní prostředí. Podobně požadovala použití vyvážených smluv FIDIC Evropská investiční

¹² KLEE, Lukáš. *Stavební smluvní právo*. s. 110. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-804-8.

banka. Dalšími institucemi s unifikačními vlivy je Světová banka nebo Evropská banka pro obnovu a rozvoj.

1.8 FIDIC¹³

Nevládní organizace uznávaná Spojenými národy, světovými bankami a Evropskou komisí. Federace byla založena k podpoře obecných zájmů svých členských asociací a k šíření informací v zájmu svých členů. V roce 1957 byly vydány první vzorové Conditions of Contract for Works of Civil Engineering Construction, jež založily tradici tzv. Červené knihy FIDIC (verze celosvětově známa jako Red Book). Jedním z dnešních více než sta členů federace je i Česká asociace konzultačních inženýrů (CACE). K postupnému rozšíření aplikace knih FIDIC v České republice došlo po 1991 přechodem k tržnímu hospodářství a následným zájmem zahraničních investorů realizovat své projekty i prostřednictvím místních stavebních společností.

CACE

Organizace založena v době formování trhu konzultačních inženýrských prací v ČR. Úlohou CACE je poskytování informací členům a zavádění obecně uznávaných pravidel do domácích podmínek. Asociace poskytuje české překlady vzorů FIDIC; konkrétně CONS (Red Book), P&DB (Yellow Book), Short Form (Green Book) a Client/Consultant Model Services Agreement (White Book). Vzory FIDIC z hlediska vnitřní struktury obsahují promyšlenou provázanost jednotlivých článků, hlavně co se týče alokace (přidělení) rizik, správy zakázky, odpovědnosti za projektovou dokumentaci, claimů, řízení změn, řízení času a systému řešení sporů. Komplikací použitím podmínek FIDIC je jazyková bariéra v podobě odlišného výkladu pojmů. Význam některých termínů spojením bývá nepochopen, protože FIDIC vychází z anglického právního řádu. Vzorové dokumenty shromažďují zkušenosti odborníků výstavby a poskytují určitý návod. Dokumenty přispívají ke zvýšení právní jistoty a předvídatelnosti při výstavbě.

Červená kniha, Bílá kniha a Zelená kniha byly přeloženy do českého jazyka v rámci činnosti CACE. Zároveň byly převzaty do Obchodních podmínek resortu dopravy pro stavby pozemních komunikací schválené Ministerstvem od 2008.

¹³ Česká asociace konzultačních inženýrů. [online]. [cit. 2017 – 05 - 17]. Dostupné z: <http://www.cace.cz/fidic.php>

1.9 Asociace pro rozvoj infrastruktury

Asociace pro rozvoj infrastruktury (ARI) působí jako think-tank¹⁴ v oblasti veřejné infrastruktury sjednocující názory významných dodavatelů projektové a inženýrské přípravy, stavební realizace, správy a údržby, financování a poradenství. Zároveň prezentuje koncepčně ucelený názor na změny, které by měla Česká republika podstoupit, aby její infrastruktura byla hybnou silou ekonomické prosperity země. Pojem infrastruktura vnímáme v mezinárodním slova smyslu a rozumíme pod ním nejen dopravní a inženýrské stavby, ale také sociální infrastrukturu, tedy stavby pozemní.¹⁵

1.10 Platforma pro vznik českého standardu¹⁶

V květnu 2016 zasedala 1. schůze platformy s cílem vytvořit český standard smlouvy pro projektové práce a smlouvy pro výstavbu pozemních staveb. V inženýrských stavbách jsou užívány vzory FIDIC zatímco u pozemních stavbách je standardizace nulová. Dle vyjádření předsedy platformy vzniká v nestandardním prostředí nejistota, která vede ke strachu z rozhodování a netransparentnímu prostředí. Pro srovnání dále uvádí běžně používané standardy v Rakousku (ONORM B 2110), Německu (VOB/B), Švýcarsku (SIA 118), Dánsku (AB 92 a ABT 93), Francie (CCAG), USA (AIA, DBIA) nebo Velká Británie (NEC, JCT).

Dle platformy musí smlouva řešit určení ceny, odpovědnost za projektovou dokumentaci, správu zakázky, rozdělení rizika – kompenzace, řízení změn díla, řízení času, řízení kvality, spolupráci a řešení sporů.

Standard bude založen na již nepoužívaných, ale kvalitních smluvních dokumentů z první republiky a dnešních mezinárodních vzorech. Komise platformy přizve k připomínkování další experty. Širší využití nového standardu, rozhodne až čas.

1.11 Přínosy zákona o zadávání veřejných zakázek

Zákonu o zadávání veřejných zakázek předcházelo zrušení směrnice o zadávání VZ 2004/18/ES a nahrazení směrnicí Evropského parlamentu a rady 2014/24/EU ze dne 26. února

¹⁴ Think tank jsou instituce zabývající se výzkumem či analýzou politiky, působí jako flexibilní síťové struktury na pomezí oblastí výzkumu a vzdělání, politiky, podnikání a nevládního sektoru.

¹⁵ Asociace pro rozvoj infrastruktury. *Poslání a cíle* [online]. [cit. 2017 – 01 - 20]. Dostupné z: <http://www.ceskainfrastruktura.cz/?lang=cs>

¹⁶ Stavební a smluvní standardy [online]. [cit. 2017 – 01 - 20]. Dostupné z: <http://www.stavebni-smluvni-standardy.cz/>

2014. Tyto směrnice nově regulují oblast zadávání veřejných zakázek v EU. Česká republika byla povinna převzít nová pravidla do vnitrostátního právního řádu do 18. dubna 2016. Na základě tohoto faktu byl připraven a předložen návrh zákona o zadávání veřejných zakázek (dále jen ZZVZ). V ČR je zadávání veřejných zakázek upraveno zákonem 134/2016 Sb. s platností od 1. 10. 2016.¹⁷ ZZVZ užívá termínu zadávací podmínky, které obsahují kvalifikační, technické, obchodní a další související podmínky. S účinností zákona 134/2016 Sb. byla zrušena vyhláška č. 231/2012 Sb. o stanovení obchodních podmínek pro VZ na stavební práce. Vyhláška obsahovala povinnost obsahu některých ustanovení obchodních podmínek (například lhůty, způsob předání a převzetí díla). Nově obsah obchodních podmínek upravuje pouze občanský zákoník. ZZVZ pouze

Vybrané zásadní změny ZZVZ:

- 1) Možnost měnit smlouvu na veřejnou zakázku bez splnění dalších podmínek, a to až do výše 15 % původní hodnoty, v případě veřejné zakázky na stavební práce,
- 2) Nemožnost stanovit ekonomickou výhodnost nabídky u veřejných zakázek v nadlimitním režimu pouze na základě nejnižší nabídkové ceny například v případě veřejných zakázek na architektonické, technické a inspekční služby, u těchto služeb je tak zadavatel povinen stanovit ekonomickou výhodnost nabídky alespoň z části na základě kritérií kvality,
- 3) Nové možnosti pro identifikaci mimořádně nízké nabídkové ceny - návrh umožňuje zadavatelům, aby dopředu v zadávací dokumentaci stanovili vzorec pro výpočet nebo stanovili přímo cenu, pod kterou budou nabídkové ceny považovat za mimořádně nízké.¹⁸

Podrobný popis zásadních změn

1) Dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách bylo možné dodatečné stavební práce zadávat pouze formou § 23 jednacímho řízení bez uveřejnění (JŘBU).

¹⁷ epravo.cz [online]. [cit. 2017 – 01 - 20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/revoluce-ve-verejnych-zakazkach-uz-jste-pripraveni-103909.html>

¹⁸ Ministerstvo pro místní rozvoj. *Výroční zpráva o stavu veřejných zakázek v České republice za rok 2015*, Kapitola 1 [online]. [cit. 2017 – 01 - 25]. Dostupné z: <https://www.portal-vz.cz/cs/Spoluprace-a-vymena-informaci/Vyrocnizpravy-a-souhrnne-udaje-o-verejnych-zakazk/Vyrocnizpravy-o-stavu-verejnych-zakazek>

Podle odstavce (4) zadavatel mohl zadat veřejnou zakázku JŘBU, jestliže jej nemohl předvídat a z časových důvodů není možné zadat veřejnou zakázku v jiném druhu zadávacího řízení.

(7) V jednacím řízení bez uveřejnění může zadavatel zadat veřejnou zakázku na stavební práce nebo veřejnou zakázku na služby rovněž v případě, jestliže jde o¹⁹

a) dodatečné stavební práce nebo dodatečné služby, které nebyly obsaženy v původních zadávacích podmínkách, jejich potřeba vznikla v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat, a tyto dodatečné stavební práce nebo dodatečné služby jsou nezbytné pro provedení původních stavebních prací nebo pro poskytnutí původních služeb, a to za předpokladu, že

1. dodatečné stavební práce nebo dodatečné služby budou zadány témuž dodavateli,

2. dodatečné stavební práce nebo dodatečné služby nemohou být technicky nebo ekonomicky odděleny od původní veřejné zakázky, pokud by toto oddělení způsobilo závažnou újmu zadavateli, nebo ačkoliv je toto oddělení technicky či ekonomicky možné, jsou dodatečné stavební práce nebo dodatečné služby zcela nezbytné pro dokončení předmětu původní veřejné zakázky, a

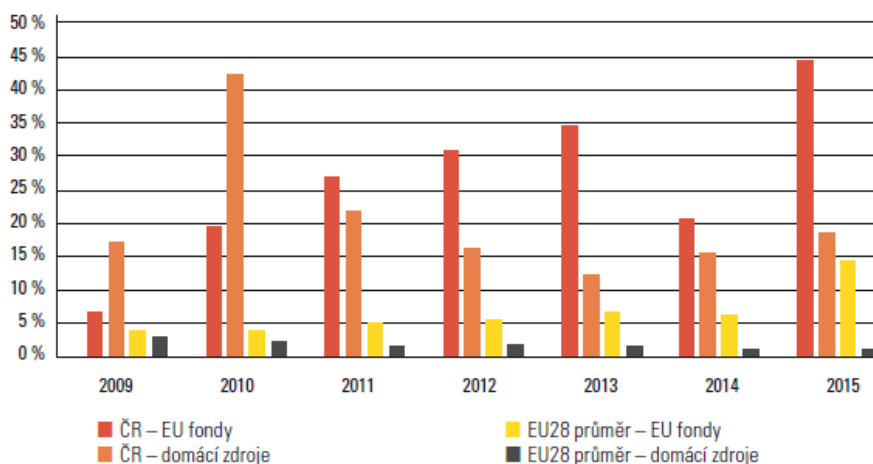
3. v případě veřejného zadavatele celkový rozsah dodatečných stavebních prací nebo dodatečných služeb nepřekročí 30 % ceny původní veřejné zakázky,

Z příloženého grafu JŘBU ve stavebnictví vyplývá nepochopení změn a jejich úpravu formou zadání nové veřejné zakázky bez uveřejnění. Srovnání s průměrem EU doplňuje, že tato forma úpravy zákona je nestandardní.

¹⁹ Business.center.cz [online]. [cit. 2017 – 01 - 26].

Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/verejne-zakazky/cast2h1.aspx>

Graf 1 JŘBU ve stavebnictví – srovnání ČR versus průměr EU



Zdroj: 3 Časopis ve stavebnictví: Proč se český veřejný investor nemůže chovat hospodárně?

3. díl. - Lukáš Klee, Jiří Skuhrovec, Zdroj: Tender Electronic Daily, Datlab s.r.o.)

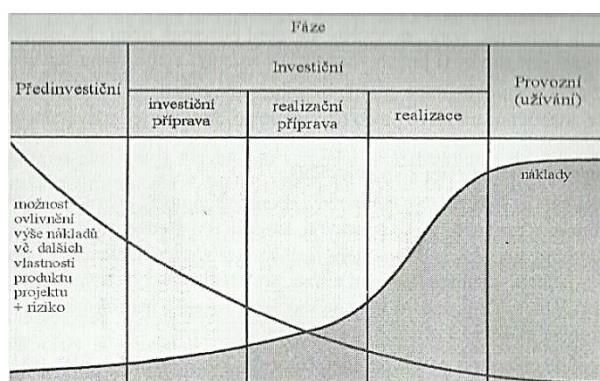
Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, který nahradil původní zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách obsahuje pozitivní. Koncepce vychází z rozdělení na podstatné (vyžadující nové zadávací řízení) a nepodstatné změny (přípustné bez nového zadávacího řízení). Přípustné jsou především nepodstatné změny závazku. Nově je zavedena kategorie změn závazku ze smlouvy tzv. *de minimis* (lze chápat bez odůvodnění). Uvedená skupina změn vyplývá z pravidla, že za podstatnou změnu závazku ze smlouvy není považována změna, která (i) nemění celkovou povahu veřejné zakázky a (ii) jejíž hodnota je nižší než finanční limit pro nadlimitní zakázku a zároveň nižší než 15 % původní hodnoty závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku na stavební práce, která není koncesí. ZZVZ § 222 odst. 4 stanoví, že bude-li provedeno více změn dle tohoto ustanovení, je rozhodný součet hodnot všech těchto změn. Namísto předchozí striktní úpravě ZVZ změn závazku ze smluv na veřejnou zakázku, která rozšíření předmětu zakázky principiálně zakazovala (s výjimkou dodatečného plnění zadaného v JŘBU § 23 ZVZ). Změny závazku ze smlouvy tzv. *de minimis*, získá zadavatel větší flexibilitu pro práci s nepředvídatelnými změnami. Nyní pro tyto změny postačí pouhý dodatek ke smlouvě. V příloze č. 4 je přiložen § 222 změna závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku.²⁰

²⁰ Epravo.cz. Změna závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se zaměřením na změnu de minimis - Ondřej Šafránek, Helena Skalská. [online]. [cit. 2017 – 01 - 27]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/zmena-zavazku-ze-smlouvy-na-verejnou-zakazku-se-zamerenim-na-zmenu-de-minimis-103523.html>

Dalším užitečným nástrojem je možnost zadavatele zařadit mezi přípustné změny podmínky a obsah předem vyhrazený v zadávací dokumentaci (například předem jednoznačně vyhrazená možnost zvýšení ceny plnění, včetně mechanismu jejího výpočtu nebo změna dodavatele).²¹

2) Přístup ZZVZ k ekonomické výhodnosti nabídky nepřímo ovlivní průběh realizace nižším tlakem na cenu projektové dokumentace. Tlak na cenu výrazně ovlivňuje kvalitu projektové dokumentace, která má podstatný dopad na náklady v průběhu životnosti stavby. Důležitost nepodceňovat kvalitu projektových prací reprezentuje níže uvedený graf ovlivnitelnosti nákladů. Křivka možnosti ovlivnit náklady poukazuje na přímou souvislost kvalitního projektu k budoucím nákladům díla a obráceně. S novým zákonem lze předpokládat snahu zadavatelů o soutěž kvalitnější dokumentace, která původním zákon omezoval kritériem hodnocení minimální nabídkové ceny. Nepřímým přínosem této novinky je snížení počtu chyb v projektové dokumentace.

Graf 2 Ovlivnitelnosti nákladů v průběhu životnosti stavby



Zdroj: 4 převzato z: TOMÁNKOVÁ, J. a ČÁPOVÁ, D. *Management staveb*. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013, 12 s.

3) Identifikace mimořádně nízké nabídkové ceny byla původním zákonem určena z nabídek uchazečů, což nepředstavuje relevantní údaj pro její vyhodnocení. Původní zákon č. 137/2006 Sb. stanovil povinnost zadavatele zdůvodňovat mimořádně nízkou nabídkovou cenu vyjádřením uchazeče. Z důvodu tvorby nepřesných rozpočtů veřejné zakázky projektanty

²¹ *Veřejné zakázky 02/2016: Deset nejdůležitějších změn pro zadavatele* [online]. [cit. 2017 – 02 - 05]. Dostupné z: <http://www.havelholasek.cz/cs/publikace-media/clanky-a-rozhovory/42-veejny-sektor-a-regulace/529-novy-zakon-o-zadavani-verejnych-zakazek-10-nejdulezitejsich-zmen-pro-zadavatele>

nemohl veřejný zadavatel relevantně rozhodnout, která nabídka představuje mimořádně nízkou cenu. Docházelo k situacím, ve kterých vyhraná nabídka byla podhodnocena oproti ostatním. Tyto zakázky, pak tvořili obrovský zdroj změn nebo nebyly dokončeny.

Nový zákon č. 134/2016 Sb. § 113 poskytuje veřejnému zadavateli nástroj stanovení mimořádně nízké nabídkové ceny, nákladu nebo způsobu určení. Zadavatel může eliminovat rizikové nabídky s nízkými cenami, které ale později tvoří značnou část změn během realizace.

1.12 Dílčí závěr

Obchodní podmínky tvoří součást smlouvy o dílo a jejich obsah upravuje občanský zákoník. Z důvodu urychlování a zjednodušení kontraktačního procesu jsou smluvní podmínky harmonizovány do vzorových dokumentů. S příchodem tržního hospodářství odborné a zájmové organizace vytvořili všeobecné obchodní podmínky pro zhotovení stavby, projektové práce a navazující služby. Stavby pozemních komunikací (od roku 2002) a železnic (od roku 2005) na základě Ministerstva dopravy začala používat výhradně obchodní podmínky pro zhotovení staveb pozemních komunikací (překlad Red Book 1999). V infrastrukturních projektech došlo k několika aktualizacím obchodních podmínek. V pozemním stavitelství k žádné významné aktualizaci nedošlo a prosazování jiných podmínek nebylo zjištěno. Tato skutečnost bude použita v praktické části provedením průzkumu.

Efektivita veřejné výstavby je ovlivněna původním zákonem o veřejných zakázkách. Kvalita projektové dokumentace, soupis prací s neměnným množstvím nebo nepřekročitelnost ceny zapříčinila komplikace zadavatelům a krácení dotací. S platností nového zákona je většina nevhodných pravidel upravena. Ve veřejném sektoru lze predikovat pozitivní vývoj.

Dále bylo zjištěno, že asociace konzultantů poskytuje školení pro použití vzorových dokumentů. Důležitým předpokladem pro rozšíření vzorových podmínek FIDIC a zavedení standardu obecně je šíření dobré praxe.

2 Stanovení hypotéz a metodologie práce

Z rešerše vyplývá, že veřejné zakázky na stavební práce jsou prováděny v netransparentním prostředí. Tuto situaci významně zapříčinil zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, který přísně reguloval flexibilní postup zadavatele a nestandardní prostředí. Regulaci veřejných zakázek napravili technické novely a především nový ZZVZ (podkapitola změny v kontextu zákona) což nepochybně zvýší efektivitu výstavby. Na nestandardní prostředí se významně podílejí obchodní podmínky, které mají důležitou roli ve smluvním závazku. Použití standardizované vzoru zvyšuje transparentnost prostředí, snižuje nedůvěru, poskytuje předvídatelnost, jistotu a prověřenou praxi. V infrastrukturních projektech jsou stavby dle standardizovaných podmínek FIDIC realizovány již řadu let (kapitola Smlouva). Pro dosažení přínosu práce jsou hypotézy směřovány do kategorie pozemní staveb. Stanovení hypotéz bylo provedeno na základě přínosu standardních obchodních podmínek. Hypotézy budou ověřeny odpověďmi z dotazníkového šetření a analýzou dostupné literatury. Postup metody dotazování je uveden v kapitole návrhu. Analýza odborné literatury je obsažena v kapitole 3. Vyhodnocení hypotéz je v závěru práce.

Hypotézy

Hypotéza č. 1: Potenciál standardizovaných smluvních podmínek pro stavební práce pozemních staveb není v ČR dostatečně využíván.

Hypotéza č. 2: Použitím standardizovaných obchodních podmínek lze snížit náklady na právní a administrativní služby.

Hypotéza č. 3: Standard smlouvy přinese účelné rozdělení rizik, předvídatelnost a snížení počtu sporů smluvních stran.

Hypotéza č. 4: Smluvní strany nedostatečně využívají alternativních způsobů řešení sporu.

3 Ustanovení vzorových obchodních podmínek²²

Práce poukazuje na přínosy standardních obchodních podmínek a tato kapitola má za cíl popsat jejich obsah. Autor popisuje dodavatelské metody, konstrukci celkové ceny díla, aspekt řízení času, FIDIC - zástupce standardních obchodních podmínek, změny během výstavby, nároky smluvních stran a řešení sporů. V úvodu je popsána účinnost mezinárodních vzorových smluv v odlišných právních systémech.

3.1 Právní systém

V souvislosti s použitím mezinárodního smluvního standardu FIDIC je vhodné zmínit v jakém právním prostředí je využíván. Angloamerický právní systém (common law) je používán zejména v Anglii a Americe. Kontinentálně-evropský právní systém (civil law) je využíván v evropských zemích včetně České republiky. Významnou odlišností je postavení smlouvy o dílo v zákoně. V common law jsou ujednání ve smlouvě nadřazena nad zákon. Smluvní ujednání, které si jednotlivé strany dohodli, jsou rozhodující a nelze se odvolat pro jejich neplatnost. Uvedené pravidlo představuje známé rčení „co je psáno, to je dáno“. V zemích s kontinentálně-evropským právním systémem, je smlouva podřazena zákonu.

Základním rozdílem mezi angloamerickým (common law) a kontinentálně-evropským právním systémem (civil law) je z hlediska smluvního práva v nejobecnější rovině fakt, že angloamerický systém je postaven na zvyklostech, pragmatickém přístupu a zdůrazňuje maximální princip smluvní svobody, zatímco kontinentálně-evropský systém je založen na římském právu, právní teorii a velký význam v něm mají kogentní ustanovení rozhodného práva, která mohou ovlivnit i původní dohodu stran.²³

Není relevantní srovnávat funkčnost mezinárodních vzorových dokumentů v zemích common law a civil law. V zemích common law mají smluvní strany větší jistotu soudní vymahatelnosti uzavřené smlouvy. V zemích civil law je pro smluvní strany nezbytné respektovat zákonné ustanovení dané země. Některá ustanovení smluv FIDIC nelze v ČR vymáhat

²² KLEE, Lukáš. *Stavební smluvní právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, ISBN 978-80-7478-804-8.

²³ KLEE, Lukáš. *Stavební smluvní právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 49 s. ISBN 978-80-7478-804-8.

3.2 Dodavatelské systémy

Výběr dodavatelského systému závisí na volbě investora převzít míru rizika plynoucí z realizace. Volba rizika plyne ze schopnosti řízení investora. V případě potřeby jsou rizika přenesena na ostatní účastníky, kterými jsou nejčastěji projektant a dodavatelé. Hlavní rizika plynou z řízení nákladů, času a kvality. Dalším podstatným faktorem pro výběr dodavatelského systému je účel stavby, druh a lhůta výstavby.

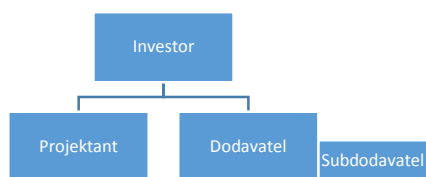
3.2.1 Tradiční dodavatelský systém

Tradiční dodavatelský systém se v angličtině nazývá Design & Bid & Build (DBB - Navrhni, poptej a postav). V tomto systému uzavírá investor dvě smlouvy o dílo, a to s projektantem na vytvoření projektové dokumentace a s dodavatelem na samotnou realizaci stavby. Projektant nese odpovědnost za správnost a úplnost projektové dokumentace a dodavatel za úplné zhotovení stavby. Odpovědnost je rozdělena a dodavatel nemá pravomoc vstupovat do projekčních prací. Projektant může vystupovat v pozici autorského či technického dozoru a z této funkce kontrolovat správnost provedení realizace stavby dle projektové dokumentace a kvalitu při její skutečné realizaci. V tomto případě je tradiční dodavatelský systém doplněn další smlouvou. Ze stavebního zákona (2006, § 152 odst. 4) vyplývá povinnost investora zajistit autorský a technický dozor.

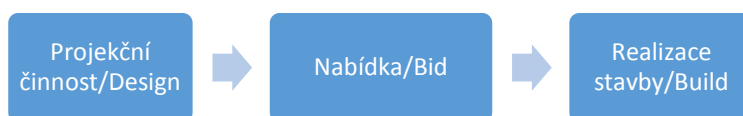
Tento typ dodavatelského systému se využívá pro stavby s předem sjednaným rozpočtem (pevnou cenou), především ve veřejném sektoru. Dodavatel odpovídá za veškerá rizika spojená se zhotovením stavby či překročení nákladu. Výhodou je jeho jednoduchost, přehledné rozdělení rolí a transparentnost. Investor může kontrolovat a koordinovat projektovou dokumentaci, zda odpovídá jeho cílům a záměrům a dále pověřuje jediného dodavatele ke zhotovení stavby. Systém má však i řadu nevýhod: vzhledem k dané posloupnosti činností neumožňuje úsporu času, vzhledem k absenci spolupráce mezi projektantem a dodavatelem dochází k častým změnám, kdy se tak navyšuje počet claimů (uplatňovaných nároků²⁴).

²⁴ ROUŠAR, Ivo. *Projektové řízení technologických staveb*, s. 156. Praha: Grada Publishing, 2008. ISBN 978-80-247-2602-1

Obr. 2 Smluvní vztahy v tradičním dodavatelském systému



Obr. 3 Posloupnost fází tradičního dodavatelského systému



Zdroj: 5 JACKSON, Barbara J. *Construction management jumpstart*, s. 48.
2nd ed. Indianapolis: Wiley, c2010. ISBN 978-0-470-60999-6.,

3.2.2 Systém jediného dodavatele

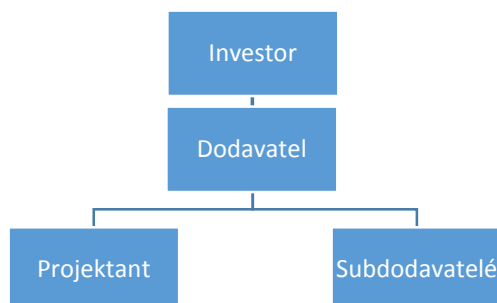
Dodatelský systém jednoho dodavatele, označovaný jako Design & Build (D&B) spočívá v uzavření jen jedné smlouvy o dílo, a to mezi investorem a jediným dodavatelem stavby. Investor si klade různé podmínky, které se vztahují k popisu stavby, jejím cílům a funkci, k projektové dokumentaci územního řízení nebo také k požadovaným materiálům. Úkolem dodavatele je zhotovit stavební dílo na základě jím vytvořené projektové dokumentace ve stanoveném termínu a za stanovenou cenu. Je tedy odpovědný za celý výstavbový projekt. Tak, jak je tomu i u tradičního dodavatelského systému, i tento bývá často doplněn smlouvou o zajištění technického dozoru a prostřednictvím něj má tak investor možnost hlídat své vynaložené prostředky.

Jednou z výhod tohoto systému je dobrá úroveň komunikace projekčního a realizačního týmu v rámci jednoho dodavatele. Díky tomu je tento systém rychlejší než tradiční. Další výhodou je cena, která ve většině případů odpovídá kvalitě. Na druhé straně může být cena značně navýšena a to v závislosti na větší odpovědnosti a rizikům, kterým musí dodavatel čelit. Omezené možnosti investora kontrolovat a ovlivňovat projekční a stavební práce jsou jistou nevýhodou.

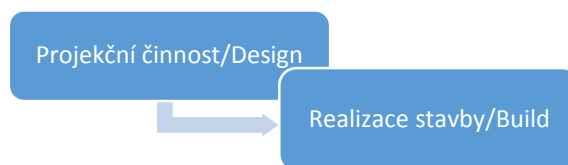
U tohoto dodavatelského systému je důležitá komunikace investora s dodavatelem a komunikace mezi projekčním a realizačním týmem. Využívá se proto především u náročnějších staveb. Veškerá rizika za dodávku kompletního stavebního díla přebírá dodavatel a investor je tak těchto rizik zproštěn. Hlavním úkolem investora je tedy správně stanovit své záměry a cíle

a následně vybrat vhodného dodavatele. Smlouva, která pracuje s tímto typem dodavatelského systému je často uzavírána na pevnou cenu, nebo cenu maximálně garantovanou.

Obr. 4 Smluvní vztahy systému jediného dodavatele



Obr. 5 Prolínání činností v systému jediného dodavatele



Zdroj: 6 JACKSON, Barbara J. Construction management jumpstart, s. 51. 2nd ed.

Indianapolis: Wiley, c2010. ISBN 978-0-470-60999-6.,

3.2.3 Systém dodání stavby na klíč

Tento dodavatelský systém je téměř shodný s předcházejícím systémem jediného dodavatele. Opět je tu uzavírána jedna smlouva o dílo, a to mezi investorem a dodavatelem. Výjimku tvoří ta skutečnost, že při užití tohoto systému investor očekává předání funkčního stavebního díla, aniž by měl zajištěn svůj odborný dohled nad realizací stavby. V zahraničí je tohoto systému užíváno zejména při realizaci elektráren, továren či dalších technických staveb. Systému na klíč se také říká zakázkám, jež byly uzavřeny dle smluvních podmínek FIDIC u projektu EPC (Engineering, Procurement and Construction).

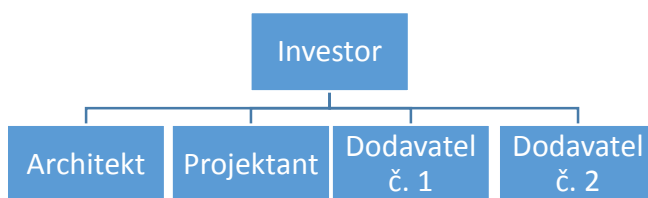
3.2.4 Systém více dodavatelů

Investorský způsob výstavby nebo také systém více dodavatelů je charakteristický tím, že zadavatelem a koordinátorem jednotlivých projekčních, stavebních a montážních prací je sám investor. Jako první uzavírá smlouvu s jednotlivými projektanty, přičemž se rozlišuje projektant pozemních staveb, statik, projektant technického zařízení budov aj. Ti vytvářejí projektovou dokumentaci, na jejímž základě pak zadává jednotlivé práce dodavatelům. Jak je

zřejmé, u tohoto typu se uzavírá větší počet smluv o dílo. Tohoto systému může využít investor, který má dostatek zkušeností s řízením projektu spojeného s výstavbou. V této věci ho může v rámci firmy zastoupit projektový manažer, anebo si lze pro tyto účely najmout inženýrskou firmu, která vystupuje jménem investora. Této službě se v České republice říká „inženýring“, v zahraničí pak „Agency Construction Management“.

Využití nalezne tento systém u jednodušších staveb nebo u subdodávek. Uzavíraná smlouva počítá s jednotkovou cenou, tedy skutečná cena je známa až po dokončení stavebních prací. Výhodou systému více dodavatelů je větší přehled o prováděných činnostech a také flexibilita při provádění změn. Určitou nevýhodou lze spatřovat v koordinaci veškerých prací investorem, nebo jím pověřeným manažerem/firmou a ve velkém počtu smluv. Dále skutečnost, že je finální cena známa až po dokončení projektu je jistým negativem.

Obr. 6 Smluvní vztahy systému více dodavatelů



3.2.5 Systém stavebního řízení

Při volbě systému stavebního řízení (Construction Management at risk) uzavírá investor dvě smlouvy, a to s projektantem a inženýrskou společností. Úspěšnost systému závisí na vzájemné komunikaci všech tří účastníků. Úkolem inženýrské organizace je konzultovat s projektantem a investorem projekční práce a koordinovat a řídit jednotlivé dodávky stavebních i montážních prací. Inženýrská organizace plní funkci kontraktora, protože jedná vlastním jménem v zájmu investora. Dá se říci, že jistým způsobem nahrazuje dodavatele stavby z tradičního dodavatelského systému a odpovídá za dodání funkčního stavebního díla. Tento dodavatelský systém pracuje povětšinou s tzv. garantovanou cenou, kdy inženýrská společnost odpovídá za náklady. I tento systém má řadu výhod a nevýhod. Z výhod lze jmenovat možnost urychlení procesu způsobeného spoluprací realizačního a projekčního týmu již od počátku, redukce změn a tedy i claimů a větší zapojení investora. Nevýhodou je nákladnost tohoto dodavatelského systému. Jelikož pracuje s garantovanou cenou, může být cena zbytečně nadhodnocena ještě před tím, než jsou objasněny všechny podrobnosti ke stavbě.

Obr. 7 Smluvní vztahy systému stavebního řízení



Níže uvedená tabulka znázorňuje rozdělení rizika mezi smluvní strany v závislosti na volbě metody dodání díla. Tradiční přístup centralizuje rizika na jednoho účastníka, zpravidla dodavatele. Ten představuje tradiční dodavatelský systém s pevnou cenou. S cílem vyvážit smluvní vztah vznikl decentralizovaný přístup alokace. Především účastníkům stavebního procesu, které mohou rizika účinně řídit.

Dodavatel přebírá většinu rizik metodou design-build. Objednatel přebírá většinu rizik metody management contracting, tradičního dodavatelského systému (DBB) s nákladovou cenou. Vyvážená rizika představuje tradiční metoda s fakturací dle skutečnou prostavěnosti a tradiční metoda s inflační doložkou. Je nutné brát v úvahu rizikovou přírůžku v případě přesunu na dodavatele.

Tabulka 1 Alokace rizik v závislosti na dodavatelském systému

Contract Type	Risk	
	Employer	Contractor
Design & Build (Complete 'package' by supplier)		████████████████████
Design & Build (Design input by Employer)	████████████████████	████████████████████
Traditional Lump Sum (Fixed Price)	████████████████████	████████████████████
Traditional Lump Sum (Fluctuations)	████████████████████	████████████████████
Traditional Measurement (Bill of Approx. Quantities)	████████████████████	████████████████████
Traditional Measurement (Fixed Fee Prime Cost)	████████████████████	████████████████████
Traditional Measurement (Percentage Fee Prime Cost)	████████████████████	████████████████████
Management Contracting	████████████████████	████████████████████

Zdroj: 7 převzato z: Coles, D. Lecture Notes on Project Evaluation and Development. HAN University, 2009. Dostupné

z: <http://article.sciencepublishinggroup.com/html/10.11648.j.ajce.20160404.12.html>

3.3 Cena²⁵

Každá smlouva by měla definovat způsob tvorby celkové ceny díla a obsah. Rozlišujeme především stanovení pevné nebo pohyblivé ceny. Úhrada se určuje měřením, paušálem nebo skutečnými náklady. Je doporučeno ve smlouvě upřesnit, z jaké ceny se vypočítávají například sankce, smluvní limity odpovědnosti nebo výše záruk

Hlavní ekonomické vlivy jsou například ceny materiálů, inflace, změny kurzů a úrokových sazeb. Na uvedené ekonomické vlivy reaguje cena pohyblivá. Pevná cena se po dobu účinnosti smlouvy v důsledku vlivů nemění.

3.3.1 Stanovení ceny díla

Stanovení celkové ceny je rozlišeno měřením (re-measurement/unit price), paušálem (lump sum) nebo náklady (cost plus).

Zaplacení dle skutečné výměry prací na základě smlouvou dohodnutých jednotkových cen představuje měřené zakázky. Metody měření jsou dle skutečně provedených prací oceněných jednotkovými cenami za položku nebo celkovými cenami za soubor (paušál). Jestliže, nejsou položky výkazu výměr nebo soubory prací dostatečně popsány vznikají spory o plnění. Popis je obvykle umístěn ve výkazu výměr, specifikacích nebo formou odkazu na oborový třídník cen. Měřené zakázky představují projekty, u kterých není předem známa celková cena díla. Celková cena vzniká průběžně na základě měření a vyúčtování skutečně provedených prací.

Na základě paušální ceny jsou práce hrazeny dle platebního kalendáře po dokončení milníků díla nebo úplném dokončení stavby. Milníky mohou představovat obdržení stavebního povolení, dokončení zakládání nebo kolaudace. Objednatel u paušálních plateb neměří, jaké množství bylo prostavěno. Pouze kontroluje naplnění podmínky pro dosažení dohodnutého platebního milníku. Dojde-li ke změnám a claimu může se zvýšit původní platba. Paušální cenu nelze chápat jako nepřekročitelnou. Negativním způsobem se projevuje výběr nejlevnějšího dodavatele. Důraz by se měl klást na výběr nejlepšího dodavatele s reálnou cenou.

²⁵ KLEE, Lukáš. *Stavební smluvní právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-804-8.

Nákladová cena představuje platbu dodavateli podle skutečných nákladů (například cena subdodavatele) a smluvně stanovenou přírážku za režie a zisk. Přírážka může být pevná, vyjádřená procentuálně nebo klouzavá procentuální. Nákladové ceny se mohou použít pro ocenění claimu nebo dodatečných změn. Metoda nákladové ceny je vhodná u rizikových projektů, u kterých by riziková přírážka objednatele dosahovala neúměrné výše. S touto metodou jsou spojeny podrobné evidence nákladů s právem objednatele na audit přiměřenosti a opodstatněnosti vynaložených výdajů.

Maximální garantovaná cena (maximum guaranteed price) je v USA známá též jako metoda Construction Management At-Risk. Úspěchem metody je dvoustupeňové zadávací řízení. První stupeň je hrazen na bázi nákladové ceny a představuje předběžné průzkumy, studie proveditelnosti a základní projektovou dokumentaci. Druhá etapa tvoří detailní PD. Smlouva o dílo je uzavřena v situaci, kdy jsou si smluvní strany vědomi rozsahu prací a riziky. Důležité je vypracovat podrobnou rizikovou analýzu.

Cílová cena představuje vhodný mechanismus jak motivovat účastníky projektu k maximální spolupráci. Smluvní strany dohodnou cílovou cenu na základě znalosti podmínek projektu. Práce objednatele jsou hrazeny na základě nákladové ceny. Původní cena je v průběhu aktualizována o kompenzace (změny díla). V závěru je porovnána původní cílová cena a skutečná celková cena. Došlo-li k úspoře, dělí si strany úsporu nebo zvýšení ceny dle dohodnutého poměru. Tento princip motivuje strany k efektivnímu řízení zakázky se záměrem zvýšit zisk nebo minimalizovat ztrátu.

Z důvodu chybějící zákonné úpravy či zvyklosti, je doporučeno cenu díla vymezit již ve smlouvě o dílo. Určení ceny díla je možné kombinovat, ale systém konstrukce celkové ceny je nutné dodržovat. V případě paušální ceny tedy nelze měřit skutečně provedené práce. Riziko z nevhodně stanovené tvorby ceny nebo chybně oceněného nabídkového rozpočtu nesou smluvní strany. Překročení předpokládané ceny

3.3.2 Vyúčtování a platby

Cena díla je obvykle hrazena v měsíčních platbách. Měřené zakázky jsou hrazeny částkami, které odpovídají skutečně provedeným pracím. Soupis prací potvrzuje správce zakázky. Smlouvy s paušální cenou podléhají harmonogramu splátek a dokončení milníků projektu.

3.3.3 Překročení předpokládané ceny

Cena díla je jednou z priorit všech účastníků výstavbového projektu. S cenou je spojena většina sporů a konečná hodnota obvykle tvoří ukazatel úspěšnosti projektu. Způsob stanovení ceny díla je jedním z nejdůležitějších mechanismů smlouvy o dílo. Ke zvýšení předpokládané ceny dochází zejména vznikem dodatečných nákladů. Překročení předpokládané ceny díla je obvykle chápáno zákazníkem nebo veřejností jako selhání. Dodatečné náklady hradí smluvní strana, která je zavinila. Dle mezinárodní praxe nese zhotovitel rizika, která ze své podstaty může ovládat nebo alespoň pojistit. Objednatel odpovídá za rizika ostatní.

3.4 Čas²⁶

Vymezení času je důležitý parametr obsahu smlouvy o dílo. Posunutí termínu dokončení způsobuje objednateli komplikace například v podobě oddalování přínosů, nemožnost užívání díla nebo sankce s již smluvně dohodnutými uživateli. Smluvní strana, která zapříčinila nedodržení časového aspektu je zavázána sankcemi. Kvalitní smlouva musí zajišťovat dodržení doby dokončení a obsahovat postupy při vzniku zpoždění, přerušení nebo odstoupení od smlouvy. V rizikových projektech (například velké stavby) musí smlouva řešit požadavek na rozšíření předmětu díla, nebo urychlení výstavby (akceleraci).

Návaznost stavebních prací vyžaduje vytvářet časové rezervy (float time). Rezervy si obvykle vytváří dodavatel, který odpovídá za rizika na staveništi. Při požadavku dodavatele na posunutí termínu dokončení z příčin náležitých objednateli. Dodavatel argumentuje zkrácením těchto rezerv na dílčích objektech bez posunutí doby. Z principu, rezervy náleží dodavateli a nemá důvod přebírat odpovědnost objednatele.

3.4.1 Ochrana pro aktivity

Čas úzce souvisí s proaktivním přístupem, který má omezovat hrozby při zpoždění. *Standardizované vzory smluvních podmínek pro velké výstavbové projekty bez výjimky obsahují jako základ proaktivního řízení času, ustanovení určující povinnost zhotovitele (ale i objednatele) upozorňovat na jakékoliv události s vlivem na čas.²⁷ Zároveň obsahují podmínku oznamovat nároky a předávat aktualizovaný harmonogram stavebních prací s dopady změn na termíny. Oddálení termínu realizace způsobuje ztráty objednateli kvůli oddálení výnosu,*

²⁶ KLEE, Lukáš. *Stavební smluvní právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, ISBN 978-80-7478-804-8.

²⁷ KLEE, Lukáš. *Stavební smluvní právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 162 s. ISBN 978-80-7478-804-8.

narušení cash-flow. Ve veřejném sektoru způsobuje oddálení nemožnost prospěchu z užívání díla. Zavinění dodavatelem je penalizováno smluvní pokutou, ztrátou bonusů a poškozením dobré pověsti. Součástí mezinárodních vzorových smluv bývá pokyn o včasném oznamování skutkových podstat s vlivem na předmět díla, změny nebo posunutí termínů. Smyslem těchto ustanovení, je výměna informací smluvních stran v aktuálním čase. Informaci o zavinění skutku může odpovědná strana lépe minimalizovat následné negativní vlivy. Ztráty z oddálení realizace stavby jsou vyčísleny návrhové části.

Součinnost smluvních stran bývá v českých smlouvách ustanovena pouze obecně a záleží spíše na osobním přístupu. Vzory FIDIC vysvětlují pasivitu objednatele při oznámení dodavatele o časovém nároku, jako o situaci u které není určena doba dokončení. Dodavatel je v tomto případě povinen dokončit dílo k přiměřené době, která odpovídá zpoždění. Čas plnění je dle občanského zákoníku ujednán ve prospěch dodavatele.

Nejlevnějším řešením jakékoliv komplikace je předcházet jí. Ochrana proaktivní strany ve smlouvě o dílo zákonem řešena není. Chybějící praxe, tak omezuje předvídatelnost výsledku sporů ve vymahatelnosti práv stran.

3.4.2 Prodloužení doby dokončení

Časový sled navazujících činností je náchylný na zpoždění. Každý harmonogram prací obsahuje kritickou cestu (critical path method, CPM), která neobsahuje časové rezervy. Zpoždění kterékoliv této činnosti má za následek posun konečného termínu dokončení. Posun času může být způsoben objednatelem, dodavatelem, nepřímými účastníky nebo vnějšími vlivy. Mohou nastat i případy, kdy zpoždění činnosti neležící na kritické cestě způsobí stranám zhoršené podmínky výstavby. Strany budou zpravidla požadovat kompenzaci nákladů pro zhoršené podmínky výstavby.

Dojde-li ke zpoždění je obvykle zapotřebí postup výstavby urychlit (akcelerace), aby byl dodržen termín dokončení. Zaviní-li zpoždění dodavatel, obvykle navýší výrobní kapacity. Náklady v předchozím případě ponese dodavatel, aby se vyhnul smluvním pokutám. V případě zaviněné zpoždění objednatelem dojde k posunutí termínu dokončení, jestliže není ve smlouvě uvedeno jinak. V případě neuznání nároku na prodloužení termínu dokončení, přestože je nárok dodavatele oprávněn, bude dodavatel požadovat úhradu nákladů na zvýšené výrobní kapacity (tzv. konstruktivní akcelerace). Nároky z konstruktivní akcelerace u nás obvykle nejsou podloženy zákonem, ale i přesto k nim dochází. Princip uznávání výše uvedených nároků je další způsob jak lze motivovat k proaktivitě.

Pro uznání nároku dodavatele na kompenzaci nákladů, tyto nesmí být obsaženy ve smlouvě. Dodavatel musí prokázat, že má nárok na zvýšení nákladů a nikoliv prodloužení termínu dokončení díla. Následně musí náklady vyčíslit s přijatelnou hodnotu určitosti. Složitě je v tomto případě oddělit zavinění objednatele a zavinění dodavatele. Odpovědnost za zpoždění, které nelze ocenit je pak neplané.

Aktualizace harmonogramu a vyhodnocení kritické cesty lze označit za praktické způsob ovládnání změn a nároku zpoždění výstavby. Metoda CPM umožňuje zjistit činnosti s přímým vlivem na termín dokončení díla a odlišit činnosti, které na tento termín vliv nemají. Metoda kritické cesty má důležitý význam u nároků ze zpoždění. V ČR je kritická cesta harmonogramu obvykle používána.

3.4.3 Plnění v přiměřené době

Pokud nastane neplnění povinností na straně objednatele a smlouva neobsahuje mechanismus prodloužení doby dokončení díla je zhotovitel povinen dokončit dílo v přiměřené době (time at large). Objednatel není oprávněn požadovat smluvní pokuty s posunem termínu náležití. Kvalitní smlouvy by měli obsahovat. *K použití principu time at large může dále dojít v případech, kdy objednatel nereaguje na žádosti zhotovitele o přiznání claimu na prodloužení doby pro dokončení díla. Právníci z oblasti common law se přiklánějí k tomu, že pokud objednatel nereaguje na oprávněné nároky zhotovitele k prodloužení doby dokončení díla, je zhotovitel povinen dílo dokončit v přiměřené době s ohledem na všechny okolnosti.*²⁸

3.4.4 Pojištění ve výstavbových projektech

Význam pojištění spočívá v ochraně smluvních stran od finančních následků neočekávaných ztrát a odpovědností. Ve většině případů se objednatel očekává, aby dodavatel (projektant, správce zakázky aj.) pojistil na rizika, která vyplývají z jeho postavení. Výše pojistné částky se stanovuje na základě odhadu možných škod.

Stavební pojištění dohody o odškodnění v rámci jednotlivých činností ve stavebnictví, kde se pojištění volí jako prostředek přenesení rizika (odpovědnosti). Jedná se zejména o tato pojištění: pojištění bankovních záruk (za nabídku, za provedení), pojištění politických rizik, pojištění rozestavěné investice, pojištění ušlého zisku, pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností, pojištění kurzového rizika, stavebně-montážní pojištění, pojištění profesní

²⁸ KLEE, Lukáš. *Stavební smluvní právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 174 s. ISBN 978-80-7478-804-8.

odpovědnosti, pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou vadným výrobkem. Rizika jsou v rámci výstavbového projektu alokována ve dvou nejvýznamnějších smlouvách, a to mezi objednatelem a poskytovatelem služby (správce zakázky, projektant) a ve smlouvě mezi objednatelem a dodavatelem.

Základní rozlišení nebezpečí a rizik

Rizika výstavbového projektu lze rozlišovat na pojistitelná (zranění, smrt, fyzické škody, aj.) a nepojistitelná (pozdní předání pokynů, změny oproti původnímu zadání). Standardizované vzorové smlouvy také pracují s těmito dvěma kategoriemi. Kdo nese odpovědnost za riziko, které výslovně nenáleží ani jedné z těchto kategorií, záleží na znění smlouvy. Nepojistitelná rizika jsou odpovědností dodavatele nebo objednatele.

3.5 Základních soubor vzorových podmínek FIDIC²⁹

- Conditions of Contract for Construction (zkratka CONS, nebo neplatné označení Red Book). Rizika spojená s projektovou dokumentací ponese převážně objednatel. Označeny jako podmínkami s vyrovnanou alokací rizik pro tradiční metodu dodání díla. Cena je určena měřením skutečně provedených prací při použití jednotkových a položkových cen. Používají se v zakázce s nepřesným odhadem celkových výměr (například těleso silnice).
- Conditions of Contract for Plant and Design-Build (zkratka P&DB, nebo neplatné označení Yellow Book). Rizika spojená s projektovou dokumentací ponese převážně dodavatel. V momentě uzavření smlouvy neexistují výkresy nebo specifikace a tím se liší od CONS. P&DB fungují s požadavky objednatele na účel, rozsah a kvalitu. Podrobnost zadání omezuje dodavatele, nabídnout alternativní řešení. Na základě požadavků objednatele vytváří zhotovitel svůj návrh, který se stává součástí smlouvy. Celková cena díla je nastavena jako paušál, ale prostřednictvím změn a uplatnění nároků na dodatečné platby a prodloužení lhůt může být upravena.
- Conditions of Contract for EPC/Turnkey Projects (zkratka Engineer, Procure and Construct, nebo neplatné označení Silver Book). Obdobné projekty jako Design-Build s přesunutím větší míry smluvních rizik na dodavatele. Používají se v případě dodávky investičních celků (např. jaderné elektrárny), kdy se požaduje větší spolehlivost

²⁹ KLEE, Lukáš. *Smluvní podmínky FIDIC*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-620-2.

zajištění celkové ceny a lhůt výstavby. Cena je určena jako paušální bez měření skutečně provedených prací.

Design-build v ČR

Metoda dodávky stavby formou DB je hojně užívána v západních státech. Například v Německu využití podobného principu žluté knihy tzv. „Sonderangebotu“ byla dosažena úspora cca 30%.³⁰ V ČR je forma DB užívána zejména v soukromém sektoru, protože ve veřejném sektoru tvoří překážku hodnotícího kritéria při výběru dodavatele. V právním prostředí ČR je komplikované pro zadavatele zadat VZ na stavební práce, která by zahrnovala kvalitativní parametry a nebyla diskriminující pro nevítězné uchazeče. Proto se v ČR soutěží stavební práce převážně dle nejnižší nabídkové ceny.³¹ Připravit zadávací dokumentaci, kterou nelze napadnout pro diskriminující kritéria, vyžaduje technické odborníky na straně zadavatele. Ten má ovšem omezený rozpočet pro přípravu. „*Kámen úrazu je v tom, že Česká republika není Velká Británie, kde tento systém funguje. Vyžaduje totiž perfektní zadání toho, co stát požaduje. Přesné specifikace parametrů jakosti, typizaci konstrukcí, systém kontroly staveb vlastními dozory. To všechno Česká republika nemá,*“³²

Podmínky FIDIC v českém právním řádu

Použití smluvních podmínek FIDIC v ČR s sebou nese i nevýhody. Rozpory se vyskytují v následujících oblastech:

- Dvojnáčetnost nebo nesrovnatelnost v podmínkách
- Převod práva
- Důvěrné informace
- Zástupce dodavatele, vybavení zhotovitele, sub-dodavatelé
- Změny díla
- Závazky objednatele
- Nevymahatelnost některých smluvních

³⁰ Inženýrská akademie České republiky z.s. [online]. [cit. 2017 – 02 - 10]. Příspěvek ze dne 21.1.2014, 15:19 - Ing. Vladimír Brejcha, FEng. v.r. Dostupné z: <http://www.eacr.cz/cs/skupiny/pracovni/1390313467820/>

³¹ Epravo.cz [online]. [cit. 2017 – 02 - 10]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/konec-nejnizsi-nabidkove-ceny-jako-zakladniho-hodnoticiho-kriteriapro-zadani-verejne-zakazky-94324.html>

³² Euro.cz. *Vidím to žlutě* - Ing. Miloslava Pošvářová, Ph.D. [online]. [cit. 2017 – 02 - 11]. Dostupné z: <http://www.euro.cz/archiv/vidim-to-zlute->

1108670#utm_medium=selfpromo&utm_source=euro&utm_campaign=copypink

- Rozpor s kogentními ustanovení zákonů – zvláštní podmínky

3.5.1 Logika modelových smluv FIDIC³³

Plnohodnotné modelové smlouvy FIDIC (nikoliv Zelená kniha pro jednoduché stavební práce), upravující výstavbu jsou níže charakterizovány:

- Změny se provádějí výlučně prostřednictvím zvláštních podmínek. Změny obecných podmínek naruší návaznost vazeb jednotlivých ustanovení a nelze je dále uvádět, jako vzorové nýbrž upravené. Úpravy musí respektovat terminologii podmínek. Modelové obecné podmínky z většiny obsahují totožná ustanovení.
- Rizika jsou zpravidla převedena smluvní straně, která je schopna je nejlépe řídit. Tím je dosaženo vyvážené alokace rizik objednatele a dodavatele.
- Dodavateli, kterému v provádění díla brání objektivní překážky má nárok na peněžitě plnění, posun termínu dokončení nebo oba nároky současně. Aktivity ohledně nároků smluvních stran jsou označovány claimový management; který zahrnuje projednávání, rozhodování a evidenci nároků.
- Součástí realizace FIDIC kontraktů je role správce stavby, který vyjma obvyklé činnosti technického dozoru (kontrola kvality) má rozhodovací (omezenou) funkci. Je vázán objektivně rozhodnout při nárocích bez ohledu na to, že jeho služby hradí objednatel.
- FIDIC k vzorovým smlouvám poskytuje i schématické diagramy typického postupu prací a platebních vztahů. V základu modelové smlouvy představují manuál projektového řízení pro všechny výstavbové účastníky.
- Vzorové podmínky jsou založeny na řešení sporů prostřednictvím smluvní arbitráže. Hlavní výhodou je urychlení vydání rozhodnutí a poskytnou alternativu k tradičním soudům. Klíčovou rolí zastává správce stavby, jenž má předcházet sporům a při nárocích spravedlivě a objektivně rozhodovat.
- Modelové smlouvy jsou odlišné rozsahem odpovědností, která bude přesunuta na dodavatele.

3.5.2 Alokace rizik podle CONS³⁴

Rizika objednatele podle CONS

³³ KLEE, Lukáš. *Smluvní podmínky FIDIC*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-620-2.

³⁴ KLEE, Lukáš. *Stavební smluvní právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 324 s. ISBN 978-80-7478-804-8.

Objednatel nese rizika, která plynou z nebezpečí, jako je válka, povstání či terorismus aj. Dále odpovídá za nepokoje ze strany zaměstnanců dodavatele, za rizika způsobená radioaktivním či jiným typem záření, za rizika způsobená tlakovými vlnami letadel aj. Nejčastějšími riziky v České republice jsou: rizika nepředvídatelných přírodních sil a nedohodnuté užívání zhotovených objektů objednatelem. Rizika objednatele jsou dále spojená s jeho povinností obstarat povolení pro stavbu a zajistit dodavateli přístup na staveniště, a dále náklady související s archeologickými nálezy. Objednatel dále odpovídá za dodavatele nárokané časové hledisko i v případě zpoždění způsobeným úřady. Smluvní strany si vzájemně neodpovídají za následné nepřímé ztráty, ušlý zisk a zmařené obchodní příležitosti.

Rizika zhotovitele podle CONS

Do rizik dodavatele dle CONS se řadí: rizika související s tělesným úrazem, onemocněním či smrtí, k nimž došlo v průběhu prací; nedokončení díla v souladu se smlouvou; za neodstranění vad během realizace i v záruční době; za rizika spojená s projektovou dokumentací, pokud si sám zhotovitel část díla projektuje. Má se za to, že byl dodavatel seznámen se všemi relevantními údaji, které se týkají: formy a povahy staveniště včetně podpovrchových podmínek; hydrologických a klimatických podmínek; rozsahu a povahy práce; právních předpisů a postupů, ubytování, energii, dopravu a další. Dále nese dodavatel riziko z nebezpečí nedostatečnosti přijaté smluvní částky. Ze zákona plyne pro dodavatele povinnost dodržovat předšmluvní závazky, povinnost poskytnout součinnost, dodržovat zákonné záruky apod.

3.6 Potřeba změn v průběhu výstavby³⁵

Výstavba tvoří soubor vzájemně závislých činností působící jako řízený chaos. Proces výstavby je závislý na vnějších (počasí, podmínky staveniště) a vnitřních (lidé a jejich praxe) vlivech. Realizace díla obvykle doprovází řada nepředvídatelných událostí a odchylek. Zamezit změnám téměř nelze. V samotném průběhu realizace zúčastněných stran (investor, projektant, uživatel) dotvářejí své představy. Kvalitní smlouvy obsahují změnové procesy, které umožňují nečekané události řídit. Procesní pravidla stranám umožní dotvarovat výchozí předmět díla. Procesy jsou například forma návržení, způsob pokynu, lhůta schvalování, forma ocenění a vzorové změnové listy.

³⁵ KLEE, Lukáš. *Stavební smluvní právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-804-8.

Zatímco u kupní smlouvy je předmětem prodeje hotová věc, v případě podpisu smlouvy o dílo výstavbového projektu lze vycházet pouze z projektové dokumentace. U design-build projektů není dostupná ani dokumentace. Uzavření kontraktu je přitom moment, kdy se rozhoduje o úspěšnosti zakázky (výnos/ztráta). Předpokládaný předmět díla výstavbového projektu je při podpisu smlouvy specifikován projektovou dokumentací (zprávy, výkresy a specifikace); u D-B projektů funkčními a výkonovými požadavky objednatele. V jaké míře bude popis specifikací skutečně dodržen, záleží na okolnostech realizace. Změny ve výstavbových projektech je vhodné chápat jako upřesnění požadavku. V průběhu realizace jsou nevyhnutelné, zvláště u velkých výstavbových projektů. Změny nelze zakázat nebo vyloučit ale je možné jim předcházet dostatečnou projektovou přípravou. Lepší příprava vyžaduje vyšší náklady a více času. Ve výjimečných případech nelze změnám zamezit ani sebelepší přípravou (geologie, povětrnostní podmínky).

3.7 Nárok³⁶

Smluvní nárok (dále claim) představuje požadavek jedné ze smluvních stran nad rámec uzavřeného kontraktu. Ve stavebních zakázkách jsou změny/nároky běžným jevem a lze jim pouze předcházet, nikoliv přehlížet. Vzniklý nárok by zúčastněné strany měli ve svém vlastním zájmu vyřešit rychle a spravedlivě. Proces vzniku, předkládání a evidence se nazývá claimová agenda. V českém jazyce lze pojem claim chápat jako požadavek, nárok, změnu nebo dodatek.

Předcházet dodatečným nárokům lze nejlépe řádnou přípravou objednatele v před-investiční fázi formou jasně definovaného a podrobně specifikovaného projektu. V praxi často objednatel (nebo spíše jeho klienti) v této fázi nemá podrobně specifikovanou představu výsledného projektu. Výstavba je ve většině případů pro klienta jednorázovou událostí bez potřebných zkušeností. Konzultační a poradenské společnosti pomáhají s vytvořením specifikace projektu. Investor poradenské služby obvykle nevyužívá, protože navyšují náklady. Většinou dodatečných změn projektu lze předcházet, ale ze snahy ušetřit je objednatelem před-investiční fáze podceňována.

3.7.1 Vznik claimu

Claim tvoří smluvní nárok, který předkládá strana kvůli úpravě smluvních podmínek, prodloužení výstavby, platbě nebo jiných požadavků v souvislosti se smlouvou. Bez písemného

³⁶ OLERÍNY, Milan. *Řízení stavebních projektů: claimový management*. V Praze: C. H. Beck pro praxi., 2005. ISBN 80-7179-888-6

ujednání stran požadavek nelze uplatnit. Claimy vznikají v průběhu výstavby na základě dodatečných úprav projektové dokumentace; konfrontace plánu a skutečnosti; podmínek prováděných prací a vyšší mocí.

Často jsou označovány jakékoliv, tedy i drobné změny prováděných prací. V praxi ale nemají zásadní dopad na průběh výstavby a v užším pojetí za claimy považovány nejsou. Objednatel v mnoha případech tyto změny bez dalšího akceptuje. Evidence a vyhodnocení těchto změn v rámci claimové agendy je proto zavádějí. V zahraničí je pod pojmem claim označována jakýkoliv změna či dodatek oproti smlouvě, zatímco v česku, tak označujeme změny s přímou vazbou na čas nebo finance.

Při podání claimu je nutno respektovat, že se odvíjí od uzavřené smlouvy, podmínkám provádění a specifikaci prací a znamená dodatečný požadavek. V případě podání claimu objednatele vůči dodavateli se zpravidla jedná o neplnění podmínek a povinností ke kterým se dodavatel zavázal. Dodavatelé nevedou claimovou agendu projektů z důvodu odlišných podmínek každé výstavby, ke které nelze přistupovat metodicky.

Předpoklad pro vznik claimu je uzavřená smlouva, jejíž znění neodpovídá nečekané situaci. Strana podávající claim situaci obvykle považuje za neodpovídající smlouvě. Při podání nároku je vhodné motivovat druhou stranu vyčíslením dopadu změny na čas a cenu. Právo na změny a dodatky ke smlouvě si zpravidla vyjednává dodavatel včetně přenesení části smluvního rizika na objednatele. Míru rizika dodavatel obvykle určuje jednotkovou cenou položek a rezervou oceněnou na základě firemních jednotkových cen z předešlých projektů. V zahraničí končí jednání o claimu kompromisem mezi nároky dodavatele a ochotou objednatele (obvykle zvýšením ceny díla).

Tabulka 2 Časté příčiny podaných claimů

Claimy zapříčiněné dodanými podklady objednatelem
Projektová dokumentace
Změny nebo dodatky ke smlouvě nebo smluvním podkladům
Doplňující koordinační nebo montážní výkresy
Změny technických požadavků nebo požadavky na záměny použitých materiálů
Požadavky na změny stavebních nebo technologických postupů

Příklad z praxe

Objednatel ve smlouvě vyhradil vlastní dodávku materiálu - keramický obklad. Po uzavření smlouvy včetně odsouhlasení výměr za montáž s generálním dodavatelem změnil materiál. Nový materiál má jiné rozměry a zvýší výšku obkladu v každé koupelně o 100mm. Dodavatel předloží, nárokuje a eviduje claim vůči objednateli kvůli změně původního rozsahu prací a žádá dodatečnou úhradu vícenákladů.

3.7.2 Claimy dodavatele

Příčiny dodatečně vyvolaných nákladů objednatele lze rozdělit na:

- claimy opodstatněné (způsobené například vyšší mocí, prokazatelné zavinění objednatele, chyby v dokumentaci),
- claimy neopodstatněné, ostatní případy (pochybení objednatele při řádné přípravě a provádění stavby).

Dříve se claimové agendě strany věnovali až v situaci, kdy se schylovalo ke sporu. Byli prováděny jen některé činnosti (například sledování a archivace časových plánů) bez širších souvislostí a dopadů. V současné době větší společnosti claimovou agendu provádějí v širším měřítku. Rostoucímu trendu napomáhá digitalizace a elektronizace výstavby. Kombinací softwaru je umožněna okamžitá výměna informací včetně souvisejících dokumentů. Činnosti bývají rozděleny mezi technické pracovníky, kteří ověří dopady změn a předají informace managementu pro vyhodnocení.

Příklad z praxe

Častou praxí je aktualizace projektové dokumentace během realizace. Z toho důvodu je doporučeno stanovit systém značení aktualizace projektové dokumentace již v počátku výstavby. Na vzdáleném serveru mají dotčení pracovníci přístup k schválené dokumentaci, ze které stavba vychází. Systém značení předchází komplikacím, dyk je stavba realizována dle neplatné PD.

Z hlediska finančních požadavků lze claimy rozdělit na:

- claimy s finanční kompenzací
- claimy bez finanční kompenzace

V současné době tvoří běžně součást smlouvy harmonogram prací včetně průběžné aktualizace. Dojde-li k claimu, lze jednoduchou a účinnou metodou aktualizace časového plánu sledovat dopady v širších souvislostech (zejména posun termínu dokončení). Oblíbené programy pro časové plánování jsou například Microsoft project nebo Primavera.

Náklady dodavatele na claimovou agendu jsou závislé na formě dohody s objednatelem. Mezi nižší náklady lze považovat úspěšné obchodních jednání. Naopak vysoké náklady vznikají v případě soudního vymáhání (nejen kvůli délce řízení viz podkapitola Řešení sporů). Dojde-li k dohodě smluvních stran, bývá výsledkem dodatek ke smlouvě nebo pouhé odsouhlasení víceprací dodavatele. Množství víceprací je závislé na původní uzavřené smlouvě. Je vhodné zmínit, že v případě odsouhlasení víceprací není objednatel povinen dodatek uzavírat.

3.7.3 Předcházení claimové agendy

Ze strany objednatele lze claimům předcházet kvalitně zpracovanou projektovou dokumentací se všemi detaily (jestliže není dodávána dodavatelem), vyjasnění obchodních a technických podmínek dodávky. Ze strany dodavatele lze claimům preventivně předcházet řádnou konzultací podmínek výběrového řízení, včetně příloh a zadávací dokumentace. Nejasnosti a cílené zamlžování skutečností sice urychlují uzavření kontraktu za nižší cenu, ale v mnoha případech představují v rámci podaných claimů vyšší částku než původně předpokládané úspory.

Více claimů je dodavateli podáváno v případě tzv. tendrových než vyjednávacích smluv. Tendrové smlouvy připomínky dodavatele ve výběrovém řízení prakticky vylučují. Nedorozumění smluvních stran a počet claimových případů se zvyšuje v případech nestandardizovaných smluvních podmínek, rozdílných jednacích jazyků, tendrových smluv, nejasných nebo neúplných technických podkladů a realizace stavebních projektů pro neznámého investora.³⁷

Varovným signálem pro dodavatele před zdroji nejasností a claimů jsou značné rozdíly ocenění kalkulovaných položek od průměrných cen položek v nabídkovém řízení. Odhalit rozdíly lze z podrobného výkazu výměr s popisem prací a jednotlivých položek kalkulace. Obvykle je specifikace položek nejasná nebo neúplná a vyžaduje projednání s objednatelem.

³⁷ OLERÍNY, Milan. *Řízení stavebních projektů: claimový management*. V Praze: C.H. Beck, 2005. C. H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-888-6

Z důvodu neodsouhlaseného zadání nebo záměru, objednatel mnohdy není ochoten položky projednávat, protože sleduje jediné kritérium – nízkou nabídkovou cenu. Zároveň objednatel předpokládá, že smlouva s generálním dodavatelem jakékoliv navýšení smluvní částky neumožní. Namísto nekonečného předkládání claimu či dodatku po podepsání smlouvy je doporučována korekce nabídkové ceny dodavatele ještě před podepsáním smlouvy (objasnění ceny a obsahu položek během jednání).

3.8 Řešení sporů³⁸

Výstavbové projekty charakterizuje vyšší míra rizik a vznik sporu. Smlouva na realizaci stavby by měla obsahovat efektivní systém řešení sporů. Systém by se měl zakládat na rychlosti rozhodnutí procesu, nízkých nákladech a odbornosti. Při řešení sporu by měla být chráněna strana, která aktivně předchází vzniku nepříznivých událostí, zveřejňuje události s negativním dopadem na cenu, kvalitu a termín dokončení díla. Včasné řešení problému vyžaduje řídit povinnost včasného varování. Pasivita způsobuje výstavbovému projektu škody a měla by se posuzovat jako zanedbání řádné péče. Vzniklé nároky účastníků výstavby, jestliže nedošlo ke smířcímu řešení, lze vymáhat soudní cestou.

3.8.1 Formální postup a konflikty

*Česká povaha se dnes vyznačuje spíše snahou vyhybat se konfliktům. Češi mají rádi klid, příjemné společenské klima a mohou vnímat striktní formální postup, jako osobní útok. Češi mají charakter lidí, kteří neradi dodržují časové termíny. Drobné zpoždění považují za normální a nerozumí penalizaci. Formální jednání je považováno za neosobní.*³⁹

V zahraničí je přístup účastníků k formálnímu jednání přirozený a v případě sporu účastníci evidují dokumenty k prokázání claimu. Autor ze své 18 měsíční praxe v privátní výstavbě bytového domu v pozici stavebního technika generálního dodavatele může tuto skutečnost potvrdit. Zástupce objednatele například nereagoval na osobní i elektronické výzvy pro vydání rozhodnutí ve věci nových skutečností a jeho prodlení dosahovala i několika týdnů. Pasivním přístupem způsobil objednatel posun termínu některých stavebních prací, které později posunuly i kolaudaci části bytových jednotek.

³⁸ KLEE, Lukáš. *Stavební smluvní právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-804-8.

³⁹ NOVÝ, Ivan a Sylvia SCHROLL-MACHL. *Interkulturní komunikace v řízení a podnikání: česko-německá*. Praha: Management Press, 2007. ISBN 978-80-7261-158-4.

Nedůvěru mají Češi i k písemnému styku obecně, ústní informace a zprávy považují za spolehlivější. To je ovšem pro výstavbový projekt v mezinárodním kontextu často nepřijatelné a nebezpečné. Tyto rysy jsou pravděpodobně získané až historickým vývojem ve 20. století, po roce 1989 se situace opět mění a dá se předpokládat, že další generace již budou považovat formální postup při vyjednávání a nárokování za běžný.⁴⁰

Zatímco v ČR jsou nároky smluvních stran předkládány ve „vhodné“ době (např. zhotovitel provede práce nad rámec smlouvy a jejich uhrazení požaduje až v momentě, kdy objednatel potřebuje provést práce mimo smlouvu) v zahraničí je situace odlišná. Vzorové podmínky výstavby FIDIC, VOB stanovují smluvním stranám podávat nároky již během výstavby. V českých podmínkách má objednatel právo penalizovat dodavatele za pozdní dodání díla, ale v praxi mu tato částka nepokryje vzniklé náklady s posunutím navazujících prací případně termínu dokončení díla.

Příčina sporu

Spory vznikají v důsledku nejasného zadání objednatele, nedostatečné podrobnosti smlouvy, nekvalitní projektové dokumentaci, ústní dohody bez existence písemné formy, absence evidence změn během výstavby a jejich návaznost. Obvyklé příčiny tvoří předávání informací, fluktuace pracovníků, podceňování rizik projektu, nedostatečná evidence souvisejících dokumentů. Důležitými dokumenty jsou v tomto směru stavební deníky, předávací protokoly, záznamy z jednání, harmonogramy prací a změnové listy se všemi náležitostmi.

Soudní a rozhodčí řízení

Základní způsob řešení sporů smluvních stran je řešení prostřednictvím civilních soudů. Neodbornost soudů ve věci technologie výstavby vyžadující expertní posudky a nemožnost urychlit řízení, odvolatelnost a vysoké náklady vytvořilo poptávku po alternativách.

Rozhodčí řízení (arbitráž) tvoří alternativu k soudnímu řízení. Je vykonáváno státem pověřenými osobami s odborným vzděláním pro rozhodování sporů. Ti jsou pověřeni daný spor projednat a v jeho věci rozhodnout. Samotný výběr rozhodců mohou však zúčastněné strany sami ovlivnit. Rozhodčí řízení má oproti rozhodování civilním soudem výhodu v tom, že je spor ukončen již v jedné instanci, vydáním tzv. rozhodčího nálezu. V případě odvolání u

⁴⁰ KLEE, Lukáš. *Smluvní vztahy výstavbových projektů*, s. 65. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-953-1.

civilního soudu je rozhodčí řízení chápáno jako náhradní způsob výkonu soudní moci. Postupem času se stala délka rozhodčího řízení příliš dlouhá (v řádech měsíců).

Předcházení sporů

Předcházet spory lze nejlépe dostatečnou projektovou přípravou. Dále má vliv výběr zkušeného dodavatele za reálnou cenu, volba metody dodání díla a přesun rizik ve smlouvě, systém projektového řízení a metoda řešení sporů.

3.8.2 Adjudikace⁴¹

Efektivní řešení sporů nabízí tzv. adjudikace. Tvoří alternativu soudního a rozhodčího řízení. Rada pro řešení sporů (Dispute board) je tvořena jedním nebo třemi nestrannými adjudikátoři, kteří řeší spor. V praxi se pak tato rada osvědčila, pro předcházení sporů. Rada pro řešení sporů je komise, která má za úkol řešit spory během realizace. Rozlišují se dvě komise rada pro posuzování sporů a rada pro rozhodování sporů. Adjudikace nemá mnoho alternativ, protože soudy obvykle postrádají odbornost a stejně se rozhodují na základě expertních posudků. Dle statistik je funkční radou pro řešení sporů vyřešeno 99% sporů do 90dnů s náklady do 2% hodnoty sporu. Spory je možné řešit bez prodlení a formalit, které civilní soudy protahují.

Rozhodce v tomto řízení tvoří správce stavby, který má za úkol tvořit odbornou nezávislou stranu po celou dobu výstavby. Spory jsou řešeny téměř okamžitě a bez zbytečných formalit, které rozhodnutí protahují. Odpadá časově náročné studování podkladů sporu z důvodu účasti všech stran ve výstavbě.

3.8.3 Řešení sporů dle FIDIC⁴²

Smluvní standardy včetně FIDIC běžně obsahují nástroj pro řešení sporů. Verze 1999 (first edition) rozhoduje spory ve čtyřech úrovních. Na první úrovni řízení rozhoduje správce stavby (mediátora), který je synonymem technického dozoru. Předmětem diskuzí je nestrannost správce stavby financovaného objednatelem v případě, že rozhoduje v jeho neprospěch V první úrovni je snaha sporu zabránit. Druhá úroveň představuje adjudikaci radou pro řešení sporů.

⁴¹ KLEE, Lukáš. *Smluvní vztahy výstavbových projektů*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-953-1

⁴² KLEE, Lukáš. *Smluvní vztahy výstavbových projektů*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-953-1.

Třetí úroveň představuje povinný pokus o smír dle předem smluvně ujednaného jednání. Poslední úroveň je formou arbitráže.

3.8.4 Význam doby řešení sporů

Stavební firmy zanikají především v důsledku nízkého provozního kapitálu (v překladu cash-flow), tedy ztrátou provozního kapitálu a neschopností financovat rozpracované zakázky. Finanční náročnost výstavby, fakturace se splatností 30 a více dnů, zádržné a pozastávky uvolněné na konci projektu nebo po skončení záruční doby. To jen krátký výčet dalších specifík výstavby ovlivňující cash-flow dodavatelské společnosti. Vznikne-li spor mezi smluvními stranami, jsou náklady zpravidla hrazeny dodavatelem (aby byl dodržen původní rozsah plnění smlouvy) a poté vymáhány po objednateli. Přesáhne-li finanční hodnota sporu mez provozuschopnosti stavební firmy je rychlost řešení sporu důležitým faktorem.

Průměrná doba trvání civilního řízení, jako příklad uvedeno závazkové právo ze smluv, dosahuje v ČR délku téměř 6 let. Vázané finanční prostředky v neúměrně dlouhém soudním sporu mohou být pro stavební společnosti v některých případech likvidační. Délka řízení civilního soudu je způsobena formálními postupy vyžadující ze zákona stanovené lhůty. V dostupné literatuře nebyla zjištěna závislost délky soudního řízení na objektivně stanoveném usnesení o rozhodnutí soudu. Nepochybně však přílišný důraz na zkrácení řízení bude mít negativní dopad na kvalitu rozhodování. Je vhodné umožnit smluvním stranám alternativní mechanismy řešení sporů. Průzkum řešení sporů v podobě dotazu na využití alternativ smluvními stranami je zahrnut v kapitole dotazníkového šetření.

Tab. 2 Průměrná délka vybraných soudních řízení za rok 2015

Průměrná délka vybraných soudních řízení za rok 2015	
Civilní řízení, závazkové právo, ze smluv	
Název soudu	Průměr podskupina [dny]
Městský soud v Praze	1746
Krajský soud v Praze	1288
Krajský soud v Ostravě	2738
Krajský soud v Hradci Králové	1805
Krajský soud v Brně	2183
Krajský soud v Českých Budějovicích	856
Krajský soud v Plzni	2831

Krajský soud v Ústí nad Labem	3858
Průměr	2163

Zdroj: 9 Vlastní zpracování na základě: Mapa průtahů [online]. [cit. 2017 – 04 - 08].

Dostupné z <http://www.mapaprutahu.cz>

Řešení sporů mimo soudní síň

Z června 2015 komise pro reformu výstavby velkých projektů v Německu (construction of major project reform commission) vytyčila v závěrečné zprávě v reakci na digitalizaci stavebního průmyslu plán 10. bodů⁴³. Z tohoto plánu je vhodné zmínit: veřejnou zakázku získá uchazeč s nejlepším poměrem hodnoty za peníze (value for money) a nikoliv s nejnižší cenou; bude upřednostňována kooperace smluvních partnerů a řešení sporů bude prováděno mimo soudní síň formou jasné dohody o řešení sporů. Cílem plánu je v budoucnu dodat velké výstavbové projekty v plánované ceně a čase. Po vzoru Německa v ČR vznikla pracovní skupina rady výstavby S.I.A., která například na základě požadavku MMR (02/2017) projednávala stávající úpravu veřejného stavebního práva v souvislosti s problémy při přípravě a provádění staveb.

3.9 Dílčí závěr

Obchodní podmínky FIDIC ovlivňuje právní řád ČR a omezuje vymahatelnost některých ustanovení. Standardní obchodní podmínky jsou členěny v závislosti na volbě dodavatelského systému. Z volby systému pak vyplývá přidělení odpovědnosti smluvní straně, která může vyplývající riziko nejlépe řídit. Dle tohoto rozvržení pak obchodní podmínky určují stranám práva a povinnosti. Způsob stanovení ceny díla je jedním z nejdůležitějších mechanismů smlouvy o dílo. Obchodní podmínky na cenotvorbu navazují další ustanovení, například pro peněžitá plnění (nároky, smluvní pokuty). Kvalitní smlouva musí zajistit dodržení doby dokončení a obsahovat postupy při vzniku zpoždění, přerušení nebo odstoupení od smlouvy. V rizikových projektech musí smlouva řešit požadavek na rozšíření předmětu díla, nebo urychlení výstavby.

Smluvní podmínky vydané FIDIC splňují podstatu standardu. Dle těchto vzorů probíhá téměř polovina světové výstavby. Vedle základních modelových smluv (CONS, DB, EPC)

⁴³ Federal Ministry of Transport and Digital Infrastructure: Construction of Major Projects Reform Commission. [online]. [cit. 2017 – 03 - 27]. Dostupné z: <https://www.bmvi.de/SharedDocs/EN/Articles/G/construction-of-major-projects-reform-commission.html>

poskytuje FIDIC další doplňkové dokumenty jako subdodavatelské, smlouvy, návody a diagramy. Modelové smlouvy jsou rozděleny na obecné a zvláštní podmínky. Nastavení specifik smlouvy je prováděno výhradně zvláštními podmínkami.

Realizaci díla obvykle doprovází řada nepředvídatelných událostí a odchylek. Kvalitní smlouvy musí obsahovat změnové procesy, které umožňují reagovat na tyto nečekané události.

Výstavbové projekty charakterizuje vyšší míra rizik a vznik sporů. Smlouva na realizaci stavby by měla obsahovat efektivní systém řešení sporů. Průměrná doba trvání soudního řízení, dosahuje v ČR délku téměř 6 let. Efektivní řešení sporů nabízí tzv. adjudikace, tedy alternativa k soudnímu a rozhodčímu řízení. Vzorové smlouvy FIDIC řeší spory formou adjudikace. Dle statistiky lze 99% sporů rozhodnout do 90dnů a s náklady do 2% hodnoty sporu.

Po vzoru německé komise pro reformu výstavby vznikla pracovní skupina rady výstavby, která projednávala úpravu veřejného stavebního práva v souvislosti s problémy při provádění staveb.

4 Návrhová část

4.1 Dotazníkový průzkum

Metodou dotazníku kapitola analyzuje současnou úroveň standardizace obchodních podmínek v ČR. Obsah tvoří postup stanovení dotazů, volby respondentů a vyhodnocení odpovědí. Zodpovězené dotazy mají za cíl prakticky přispět k teoretické části a získat odpovědi na zvolené hypotézy. Otázky byly sestaveny z tematických okruhů této práce, kterými jsou obchodní podmínky, řešení sporů a přínosy standardizace smluvního prostředí. Otázky byly pokládány oběma smluvním stranám stavebních zakázek. Z pohledu smluvních stran veřejnému zadavateli, který je odpovědný za zadávací řízení včetně obchodních a technických podmínek plnění smlouvy. Na druhé straně dodavateli, který zadavatelem sestavené smluvní podmínky přejímá.

Zaměření dotazníku dle účelu stavby

Z dostupné literatury a komentářů respondentů bylo zjištěno, že zakázky na inženýrské stavby částečnou standardizaci smluvních podmínek postupně zavádějí. Dotazy budou směřovány v kategorii pozemních staveb, u kterých je předpoklad standardizace minimální.

4.1.1 Volba dotazů

Počet dotazů byl zvolen s ohledem na vytíženost pracovníků vyplňující dotazník. Ten obsahuje celkem 9 otázek typu výběrem z odpovědí. Tištěná podoba dotazníku tvoří přílohu č. 1 této práce.

1. Dotaz směřuje na název subjektu.
2. Dotaz zjišťuje pozici osoby, která dotazník za subjekt vyplňuje (tím bude možné posoudit kompetentnost osob a relevantnost odpovědí).
3. Dotaz směřuje na typ subjektu (zadavatele nebo dodavatele).
4. Dotaz zjišťuje použití vzorového dokumentu standardizovaných obchodních podmínek nebo převzetí pouze některých ustanovení.
5. Vliv použití standardu smlouvy na náklady spojené s tvorbou a uzavírání smluv.
6. Dotaz na vyváženost rizik plynoucích z obchodních podmínek, které uzavírají respondenti.
7. Dotaz na přínosy zavedení standardu obchodních podmínek v dlouhodobém horizontu.
8. Dotaz na použití alternativních způsobů řešení sporu při výstavbě.

9. Dotaz analyzuje zájem o spolupráci vznikající české platformy, která má za cíl vytvořit standard smluvních podmínek pro pozemní stavby. Otázka vytvořena ve spolupráci s předsedou této platformy.

4.1.2 Výběr respondentů

Veřejný zadavatel je autorem zadávacích podmínek a dle zákona nese odpovědnost za zadávací dokumentaci včetně obchodních podmínek. Zvolené dotazy může nejvěrohodněji zodpovědět zadavatel veřejných zakázek. Seznam zadavatelů byl vytvořen prostřednictvím tabulkového procesoru Excel. V programu s pomocí nástroje kontingenční tabulky byli vyhledány potřebné údaje. Zdroj dat poskytla databáze formulářů veřejných zakázek. Databáze je volně dostupná na portálu informačního systému veřejných zakázek⁴⁴. Výběr respondentů byl zvolen na základě evidenčního čísla zakázky (tabulka zadavatelů dle počtu VZ) a celkové konečné hodnoty VZ. Respondenti byli voleni s důrazem na znalost praxe Pro získání seznamu zadavatelů bylo nutné databázi očistit o nepotřebná data. Výsledky zkrusovaly zakázky na služby, dodávky a infrastrukturní stavby. Byly použity filtry na níže uvedena data:

- stavební práce,
- platné formuláře,
- nenulové hodnoty veřejných zakázek,
- CPV⁴⁵ kódy filtrované,
 - 45000000-7 : Stavební práce
- CPV kódy vyjmuté,
 - 45213300-6 : Stavby sloužící dopravě
 - 45221000-2 : Stavební úpravy mostů a tunelů, šachet a podchodů
 - 45230000-8 : Stavební práce pro potrubní, telekomunikační a elektrické vedení, pro dálnice, silnice, přístávací
 - 45240000-1 : Výstavba vodních děl
 - 45250000-4 : Stavební úpravy pro továrny, důlní činnost, průmyslovou výrobu a budovy sloužící ropnému a plynárenskému průmyslu.

⁴⁴ Informační systém o veřejných zakázkách. [online]. [cit. 2017 – 02 - 02]. Dostupné z: <https://www.isvz.cz/ReportingSuite/Explorer/>

⁴⁵ Cenová soustava ÚRS [online]. [cit. 2017 – 04 - 25]. Dostupné z <https://www.cs-urs.cz/ciselniky-online/cpv/?cil=4522>

Získané tabulky tvoří seznam veřejných zadavatelů dle celkového počtu zadaných zakázek v období 6/2009 až 12/2016. Seřazení výsledků je sestupné. Vlastní tabulku tvoří čtyři sloupce. První sloupec představuje pořadí subjektu, druhý sloupec úřední název zadavatele, třetí sloupec identifikační číslo a poslední sloupec zobrazuje počet formulářů. Poslední sloupec tvoří součet celkových hodnot VZ. Tabulka č. 3 obsahuje seznam zadavatelů dle hodnoty. Tabulky č. 4 obsahuje seznam zadavatelů dle počtu. Poslední sloupec - počet formulářů, vykazuje drobné nepřesnosti z důvodů dělení nebo vytváření dodatků veřejných zakázek. Ve výjimečných případech vznikají duplicitní hodnoty, které drobně zkreslují uvedené hodnoty. Uvedené nepřesnosti neovlivní účel dat vytvořených tabulek.

Tabulka 3 Seznam veřejných zadavatelů dle hodnoty VZ v období 6/2009 až 12/2016

Pořadí	Úřední název zadavatele	IČO	Celková hodnota VZ
1	Hlavní město Praha, odbor městského inv.	00064581	12 969 mil. Kč
2	Statutární město Brno	44992785	10 880 mil. Kč
3	Česká republika - Ministerstvo obrany	60162694	6 368 mil. Kč
4	Zlínský kraj	70891320	5 936 mil. Kč
5	Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s.	00005886	5 496 mil. Kč
6	Vysoké učení technické v Brně	00216305	5 121 mil. Kč
7	Vysoká škola báňská - Technická univerzita Os	61989100	4 922 mil. Kč
8	Kraj Vysočina	70890749	4 812 mil. Kč
9	Fakultní nemocnice v Motole	00064203	4 685 mil. Kč
10	Statutární město Ostrava	00845451	4 678 mil. Kč
11	Moravskoslezský kraj	70890692	4 500 mil. Kč
12	statutární město Plzeň	00075370	4 441 mil. Kč
13	Ústecký kraj	70892156	3 933 mil. Kč
14	Masarykova univerzita	00216224	3 899 mil. Kč
16	České vysoké učení technické v Praze	68407700	3 469 mil. Kč
17	Jihočeský kraj	70890650	3 318 mil. Kč
19	Olomoucký kraj	60609460	3 243 mil. Kč
20	Středočeský kraj	70891095	3 233 mil. Kč

Zdroj: 10 Vlastní zpracování na základě databáze veřejných zakázek ISVZ

Tabulka 4 Seznam veřejných zadavatelů dle počtu VZ v období 6/2009 až 12/2016

Pořadí	Úřední název zadavatele	IČO	Celkový počet VZ
1	Statutární město Brno	44992785	1249
2	Statutární město Ostrava	00845451	875
3	Hlavní město Praha, odbor městského invest	00064581	585
4	Kraj Vysočina	70890749	519
5	Ústecký kraj	70892156	431
6	Olomoucký kraj	60609460	405
7	Středočeský kraj	70891095	368
8	Pardubický kraj	70892822	357
9	Moravskoslezský kraj	70890692	338
10	Statutární město Plzeň	00075370	272
11	Jihočeský kraj	70890650	269
12	Statutární město Pardubice	00274046	253
13	Statutární město Zlín	00283924	251
14	Národní památkový ústav	75032333	244
15	Liberecký kraj	70891508	240
16	Univerzita Karlova v Praze	00216208	235
17	Královéhradecký kraj	70889546	227
18	Statutární město Liberec	00262978	220
19	Statutární město Jihlava	00286010	199
20	Česká republika - Ministerstvo zemědělství	00020478	194

Zdroj: 11 Vlastní zpracování na základě databáze veřejných zakázek ISVZ

Respondenti dodavatele byli vybráni dle tabulky nejvýznamnějších dodavatelů stavebních prací dle hodnoty veřejných zakázek, která je dostupná ve výroční zprávě veřejných zakázek vydaná MMR. Kontakt na pracovníky zajišťující z oddělení obchodu veřejných zakázek byl získán z webových portálů jednotlivých stavebních společností. Významná část níže uvedených respondentů dodává pozemní i inženýrské stavby.

Tabulka 5 Nejvýznamnější dodavatelé stavebních prací dle hodnoty VZ za rok 2014

Pořadí	IČO dodavatele	Název dodavatele	Hodnota VZ v mil. Kč	Počet VZ
1.	00014915	Metrostav a.s.	4 867	144
2.	45274924	EUROVIA CS, a.s.	4 336	266
3.	46342796	OHL ŽS, a.s.	4 161	71
4.	60838744	STRABAG a.s.	3 681	290
5.	46678468	HOCHTIEF CZ a.s.	3 481	98
6.	25322257	IMOS Brno, a.s.	2 923	51
7.	26271303	Skanska a.s.	2 156	97
8.	48035599	SWIETELSKY stavební s.r.o.	1 937	161
9.	25138189	SEFIMOTA, a.s.	1 698	1
10.	28360010	BusLine a.s.	1 656	6
11.	26177005	COLAS CZ, a.s.	1 644	122
12.	43005560	Porr a.s.	1 429	78
13.	48292516	SYNER, s.r.o.	1 303	21
14.	25606468	POHL cz, a.s.	1 113	36
15.	42196868	M-silnice a.s.	1 016	51
16.	49356089	AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o.	964	17
17.	27195147	SMP CZ, a.s.	915	30
18.	45146802	Energie - stavební a báňská a.s.	883	18
19.	17048851	Hewlett-Packard s.r.o.	775	24
20.	49900820	DOPRAVNÍ PODNIK TEPLICE, s.r.o.	748	2

Zdroj: 12 Výroční zpráva o VZ zveřejněná MMR za rok 2014

Pracovní pozice respondentů

Vlastní dotazník byl nejčastěji zaslán vedoucím oddělení správy VZ. V závislosti na odborných zkušenostech vedoucího byl dotazník přeměřován na právní nebo obchodní oddělení. Vyjma vedoucího správy VZ byl autor s dotazníkem přeměřován na odbor správy majetku. Je vhodné zmínit, že uvedený seznam zadavatelů obsahuje subjekty, kteří zaštiťují institut zadavatele jako celek (nejčastěji kraje). Pod kraje spadají i zakázky, u kterých dochází ke kontrole pouze formální stránky. Pracovník zadavatel zodpovídá dotazy na základě praxe a zkušenosti vlastních zakázek. Jeho odpověď je v nezjištěné míře subjektivní a nereflektuje názor celkového počtu nebo objemu VZ. Větší objektivitu dotazníku lze dosáhnout dotazováním jednotlivých zadavatelů na všech úrovních, kteří se přímo podílejí na tvorbě smluv. Vzhledem k rozsahu této práce lze zvolený postup výběru respondentů považovat za dostačující.

4.1.3 Vyhodnocení dotazníku

Z oslovených 25 veřejných zadavatelů a 10 dodavatelů vyplnilo dotazník celkem 10 veřejných zadavatelů a 4 dodavatelé. Dotazník s výsledným počtem odpovědí lze v širším měřítku hodnotit s nízkou vypovídací hodnotou. Nicméně lze přepokládat, že s vyšším počtem respondentů budou odpovědi shodné. Pro účely této práce je vzorek odpovědí dostačující. Z uvedených pozic dotazu č. 2 a pečlivému obstarávání kontaktních údajů na pracovníky zajišťující administrativu VZ lze odpovědi považovat za věrohodné. Grafický výstup odpovědí veřejných zadavatelů je k dispozici v příloze č. 2 této práce.

Odpovědi veřejných zadavatelů

1. Za zadavatele dotazník vyplňovali pracovníci oddělení veřejných zakázek, úředníci majetkového odboru, oddělení přípravy a realizace nebo investiční referenti.
4. Vzor standardu obchodních podmínek pro zakázky na stavební práce nepoužívá 70% zadavatelů. Částečně přebírá některá ustanovení 20% zadavatelů. Pro jednoho respondenta nebyla otázka optimálně formulována, protože používá upravené vlastní vzory kontrolované právním oddělením.
5. Možnost úspory nákladů použitím standardizovaných obchodních podmínek nemůže posoudit 40% respondentů. Variantu neovlivnitelnosti úspor nákladů vybralo 30% respondentů. Možnost snížit náklady znatelně nebo alespoň částečně vybráno po jednom respondentovi. Alternativu úspory uvedl jeden zadavatel. Obchodní podmínky reviduje formou zpětné odezvy ze smluv, které způsobily komplikace při realizaci zakázky.

6. Alokaci rizik smluvních stran používaných obchodních podmínkách považuje za vyvážené 80% respondentů. Pouze jeden respondent považuje obchodní podmínky za zvýhodňující objednatele. Dotaz nemohl posoudit jeden respondent.
7. Při posuzování vlivu standardizovaných obchodních podmínek na změnu prostředí veřejných zakázek uvedlo 40% respondentů změnu částečně pozitivní. Dotaz nemohlo posoudit 30% respondentů. Nemožnost změnu ovlivnit formou standardu uvedli 2 respondenti. Pozitivní změnu prostředí považuje pouze jeden respondent.
8. V dotazu na využívání alternativních způsobů řešení sporů při výstavbě mohli respondenti vybrat více možností. Alternativ řešení sporů využívá minimum zadavatelů. Tradiční civilní soud zvolilo 8 respondentů. Možnost řešení sporů správcem stavby vybrali 2 respondenti. Mediaci a rozhodčí řízení respondenti vybrali po jednom.
9. Spolupráci s platformou pro vznik českého standardu stavební smlouvy pro pozemní stavby potvrdil pouze 1. respondent. O spolupráci uvažuje 40% veřejných zadavatelů. Zbýlých 50% respondentů spolupráci nepotvrzuje ale ani nevylučuje.

Odpovědi dodavatelů

Odpovědi respondentů dodavatele vhodné uvažovat ve vztahu k subdodavatelům a veřejným zadavatelům, kteří umožnili vypracovat smluvní podmínky ve spolupráci obou smluvních stran. Je vhodné brát v úvahu skutečnost, že převažující část smluvních podmínek veřejných zakázek sestavuje pouze zadavatel bez možnosti připomínkování.

2. Za zadavatele dotazník vyplňovali pracovníci oddělení veřejných zakázek.
4. Vzor standardu obchodních podmínek pro zakázky na stavební práce používá 100% dodavatelů.
5. Stejně tak 100% dodavatelů uvedlo, že lze dosáhnout úspor nákladů použitím standardizovaných obchodních podmínek.
6. V otázce alokaci rizik smluvních stran v používaných obchodních podmínkách považuje za vyvážené pro všechny smluvní strany 50% a 50% zvýhodňující dodavatele.
7. Dodavatelé jednotně hodnotí vliv standardu podmínek na změnu prostředí veřejných zakázek za částečně pozitivní.
8. Jako alternativu používají dodavatelé rozhodčí řízení. Přesto převažuje tradiční civilní soud.
9. Ke spolupráci s platformou pro vznik českého standardu stavební smlouvy pro pozemní stavby se zdrženlivě hlásí 50% dodavatelů a 50% účast nevyvrací.

4.1.4 Dílčí závěr

Největšími zadavateli dle hodnoty i počtu jsou kraje, městské části, vzdělávací a ošetřující instituce. Pozemní stavby představují nízký potenciál z hlediska hodnoty zakázek, ale významný z hlediska počtu zakázek. Podobně, jako sdružují zadavatele infrastruktur zájmové organizace, v pozemním stavitelství k plošnému šíření dobré praxe nedochází. Sdílení smluvních dokumentů včetně obchodních podmínek je prováděno individuálně s pomocí povinného zveřejňování smluv na profilu zadavatele.⁴⁶ V průběhu získávání kontaktních údajů pro zaslání dotazníku zadavatelé uváděli, že vyvíjejí snahu o vyvážené smlouvy se snahou neznevýhodňovat dodavatele stavebních prací.

Uvedené responze představují názor zkušenější menšiny zadavatelů. Vzor standardu obchodních podmínek pro zakázky na stavební práce nepoužívá 70% zadavatelů. Třetina zadavatelů uvedla, že náklady použitím standardizovaných obchodních podmínek nelze snížit. Alokaci rizik smluvních stran v používaných obchodních podmínkách považuje za vyvážené 80% respondentů. Částečně pozitivní změnu zavedením standardizovaných obchodních podmínek, uvažuje 40% respondentů. V případě sporu při výstavbě převládá řešení formou civilního soudu. Alternativ je využito jen minimem zadavatelů. Ke spolupráci s platformou pro vznik českého standardu stavební smlouvy pro pozemní stavby je nakloněno 50% veřejných zadavatelů.

Shrneme-li získané responze a predikci odpovědí ostatních zadavatelů jako celku. Zadavatelé jsou ve vyjádřeních na standardizaci prostředí veřejných zakázek opatrní. Zadavatelé mají povědomí o přínosech vzorových dokumentů. Rozhodně však standardizace neřeší problematiku smluvních vztahů obecně a nelze přínosy prezentovat jednoznačně. Vždy je nutné respektovat specifika výstavby a potřeby dané zakázky. V prostředí veřejných zakázek je možnost implementace vzoru obchodních podmínek pro pozemní stavby včetně navazujících smluvních dokumentů. Konkrétní oblast použití představuje majoritní část zadavatelů do 5 zakázek ročně⁴⁷. Dále je doporučeno zaměřit se na šíření konceptu dobré praxe zadávání VZ

⁴⁶ Uveřejňování a způsoby uveřejňování jsou stanoveny zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“) a vyhláškou č. 168/2016 Sb., o uveřejňování formulářů pro účely zákona o zadávání veřejných zakázek a náležitostech profilu zadavatele (dále jen „vyhláška“).

⁴⁷ Počet představuje přibližně 80% veřejných zadavatelů (dodávky, služby a stavební práce) viz tab. 5.

například prostřednictvím školení pro administrativní pracovník tak, jako k tomu dochází v oblasti infrastruktury.

4.2 Veřejné zakázky v číslech

Tato podkapitola si klade za cíl kvantifikovat objem veřejných zakázek, které mohou být dotčeny vzorovými obchodními podmínkami pro pozemní stavby. Hlavní zdroj informací tvoří výroční zpráva o stavu veřejných zakázek v ČR za rok 2015 a webový portál informačního systému veřejných zakázek (ISVZ).

4.2.1 Evidence veřejných zakázek

Portál ISVZ eviduje VZ, u kterých zákon ukládá povinnost uveřejňovat informace prostřednictvím formulářů nebo realizované prostřednictvím elektronických tržišť. Dlouhodobý průměr představuje 60% evidovaných VZ. Výkyvy způsobené v roce 2012 a 2013 představují snížení limitu podlimitních zakázek na polovinu předpokládané hodnoty (1 mil. Kč dodávky a služby, 3 mil. Kč stavební práce).

Tab. 3 Podíl objemu finančních prostředků VZ evidovaných ISVZ na celkovém trhu VZ

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Trh veřejných zakázek (mld. Kč)	594	502	493	478	581	556*
Evidováno v IS VZ (mld. Kč)	315	283	325	300	450	316
Podíl (%)	53,03%	56,37%	65,92%	62,76%	77,45%	56,83%

Zdroje: Český statistický úřad, Ministerstvo financí – Makroekonomická predikce - duben 2016, Fiskální výhled - listopad 2015, Informační systém o veřejných zakázkách, zpracoval prof. Ing. Jan Pavel, VŠE Praha
Informační systém o veřejných zakázkách ke dni 10. 2. 2016

Zdroj: 13 Ministerstvo pro místní rozvoj. *Výroční zpráva o stavu veřejných zakázek v České republice za rok 2015*, [online]. [cit. 2017 – 04 - 15]. Dostupné z: <https://www.portal-vz.cz/cs/Spoluprace-a-vymena-informaci/Vyrocní-zpravy-a-souhrnne-udaje-o-verejnych-zakazk/Vyrocní-zpravy-o-stavu-verejnych-zakazek>

4.2.2 Rozdělení dle kategorizace stavebních prací

Jak bylo uvedeno dříve, liniové a inženýrské stavby používají vzorové smluvní dokumenty ve významném měřítku. Pro upřesnění hodnoty pozemních staveb je vhodné liniové a inženýrské stavby oddělit. Tabulka představuje celkový objem a počet veřejných zakázek na stavební práce za 2014. Dále představuje poměrný objem a počet staveb rozdělených dle účelu. Objem VZ za na stavební práce činil 128,3 mld. Kč (34,1 % z celkového objemu VZ-dodávky,

služby a stavební práce).⁴⁸ Počet VZ činil 6267 (48,1 % z celkového počtu) za rok 2014. Stavební práce obvykle tvoří více jak 1/3 hodnoty všech investic v ČR. V kategorii zadaných zakázek za 2014 tvoří liniové a inženýrské stavby 63,4 mld. Kč (2445 zadaných VZ), výstavba a rekonstrukce budov 19,0 mld. Kč (1212 zadaných VZ) a pomocné stavební práce 14,6 mld. Kč (596 zadaných VZ). Celkem pozemní stavby (součet výstavby, rekonstrukce a pomocné práce) tvoří 33,6 mld.Kč (26,25%) z objemu VZ na stavební práce a 9% objemu všech veřejných zakázek. Záverem lze konstatovat, že evidované zakázky na pozemní stavby s podílem ¼ hodnoty stavebních zakázek představují minoritní oblast.

Tab. 4 Zadané zakázky na stavební práce v roce 2014

Kategorie stavebních prací - 2014	Počet zadaných VZ	Hodnota v mld. Kč
Výstavba a rekonstrukce budov	1 212	19,0
Liniové a inženýrské stavby	2 445	63,4
Pomocné stavební práce	596	14,6
Ostatní - blíže nespecifikované stavební práce	2 014	31,3
Stavební práce celkem	6 267	128,3

Zdroj: Informační systém o veřejných zakázkách ke dni 6. 2. 2015
Okruhy komodit byly zpracovány dle seznamů odpovídajících CPV kódů zpracovaných pro MMR provozovatelem Číselníku NIPEZ.

Zdroj: 14 Ministerstvo pro místní rozvoj. *Výroční zpráva o stavu veřejných zakázek v České republice za rok 2015*, [online]. [cit. 2017 – 04 - 15]. Dostupné z: <https://www.portal-vz.cz/cs/Spoluprace-a-vymena-informaci/Vyrocní-zpravy-a-souhrnne-udaje-o-verejnych-zakazk/Vyrocní-zpravy-o-stavu-verejnych-zakazek> Výroční zpráva o stavu veřejných zakázek v České republice za rok 2015

4.2.3 Předpoklad zkušenosti dle zadaných zakázek

Významné údaje představuje tabulka s počtem zakázek zadaných zadavatelem. Lze předpokládat, že zkušenosti zadavatele s jednou zakázkou ročně nelze srovnávat se zadavatelem s desítkami zakázek ročně. Opakované zadávání nepochybně vede ke zvyšování zkušeností zadavatele především zpětnou odezvou. S přibývajícimi zkušenostmi dochází k lepší alokaci rizik a vyváženým kontraktům. Docílit efektu vyváženosti smluv je dlouhodobý proces viz specifika výstavbového projektu. Za zmínku stojí velký počet kooperujících odborníků, délka výstavby a specifická projekty (vyjma sektorových zadavatelů v liniové výstavbě). V těchto případech má zadavatel prostředky k tvorbě vlastních všeobecných podmínek. Tento trend byl

⁴⁸ viz Příloha č. 3 - tabulky výroční zprávy o stavu VZ ČR za rok 2014

potvrzen literaturou i zpracovaným dotazníkem. V opačném případě občasného zadávání nelze očekávat používání standardních a vyvážených smluv. Níže uvedená tabulka představuje počet/podíl zadavatelů k počtu zadaných VZ.

Tab. 5 Zadavatelé dle počtu zadaných zakázek (dodávky, služby a stavební práce) v roce 2014

Počet zadaných VZ	Počet unikátních zadavatelů dle IČO	Podíl zadavatelů v %	Hodnota zadaných VZ v mld. Kč	Podíl na hodnotě v %
1 VZ	1 883	58,1%	25	6,6%
2 VZ	529	16,3%	14	3,7%
3 - 5 VZ	431	13,3%	15	4,1%
6 - 10 VZ	177	5,5%	20	5,4%
11 - 50 VZ	176	5,4%	207	55,2%
51 - 100 VZ	30	0,9%	30	8,0%
101 a více VZ	17	0,5%	64	17,0%
Celkem (14 981 VZ)	3 243	100,0%	376	100,0%

Zdroj: Informační systém o veřejných zakázkách ke dni 6. 2. 2015
Pozn. V tabulce nejsou zahrnuty zakázky, u nichž zadavatel ve formuláři neuvedl své IČO.

Zdroj: 15 Ministerstvo pro místní rozvoj. *Výroční zpráva o stavu veřejných zakázek v České republice za rok 2015*, [online]. [cit. 2017 – 04 - 15]. Dostupné z: <https://www.portal-vz.cz/cs/Spoluprace-a-vymena-informaci/Vyrocní-zpravy-a-souhrnné-udaje-o-veřejných-zakázek/Vyrocní-zpravy-o-stavu-veřejných-zakázek> *Výroční zpráva o stavu veřejných zakázek v České republice za rok 2015*

Vezme me-li v úvahu, že zadavatelé do 5 zakázek ročně nemají prostředky pro zavedení nebo vytvoření standardu ve smlouvách. Představuje do 5 zadaných VZ ročně 2843 zadavatelů (vyjadřuje 87,7%) v hodnotě 54,0 mld.Kč (vyjadřuje 14,4%) za rok 2014. Dle Paretova pravidla hodnota do 20% představuje část, které není třeba věnovat příliš pozornosti a hodnota 54,0 mld.Kč tuto podmínku splňuje. Zadavatelé do 5 zadaných VZ dle hodnoty představují minoritní část. To může být jeden z důvodů proč v této oblasti není vyvíjena snaha o zavedení postupů vhodně nastavených podmínek smlouvy.

4.2.4 Dílčí Závěr

Hodnoty z databáze ISVZ představují dlouhodobý průměru 60% evidovaných VZ. Pozemní stavby dle hodnot představují 26,25% objemu VZ všech stavebních prací (liniové, pomocné, ostatní, výstavba a rekonstrukce). Evidované zakázky na pozemní stavby s podílem čtvrtiny hodnoty stavebních zakázek představují minoritní oblast stavebních prací v ČR. Vyjma již uvedených, to může být další důvod proč v této oblasti není vyvíjena snaha o zavedení postupů, jak vhodně nastavit podmínky smlouvy. Oblast zadavatelů, která představuje největší

potenciál využití standardních obchodních podmínek zadávající do 5 zakázek ročně, tvoří 87,7% z celkového počtu. V návaznosti na vyjádření zadavatelů z dotazníkové šetření, uzavírají zkušenější zadavatelé smlouvy dle vlastních ověřených smluvních podmínek. Zájem zadavatelů o vzorové obchodní podmínky nad 6 zakázek ročně lze předpokládat minimální.

4.3 Hodnocení přínosu implementace obchodních podmínek v ČR⁴⁹

Podkapitola se věnuje hodnocení návrhu standardizovaných obchodních podmínek pro zhotovení stavby. Obsah tvoří popis současného stavu, dotčených subjektů, cílový stav, definice rizik, varianty řešení, identifikace nákladů a přínosů. Návrh se nezabývá ani nevyčísľuje absolutní výši aktuálních nebo budoucích nákladů popřípadě přínosů, ale kvantifikuje jejich změnu (myšleno nárůst či pokles) po zavedení návrhu.

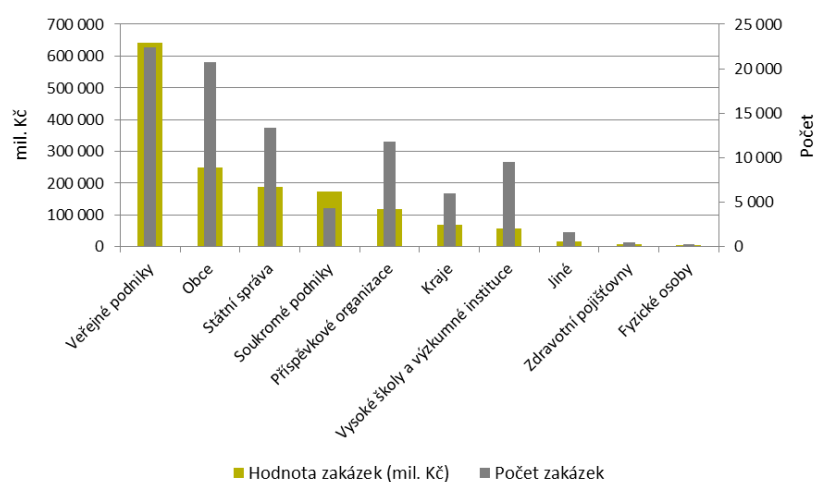
Podklad pro kapitolu tvoří závěrečná zpráva hodnocení dopadů regulace (RIA) přiměřenosti limitů kvalifikačních požadavků a obchodních podmínek stanovených zadavatelem v zadávací dokumentaci.

4.3.1 Popis současného stavu

Jedním z největších zadavatelů dle hodnoty i počtu VZ jsou obce (viz graf Rozdělení zakázek dle subjektů). Největší počet zadavatelů zadává VZ postupem dle zákona o VZ (nově zákonem ZZVZ) jednou ročně (viz graf Četnost zadávaných zakázek zadavateli). Tito zadavatelé nemohou mít vysokou zkušenost se zadáváním VZ a lze předpokládat, že značná část zadavatelů bude potřebovat určitý návod, jakým způsobem nastavit podmínky zadávacího řízení. U stavebních prací dochází k nejčastějšímu zadávání zakázek o hodnotě 6 až 10 mil. Kč (viz graf Stavební práce – četnost zakázek dle velikosti).

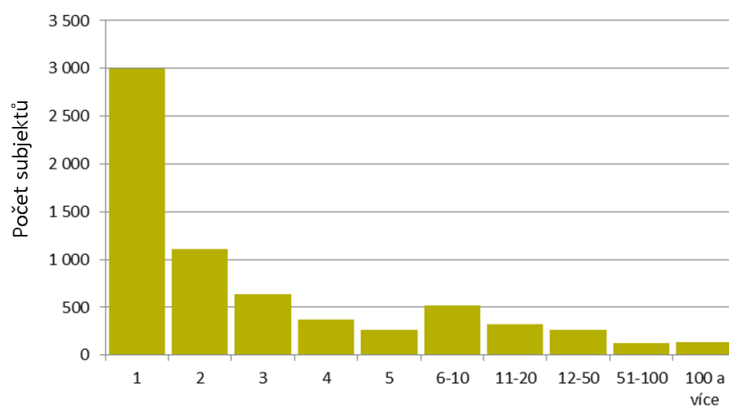
⁴⁹ RIA k návrhu zákona o zadávání veřejných zakázek (2015), Dita Tesárková, Matěj Urban [online]. [cit. 2017–04-15]. Dostupné z: <http://www.eeip.cz/cs/hodnoceni-dopadu-regulace/klicove-transakce/hodnoceni-dopadu-regulace-pro-novy-zakon-o-verejnych-zakazkach/>

Graf 3: Rozdělení zakázek dle subjektů v ČR v letech 2010 - 2014



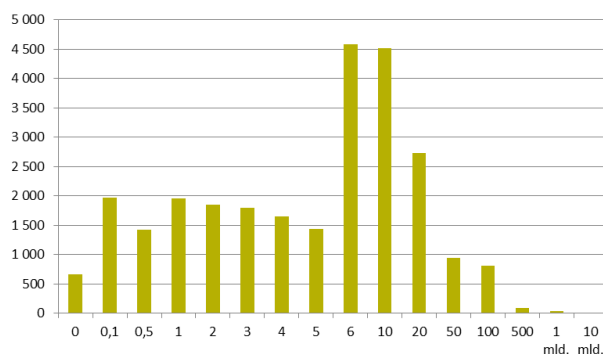
Zdroj: 16 Převzato z RIA k návrhu zákona o zadávání veřejných zakázek (2015)

Graf 4 Zadavatelé - četnost zadaných zakázek dle počtu v ČR v letech 2010 - 2014



Zdroj: 17 Převzato z RIA k návrhu zákona o zadávání veřejných zakázek (2015)

Graf 5: Stavební práce – četnost zakázek dle velikosti v mil. Kč na ose x, počet na y (2010 - 2014)



Zdroj: 18 Převzato z RIA k návrhu zákona o zadávání veřejných zakázek (2015)

Vzhledem k návrhu zavedení standardu byli ze zprávy (RIA) převzaty identifikované problémy:

- Problém se stanovením adekvátních kvalifikačních požadavků na obchodní podmínky z důvodu nízké četnosti zadávání VZ většinou zadavateli,
- Obchodní podmínky neodpovídající rozsahu a složitosti veřejné zakázky.

Pro potřeby práce byla provedena analýza stávajících požadavků zákona o VZ na přiměřené obchodní podmínky. Obecné právní předpisy upravující zadávání VZ přiměřené limity pro obchodní podmínky neobsahuje. Právní předpisy vymezují právní rámec, v němž může zadavatel volit podmínky, které považuje za nutné k prokázání kvalifikace (technické, ekonomické, aj.). Záleží však na rozhodnutí zadavatele, jaké kritérium a jeho výši považuje za adekvátní pro specifickou VZ. V případě nesprávného postupu zadavatele mají uchazeči možnost obrany v rámci přezkumného řízení.

Hodnocení dopadů regulace z důvodové zprávy k novému návrhu zákona o zadávání VZ v mnoha oblastech doporučuje ponechat zadavateli větší volnost. Více než detaily raději doporučuje zpracování metodik, které zadavatelům pomohou správně nastavit zadávací řízení. Ze zprávy dále vyplývá, že návrh zákona respektuje specifičnost jednotlivých veřejných zakázek, a proto zbytečně neomezuje zadavatele uniformním nastavením podmínek zadávacích

řízení. Přiměřenost podmínek účasti v zadávacím řízení se může v jednotlivých typech VZ lišit.⁵⁰

4.3.2 Identifikace dotčených subjektů

Mezi dotčené subjekty spadají zadavatelé, dodavatelé a veřejnost. Zadavatelé, prováděcím předpisem stanovují kvalifikační předpoklady a obchodní podmínky pro výběr dodavatele. Dále jsou zadavatelé přímo odpovědní za zajištění řádného plnění zakázky zadávacími podmínkami. Dodavatelům VZ jako druhému smluvnímu subjektu, má návrh poskytnout vyšší právní jistotu. Definovaný standard obchodních podmínek může umožnit efektivnější plánování a využití veřejných zdrojů. Nepřímo návrh ovlivňuje veřejnost, která těží z přínosu realizace veřejných zakázek. Podmnožinou veřejnosti jsou veřejné rozpočty financující zadávání VZ (včetně administrativních nákladů, které budou dále posuzovány). Jmenovitě má návrh dopad na státní rozpočet, rozpočet místních samospráv a ostatních veřejných zadavatelů.

4.3.3 Popis cílového stavu

Cílem návrhu je zvýšení právní jistoty zadavatelů a dodavatelů v důsledku urychlení zadávání VZ, snížení administrativní náročnosti zadávacího řízení, snížení rizik vyplývajících z konfliktu zájmů dotčených subjektů (zadavatel, dodavatel) a zlepšení praxe zadavatelů při nastavení obchodních podmínek. Toho může být dosaženo doplněním metodiky o vzorové obchodní podmínky nebo doporučené limity přiměřenosti podmínek účasti v zadávacím řízení. Vhodným řešením je kombinace předpisu a metodiky, protože předpis může snižovat administrativní zátěž a metodika poskytovat návod jak stanovit obchodní podmínky a snižovat riziko nevhodného nastavení. Regulace by měla zadavateli poskytnout možnost odchýlit se od předpisu při nastavení požadavků obchodních podmínek. Pokud je zadavatel schopen odůvodnit přiměřenost podmínek, měla by být zachována možnost stanovit vyšší hodnoty, než je předepsáno.

Úprava přiměřenosti obchodních podmínek prováděcím předpisem (nařízením vlády nebo vyhláškou) je odůvodněná v případech, kdy je možné nastavit vhodné limity pro převážnou část VZ. Změny v plánovaném prováděcím předpisu, by měly být navrženy, tak aby

⁵⁰ RIA k návrhu zákona o zadávání veřejných zakázek (2015), Dita Tesárková, Matěj Urban [online]. [cit. 2017–04-15]. Dostupné z: <http://www.eeip.cz/cs/hodnoceni-dopadu-regulace/klicove-transakce/hodnoceni-dopadu-regulace-pro-novy-zakon-o-verejnych-zakazkach/>

úspory administrativních nákladů a ekonomické přínosy z vyšší právní jistoty převýšili náklady z rizik nevhodného nastavení požadavků zadavatele na obchodní podmínky.

4.3.4 Definice rizik

Rizika mohou vznikat při rozporu se zákonem nebo nadbytečnosti limitů vedoucí k nesprávnému výkladu regulace zadávání VZ. Nastavení nízkých limitů přiměřenosti obchodních podmínek (záruční doba, bankovní záruka, zádržné, smluvní podkuta za prodlení dodavatele) může poškodit zadavatele při následném provozu objektu (servis technologie). V opačném případě mohou vysoké limity odradit potenciálně vhodné dodavatele od účasti v zadávacím řízení. V případě nízkého limitu pojištění odpovědnosti za škodu hrozí vyšší odpovědnost zadavatele. Nutnost zdůvodnit překročení limitů přiměřenosti pro každý relevantní případ ustanovení smlouvy a s tím spojená administrativní náročnost.

Současný stav představuje riziko absence právní jistoty přiměřenosti nastavení obchodních podmínek, které prováděcí předpis neupravuje. Absence právní jistoty může vyvolat ztráty z oddálení realizace VZ nebo ne realizace. Oddalování nebo prodlužování zadávacího řízení a časté odvolání uchazečů pro diskriminaci v zadávacím řízení, způsobuje oddálení realizace veřejného díla.

4.3.5 Návrh varianty řešení

Umístit již používané vzorové obchodní podmínky, kterými jsou například zelená kniha FIDIC (zástupce standardu), do metodiky zadávání veřejných zakázek.

Definovat doporučení limity přiměřenosti podmínek metodikou nebo vyhláškou. Je žádoucí formulovat prováděcí právní předpis tak, aby hodnoty nebyli nepřekročitelné. Zadavatel by měl mít možnost odklonit se od limitu předpisu dle potřeb dané zakázky. Volba předpokládaného standardu smlouvy by měla být na základě dobrovolnosti.

4.3.6 Identifikace nákladů a přínosů⁵¹

Předpokládaný hospodářský a finanční dosah

Návrh bude mít minimální dopad na státní rozpočet. Přínosem bude především sjednocení požadavků zadavatelů na obchodní podmínky. Návrh má ambice zjednodušit

⁵¹ RIA k návrhu zákona o zadávání veřejných zakázek (2015), Dita Tesárková, Matěj Urban [online]. [cit. 2017–04-15]. Dostupné z: <http://www.eeip.cz/cs/hodnoceni-dopadu-regulace/klicove-transakce/hodnoceni-dopadu-regulace-pro-novy-zakon-o-verejnych-zakazkach/>

zadavateli přípravu zadávací dokumentace. V dlouhodobém horizontu může úprava omezit diskriminační prostředí a zvýšit transparentnost VZ.

Administrativní náklady

Jedním z uvažovaných přínosů zavedení standardu obchodních podmínek je úspora administrativních nákladů. Nejprve je nutné vyčíslit průměrné náklady na administrativu VZ. Tedy sestavení a tvorba smluv VZ na stavební práce. Z provedených konzultací vyplývá, že zadavatelé přepracovávají smlouvy z předchozích zakázek. Smlouva připravují administrativními pracovníci dle potřeb dané VZ (technické podmínky) a poté je předána ke kontrole právního oddělení.

Pro vyčíslení by mohla být použita metodika Ministerstva vnitra pro výpočet mzdových a režijních nákladů. Níže je uveden převzatý vzorec použitý v závěrečné zprávě RIA, pro vyčíslení administrativních nákladů na zpracování odůvodnění přiměřenosti limitů OP.

Rovnice 1 Výpočet administrativních nákladů na tvorbu smluv

Výpočet nákladů procesu (podle metodiky Ministerstva vnitra z roku 2007)		
Mzdové náklady na zaměstnance $MNz = T * (1 + mNS) * (1 + mPO)$		
Mzdové náklady na 1 odůvodnění $Mna = MNz * CN / 160$ (předpokládáme průměrný pracovní měsíc 160 hodin se zohledněním dovolených)		
Režijní náklady na 1 odůvodnění $Rna = Mna * mRN$		
kde:		
		Hodnota (v případě že je stanovena)
T	Měsíční hrubá mzda podle platového tarifu (v závislosti na platové třídě)	Je stanovena podle zařazení zaměstnance
mNS	Multiplikátor netarifních složek platu	0,2
mPO	Multiplikátor povinných odvodů	0,34
CN	Časová náročnost odůvodnění (v hodinách)	X
mRN	Multiplikátor režijních nákladů	0,43

Zdroj: 19 Převzato z RIA k návrhu zákona o zadávání veřejných zakázek (2015)

Dle nařízení vlády č. 222/2010 Sb. by se mzda úředníků zodpovědných za zadávání veřejných zakázek měla pohybovat v platových třídách 10 – 12. Platové tabulky veřejných zadavatelů se liší, proto bude hodnota tvořit vážený průměr 9. třídy z platové tabulky pro úředníky veřejné správy (19 655 Kč měsíčně). Měsíc má v průměru 21,74 pracovních dní, se zohledněním dovolených a po zaokrouhlení počítáme 20 pracovních dní (tj. 160 hodin) v měsíci. Celkové náklady oproti platovému tarifu (tj. včetně netarifních složek platu, povinných odvodů zaměstnavatele a režijních nákladů) budou 2,3 krát vyšší, tj. 45 195 Kč měsíčně a tj.

282,5 Kč⁵² za hodinu zpracování odůvodnění. Administrativní náklady (bez nákladů právního oddělení) představuje vzorec:

AN=282,5 Kč*X*Y	AN	jsou administrativní náklady
	X	je průměrná časová náročnost odůvodnění (v hodinách)
	Y	je průměrný počet veřejných zakázek za rok

S výše uvedeným vzorcem není dále kalkulováno z důvodu nutnosti vypracovat analýzu na průměrnou dobu vypracování smlouvy zadavatelem. Poté porovnat průměrné doby na zpracování smlouvy „nestandardní“ a „standardní“ smlouvy. Komplikace s sebou přináší především skutečnost, že uvedenou hodnotu zadavatelé nevidují. Zároveň téměř neexistují dvě totožné zakázky a ani přesné hranice mezi „nestandardní“ a „standardní“ smlouvou. V tomto směru by bylo možné v práci pokračovat a subjektivně stanovit úspory zavedením návrhu.

Náklady vzniklé z oddálení přínosů z realizace veřejných zakázek

V případě oddálení dokončení nebo realizace veřejných zakázek dochází k významné ekonomické ztrátě, které není věnováno mnoho pozornosti. Mimo jiné oddálení vzniká jako důsledek právní nejistoty, tedy v případech, kdy se účastníci odvolávají proti nastaveným podmínkám účasti v řízení. Ztráty z průtahů se odvíjejí od velikosti a účelu zakázky; lhůty dokončení, zdroji financování a hodnotě již proinvestovaných peněz. Hodnota ztráty pro nemožnost využívat dílo je závislá na vnitřním výnosovém procentu, výnosu z alternativního využití finančních prostředků a fáze, kdy byl projekt zdržen. Výpočet ekonomické ztráty z oddálení přínosu VZ popisuje níže převzatý vzorec:

Rovnice 2 Výpočet ekonomických ztrát z oddálení přínosů veřejných zakázek

$$EL = (I_{EU} + I_{CZ}^0) \left(\frac{IRR}{1+IRR} \right)^t + I_{CZ}^1 \left(\frac{IRR-r}{1+IRR} \right)^t$$

$$I = I_{EU} + I_{CZ}^0 + I_{CZ}^1$$

Kde:

I je výše celkové investice

I_{CZ}^0 je část investice (z veřejných rozpočtů), která již byla investována před veřejnou zakázkou

I_{CZ}^1 je část investice, která teprve bude investována (z veřejných rozpočtů)

I_{EU} je část investice, která je pokryta z evropských fondů

IRR je vnitřní výnosové procento

⁵² RIA k návrhu zákona o zadávání veřejných zakázek (2015), Dita Tesárková, Matěj Urban [online]. [cit. 2017–04-15]. Dostupné z: <http://www.eeip.cz/cs/hodnoceni-dopadu-regulace/klicove-transakce/hodnoceni-dopadu-regulace-pro-novy-zakon-o-verejnych-zakazkach/>

<i>r</i>	<i>je diskontní míra</i>
<i>t</i>	<i>je zdržení veřejné zakázky v jednotkách roků</i>

Zdroj: 20 Převzato z RIA k návrhu zákona o zadávání veřejných zakázek (2015)

RIA v závěrečné zprávě k návrhu zákona o zadávání veřejných zakázek (2015) uvádí, že: „*Jen oddálení přínosů dopravních staveb o 1 rok, pokud jsou spolufinancovány z fondů EU, představuje ztrátu přibližně 5,24 % z investičních nákladů. Jedná-li se o stavbu, kde nedochází ke spolufinancování EU, tak roční ztráta představuje přibližně 2,15 % z investičních nákladů. Průměrné očekávané ztráty z oddálení veřejných zakázek v sektoru doprava o 1 rok cca 2,74 % vzhledem k investičním nákladům.*“ Náklady dále zvyšuje rostoucí cena stavebních prací, nutnost přepracovat dokumentaci nebo konzervace stavby z předchozí etapy. Obdobným způsobem byly odhadnuty ztráty v ostatních sektorech ekonomiky v hodnotě 3% za 1 rok oddálení přínosů z VZ.

Stanovením metodiky přiměřenosti limitů obchodních podmínek lze snížit časovou náročnost na zpracování vhodně nastavených obchodních podmínek. Metodika by zvýšila možnost efektivně vy soutěžit vhodného dodavatele. Administrativní zátěž pro zadavatele doplněním metodiky by se návrhem zvýšili minimálně.

Příklady dobré praxe

Pro dosažení účelnosti, efektivnosti a hospodárnosti zadávacího řízení je důležitá správná formulace předmětu plnění včetně nastavení vhodných požadavků na obchodní podmínky. Formulace zadávacích podmínek by měla být učiněna se znalostí předmětu VZ, charakteristik trhu a dodavatelů nabízející potřebný produkt. Jako problematické vidí autor složení expertních⁵³ skupin převážně z právníků. Stavební zakázky se potýkají převážně s technickými problémy a v tomto směru by složení poradních skupin MMR mělo být vyvážené osobami s technickým vzděláním. Důsledně je třeba posuzovat volbu kritérií technické kvalifikace a obchodních podmínek s ohledem na zajištění řádné hospodářské soutěže. Především vhodnou volbou technických kvalifikačních předpokladů lze předejít účasti „garážových firem“, které v průběhu realizace v mnoha zakázkách způsobily zadavatelům komplikace pozastavením prací.

⁵³ Expertní skupina MMR k metodice zákona 134/2016 Sb. Z 19. členů skupiny tvořilo 16. právníků, 1. stavební inženýr a 1. ekonom. Dostupné z: <http://www.eacr.cz/cs/skupiny/pracovni/1390313467820/>

4.3.7 Dílčí Závěr

Dotčené subjekty návrhem jsou zadavatelé, dodavatelé a veřejnost. Právní předpisy, které upravující zadávání VZ neobsahují přiměřené limity pro obchodní podmínky. Současné nastavení upravuje pouze minimální standardy, u nichž hrozí riziko nepřiměřeného nastavení. Představuje riziko absence právní jistoty přiměřenosti nastavení obchodních podmínek. Absence právní jistoty může vyvolat ztráty z oddálení realizace nebo ne realizace zakázek. Ztráty z oddálení přínosů VZ v ostatních sektorech ekonomiky včetně kategorie pozemních staveb, jsou odhadnuty na 3%⁵⁴ za 1 rok.

V budoucnu by se složení poradních skupin MMR v oblasti stavebních předpisů mělo vyvažovat osobami s technickým vzděláním včetně praxe a nikoliv převážně právníky. Optimální složení odborníků může v budoucnu významně snížit nevhodně nastavené právní předpisy (příkladem je původní ZVZ).

Převážný počet stavebních zakázek je zadáván zadavateli do 4 zakázek ročně. U těchto zadavatelů nelze přepokládat vysokou erudovanost při stanovení přiměřených nebo vyvážených obchodních podmínek. Z hlediska objemu jsou převážně zadávány VZ v rozsahu 6 – 10 mil. Kč. Řešením by bylo doplnit prováděcí předpis metodikou vzoru standardních obchodních podmínek a přesněji regulovat požadavky zadavatele nastavením obchodních podmínek pro veřejné zakázky na stavební práce. Kvalita metodické podpory pak významně zvyšuje efektivitu zadávání veřejných zakázek Vytvořením příručky v podobě metodiky (výše limitů) bude možné snížit neoptimální nastavení.

4.4 Návrhy a doporučení

Z provedené analýzy literatury a průzkumu byly vyhodnoceny následující doporučení.

Doporučení č. 1: Implementovat vzorové obchodní podmínky FIDIC. V rámci činnosti CACE byly přeloženy do českého jazyka vzory CONS, Design-build, The White Book a Short Form of Contracts, které pokrývají základní metody dodávky.⁵⁵ Vzhledem ke skutečnosti, že je v ČR stále nejpoužívanější tradiční dodavatelský systém bude převažovat vzor CONS. Na základě

⁵⁴ RIA k návrhu zákona o zadávání veřejných zakázek (2015), Dita Tesárková, Matěj Urban [online]. [cit. 2017–04-15]. Dostupné z: <http://www.eeip.cz/cs/hodnoceni-dopadu-regulace/klicove-transakce/hodnoceni-dopadu-regulace-pro-novy-zakon-o-verejnych-zakazkach/>

⁵⁵ Česká Asociace Konzultačních Inženýrů [online]. [cit. 2017 – 04 - 10]. Dostupné z: <http://www.cace.cz/fidic-publikace.php>

vytvořené expertní skupiny (MMR) bude vhodné obchodní podmínky (zvláště) přepracovat pro potřeby pozemních staveb. Skupina by měla do návrhu zapojit, co největší počet zadavatelů. Nejvýznamnějšími (podle grafu 3) jsou veřejné podniky, obce a státní správa. Cílová oblast použití představuje majoritní část zadavatelů do 5 zakázek ročně⁵⁶. Z grafu 5 vyplývá, že jsou nejčastěji zadávané (z hlediska objemu) veřejné zakázky v rozsahu 6 - 10 mil. Kč. Zakázky v hodnotě do 10 mil. Kč lze zadávat mezinárodním vzorovým smluvním standardem zelené knihy pro zakázky malého rozsahu (Short Form of Contracts). Vzory by bylo vhodné nejprve na základě dobrovolnosti ověřit praxí v metodice veřejných zakázek.

Návrh na implementaci vzorových podmínek FIDIC byl konzultován s významnými veřejnými zadavateli. Plošné použití standardní smlouvy bez dalšího mnoho nezmění, jestliže není použita ve standardním prostředí. Konzistentního prostředí reprezentuje například Německo. Většina komplikací pramení z dodatečných požadavků investora, úpravy projektové dokumentace, chyby v dokumentaci, chybně oceněna část stavebních prací dodavatelem a nepředvídatelné změny. Více než ucelené smlouvy přebírají zadavatelé ze vzorů FIDIC vybraná smluvní ustanovení do jimi ověřených smluv. Nejednotný výklad pojmů, definice požadavků nebo vyjadřovací lhůty úřadů sníží hlavní přínos vzorových smluv na nulu.

Doporučení č. 2: Právní předpisy, které upravující zadávání VZ neobsahují přiměřené limity pro obchodní podmínky. Současné nastavení upravuje pouze minimální standardy, u nichž hrozí riziko nepřiměřeného nastavení (například smluvní pokuty). Představuje tak riziko absence právní jistoty vyváženého nastavení obchodních podmínek. Zadavatelé zadávající do 5 zakázek ročně, tvoří 87,7% z celkového počtu. U těchto zadavatelů nelze přepokládat dostatečnou znalost při stanovení přiměřených nebo vyvážených obchodních podmínek. Cílem doporučení je zejména tato oblast.

Doporučení č. 3: Rozšířit současnou strategii školení dobré praxe standardních obchodních podmínek, jako doporučení MMR. Pro rozšíření standardu je nutné informovat zadavatele o jeho přínosech. Příkladem šíření dobré praxe lze uvést Německý zadávací a smluvní výbor pro stavební výkony (Deutscher Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA)), který vyvíjí zásady pro zadávání, provádění a racionalizaci veřejných prací. Obsahuje přes 85 členů od zástupců zadavatelů, dodavatelů až po ministerstva. Zadávací a smluvní pravidla VOB část B (od roku 1926) obsahují všeobecné obchodní smluvní podmínky pro stavební práce. Jestliže

⁵⁶ Počet představuje přibližně 80% veřejných zadavatelů (dodávky, služby a stavební práce) viz tab. 5.

je objednatel změny, jsou soudem většinou prohlášena za neplatné.⁵⁷ Od implementace vzorových obchodních podmínek pro funkční použití v ČR uplyne ještě dlouhá doba. Stát v tomto směru vyvíjí změny pouze u infrastrukturních zakázek. Pozitivní zprávou je vznikající český standard OP na pozemní stavby (podkapitola 1.11), který bude možné plošně rozšířit za účasti MMR.

⁵⁷ KLEE, Lukáš. Stavební smluvní právo. Praha: Wolters Kluwer, 2015, ISBN 978-80-7478-804-8.

Závěr

Po roce 1989 příchodem tržního hospodářství se z direktivního přístupu řízení přešlo k zásadě hospodárného, účelného a efektivního vynakládání veřejných financí. V relativně novém prostředí se z obav o korupci významně regulovala oblast veřejných zakázek. Regulace byla způsobena nesprávným výkladem specifik výstavby v porovnání s ostatními odvětvími. Stavebnictví tímto ale, zbytečně ztratilo důvěru veřejnosti. Pozitivní změny přinesla novela původního zákona a nový zákon o zadávání veřejných zakázek. Na nestandardním prostředí veřejných zakázek se částečně podílejí obchodní podmínky. Obchodní podmínky jako součást smlouvy o dílo tvoří důležitý instrument zajišťující úspěšnou realizaci výstavbového projektu. Standardizace smluv výstavby je složitá, protože se jedná o lokálně vyvíjený trh. Inspirací je v tomto směru Rakousko (ONORM B 2110) nebo Německo (VOB/B), kde standardní podmínky používají. Použitím standardizovaného vzoru obchodních podmínek lze zvýšit transparentnost prostředí, snižuje nedůvěru, poskytuje předvídatelnost, jistotu a prověřenou praxi. ČKAIT, Rady výstavby a jiné zájmové sdružené vydali všeobecné obchodní podmínky, jako obdobu standardu. Tyto vzorové dokumenty se ale dostatečně nerozšířily. Tato skutečnost byla potvrzena veřejnými zadavateli během průzkumu. V České republice dle standardních smluvních podmínek probíhá výstavba pouze u dopravních staveb. Obchodní podmínky pro veřejné zakázky na pozemní stavby upraveny nejsou, a dochází k jejich nevhodnému nastavení.

Standardní obchodní podmínky pro zhotovení stavby jsou specifické účelným rozdělením rizik a vyplývající odpovědnosti. Jsou zaměřeny na úspěšnou realizaci díla v předpokládaném, čase, požadované kvalitě a ceně. Předpokládají přirozený vznik změn během realizace, jako je úprava předmětu díla nebo urychlení výstavby. Jejich přínosem je zejména prosazování proaktivního přístupu, účelná alokace rizik a respektování změn během procesu. V případě sporu obsahují nástroj pro vydání objektivního rozhodnutí v co nejkratším čase a minimálními náklady. Zástupce standardizovaných obchodních podmínek představuje FIDIC a jeho vzorové dokumenty. Dle smluvní podmínky FIDIC je realizována většina dopravní staveb a výjimečně některé pozemní stavby. Z důvodu širší aplikace těchto obchodních podmínek je FIDIC použit v návrhové části. Zjištěnými skutečnostmi byl splněn hlavní cíl.

Provedeným průzkumem bylo potvrzeno, že 70% veřejných zadavatelů nepoužívá standardizované obchodní podmínky. Zadavatelé nejednoznačně vyvrátili možnost úspory nákladů na právní a administrativní služby při použití vzorových podmínek. Nicméně 40%

zadavatelů považuje jejich přínos za částečně pozitivní. Postoj veřejných zadavatelů ke spolupráci na smluvním standardu byl ověřen dotazem na spolupráci s platformou pro vznik českého standardu stavební smlouvy pro pozemní stavby. Ten respondenti nevyklučují. Z výroční zprávy veřejných zakázek vyplývá přibližně čtvrtinový podíl pozemních staveb na celkovém objemu evidovaných zakázek na stavební práce. Minoritní podíl může vysvětlovat důvod nezájmu o zavedení standardního prostředí v kategorii pozemních staveb.

Návrhem je implementace standardních obchodních podmínek FIDIC do metodiky zákona o zadávání veřejných zakázek. Metodika představuje soubor postupů a doporučení pro veřejného zadavatele. Implementací touto metodou bude splněn princip dobrovolnosti, který nezpůsobí komplikace již vyváženým kontraktům a poskytne možnost tyto vzory doladit. Přínosem bude možnost spory předcházet nebo efektivně řešit. V průzkumu potvrdilo 80% zadavatelů řešení sporu formou soudního řízení, které v České republice trvá průměrně 6let. Návrh také směřuje k minimalizaci ztrát z oddálení přínosů pozemních staveb, které představují hodnotu 3% z investičních nákladů. Na závěr je doporučeno šířit dobrou praxi standardizace obchodních podmínek a zapojit do tohoto procesu všechny účastníky realizace staveb od Ministerstev, zadavatelů po dodavatele. Obchodní podmínky tvoří důležitou část smlouvy, ale nejsou ve výstavbovém projektu klíčové. Rozhodující bude ochota účastníků výstavby tyto návody používat a řídit se jimi. Uvedenými návrhy byl splněn i vedlejší cíl. Obchodní podmínky tvoří důležitou část smlouvy, ale nejsou ve výstavbovém projektu klíčové. Nicméně svou úlohou nepochybně zvýší efektivitu veřejné výstavby.

Vyhodnocení hypotéz

Hypotéza č. 1: Potenciál standardizovaných smluvních podmínek pro stavební práce pozemních staveb není v ČR dostatečně využíván.

Hypotéza byla potvrzena.

Standardizované smluvní podmínky jsou využívány pouze v kategorii dopravních staveb. Ministerstvo od 2008 schválené převzetí překladu obchodních podmínek FIDIC (CONS, white book, Short Form of Contracts) do resortu dopravy pro stavby pozemních komunikací. Dle dotazníkového šetření a dostupné literatury nejsou veřejné pozemní stavby uzavírány dle smluvního standardu. Ve výjimečných případech na základě doporučení konzultanta dojde k pokusu o implementaci zelené knihy. Za období standardu lze označit všeobecné obchodní podmínky vytvořené odbornými nebo zájmovými organizacemi. Tyto vzory se příliš nerozšířili.

Nestandardní prostředí uzavírání kontraktů, tak tvoří další důvod nízké efektivity stavební výroby v ČR.

Hypotéza č. 2: Použitím standardizovaných obchodních podmínek lze snížit náklady na právní a administrativní služby.

Hypotéza byla vyvrácena.

Z odpovědí veřejných zadavatelů se 40% nevyjádřilo a 30% úsporu nepotvrdilo. Přímou vazbu mezi použitím vzorových podmínek a úsporou právních nebo administrativních nákladů spojené s kontrakčním procesem nelze jednoznačně určit. Odpovědi zadavatelů pravděpodobně vyjadřují specifika výstavbového projektu, odlišné požadavky každé zakázky a potřeby revidovat vzory smluv nestandardní i standardní podoby.

Autor nicméně zastává názor, že v dlouhodobém horizontu budou zadavatelé smluvní vzory používat bez úprav.

Hypotéza č. 3: Standard smlouvy přinese účelné rozdělení rizik, předvídatelnost a snížení počtu sporů smluvních stran.

Hypotéza byla potvrzena

V dotazníkovém šetření na otázku použití standardu smlouvy uvedlo 40% zadavatelů částečný přínos. Výsledkem této reakce je množství faktorů, které ovlivňují smluvní vztahy vyjma OP. Počet sporů je úměrně závislý na kvalitní přípravě projektu v před investiční fázi. Ve fázi realizace jsou změny dle smlouvy pouze schvalovány. V případě uzavření vyjednávací smlouvy bývá sporů méně než u smluv tendrových.

Hypotéza č. 4: Smluvní strany nedostatečně využívají alternativní způsoby řešení sporu.

Hypotéza byla potvrzena

Z odpovědí na otázku č. 8 vyplývá, že přes 70% zadavatelů využívá pouze tradiční způsob řešení sporů civilním soudem. Následuje řešení správcem stavby, mediací a rozhodčím řízením. Oslovení dodavatelé využívají zjednodušená řešení sporu minimálně. Důvodem upřednostnění tradičního soudu je především možnost odvolání se proti rozsudku. I přes dostupnost časově méně náročných řešení, nebyli v pozemním stavitelství významně rozšířeni. Rozhodujícím faktorem bude důvěra smluvních stran v nezávislost rozhodce. Autor v tomto směru předvídá nevyužitý potenciál zkrácení soudních řízení.

Seznam použité literatury

Literatura

JACKSON, Barbara J. *Construction management jumpstart*. 2nd ed. Indianapolis: Wiley, c2010. ISBN 978-0-470-60999-6.

KLEE, Lukáš. *Smluvní podmínky FIDIC*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-620-2.

KLEE, Lukáš. *Smluvní vztahy výstavbových projektů*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-953-1.

KLEE, Lukáš. *Stavební smluvní právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-804-8.

LEVIN, Paul. *Construction contract claims, changes, and dispute resolution*. Third edition. ISBN 9780784479704.

NOVÝ, Ivan a Sylvia SCHROLL-MACHL. *Interkulturní komunikace v řízení a podnikání: česko-německá*. Praha: Management Press, 2007. ISBN 978-80-7261-158-4.

OLERÍNY, Milan. *Řízení stavebních projektů: ceny a smlouvy v zahraniční praxi*. V Praze: C.H. Beck, 2002. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-665-4.

OLERÍNY, Milan. *Řízení stavebních projektů: claimový management*. V Praze: C.H. Beck, 2005. C. H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-888-6.

ROUŠAR, Ivo, 2008. *Projektové řízení technologických staveb*. Praha: Grada Publishing, 2008. ISBN 978-80-247-2602-1

TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013, 225 s. ISBN 978-80-86590-12-7.

Všeobecné obchodní podmínky a vzory smluv pro inženýring ve výstavbě. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2003. Doporučené standardy metodické. ISBN 80-86769-06-2.

Všeobecné obchodní podmínky pro zhotovení stavby podle § 273 obchodního zákoníku. Praha: SIA - Rada výstavby, 2007. ISBN 978-80-902558-1-4.

Internetové zdroje:

Asociace pro rozvoj infrastruktury. Poslání a cíle [online]. [cit. 2017 – 01 - 20]. Dostupné z: <http://www.ceskainfrastruktura.cz/?lang=cs>

Business.center.cz [online]. [cit. 2017 – 01 - 26]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/verejne-zakazky/cast2h1.aspx>

Cenová soustava ÚRS [online]. [cit. 2017 – 04 - 25]. Dostupné z <https://www.cs-urs.cz/ciselniky-online/cpv/?cil=4522>

Časopis STAVEBNICTVÍ: Zadávací dokumentace u veřejných zakázek na stavební práce. [online]. [cit. 2017 – 01 - 05]. Dostupné z: http://www.casopisstavebnictvi.cz/zadavaci-dokumentace-u-verejnych-zakazek-na-stavebni-prace_N4078

Česká Asociace Konzultačních Inženýrů [online]. [cit. 2017 – 04 - 10]. Dostupné z: <http://www.cace.cz/fidic-publikace.php>

Česká asociace konzultačních inženýrů. [online]. [cit. 2017 – 05 - 17]. Dostupné z: <http://www.cace.cz/fidic.php>

epravo.cz [online]. [cit. 2017 – 01 - 20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/revoluce-ve-verejnych-zakazkach-uz-jste-pripraveni-103909.html>

Epravo.cz. Změna závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se zaměřením na změnu de minimis - Ondřej Šafránek, Helena Skalská. [online]. [cit. 2017 – 01 - 27]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/zmena-zavazku-ze-smlouvy-na-verejnou-zakazku-se-zamerenim-na-zmenu-de-minimis-103523.html>

Federal Ministri of Transport and Digital Infrastruktura: Construction of Major Projects Reform Commission. [online]. [cit. 2017 – 03 - 27]. Dostupné z: <https://www.bmvi.de/SharedDocs/EN/Articles/G/construction-of-major-projects-reform-commission.html>

HYPINDEX.CZ. Úřednický socialismus: závazné lhůty pro rozhodnutí jsou prý nepřijatelným nátlakem. RNDr. Evžen Korec, CSc. [online]. [cit. 2017 – 03 - 09]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/urednicky-socialismus-zavazne-lhuty-pro-rozhodnuti-jsou-pry-nepripustnym-natlakem/>

Informační systém o veřejných zakázkách. [online]. [cit. 2017 – 02 - 02]. Dostupné z: <https://www.isvz.cz/ReportingSuite/Explorer/>

Ministerstvo pro místní rozvoj. Výroční zpráva o stavu veřejných zakázek v České republice za rok 2015, Kapitola 1 [online]. [cit. 2017 – 01 - 25]. Dostupné z: <https://www.portal-vz.cz/cs/Spoluprace-a-vymena-informaci/Vyrocni-zpravy-a-souhrnne-udaje-o-verejnych-zakazk/Vyrocni-zpravy-o-stavu-verejnych-zakazek>

Portál o veřejných zakázkách a koncesích. Metodika zadávání veřejných zakázek [online]. [cit. 2017 – 01 - 25]. Dostupné z: <http://portal-vz.cz/cs/Jak-na-zadavani-verejnych-zakazek/Metodiky-stanoviska>

RIA k návrhu zákona o zadávání veřejných zakázek (2015), Dita Tesárková, Matěj Urban [online]. [cit. 2017–04-15]. Dostupné z: <http://www.eeip.cz/cs/hodnoceni-dopadu-regulace/klicove-transakce/hodnoceni-dopadu-regulace-pro-novy-zakon-o-verejnych-zakazkach/>

Stavební a smluvní standardy [online]. [cit. 2017 – 01 - 20]. Dostupné z: <http://www.stavebni-smluvni-standardy.cz/>

Veřejné zakázky 02/2016: Deset nejdůležitějších změn pro zadavatele [online]. [cit. 2017 – 02 - 05]. Dostupné z: <http://www.havelholasek.cz/cs/publikace-media/clanky-a-rozhovory/42-veejny-sektor-a-regulace/529-novy-zakon-o-zadavani-verejnych-zakazek-10-nejdulezitejsich-zmen-pro-zadavatele>

Ostatní zdroje:

Časopis STAVEBNICTVÍ: Proč se český veřejný investor nemůže chovat hospodárně? - KLEE, Lukáš. 2. díl. 2016, roč. X, č. 4, s. 16-18. ISSN 1802-2030

Seznam zkratk

- ČR – Česká Republika
- EU – Evropská unie
- MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj
- ZVZ – zákon o veřejných zakázkách (nahrazen ZZVZ)
- ZZVZ – zákon o zadávání veřejných zakázek
- ISVZ – informační systém veřejných zakázek
- VZ – veřejná zakázka
- OP – obchodní podmínky
- OZ – obchodní zákoník
- NOZ – nový občanský zákoník
- SOD – smlouva o dílo
- PD – projektová dokumentace

- VOPZS – Všeobecné obchodní podmínky pro zhotovení stavby
- ARI – Asociace pro rozvoj infrastruktury
- FIDIC – Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils (Mezinárodní federace konzultačních inženýrů)
- CONS - Conditions of Contracts for Construction – Red book FIDIC
- DBB – Design – Bid- Build
- DB – Design build
- CACE – Czech Association of Consulting Engineer (česká asociace konzultačních inženýrů)
- ŘSD – Ředitelství silnic a dálnic
- RIA - Regulatory Impact Assessment (Hodnocení dopadů regulace)

Zákony

- Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ)
- Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách (nahrazen ZZVZ)
- Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- Zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole
- Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Seznam tabulek

Tab. 1 Zájmy a cíle smluvních stran	21
Tab. 2 Průměrná délka vybraných soudních řízení za rok 2015	52
Tab. 3 Podíl objemu finančních prostředků VZ evidovaných ISVZ ne celkovém trhu VZ	62
Tab. 4 Zadané zakázky na stavební práce v roce 2014	63
Tab. 5 Zadavatelé dle počtu zadaných zakázek (dodávky, služby a stavební práce) v roce 2014	64

Seznam grafů

Graf 2 JŘBU ve stavebnictví – srovnání ČR versus průměr EU	26
Graf 1 Ovlivnitelnosti nákladů v průběhu životnosti stavby	27
Graf 3: Rozdělení zakázek dle subjektů v ČR v letech 2010 - 2014	66
Graf 4 Zadavatelé - četnost zadaných zakázek dle počtu v ČR v letech 2010 - 2014	66
Graf 5: Stavební práce – četnost zakázek dle velikosti v mil. Kč na ose x, počet na y (2010 - 2014)	67
	83

Seznam obrázků

Obr. 1 Uspořádání priorit v čase, ceně a kvalitě díla během výstavby	18
Obr. 2 Smluvní vztahy v tradičním dodavatelském systému	32
Obr. 3 Posloupnost fází tradičního dodavatelského systému	32
Obr. 4 Smluvní vztahy systému jediného dodavatele	33
Obr. 5 Prolínání činností v systému jediného dodavatele	33
Obr. 6 Smluvní vztahy systému více dodavatelů	34
Obr. 7 Smluvní vztahy systému stavebního řízení	35

Seznam rovnic

Rovnice 1 Výpočet administrativních nákladů na tvorbu smluv	70
Rovnice 2 Výpočet ekonomických ztrát z oddálení přínosů veřejných zakázek	71

Příloha č. 1 - Dotazník

1) Vyplňte název subjektu

2) Pracovní pozice

3) Typ subjektu?

- Veřejný zadavatel
- Sektorový zadavatel
- Dodavatel, převážně veřejného sektoru
- Dodavatel, převážně soukromého sektoru

4) Používáte vzor standardu obchodních podmínek pro zakázky na stavební práce (např.:S.I.A. 2007, VOB/B, FIDIC, ÖNORM B 2110)?

- Ano, pro většinu smluv
- Ano
- Částečně, přebíráme jen některá ustanovení
- Ne
- Nemohu posoudit (Uveďte prosím kontakt na odpovědnou osobu)

5) Váš názor na možnost úspory nákladů použitím standardizovaných obchodních podmínek (např.: právní služby, smluvní spory)?

- Lze snížit náklady
- Lze snížit náklady částečně
- Nelze ovlivnit
- Zvýší náklady
- Nemohu posoudit
- Nemohu posoudit (Lze dosáhnout úspory jinou alternativou?)

6) Ohodnoťte vyváženost rizik smluvních stran Vámi používaných obchodních podmínek:

- Povinná
- Formát zobrazení:
- Zvýhodňují objednatele
- Zvýhodňují dodavatele
- Vyvážené pro všechny strany
- Nemohu posoudit

7) Posuďte vliv standardizovaných obchodních podmínek na změnu prostředí veřejných zakázek v dlouhodobém horizontu (např.: vyváženost rizik, predikce závěru usnesení soudu):

- Pozitivní změna prostředí
- Částečně pozitivní změna prostředí
- Beze změn
- Negativní změna prostředí
- Nemohu posoudit

8) Používáte alternativní způsoby řešení sporů při výstavbě?

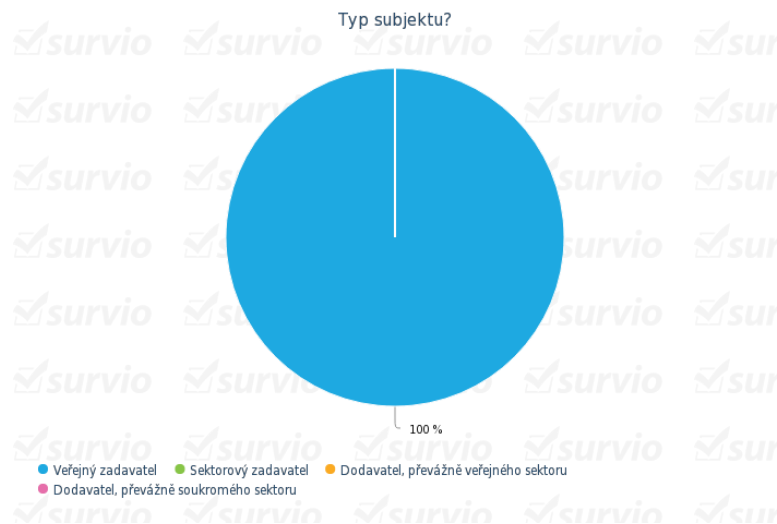
- Mediace
- Správce stavby
- Rozhodčí řízení
- Rada pro rozhodování sporů
- Tradiční civilní soudy
- Jiné, prosím uveďte:

9) Přidali byste se k platformě pro vznik českého standardu stavební smlouvy pro pozemní stavby (dostupné informace na <http://www.stavebni-smluvni-standardy.cz/>)

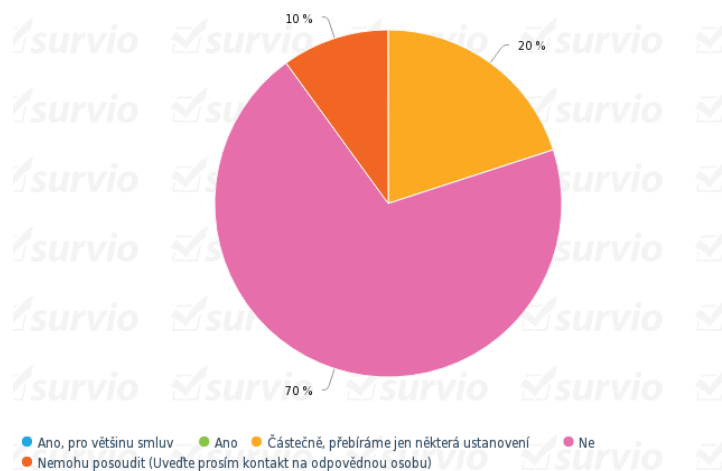
- Rozhodně ano
- Spíše ano
- Spíše ne
- Rozhodně ne

Příloha č. 2 – Grafický výstup odpovědí veřejných zadavatelů

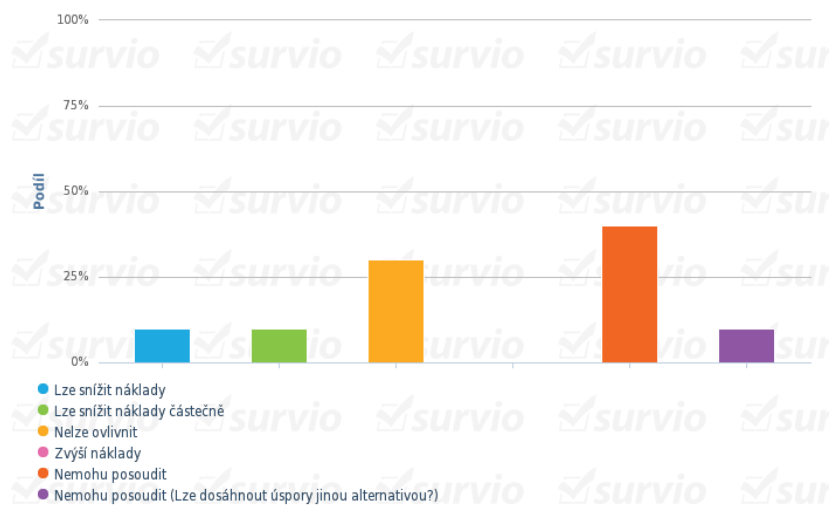
Číslo	Název veřejného zadavatele
1	Moravskoslezský kraj
2	Statutární město
3	Kraj Vysočina
4	Městská část Praha 10
5	Jihočeský kraj
6	Statutární město Pardubice
7	Statutární město Liberec
8	Vysoké učení technické v Brně
9	Pardubický kraj
10	Úřad městské části Brno-Nový Lískovec



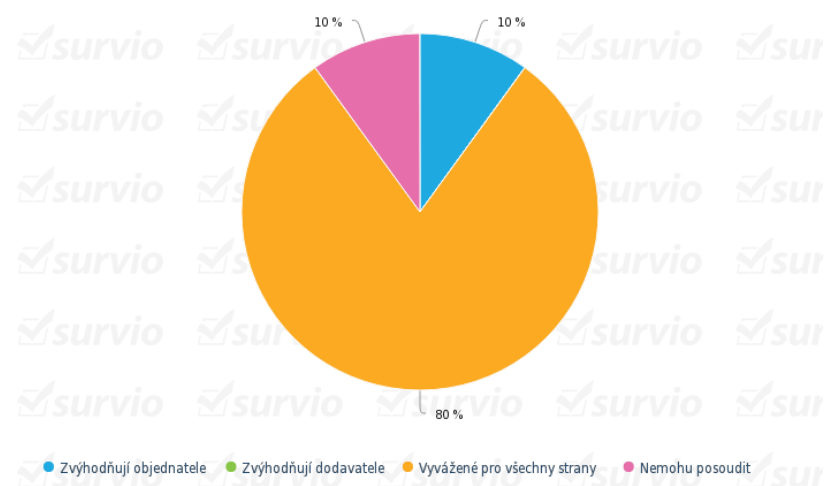
Používáte vzor standardu obchodních podmínek pro zakázky na stavební práce (např.: S.I.A. 2007, VOB/B, FIDIC, ŌNORM B 2110)?



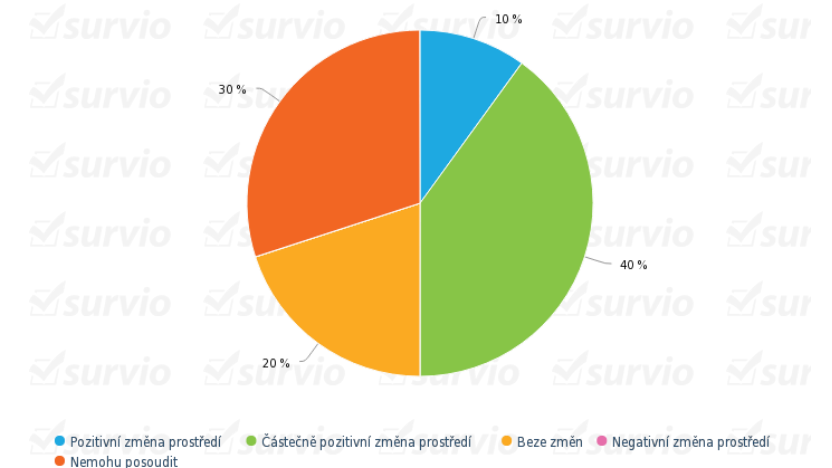
Váš názor na možnost úspory nákladů použitím standardizovaných obchodních podmínek (např.: právní služby, smluvní spory)?



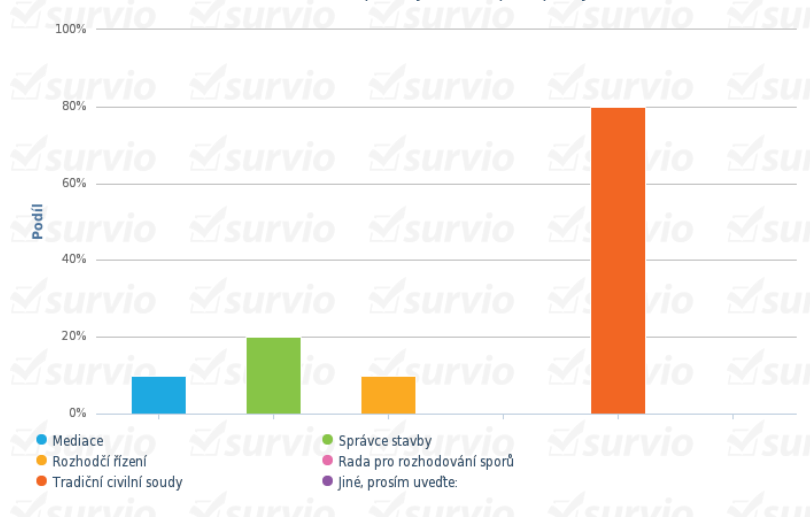
Ohodnoňte vyváženost rizik smluvních stran Vámi používaných obchodních podmínek:



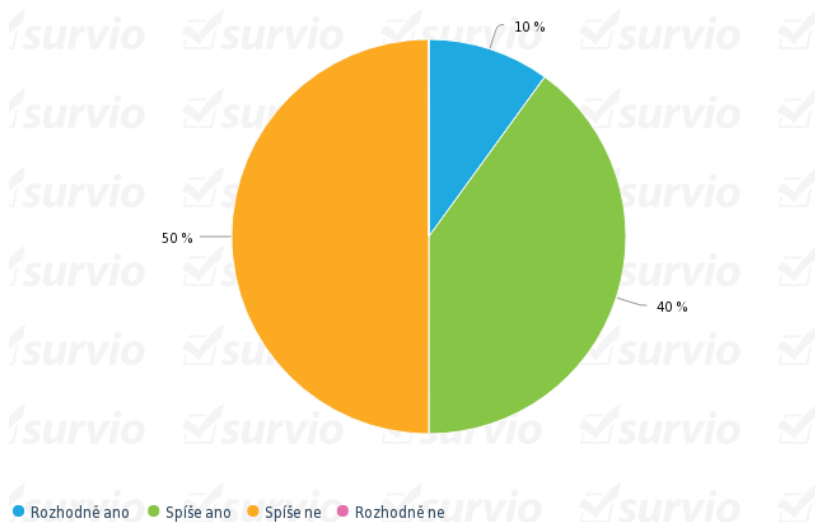
Posudte vliv standardizovaných obchodních podmínek na změnu prostředí veřejných zakázek v dlouhodobém horizontu (např.: vyváženost rizik, predikce závěru usnesení soudu):



Používáte alternativní způsoby řešení sporů při výstavbě?



Přidali byste se k platformě pro vznik českého standardu smlouvy pro pozemní stavby (dostupné informace na <http://www.stavebni-smluvni-standardy.cz/>)



Příloha č. 3 - Tabulky výroční zprávy o stavu VZ ČR za rok 2014

Tabulka 18 Statistika zadaných veřejných zakázek dle druhu zadavatele a předmětu veřejné zakázky 2014

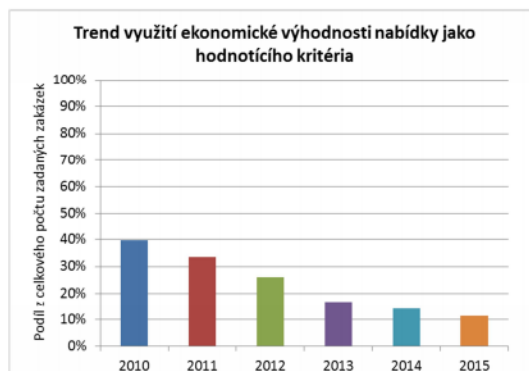
Druh zadavatele		Předmět veřejné zakázky			Celkem
		Dodávky	Služby	Stavební práce	
Veřejný zadavatel	Hodnota VZ v mld. Kč	138	29	93	259
	Hodnota v %	53,2%	11,0%	35,8%	100,0%
	Počet zadaných VZ	5 286	3 005	6 029	14 320
	Počet v %	36,9%	21,0%	42,1%	100,0%
Sektorový zadavatel	Hodnota VZ v mld. Kč	29	52	35	117
	Hodnota v %	24,9%	44,8%	30,3%	100,0%
	Počet zadaných VZ	203	227	238	668
	Počet v %	30,4%	34,0%	35,6%	100,0%
Celkem 2014	Hodnota VZ v mld. Kč	167	81	128	376
	Hodnota v %	44,4%	21,5%	34,1%	100,0%
	Počet zadaných VZ	5 489	3 232	6 267	14 988
	Počet v %	36,6%	21,6%	41,8%	100,0%

Zdroj: Informační systém o veřejných zakázkách ke dni 6. 2. 2015
Do tohoto přehledu nebyly zahrnuty údaje za soutěže o návrh.

Tabulka 13 Analýza trendů použitých hodnotících kritérií – data z výsledkových formulářů

Rok	Počet VZ celkem	Hodnota VZ celkem v mld. Kč	Hodnotící kritéria											
			Nejnižší nabídková cena				Ekonomická výhodnost nabídky				Neuvedeno			
			Počet VZ	Počet VZ v %	Hodnota VZ v mld. Kč	Hodnota VZ v %	Počet VZ	Počet VZ v %	Hodnota VZ v mld. Kč	Hodnota VZ v %	Počet VZ	Počet VZ v %	Hodnota VZ v mld. Kč	Hodnota VZ v %
2010	9 663	266	5 314	55,0%	116	43,7%	3 847	39,8%	142	53,6%	502	5,2%	7	2,7%
2011	8 762	239	5 333	60,9%	86	36,1%	2 937	33,5%	144	60,2%	492	5,6%	9	3,6%
2012	10 842	273	7 498	69,2%	152	55,6%	2 819	26,0%	115	42,1%	525	4,8%	6	2,3%
2013	16 324	250	12 836	78,6%	188	75,0%	2 756	16,9%	57	22,7%	732	4,5%	6	2,3%
2014	14 983	376	12 254	81,8%	274	72,7%	2 091	14,0%	87	23,2%	638	4,3%	15	4,1%
2015	15 134	265	12 471	82,4%	216	81,3%	1 712	11,3%	44	16,5%	951	6,3%	6	2,2%

Zdroj: Informační systém o veřejných zakázkách ke dni 10. 2. 2016



Příloha č. 4 - Zákon č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek

§ 222

Změna závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku

(1) Není-li dále stanoveno jinak, nesmí zadavatel umožnit podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku po dobu jeho trvání bez provedení nového zadávacího řízení podle tohoto zákona.

(2) Za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažuje uplatnění vyhrazených změn závazku sjednaných ve smlouvě na veřejnou zakázku na základě zadávacích podmínek podle § 100 odst. 1.

(3) Podstatnou změnou závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku je taková změna smluvních podmínek, která by

a) umožnila účast jiných dodavatelů nebo by mohla ovlivnit výběr dodavatele v původním zadávacím řízení, pokud by zadávací podmínky původního zadávacího řízení odpovídaly této změně,

b) měnila ekonomickou rovnováhu závazku ze smlouvy ve prospěch vybraného dodavatele, nebo

c) vedla k významnému rozšíření rozsahu plnění veřejné zakázky.

(4) Za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažuje změna, která nemění celkovou povahu veřejné zakázky a jejíž hodnota je

a) nižší než finanční limit pro nadlimitní veřejnou zakázku a

b) nižší než

1. 10 % původní hodnoty závazku, nebo

2. 15 % původní hodnoty závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku na stavební práce, která není koncesí.

Pokud bude provedeno více změn, je rozhodný součet hodnot všech těchto změn.

(5) Za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažují dodatečné stavební práce, služby nebo dodávky od dodavatele původní veřejné zakázky, které nebyly

zahrnutý v původním závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku, pokud jsou nezbytné a změna v osobě dodavatele

- a) není možná z ekonomických anebo technických důvodů spočívajících zejména v požadavcích na slučitelnost nebo interoperabilitu se stávajícím zařízením, službami nebo instalacemi pořízenými zadavatelem v původním zadávacím řízení,
- b) by způsobila zadavateli značné obtíže nebo výrazné zvýšení nákladů a
- c) hodnota dodatečných stavebních prací, služeb nebo dodávek nepřekročí 50 % původní hodnoty závazku; pokud bude provedeno více změn, je rozhodný součet hodnoty všech změn podle tohoto odstavce.

(6) Za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažuje změna,

- a) jejíž potřeba vznikla v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat,
- b) nemění celkovou povahu veřejné zakázky a
- c) hodnota změny nepřekročí 50 % původní hodnoty závazku; pokud bude provedeno více změn, je rozhodný součet hodnoty všech změn podle tohoto odstavce.

(7) Za podstatnou změnu závazku ze smlouvy dle odstavce 3 na veřejnou zakázku, jejímž předmětem je provedení stavebních prací, se nepovažuje záměna jedné nebo více položek soupisu stavebních prací jednou nebo více položkami, za předpokladu že

- a) nové položky soupisu stavebních prací představují srovnatelný druh materiálu nebo prací ve vztahu k nahrazovaným položkám,
- b) cena materiálu nebo prací podle nových položek soupisu stavebních prací je ve vztahu k nahrazovaným položkám stejná nebo nižší,
- c) materiál nebo práce podle nových položek soupisu stavebních prací jsou ve vztahu k nahrazovaným položkám kvalitativně stejné nebo vyšší a
- d) zadavatel vyhotoví o každé jednotlivé záměně přehled obsahující nové položky soupisu stavebních prací s vymezením položek v původním soupisu stavebních prací, které jsou takto nahrazovány, spolu s podrobným a srozumitelným odůvodněním srovnatelnosti materiálu nebo prací podle písmene a) a stejné nebo vyšší kvality podle písmene c).

(8) V případě postupu podle odstavce 5 nebo 6 je zadavatel povinen do 30 dnů od změny závazku odeslat oznámení o změně závazku k uveřejnění způsobem podle § 212.

(9) Pro účely výpočtu hodnoty změny nebo cenového nárůstu se původní hodnotou závazku rozumí cena sjednaná ve smlouvě na veřejnou zakázku upravená v souladu s ustanoveními o změně ceny, obsahuje-li smlouva na veřejnou zakázku taková ustanovení. Celkový cenový nárůst související se změnami podle odstavců 5 a 6 při odečtení stavebních prací, služeb nebo dodávek, které nebyly s ohledem na tyto změny realizovány, nepřesáhne 30 % původní hodnoty závazku.

(10) Podstatnou změnou závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku je také nahrazení dodavatele jiným dodavatelem. Nahrazení dodavatele jiným dodavatelem je však možné

a) v případě uplatnění vyhrazených změn závazku sjednaných ve smlouvě na veřejnou zakázku na základě zadávacích podmínek podle § 100 odst. 2, nebo

b) pokud změna v osobě dodavatele je důsledkem právního nástupnictví v souvislosti s přeměnou dodavatele, jeho smrtí nebo převodem jeho závodu, popřípadě části závodu, a nový dodavatel splňuje kritéria kvalifikace stanovená v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.