

20. 3. 2025

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Kompenzace a nápravné prostředky Správce stavby odlišné od claimu podle Červené knihy FIDIC - díl 1.

Během realizace Stavby[1] podle Smluvních podmínek pro výstavbu pozemních a inženýrských staveb projektovaných objednatelem z roku 1999 (dále jen „CONS“) může dojít k řadě situací, jež zakládají nějaký specifický nárok Objednatele. Některé z nich musí Objednatel či Správce stavby uplatnit prostřednictvím Pod-článku 2.5 CONS. Takový postup však může být vzhledem ke stanoveným formalitám poměrně zdlouhavý a je nutné ho ukončit jednou z variant uvedenou v Pod-článku 3.5 CONS.

Proto CONS upravují vedle claimu Objednatele ještě další specializované instituty, na základě kterých může Objednatel prostřednictvím Správce stavby uplatnit své nároky, aniž by musel oznámit claim podle Pod-článku 2.5 CONS. Tím dochází ke zjednodušení procesu administrace a umožnění včasných reakcí na aktuální stavební postupy.

Takovými prostředky jsou konkrétně:

1. kontrola zakrytých prací;
2. úklid Staveniště;
3. odmítnutí prací a nápravné práce;
4. dokončení nedokončených prací;
5. odstranění vad;
6. odepření vydání potvrzení průběžné platby.

V tomto prvním díle článku představím kontrolu zakrytých prací, úklid Staveniště, odmítnutí prací a nápravné práce. Ostatním institutům se budu, vzhledem k rozsahu problematiky, věnovat ve druhém dílu tohoto článku. Jako obvykle budu vycházet z původního znění CONS bez dalších úprav, které mohou být provedeny zvláštními podmínkami.

Kontrola zakrytých prací

Zhotovitel musí podle Pod-článku 7.3 CONS „dát Správci stavby oznámení, kdykoli je jakákoli práce dokončena a před tím, než je zakryta, umístěna mimo dohled, případně zabalena k uskladnění nebo přepravě“. Toto oznámení slouží k tomu, aby Správce stavby provedl kontrolu provedených prací před tím, než k nim bude znemožněn přístup. Takové práce nemusí tvořit samostatnou Sekci Díla nebo jakoukoli jeho ucelenou část.

Pokud ovšem Zhotovitel tuto svoji povinnost poruší a „oznámení nedá, a když je to Správcem stavby požadováno, musí Zhotovitel práci odkryt a pak obnovit a napravit, to vše na náklady Zhotovitele“ v souladu s Pod-článkem 7.3 CONS. Zhotovitel bude povinen nést náklady na odkrytí a obnovení prací vždy, když nedá o jejich zakrytí oznámení, i když budou tyto práce, Technologické zařízení nebo Materiály v souladu se Smlouvou.[2]

Úklid Staveniště

V souladu s Pod-článkem 11.11 CONS musí Zhotovitel po obdržení Potvrzení o splnění smlouvy vyklidit Staveniště, odvézt přebytečný materiál, suť nebo Dočasné dílo. Pokud to Zhotovitel neudělá do 28 dnů potom co Objednatel obdržel kopii Potvrzení o splnění smlouvy, může Objednatel tyto věci ponechané na Staveništi prodat nebo využít jinak. Jestliže se Objednatel přikloní k prodeji daných věcí, musí finanční prostředky z prodeje vydat Zhotoviteli. Je však oprávněn k odpočtu svých nákladů spojených s prodejem.

Dané ustanovení přímo navazuje na Pod-článek 4.23 CONS, který upravuje chování Zhotovitele na Staveništi. Pod-článek 4.23 CONS můžeme s ohledem na úklid Staveniště rozdělit na dvě části. V první části je Zhotoviteli stanovena povinnost průběžného úklidu Staveniště, V druhé části je Zhotoviteli stanovena povinnost provést závěrečný úklid Staveniště po vydání Potvrzení o převzetí.

Je nutné poznamenat, že není možné odeprít Zhotoviteli vydání Potvrzení o převzetí části Díla pouze proto, že ještě nedošlo k úklidu příslušné části Staveniště, neboť Pod-článek 4.23 CONS předpokládá provedení úklidu až po vydání Potvrzení o převzetí. Výjimku představuje pouze případ, kdy by odpad, Vybavení zhotovitele a další věci na Staveništi znemožňovaly bezpečné užívání Díla.[\[3\]](#)

Odmítnutí prací a nápravné práce

Odmítnutí prací upravené v Pod-článku 7.5 CONS a nápravné práce upravené v Pod-článku 7.6 CONS představují možnosti Správce stavby, jak zajistit opravu prací, které Zhotovitel neprovedl řádně nebo v rozporu se Smlouvou. Oba tyto instituty však může Správce stavby uplatnit pouze do chvíle, než je Zhotoviteli vydáno Potvrzení o převzetí Díla nebo Sekce podle Pod-článku 10.1 CONS, případně než je Zhotoviteli vydáno Potvrzení o převzetí části Stavby podle uvážení Objednatele ve smyslu Pod-článku 10.2 CONS.[\[4\]](#)

Pokud Zhotovitel bez rozumné omluvy nesplní povinnosti stanovené mu v Pod-článku 7.5 nebo Pod-článku 7.6 CONS, představuje to důvod opravňující Objednatele k odstoupení od Smlouvy podle Pod-článku 15.2 písm. c) CONS. Jedná se však o velmi závažný krok. Než k němu Objednatel přistoupí, mělo by dojít ještě k vydání oznámení Správce stavby podle Pod-článku 15.1 CONS upozorňující Zhotovitele na možnost tohoto postupu.[\[5\]](#)

Odmítnutí prací pro vadu nebo jiný nesoulad se Smlouvou

Podle Pod-článku 7.5 CONS *„jestliže se přezkoumáním, kontrolou měřením nebo zkoušením zjistí u jakéhokoli Technologického zařízení, Materiálů nebo řemeslného zpracování vada nebo jiný nesoulad se Smlouvou, může Správce stavby Technologické zařízení, Materiály nebo řemeslné zpracování odmítnout tím, že dá Zhotoviteli oznámení s uvedením důvodů“*. Správce stavby může takové oznámení odeslat kdykoli během provádění prací. Oznámení musí obsahovat dostatečně podrobný popis vady, aby mohla být Zhotovitelem na Staveništi řádně identifikována, jeho součástí však již nemusí být uvedení příčiny objevené vady.[\[6\]](#)

Po obdržení takového oznámení Správce stavby musí Zhotovitel podle Pod-článku 7.5 CONS *„okamžitě vadu napravit a zajistit, aby byla odmítnutá položka v souladu se Smlouvou“*. Není přitom třeba, aby Správce stavby přímo stanovil, jakým způsobem by měla být vada odstraněna. Stanovení způsobu nápravy odmítnutých prací je odpovědností Zhotovitele.[\[7\]](#) V opačném případě by totiž docházelo k nepřiměřenému přebírání odpovědnosti Personálu objednatele za pochybení Zhotovitele. Současně je také pravděpodobné, že ve většině případů bude mít Zhotovitel širší přehled o možnostech či technologiích, kterými by bylo možné uvést odmítnuté práce do souladu se Smlouvou.

Nápravné práce

Oproti odmítnutí prací, které Správce stavby činí oznámením, je třeba, aby pro provedení nápravných prací podle Pod-článku 7.6 CONS vydal Správce stavby pokyn. Správce stavby takovým pokynem může Zhotoviteli stanovit, „aby:

- a. odvezl ze Staveniště a nahradil jakékoli Technologické zařízení nebo Materiály, které nejsou v souladu se Smlouvou,
- b. odstranil a znovu provedl jakoukoli jinou práci, která není v souladu se Smlouvou a
- c. provedl jakoukoli práci, která je naléhavě potřebná pro bezpečnost Díla, ať už kvůli nehodě, nepředvídatelné události nebo z jiného důvodu“.

Z této textace je pak zřejmý další rozdíl oproti odmítnutí prací, kdy pokyn k provedení nápravných prací nedává Zhotoviteli možnost zvolit si, jakým způsobem uvede práce do souladu se Smlouvou. Zhotovitel nemůže provést opravu nebo doplnění již provedených prací, ale musí práce provést celé znovu. Je tedy možné v tomto ohledu tvrdit, že pokyn k provedení nápravných prací představuje pro Zhotovitele přísnější postih než oznámení o odmítnutí prací.

Dále je Zhotovitel podle Pod-článku 7.6 CONS povinen „splnit pokyn v přiměřené lhůtě, což je lhůta (je-li taková) specifikované v pokynu, nebo ihned, je-li naléhavost specifikována podle pod-odstavce (c)“. Lhůta pro provedení nápravných prací tak představuje další odlišnost od nápravných prací, u kterých není dána Správci stavby možnost stanovit Zhotoviteli termín provedení nápravy. Jestliže Zhotovitel takový pokyn v dané lhůtě nesplní, je Objednatel oprávněn zajistit provedení nápravných prací jinou osobou na účet Zhotovitele.^[8] Náklady na provedení takových prací bude již Objednatel uplatňovat podle Pod-článku 2.5 CONS.

Instituty jako kontrola zakrytých prací, úklid Staveniště, odmítnutí prací a nápravné práce poskytují Správci stavby významné nástroje pro efektivní řešení situací běžně vznikajících během realizace Stavby. Tyto prostředky umožňují Správci stavby reagovat na konkrétní nedostatky pružněji a často s menší administrativní zátěží, než by vyžadovalo uplatnění claimu podle Pod-článku 2.5 CONS.

Ačkoli každá z těchto možností má svá specifika, jejich společným rysem je důraz na rychlost, efektivitu a zachování souladu s uzavřenou Smlouvou. Správné pochopení a aplikace těchto institutů je klíčová nejen pro dosažení úspěšného dokončení Díla, ale také pro minimalizaci rizik spojených s konflikty anebo časovými průtahy.

Ve druhém dílu článku se zaměřím na další prostředky nápravy, jako je dokončení nedokončených prací, odstranění vad a odepření vydání potvrzení průběžné platby. Tyto nástroje rozšíří pohled na možnosti, jak mohou Objednatel a Správce stavby efektivně spravovat nároky bez nutnosti zdlouhavé administrace claimů.



JUDr. Václav Holický,
konzultant senior - právník



[Contract management, a.s.](#)

Pujmanové 1753/10a
140 00 Praha 4

e-mail: holicky@cmanagement.cz

[1] Pojmy uvedené s velkým písmem odpovídají definicím těchto pojmů uvedených v CONS.

[2] BOOEN, Peter L. The FIDIC Contracts Guide. The Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils (FIDIC), 2000, s. 161.

[3] KLEE, Lukáš a Roman TUREK. Smluvní podmínky FIDIC: komentář k obecným podmínkám: smluvní podmínky pro výstavbu, smluvní podmínky pro dodávku technologických zařízení a projektování-výstavbu. Česká Asociace konzultačních Inženýrů, 2017, s. 61.

[4] JAEGER, Axel-Volkmar a Götz-Sebastian HÖK. FIDIC-A Guide for Practitioners. Berlin: Springer, 2010, s. 195.

[5] KLEE, Lukáš a Roman TUREK. Smluvní podmínky FIDIC: komentář k obecným podmínkám, s. 81.

[6] BAKER, Ellis et al. FIDIC Contracts: Law and Practice. Abingdon: Routledge, 2009, s. 136-137.

[7] KLEE, Lukáš a Roman TUREK. Smluvní podmínky FIDIC: komentář k obecným podmínkám, s. 81.

[8] HEWITT, Andy. The FIDIC Contracts: obligations of the parties. Chichester: Wiley Blackwell, 2014, s. 24.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny](#)

soudního komisaře

- Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?
- Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor
- Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit
- Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporáční autonomie
- Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka
- Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou
- Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě
- Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu