

# Obsah

O autorovi .....	20
Úvod .....	21
<b>Kapitola 1 Výstavbové projekty .....</b>	<b>25</b>
1. Unikátnost stavebnictví .....	25
1.1 Individuálnost výstavbového projektu .....	25
1.2 Úlohy a vztahy .....	26
1.2.1 Stavební podnikatelé .....	27
1.2.2 Projektanti .....	27
1.2.3 Regulátoři .....	27
1.2.4 Zákazníci .....	28
1.2.5 Uživatelé .....	28
1.3 Správa zakázky .....	28
1.3.1 Správce stavby .....	30
1.3.2 Potvrzování a určování správce stavby .....	33
1.3.3 Odpovědnosti a ručení správce stavby .....	35
1.3.4 Neutralita správce stavby .....	35
1.3.5 Omezení kompetencí správce stavby .....	36
1.4 Důležité aspekty výstavbových projektů .....	38
1.4.1 Spolupráce a konflikty .....	38
1.4.2 Překrývání fází výstavbového projektu .....	38
1.4.3 Přípustnost změn a potřeba jejich řešení .....	39
1.5 Typické smlouvy .....	39
1.6 Nebezpečí a rizika podnikání ve stavebnictví .....	40
1.6.1 Identifikace nebezpečí .....	40
1.6.2 Analýza rizik .....	41
1.6.3 Opatření proti riziku .....	41
1.6.4 Alokace rizik ve smlouvě .....	42
1.7 Zahraniční podnikání ve stavebnictví .....	43

1.7.1	Manažerské analýzy při zahraničním podnikání .....	44
1.7.2	Typická nebezpečí a jejich zdroje při vstupu na nový trh .....	45
1.7.3	Podnikání prostřednictvím pobočky nebo dceřiné společnosti .....	47
<b>Kapitola 2 Kontinentálně-evropské právo a common law .....</b>		<b>49</b>
1.	Sbližování právních systémů .....	49
1.1	Smluvní pokuta za zpoždění / paušalizovaná náhrada škody za zpoždění (delay damages) .....	51
1.2	Dokončení díla (substantial completion) / splnění smlouvy (performance) .....	52
1.3	Převzetí díla .....	52
1.4	Závaznost rozhodnutí v adjudikaci .....	54
1.5	Limitace odpovědnosti .....	54
1.6	Zánik nároku (claimu) při jeho pozdním oznámení .....	55
1.7	Netransparentní přenesení rizika .....	56
1.8	Vyšší moc a další události, jež umožňují změnu anebo ukončení smlouvy .....	57
1.9	Nezávislost správce stavby .....	59
1.10	Princip ochrany dobré víry (dobrých mravů) .....	60
1.11	Ukončení smlouvy podle vlastního uvážení (termination in convenience) .....	61
1.12	Časové aspekty [plnění v přiměřené době bez určení termínu dokončení (time at large), souběžné zpoždění (concurrent delay), časové rezervy (float)] .....	62
1.13	Oceňování náhrady škody vzorcem (matematickým modelem) .....	62
1.14	Zákonná odpovědnost za vady .....	63
1.15	Režim odpovědnosti za plnění .....	63
2.	Vzájemné ovlivňování common law a kontinentálně-evropského práva .....	64
<b>Kapitola 3 Metody dodávky .....</b>		<b>69</b>
1.	Základní charakteristiky metod dodávky .....	69
1.1	Odpovědnost za projektovou dokumentaci .....	70

1.2	Určení ceny díla .....	71
1.3	Správa zakázky .....	71
1.4	Rozdělení odpovědností (alokace rizik) a nároky na dodatečné peníze a čas (claims) .....	72
1.5	Generální dodavatelství / Design-Bid-Build (DBB) .....	72
1.6	Design-Build (DB) .....	73
1.6.1	Odpovědnost za plnění: Řádná péče versus zajištění vhodnosti díla k danému účelu .....	75
1.6.2	Pojištění profesní odpovědnosti u projektů Design-Build .....	76
1.6.3	Zadávání zakázek u projektů Design-Build .....	77
1.6.4	Požadavky objednatele u projektů Design-Build .....	79
1.7	Rozlišení smluvních podmínek FIDIC z hlediska metod dodávky .....	80
1.7.1	Design-Build podle FIDIC .....	81
1.8	Construction Management (CM) .....	84
1.8.1	CM at-risk .....	85
1.9	Multiple-Prime Contracts .....	86
1.10	Rozšířené metody dodávky .....	86
1.10.1	PPP .....	87
1.11	Další metody dodávky .....	87
1.11.1	Partnering .....	87
1.11.2	Projekty Fast Track .....	88
1.11.3	Alliancing .....	89
1.11.4	Včasné zapojení zhotovitele (ECI) a dohoda o předrealizačních službách .....	90
1.11.5	BIM (Building Information Modeling) .....	91
<b>Kapitola 4 Specifika EPC a EPCM .....</b>		<b>95</b>
1.	Metody technologických dodávek .....	95
2.	EPC (Engineer-Procure-Construct) .....	96
2.1	Výhody metody EPC .....	97
2.2	Nevýhody metody EPC .....	97
2.3	Klíčové otázky při přípravě EPC projektů .....	98
2.4	Smlouva v režimu EPC připravená „na míru“ .....	99
2.5	Zakázky „na klíč“ v režimu EPC .....	99
2.6	Projektová dokumentace u projektů EPC .....	101

3.	EPCM (Engineer-Procure-Construction Management) .....	101
3.1	Výhody metody EPCM .....	104
3.2	Nevýhody metody EPCM .....	104
4.	EPC nebo EPCM? .....	105

## **Kapitola 5 Unifikace a standardizace stavebního smluvního práva .....**

	<b>109</b>	<b>109</b>
1.	Unifikace .....	109
1.1	Unifikace na úrovni zákona, zásad a vzorových dokumentů .....	109
1.1.1	Unifikace na úrovni zákona .....	109
1.1.2	Unifikace na úrovni zásad .....	110
1.1.3	Unifikace na úrovni vzorových dokumentů ....	111
1.2	Stavební sdružení (společnost) .....	112
1.2.1	Sdružení bez solidární odpovědnosti a bez právní subjektivity .....	113
1.2.2	Konsorcium .....	113
1.2.3	Sdružení se solidární odpovědností a s právní subjektivitou (ARGE) .....	114
1.3	Finanční instituce a jejich vliv na unifikaci a standardizaci .....	115
1.3.1	Fondy Evropské unie .....	115
1.3.2	Evropská investiční banka .....	115
1.4	Smluvní (obchodní) podmínky podle rozhodného práva .....	116
1.5	Smysl vzorových dokumentů v rámci výstavbových projektů .....	117
1.6	Standardizované vzory smluv jako pramen objektivního dispozitivního práva .....	119
1.7	Vliv na rozhodování sporů .....	121
1.8	Obligační statut smlouvy .....	122
1.9	Výklad .....	123
1.10	Kontext obchodní zvyklosti .....	124
2.	Zásady lex constructionis .....	125
2.1	Ochrana proaktivity a dobré víry z hlediska doby výstavby .....	126
2.2	Přípustnost a nutnost změn .....	128

<b>Kapitola 6 Cena</b> .....	131
1. Určení ceny díla.....	131
1.1 Ekonomické vlivy na cenu díla.....	133
1.2 Konstrukce ceny díla .....	133
1.3 Položková cena (měřená zakázka).....	135
1.3.1 Metody měření.....	136
1.3.2 Podmíněné obnosy.....	137
1.3.3 Opce.....	138
1.4 Paušální cena .....	139
1.5 Nákladová cena .....	141
1.6 Garantovaná maximální cena .....	142
1.7 Cílová cena.....	143
1.8 Určení ceny díla podle nového občanského zákoníku ..	144
1.9 Vyúčtování, platby a splácení celkové ceny.....	146
1.10 Projektové financování.....	146
1.11 Cena ve smluvních podmínkách FIDIC pro smlouvy o dílo .....	147
1.12 Překročení předpokládané ceny .....	148
1.12.1 Příklady překročení předpokládané ceny ze zahraničí.....	150
1.13 Změna ceny jako přirozená vlastnost velkých výstavbových projektů .....	154
1.14 Mimořádně nízká nabídková cena .....	156
<b>Kapitola 7 Čas</b> .....	161
1. Časové aspekty velkých výstavbových projektů.....	161
1.1 Řízení času .....	161
1.2 Zpoždění a prodloužení doby pro dokončení.....	164
1.3 Metoda kritické cesty .....	169
1.4 Harmonogram .....	170
1.5 Časová rezerva.....	172
1.6 Plnění v přiměřené době bez určení termínu dokončení (time at large).....	174
1.7 Souběžné zpoždění .....	177
1.8 Ztížené podmínky realizace.....	181
1.9 Doba pro dokončení podle FIDIC .....	182
1.10 Harmonogram podle FIDIC.....	184
1.11 Zpoždění a přerušení realizace podle FIDIC .....	186

1.11.1	Zpoždění realizace.....	186
1.11.2	Přerušení realizace.....	187
1.12	Ukončení smlouvy podle FIDIC.....	187
2.	SCL Protokol: Standard pro řízení zpoždění a ztížených podmínek (poruch) realizace výstavbového projektu.....	188
2.1	Harmonogram a průběžné záznamy.....	190
2.2	Smysl prodloužení doby pro dokončení.....	191
2.3	Oprávnění k prodloužení doby pro dokončení.....	191
2.4	Postup pro uznání prodloužení doby pro dokončení....	191
2.5	Vliv zpoždění.....	191
2.6	Postupná aktualizace prodloužení doby pro dokončení.....	192
2.7	Časová rezerva a její vztah k době pro dokončení.....	192
2.8	Časová rezerva a její vztah ke kompenzaci.....	192
2.9	Souběžné zpoždění a jeho vliv na oprávnění k prodloužení doby pro dokončení.....	193
2.10	Souběžné zpoždění a jeho vliv na oprávnění ke kompenzaci za prodloužení.....	193
2.11	Identifikace časových rezerv a souběžného zpoždění.....	193
2.12	Následná analýza zpoždění.....	193
2.13	Zmírnění zpoždění a zmírnění ztráty.....	194
2.14	Vazba mezi prodloužením doby pro dokončení a kompenzací.....	194
2.15	Ocenění změn díla (variací).....	194
2.16	Princip kalkulace kompenzace za prodloužení.....	194
2.17	Význam nabídkových cen.....	195
2.18	Lhůta pro ocenění kompenzace.....	195
2.19	Souhrnné nároky.....	195
2.20	Akcelerace.....	195
2.21	Poruchy (ztížené podmínky realizace).....	196
2.22	Vývoj SCL Protokolu.....	196
<b>Kapitola 8</b>	<b>Změny.....</b>	<b>199</b>
1.	Přirozená potřeba změn v průběhu realizace výstavbového projektu.....	199
2.	Změny předmětu a ceny díla veřejných zakázek na stavební práce v průběhu jejich realizace.....	200

2.1	Důvody pro změny předmětu díla v průběhu jeho realizace .....	205
3.	Smluvní ustanovení o změnách .....	207
3.1	Změna versus variace – jazykový problém překladu ve slovanských jazycích.....	207
3.2	Změna versus variace – právněteoretický problém v postkomunistických zemích.....	209
3.3	Změna versus variace – vliv dotací z EU a následných kontrol čerpání dotací.....	210
3.4	Funkční nastavení změnových mechanismů.....	213
3.5	Způsob a postup při provedení změn.....	213
3.5.1	Řízené změny.....	214
3.5.2	Konstruktivní změny.....	215
3.5.3	Dobrovolné změny .....	215
3.6	Oceňování změn .....	215
3.7	Akcelerace .....	216
3.8	Změny versus claimy (nároky na dodatečné peníze a čas) .....	218
3.9	Změny versus jiná naměřená množství v rámci stávajících položek výkazu výměr – měřená zakázka .....	219
3.10	Změny versus úpravy ceny díla .....	222
4.	Změny podle FIDIC .....	222
5.	Soukromoprávní limity smlouvou předvídaných změnových procesů .....	225
6.	Změny ceny a bezdůvodné obohacení.....	225
7.	Veřejnoprávní limity smlouvou předvídaných změnových procesů .....	228
7.1	Podstatné změny veřejných zakázek na stavební práce v průběhu jejich realizace .....	229
<b>Kapitola 9 Claimy.....</b>		<b>233</b>
1.	Claim.....	233
1.1	Claimy zhotovitele podle FIDIC .....	236
1.2	Claimy objednatele podle FIDIC .....	236
1.3	Předložení vyčíslení claimu.....	237
1.3.1	Formální postup při předložení vyčíslení claimu podle FIDIC.....	238

1.3.2	Obecné metody oceňování a vyčíslení claimu .....	239
1.3.3	Předložení vyčíslení claimu na prodloužení doby pro dokončení .....	241
1.3.4	Praktická doporučení pro uplatnění claimů na prodloužení doby pro dokončení .....	242
2.	Ustanovení se sankčními lhůtami při pozdním oznámení claimu .....	243
2.1	Vzájemná souvislost alokace rizika a možnosti uplatnění claimu .....	246
2.2	Věcná podstata claimu .....	247
2.3	Limity pro zánik claimu .....	248
2.4	Hodnocení zániku konkrétního claimu .....	249
2.5	Možné přístupy při rozhodování o platnosti ustanovení se sankčními lhůtami .....	250
<b>Kapitola 10 Claim Management.</b> .....		255
1.	Claim Management .....	255
1.1	Claim Management zhotovitele podle FIDIC .....	256
1.2	Claim Management objednatele podle FIDIC .....	256
2.	Interkulturní aspekty .....	257
3.	Úloha právníka v Claim Managementu .....	258
4.	Metody vyčíslování nároků .....	259
4.1	Nárok při konstruktivní akceleraci .....	260
4.1.1	Přístup ke konstruktivní akceleraci v jednotlivých jurisdikcích .....	261
4.1.2	Přístup ke konstruktivní akceleraci v USA ....	264
4.2	Nárok na výrobní režie v souvislosti se zpožděním ....	267
4.2.1	Vyčíslení nároku na výrobní režii (náklad nebo hodnota) .....	268
4.2.2	Doba, za kterou je nárok na výrobní režii uplatňován .....	270
4.2.3	Alokace zdrojů výrobní režie .....	270
4.3	Nárok na správní režie v souvislosti se zpožděním .....	271
4.3.1	Vyčíslení nároku na správní režii .....	272
4.3.2	Vzorce pro vyčíslení správní režie .....	274
4.3.3	Vzorce pro vyčíslení správní režie v USA ....	275
4.4	Nárok při ztížených podmínkách realizace .....	275



4.4.1	Vyčíslení nároku při ztížených podmínkách realizace.....	277
4.5	Souhrnný nárok .....	278
4.5.1	Zkušenosti se souhrnnými nároky z Velké Británie .....	281
4.5.2	Souhrnné nároky v kontextu kontinentálního právního systému.....	283
<b>Kapitola 11 Řešení sporů v adjudikaci.....</b>		<b>287</b>
1.	Spory ve stavebnictví .....	287
1.1	Rady pro řešení sporů.....	288
1.1.1	Předcházení sporů (Dispute Avoidance) .....	291
1.1.2	Rady pro řešení sporů (Dispute Boards): výhody a nevýhody .....	292
1.1.3	Rada pro rozhodování sporů / Dispute Adjudication Board (DAB).....	293
1.1.4	Rada pro posouzení sporů / Dispute Review Board (DRB) .....	294
1.2	Smluvní adjudikace: Užití DAB ve vzorech FIDIC ....	294
1.2.1	Stanovisko FIDIC k alternativním metodám řešení sporů.....	298
1.2.2	Nezávislost a nestrannost rozhodování v adjudikaci.....	298
1.3	Vynutitelnost rozhodnutí Rady pro řešení sporů .....	299
1.3.1	Nezávazná doporučení .....	299
1.3.2	Mezitímní závazná rozhodnutí .....	300
1.4	Zákonná adjudikace .....	300
1.4.1	Režim zákonné adjudikace ve Spojeném království.....	302
1.4.2	Britský Systém řešení sporů pro výstavbové projekty .....	303
1.4.3	Některé procesní náležitosti zákonné adjudikace.....	303
1.5	Řešení sporů ve stavebnictví v Maďarsku .....	304
<b>Kapitola 12 FIDIC .....</b>		<b>309</b>
1.	Expanze vzorů FIDIC.....	309
2.	FIDIC.....	309

2.1	Rozlišení smluvních podmínek FIDIC .....	310
2.2	Základní součásti smlouvy podle FIDIC.....	312
2.2.1	Dokument smlouvy o dílo .....	312
2.2.2	Zvláštní podmínky.....	312
2.2.3	Požadavky objednatele .....	314
2.2.4	Návrh zhotovitele.....	315
2.2.5	Výkresy .....	315
2.2.6	Výkaz výměr a specifikace .....	315
2.3	CONS/1999 Red Book.....	316
2.3.1	Struktura CONS.....	316
2.4	P&DB/1999 Yellow Book .....	317
2.4.1	Struktura P&DB.....	318
2.5	EPC/1999 Silver Book .....	319
2.5.1	Struktura EPC.....	319
2.6	Short Form of Contract/1999 Green Book .....	320
2.6.1	Struktura Short Form of Contract.....	321
2.7	Construction Subcontract.....	321
2.7.1	Struktura Construction Subcontract .....	321
2.8	Další vzorové dokumenty FIDIC .....	322
2.9	Alokace rizik u smluvních podmínek FIDIC .....	324
2.9.1	Alokace rizik podle CONS.....	324
2.9.1.1	Rizika objednatele podle CONS .....	324
2.9.1.2	Rizika zhotovitele podle CONS.....	326
2.9.2	Alokace rizik podle P&DB .....	327
2.9.3	Alokace rizik podle EPC .....	328
2.10	Vlastnické právo a nebezpečí škody na věci .....	328
2.11	Záruční doba.....	330
2.12	FIDIC DBO/2008 Gold Book.....	331
2.12.1	Struktura FIDIC DBO.....	332
2.13	Odpovědnost za projektovou dokumentaci podle FIDIC .....	334

### **Kapitola 13 Další vzory smluv pro výstavbové projekty: NEC, ICC, ENAA, IChemE, Orgalime, AIA, VOB .....**

1.	Vzorové smlouvy pro výstavbové projekty .....	337
1.1	Smluvní vzory NEC (New Engineering Contract) .....	339
1.1.1	FIDIC versus NEC .....	341

1.2	Smluvní vzory ICC .....	342
1.3	Smluvní vzory ENAA .....	343
1.4	Smluvní vzory IChemE .....	344
1.5	Smluvní vzory Orgalime .....	345
1.6	Smluvní vzory AIA .....	346
1.7	VOB .....	349
1.7.1	Obsah VOB/B .....	352
1.7.2	Omezení VOB .....	354
1.7.3	Neplatná ujednání v německé judikatuře .....	356
<b>Kapitola 14 Riziko a pojištění .....</b>		<b>361</b>
1.	Pojištění ve výstavbových projektech .....	361
1.1	Základní rozlišení nebezpečí a rizik .....	362
1.2	Zacházení s riziky ve standardizovaných smlouvách ...	363
1.3	Nebezpečí a rizika výstavbového projektu .....	366
2.	Požadavky na pojištění ve standardizovaných smluvních podmínkách .....	370
2.1	Pojištění podle FIDIC .....	370
2.1.1	Obecné požadavky na pojištění .....	370
2.1.2	Pojištění díla a vybavení zhotovitele .....	371
2.1.3	Pojištění pro případ úrazu osob a škod na majetku .....	371
2.1.4	Pojištění zaměstnanců zhotovitele .....	372
3.	Praktické aspekty pojištění pro velké výstavbové projekty ....	372
3.1	Doporučení k fázi sjednávání pojištění .....	373
3.2	Doporučení pro fázi realizace díla k zajištění kompatibility díla s uzavřenou pojistnou smlouvou ....	375
4.	Mezinárodní pojistné právo a standardy pojištění ve stavebnictví .....	376
4.1	Standardy pojistných podmínek ABN 2011 a ABU 2011 .....	377
4.1.1	Podmínky ABU 2011 – oddíl A .....	378
4.1.2	Podmínky ABN 2011 – oddíl A .....	379
4.2	Mnichovské standardy pojistných podmínek CAR a EAR .....	380
4.2.1	Úvod k pojistným podmínkám CAR a EAR ...	380
4.2.2	Podmínky CAR .....	381
4.2.3	Podmínky EAR .....	382

<b>Kapitola 15 Riziko výstavby v podzemí</b> .....	385
1. Nebezpečí a rizika výstavby v podzemí .....	385
1.1 Prověřená praxe řízení rizik tunelových staveb .....	386
1.2 Nepředvídatelnost .....	388
1.3 Skryté překážky a nevhodná povaha věci předané objednatelům k provedení díla .....	389
1.4 Opatření pro řízení geotechnických rizik .....	390
1.5 Zpráva o výchozích mezních hodnotách geotechnických rizik .....	393
2. Alokace rizika nepředvídatelných fyzických podmínek podle FIDIC .....	397
2.1 Definice „nepředvídatelnosti“ podle FIDIC .....	397
2.2 Údaje o staveništi .....	397
2.3 Dostatečnost přijaté smluvní částky .....	398
2.4 Nepředvídatelné fyzické podmínky .....	399
2.5 Nepředvídatelné přírodní síly .....	400
2.6 Vyšší moc .....	400
2.7 Osvobození z plnění .....	401
3. Vhodná metoda dodávky pro výstavbu v podzemí .....	401
<b>Kapitola 16 Zajištění</b> .....	405
1. Zajištění ve výstavbových projektech .....	405
2. Zajištění formou bankovních záruk .....	406
2.1 Funkce a parametry jednotlivých bankovních záruk ...	407
2.1.1 Vadium (záruka za nabídku) .....	407
2.1.2 Akontační záruka (záruka za zálohu) .....	407
2.1.3 Kauční záruka (realizační záruka) .....	408
2.1.4 Záruka na záruční opravy (za záruční dobu) ...	408
2.1.5 Záruka za zádržné .....	409
2.1.6 Platební záruka .....	409
2.2 Bankovní záruka za zádržné .....	410
3. Záruky ve vztahu k právu a pravidlům vydávaným Mezinárodní obchodní komorou v Paříži .....	412
4. Zajištění formou ručení .....	415
5. Zajištění formou stand-by akreditivu .....	417
6. Zajištění podle FIDIC .....	418

<b>Kapitola 17 Inženýrské stavby: Výstavba dopravní infrastruktury</b>	421
1. Investice do infrastruktury v rozvíjejících se zemích	421
2. Jak se alokují rizika v USA	423
3. Jak se alokují rizika ve Velké Británii	425
4. Zkušenosti ze střední a východní Evropy	428
4.1 Omezené kompetence správce stavby	429
4.2 Neefektivní alokace rizik	430
4.3 Omezení claimů zhotovitele	431
4.4 Smluvní stanovení maximální celkové ceny díla	432
5. Rumunské zkušenosti	432
6. Polské zkušenosti	435
6.1 Vzory FIDIC a smluvní vztahy v Polsku	435
6.2 Polsko: Tržní prostředí před a po roce 2008	436
6.3 Mimořádně nízká cena: Příčina významných problémů	438
6.4 Správa zakázky: Správce stavby	439
6.5 Specifická legislativa pro subdodavatele	441
6.6 Soudy a soudní spory	441
6.7 Důsledky neefektivní alokace rizik	443
<b>Kapitola 18 Pozemní stavby: Výstavba zdravotnických zařízení</b>	449
1. Výstavbový projekt zdravotnického zařízení	449
1.1 Fáze plánování před zahájením projektování	450
1.2 Fáze projektování	451
1.3 Základní struktura nemocnice	451
1.4 Účinnost a efektivnost nákladů	452
1.5 Flexibilita a rozšiřitelnost	452
1.6 Terapeutické prostředí	453
1.7 Úklid a údržba	453
1.8 Řízená cirkulace a přístupnost	454
1.9 Estetika	454
1.10 Bezpečnost a ochrana	455
1.11 Využití informačních technologií	455
1.12 Relevantní předpisy a normy	456
1.13 Vhodná metoda dodávky pro výstavbový projekt zdravotnického zařízení	456

<b>Příloha Slovník (anglicko-německo-francouzsko- -maďarsko-česko-rusko-polsko-španělsko- -portugalsko-čínský).....</b>	<b>463</b>
1. Slovník – Obecná část .....	464
2. Slovník – Claimy zhotovitele .....	473
3. Slovník – Claimy objednatele.....	478
 Přehled nejpoužívanějších zkratk .....	 481
Seznam literatury .....	483
Rejstřík .....	496