

Obsah

O autorovi	18
Přehled nejpoužívanějších zkratek	19
Úvod	23
Kapitola I Výstavbové projekty	27
1 Unikátnost stavebnictví	27
1.1 Individuálnost výstavbového projektu	27
1.2 Historický vývoj smluvních podmínek ve stavebnictví	28
1.3 Úlohy a vztahy	31
1.3.1 Stavební podnikatelé	31
1.3.2 Projektanti	32
1.3.3 Regulátoři	32
1.3.4 Zákazníci	32
1.3.5 Uživatelé	33
1.4 Správa zakázky	32
1.4.1 Správce stavby	35
1.4.2 Potvrzování a určování správce stavby	37
1.4.3 Odpovědnosti a ručení správce stavby	39
1.4.4 Neutralita správce stavby	40
1.4.5 Omezení kompetencí správce stavby	40
1.5 Důležité aspekty výstavbových projektů	42
1.5.1 Spolupráce a konflikty	42
1.5.2 Překrývání fází výstavbového projektu	42
1.5.3 Přípustnost změn a potřeba jejich řešení	43
1.6 Typické smlouvy	43
1.7 Nebezpečí a rizika podnikání ve stavebnictví	43
1.7.1 Identifikace nebezpečí	44
1.7.2 Analýza rizik	45
1.7.3 Opatření proti riziku	45
1.7.4 Alokace rizik ve smlouvě	46
1.8 Zahraniční podnikání ve stavebnictví	46
1.8.1 Manažerské analýzy při zahraničním podnikání ...	47
1.8.2 Typická nebezpečí a jejich zdroje při vstupu na nový trh	49

1.8.3	Podnikání prostřednictvím pobočky nebo dceřiné společnosti.....	50
Kapitola II Kontinentálně-evropské právo a common law.....		53
1	Sbližování právních systémů.....	53
1.1	Smluvní pokuta za zpoždění / paušalizovaná náhrada škody za zpoždění (delay damages).....	54
1.2	Dokončení díla (substantial completion) / splnění smlouvy (performance).....	55
1.3	Převzetí díla	56
1.4	Závaznost rozhodnutí v adjudikaci.....	57
1.5	Limitace odpovědnosti	58
1.6	Zánik nároku (claimu) při jeho pozdním oznámení	58
1.7	Netransparentní přenesení rizika	59
1.8	Vyšší moc a další události, jež umožňují změnu anebo ukončení smlouvy	60
1.9	Nezávislost správce stavby	62
1.10	Princip ochrany dobré víry (dobrých mravů).....	63
1.11	Ukončení smlouvy podle vlastního uvážení (termination in convenience)	64
1.12	Časové aspekty [plnění v přiměřené době bez určení termínu dokončení (time at large), souběžné zpoždění (concurrent delay), časové rezervy (float)].....	65
1.13	Oceňování náhrady škody vzorcem (matematickým modelem)	65
1.14	Zákonná odpovědnost za vady	66
1.15	Režim odpovědnosti za plnění	66
2	Vzájemné ovlivňování common law a kontinentálně-evropského práva	67
Kapitola III Metody dodávky		71
1	Základní charakteristiky metod dodávky	71
1.1	Odpovědnost za projektovou dokumentaci.....	72
1.2	Určení ceny díla.....	73
1.3	Správa zakázky	73
1.4	Rozdělení odpovědností (alokace rizik) a nároky na dodatečné peníze a čas (claimy)	73
1.5	Generální dodavatelství / Design-Bid-Build (DBB).....	74

1.6	Design-Build (DB)	75
1.6.1	Odpovědnost za plnění: Řádná péče versus zajištění vhodnosti díla k danému účelu	77
1.6.2	Pojištění profesní odpovědnosti u projektů Design-Build	77
1.6.3	Zadávání zakázek u projektů Design-Build	79
1.6.4	Požadavky objednatele u projektů Design-Build ...	80
1.7	Rozlišení smluvních podmínek FIDIC z hlediska metod dodávky	81
1.7.1	Design-Build podle FIDIC	82
1.8	Construction Management (CM)	85
1.8.1	CM at-risk	86
1.9	Multiple-Prime Contracts	87
1.10	Rozšířené metody dodávky	87
1.10.1	PPP	88
1.11	Další metody dodávky	88
1.11.1	Partnering	88
1.11.2	Projekty Fast Track	89
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
Kapitola IV Specifika EPC a EPCM		95
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“	98
2.5	Zakázky „na klíč“ v režimu EPC	99
2.6	Projektová dokumentace u projektů EPC	100
3	EPCM (Engineer-Procure-Construction Management)	101
3.1	Výhody metody EPCM	103
3.2	Nevýhody metody EPCM	104
4	EPC nebo EPCM?	104

Kapitola V	Unifikace a standardizace stavebního smluvního práva.	109
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)	111
1.2.1	Sdružení bez solidární odpovědnosti a bez právní subjektivity	112
1.2.2	Sdružení ve společnosti	113
1.2.3	Sdružení se solidární odpovědností a s právní subjektivitou (ARGE)	113
1.3	Finanční instituce a jejich vliv na unifikaci a standardizaci	114
1.3.1	Fondy Evropské unie	114
1.3.2	Evropská investiční banka	115
1.4	Smluvní (obchodní) podmínky podle rozhodného práva	115
1.5	Smysl vzorových dokumentů v rámci výstavbových projektů	117
1.6	Standardizované vzory smluv jako pramen objektivního dispozitivního práva	118
1.7	Vliv na rozhodování sporů	120
1.8	Obligační statut smlouvy	120
1.9	Výklad	122
1.10	Kontext obchodní zvyklosti	123
2	Zásady <i>lex constructionis</i>	124
2.1	Ochrana proaktivity a dobré víry z hlediska doby výstavby	125
2.2	Přípustnost a nutnost změn	126
Kapitola VI	Cena	129
1	Určení ceny díla	129
1.1	Ekonomické vlivy na cenu díla	131
1.2	Konstrukce ceny díla	131
1.3	Položková cena (měřená zakázka)	133
1.3.1	Metody měření	135
1.3.2	Podmíněné obnosy	135
1.3.3	Opce	136

881	1.4	Paušální cena	137
881	1.5	Nákladová cena	138
881	1.6	Garantovaná maximální cena	139
881	1.7	Cílová cena	140
881	1.8	Určení ceny díla podle občanského zákoníku	142
881	1.9	Vyúčtování, platby a splácení celkové ceny	143
881	1.10	Projektové financování	143
881	1.11	Cena ve smluvních podmínkách FIDIC pro smlouvy o dílo	144
881	1.12	Překročení předpokládané ceny	146
881	1.12.1	Příklady překročení předpokládané ceny ze zahraničí	147
881	1.13	Změna ceny jako přirozená vlastnost velkých výstavbových projektů	151
881	1.14	Mimořádně nízká nabídková cena	153
881	Kapitola VII	Čas	159
881	1	Časové aspekty velkých výstavbových projektů	159
881	1.1	Řízení času	159
881	1.2	Zpoždění a prodloužení doby pro dokončení	162
881	1.3	Metoda kritické cesty	167
881	1.4	Harmonogram	168
881	1.5	Časová rezerva	170
881	1.6	Plnění v přiměřené době bez určení termínu dokončení (time at large)	171
881	1.7	Souběžné zpoždění	174
881	1.8	Ztížené podmínky realizace	178
881	1.9	Doba pro dokončení podle FIDIC	179
881	1.10	Harmonogram podle FIDIC	181
881	1.11	Zpoždění a přerušení realizace podle FIDIC	183
881	1.11.1	Zpoždění realizace	183
881	1.11.2	Přerušení realizace	184
881	1.12	Ukončení smlouvy podle FIDIC	184
881	2	SCL Protokol: Standard pro řízení zpoždění a ztížených podmínek (poruch) realizace výstavbového projektu	185
881	2.1	Harmonogram a průběžné záznamy	187
881	2.2	Smysl prodloužení doby pro dokončení	187
881	2.3	Oprávnění k prodloužení doby pro dokončení	187

2.4	Postup pro uznání prodloužení doby pro dokončení.....	188
2.5	Vliv zpoždění.....	188
2.6	Postupná aktualizace prodloužení doby pro dokončení....	188
2.7	Časová rezerva a její vztah k době pro dokončení.....	188
2.8	Časová rezerva a její vztah ke kompenzaci.....	188
2.9	Souběžné zpoždění a jeho vliv na oprávnění k prodloužení doby pro dokončení.....	189
2.10	Souběžné zpoždění a jeho vliv na oprávnění ke kompenzaci za prodloužení.....	189
2.11	Identifikace časových rezerv a souběžného zpoždění.....	189
2.12	Následná analýza zpoždění.....	189
2.13	Zmírnění zpoždění a zmírnění ztráty.....	190
2.14	Vazba mezi prodloužením doby pro dokončení a kompenzací.....	190
2.15	Ocenění změn díla (variací).....	190
2.16	Princip kalkulace kompenzace za prodloužení.....	190
2.17	Význam nabídkových cen.....	190
2.18	Lhůta pro ocenění kompenzace.....	191
2.19	Souhrnné nároky.....	191
2.20	Akcelerace.....	191
2.21	Poruchy (ztížené podmínky realizace).....	191
2.22	Vývoj SCL Protokolu.....	191
Kapitola VIII Změny.....		195
1	Přirozená potřeba změn v průběhu realizace výstavbového projektu.....	195
2	Změny v průběhu realizace.....	196
2.1	Důvody pro změny předmětu díla v průběhu jeho realizace.....	202
3	Smluvní ustanovení o změnách.....	203
3.1	Změna versus variace – jazykový problém překladu ve slovanských jazycích.....	203
3.2	Funkční nastavení změnových mechanismů.....	205
3.3	Způsob a postup při provedení změn.....	206
3.3.1	Řízené změny.....	206
3.3.2	Konstruktivní změny.....	207
3.3.3	Dobrovolné změny.....	207
3.4	Oceňování změn.....	208

3.5	Akcelerace	208
3.6	Změny versus claimy (nároky na dodatečné peníze a čas) .	210
3.7	Změny versus jiná naměřená množství v rámci stávajících položek výkazu výměr – měřená zakázka.....	211
3.8	Změny versus úpravy ceny díla	214
4	Změny podle FIDIC	215
5	Soukromoprávní limity smlouvou předvídaných změnových procesů	217
6	Změny ceny a bezdůvodné obohacení.....	217
7	Veřejnoprávní limity smlouvou předvídaných změnových procesů	220
Kapitola IX Claimy		223
1	Claim	223
1.1	Claimy zhotovitele podle FIDIC	226
1.2	Claimy objednatele podle FIDIC	226
1.3	Předložení vyčíslení claimu.....	226
1.3.1	Formální postup při předložení vyčíslení claimu podle FIDIC	227
1.3.2	Obecné metody oceňování a vyčíslení claimu	228
1.3.3	Předložení vyčíslení claimu na prodloužení doby pro dokončení.....	231
1.3.4	Praktická doporučení pro uplatnění claimů na prodloužení doby pro dokončení.....	231
2	Ustanovení se sankčními lhůtami při pozdním oznámení claimu..	233
2.1	Vzájemná souvislost alokace rizika a možností uplatnění claimu	235
2.2	Věcná podstata claimu	237
2.3	Limity pro zánik claimu.....	237
2.4	Hodnocení zániku konkrétního claimu	238
2.5	Možné přístupy při rozhodování o platnosti ustanovení se sankčními lhůtami	239
Kapitola X Claim Management		243
1	Claim Management.....	243
1.1	Claim Management zhotovitele podle FIDIC	244
1.2	Claim Management objednatele podle FIDIC	244
2	Interkulturní aspekty.....	245

OBSAH

3	Úloha právníka v Claim Managementu.	246
4	Metody vyčíslování nároků.	247
4.1	Nárok při konstruktivní akceleraci.	247
4.1.1	Přístup ke konstruktivní akceleraci v jednotlivých jurisdikcích.	248
4.1.2	Přístup ke konstruktivní akceleraci v USA.	251
4.2	Nárok na výrobní režie v souvislosti se zpožděním.	254
4.2.1	Vyčíslení nároku na výrobní režii (náklad nebo hodnota).	255
4.2.2	Doba, za kterou je nárok na výrobní režii uplatňován.	256
4.2.3	Alokace zdrojů výrobní režie.	257
4.3	Nárok na správní režie v souvislosti se zpožděním.	257
4.3.1	Vyčíslení nároku na správní režii.	258
4.3.2	Vzorce pro vyčíslení správní režie.	259
4.3.3	Vzorce pro vyčíslení správní režie v USA.	260
4.4	Nárok při ztížených podmínkách realizace.	260
4.4.1	Vyčíslení nároku při ztížených podmínkách realizace.	262
4.5	Souhrnný nárok.	263
4.5.1	Zkušenosti se souhrnnými nároky z Velké Británie.	266
4.5.2	Souhrnné nároky v kontextu kontinentálního právního systému.	267
	Kapitola XI Řešení sporů v adjudikaci.	271
1	Spory ve stavebnictví.	271
1.1	Rady pro řešení sporů.	272
1.1.1	Předcházení sporů (Dispute Avoidance).	275
1.1.2	Rady pro řešení sporů (Dispute Boards): výhody a nevýhody.	276
1.1.3	Rada pro rozhodování sporů / Dispute Adjudication Board (DAB).	277
1.1.4	Rada pro posouzení sporů / Dispute Review Board (DRB).	277
1.2	Smluvní adjudikace: Užití DAB ve vzorech FIDIC.	278
1.2.1	Stanovisko FIDIC k alternativním metodám řešení sporů.	281

1.2.2	Nezávislost a nestrannost rozhodování v adjudikaci.	282
1.3	Vynutitelnost rozhodnutí Rady pro řešení sporů	282
1.3.1	Nezávazná doporučení	282
1.3.2	Mezitímní závazná rozhodnutí	283
1.4	Zákonná adjudikace	283
1.4.1	Režim zákonné adjudikace ve Spojeném království.	285
1.4.2	Britský Systém řešení sporů pro výstavbové projekty	285
1.4.3	Některé procesní náležitosti zákonné adjudikace..	286
1.5	Řešení sporů ve stavebnictví v Maďarsku	287

Kapitola XII FIDIC

1	Expanze vzorů FIDIC	291
2	FIDIC	291
2.1	Rozlišení smluvních podmínek FIDIC	292
2.2	Základní součásti smlouvy podle FIDIC (First Edition 1999)	294
2.2.1	Dokument smlouvy o dílo	294
2.2.2	Zvláštní podmínky	294
2.2.3	Požadavky objednatele	296
2.2.4	Návrh zhotovitele	297
2.2.5	Výkresy	297
2.2.6	Výkaz výměr a specifikace	297
2.3	CONS/1999 Red Book	298
2.3.1	Struktura CONS/1999	298
2.3.2	Struktura CONS/2017	299
2.4	P&DB/1999 Yellow Book	300
2.4.1	Struktura P&DB/1999	301
2.4.2	Struktura P&DB/2017	301
2.5	EPC/1999 Silver Book	302
2.5.1	Struktura EPC/1999	303
2.5.2	Struktura EPC/2017	304
2.6	Short Form of Contract/1999 Green Book	304
2.6.1	Struktura Short Form of Contract	305
2.7	Construction Subcontract	305
2.7.1	Struktura Construction Subcontract	306

OBSAH

2.8	Další vzorové dokumenty FIDIC	307	
2.9	Alokace rizik u smluvních podmínek FIDIC	308	
2.9.1	Alokace rizik podle CONS.....	308	
2.9.1.1	Rizika objednatele podle CONS	308	
2.9.1.2	Rizika zhotovitele podle CONS.....	310	
2.9.2	Alokace rizik podle P&DB	312	
2.9.3	Alokace rizik podle EPC	312	
2.10	Vlastnické právo a nebezpečí škody na věci	313	
2.11	Záruční doba.....	314	
2.12	FIDIC DBO/2008 Gold Book.....	315	
2.12.1	Struktura FIDIC DBO.....	316	
2.13	Odpovědnost za projektovou dokumentací podle FIDIC... ..	318	
Kapitola XIII Další vzory smluv pro výstavbové projekty: NEC, ICC, ENAA, IChemE, Orgalime, AIA, VOB, ČSS			321
1	Vzorové smlouvy pro výstavbové projekty	321	
1.1	Smluvní vzory NEC (New Engineering Contract)	323	
1.1.1	FIDIC versus NEC	325	
1.2	Smluvní vzory ICC	326	
1.3	Smluvní vzory ENAA.....	326	
1.4	Smluvní vzory IChemE	327	
1.5	Smluvní vzory Orgalime	329	
1.6	Smluvní vzory AIA	331	
1.7	VOB.....	334	
1.7.1	Obsah VOB/B.....	336	
1.7.2	Omezení VOB	338	
1.7.3	Neplatná ujednání v německé judikatuře.....	340	
1.8	Český smluvní standard (ČSS)	342	
Kapitola XIV Riziko a pojištění			345
1	Pojištění ve výstavbových projektech	345	
1.1	Základní rozlišení nebezpečí a rizik.....	346	
1.2	Zacházení s riziky ve standardizovaných smlouvách	347	
1.3	Nebezpečí a rizika výstavbového projektu	349	
2	Požadavky na pojištění ve standardizovaných smluvních podmínkách	353	
2.1	Pojištění podle FIDIC.....	353	

2.1.1	Obecné požadavky na pojištění.....	354
2.1.2	Pojištění díla a vybavení zhotovitele.....	354
2.1.3	Pojištění pro případ úrazu osob a škod na majetku.....	354
2.1.4	Pojištění zaměstnanců zhotovitele.....	354
3	Praktické aspekty pojištění pro velké výstavbové projekty.....	355
3.1	Doporučení k fázi sjednávání pojištění.....	356
3.2	Doporučení pro fázi realizace díla k zajištění kompatibility díla s uzavřenou pojistnou smlouvou.....	357
4	Mezinárodní pojistné právo a standardy pojištění ve stavebnictví..	358
4.1	Standardy pojistných podmínek ABN 2011 a ABU 2011 ..	359
4.1.1	Podmínky ABU 2011 – oddíl A.....	360
4.1.2	Podmínky ABN 2011 – oddíl A.....	361
4.2	Mnichovské standardy pojistných podmínek CAR a EAR..	362
4.2.1	Úvod k pojistným podmínkám CAR a EAR.....	362
4.2.2	Podmínky CAR.....	362
4.2.3	Podmínky EAR.....	364
Kapitola XV Riziko výstavby v podzemí.....		367
1	Nebezpečí a rizika výstavby v podzemí.....	367
1.1	Prověřená praxe řízení rizik tunelových staveb.....	368
1.2	Nepředvídatelnost.....	370
1.3	Skryté překážky a nevhodná povaha věci předané objednatelem k provedení díla.....	371
1.4	Zpráva o výchozích mezních hodnotách geotechnických rizik.....	372
2	Alokace rizika nepředvídatelných fyzických podmínek podle FIDIC.....	375
2.1	Definice „nepředvídatelnosti“ podle FIDIC.....	375
2.2	Údaje o staveništi.....	376
2.3	Dostatečnost přijaté smluvní částky.....	377
2.4	Nepředvídatelné fyzické podmínky.....	378
2.5	Nepředvídatelné přírodní síly.....	379
2.6	Vyšší moc.....	379
2.7	Osvobození z plnění.....	380
3	Vhodná metoda dodávky pro výstavbu v podzemí.....	380
4	Přístup Smaragdové knihy FIDIC.....	381

Kapitola XVI Zajištění	385
1 Zajištění ve výstavbových projektech	385
2 Zajištění formou bankovních záruk	386
2.1 Funkce a parametry jednotlivých bankovních záruk	387
2.1.1 Jistota (záruka za nabídku)	387
2.1.2 Akontační záruka (záruka za zálohu)	387
2.1.3 Kauční záruka (realizační záruka)	388
2.1.4 Záruka na záruční opravy (za záruční dobu)	388
2.1.5 Záruka za zádržné	389
2.1.6 Platební záruka	389
2.2 Bankovní záruka za zádržné	390
3 Záruky ve vztahu k právu a pravidlům vydávaným Mezinárodní obchodní komorou v Paříži	392
4 Zajištění formou ručení	394
5 Zajištění formou stand-by akreditivu	396
6 Zajištění podle FIDIC	397
Příloha Slovník (anglicko-německo-francouzsko-maďarsko- -česko-rusko-polsko-španělsko-portugalsko-čínský) ..	401
1 Slovník – Obecná část	402
2 Slovník – Claimy zhotovitele	410
3 Slovník – Claimy objednatele	415
Seznam literatury	419
Rejstřík	431