

27. 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 2.

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.

První díl článku se věnoval především odmítnutí prací a nápravným pracím, které představují důležité nástroje Správce stavby pro zajištění kvality výsledného Díla. Dále byl popsán průběh a práva Správce stavby při kontrole zakrytých prací a důsledky neprovedení úklidu Staveniště Zhotovitelem.

V tomto druhém díle článku představím dokončení nedokončených prací, odstranění vad a odepření vydání potvrzení průběžné platby. Jako obvykle budu vycházet z původního znění CONS bez dalších úprav, které mohou být provedeny zvláštními podmínkami.

Dokončení nedokončených prací

Pod-článek 10.1 CONS umožňuje Správci stavby vydat Potvrzení o převzetí i v případě, že nejsou dokončeny drobné práce, které podstatným způsobem neovlivní užívání Díla nebo Sekce k jejich zamýšlenému účelu. Následně je Zhotoviteli stanovena v Pod-článku 11.1 písm. a) CONS povinnost „dokončit jakoukoli práci, která není dokončena k datu stanovenému v Potvrzení o převzetí během takové přiměřené lhůty, která je určena pokynem Správce stavby“.

Textace tohoto ustanovení je však poměrně složitá na porozumění, a proto může zavádět k milným interpretacím. Shodný postup stanovuje Pod-článek 11.1 písm. a) červené knihy FIDIC z roku 2017,

avšak jeho textace je o poznání jasnější. Podle tohoto ustanovení je Zhotovitel povinen „*dokončit jakoukoli práci, která je v příslušné Době pro dokončení nedokončená, v čase uvedeném v Předávacím protokolu nebo v jiném přiměřeném čase stanoveném pokynem Správce stavby*“.

Zhotoviteli je tak dáno následující chronologické pořadí termínů, ve kterých je povinen dokončit práce podstatným způsobem neovlivňujícím užívání Díla:

1. dokončení ve Smlouvou stanovené Době pro dokončení;
2. dokončení k datu uvedenému v Potvrzení o převzetí;
3. dokončení ve lhůtě stanovené pokynem Správce stavby.

Pokud ale Zhotoviteli není v Potvrzení o převzetí, případně samostatným pokynem Správce stavby, stanovena lhůta pro dokončení prací neovlivňujících podstatným způsobem užívání Díla, je Zhotovitel povinen tyto práce dokončit do data uplynutí příslušné Záruční doby. Pokud to ale není možné, musí Zhotovitel tyto práce dokončit co nejdříve, jak je to možné po uplynutí takové Záruční doby.[2]

Odstranění vad

CONS ve svém Pod-článku 11.1 stanovují, že „*Dílo, Dokumenty zhotovitele a každá Sekce musí být ve stavu požadovaném Smlouvou (s výjimkou běžného opotřebení) do data uplynutí příslušné Záruční doby*“. Povinnost zajistit soulad Díla se Smlouvou během Záruční doby je dána Zhotoviteli, který musí podle Pod-článku 11.1 písm. b) CONS „*provést veškeré práce potřebné k odstranění vad nebo poškození tak, jak může být oznámeno Objednatel (nebo jeho jménem) k datu nebo před datem uplynutí Záruční doby Díla nebo Sekce*“. Za povšimnutí stojí, že na rozdíl od jiných institutů CONS je oznámení vad nebo poškození ponecháno přímo Objednateli. Je totiž pravděpodobné, že v době projevení vad již bude ukončeno působení Správce stavby, neboť jeho další činnost po dokončení Díla by pro Objednatele nemusela být ekonomicky výhodná.

CONS nestanovují, kdy je Objednatel povinen vadu či poškození oznámit Zhotoviteli. Lze ale vycházet z obecného principu, tedy že takové oznámení by nemělo být bez vážného důvodu zpoždováno. Na druhou stranu ale může být neekonomické, aby Zhotovitel i při sebemenším poškození Díla ihned zajistil jeho odstranění. Současně by však Objednatel neměl s oznámením vad otálet, neboť jejich zanedbání se může rapidně zhoršovat technický stav Díla a tím i vzrůstat náklady na jeho opravu v záruční době. Takové oznámení by mělo obsahovat řádný popis vad a poškození, avšak nemusí obsahovat způsob jejich odstranění.[3]

Objednatelé však často volí postup, kdy proběhne společná kontrola Díla či Sekce za účasti Zhotovitele i Objednatele před koncem příslušné Záruční doby. Po společné kontrole pak Objednatel oznámí hromadně veškeré vady nebo poškození, které byly zjištěny. Doporučuji proto kombinaci obou nastíněných variant, tedy průběžné oznamování vad v logických celcích a před koncem Záruční doby provést společnou kontrolu Díla se závěrečným oznámením zjištěných vad.

Odstranění vad a poškození popsanych v Pod-článku 11.1 písm. b) CONS musí být v souladu s Pod-článkem 11.2 CONS provedeno na riziko a náklady Zhotovitele. To platí v případě, že vadu či poškození „*lze přičíst*“:

- a. *jakékoli projektové dokumentaci, za kterou je odpovědný Zhotovitel;*
- b. *Technologickému zařízení, Materiálům nebo řemeslnému zpracování, které není v souladu se Smlouvou nebo*
- c. *Zhotovitelovu neplnění jakékoli jiné povinnosti“.*

Pokud vada nebo poškození není způsobeno některou z výše uvedených příčin, bude se při jejím odstranění postupovat podle Pod-článku 13.3 Smluvních podmínek, tedy její odstranění Zhotovitelem

bude bráno jako Variace.

Zhotoviteli nemusí být stanoven konkrétní termín, ve kterém má odstranit vadu nebo poškození. Proto je Objednatel podle Pod-článku 11.4 CONS oprávněn stanovit Zhotoviteli konkrétní datum, kdy nebo do kdy musí vadu nebo poškození odstranit. Objednatel však musí takto stanovené datum Zhotoviteli řádně oznámit. Pokud Zhotovitel ani v tomto nově stanoveném termínu neodstraní vadu nebo poškození, může Objednatel použít jeden ze tří postupů, které mu Pod-článek 11.4 CONS nabízí. Objednatel může vykonat nápravné práce sám nebo někým jiným na náklady Zhotovitele, které následně může na Zhotoviteli uplatnit postupem podle Pod-článku 2.5 CONS. Případně může Objednatel požadovat, aby Správce stavby postupem podle Pod-článku 3.5 CONS dospěl k přiměřenému snížení Smluvní ceny. Pokud je ovšem vada nebo poškození takového charakteru, že zbavuje Objednatele užitku z celého Díla nebo jeho významné části, může Objednatel v takovém rozsahu ukončit Smlouvu a nárokovat uhrazení veškerých obnosů zaplacených za takovou část Díla. Využití poslední možnosti je vždy nutné důkladně zvážit, neboť Objednatel podstupuje velké riziko, že pokud se ukáže ukončení Smlouvy jako neoprávněné, bude považováno za odstoupení od Smlouvy.[4] S tím pak bude souviset i ztráta práv Objednatele na uhrazení zaplacených obnosů.

Po dokončení Díla a vydání Potvrzení o převzetí již není Objednatel povinen poskytovat Zhotoviteli právo přístupu na Staveniště podle Pod-článku 2.1 CONS. Proto Pod-článek 11.7 CONS stanovuje, že „*dokud nebylo vydáno Potvrzení o splnění smlouvy, musí mít Zhotovitel takové právo na přístup k Dílu, jaké je rozumně potřebné za účelem plnění ustanovení tohoto Článku mimo situace, kdy by to bylo v rozporu s Objednatelovými přiměřenými bezpečnostními opatřeními*“. Pokud by nebylo Zhotoviteli takové právo přístupu uděleno, nebylo by možné použít Pod-článek 11.4 Smluvních podmínek a sankcionovat Zhotovitele za neodstranění vady nebo poškození.[5]

Odepření vydání Potvrzení průběžné platby

Postup vydání Potvrzení průběžné platby je upraven v Pod-článku 14.6 CONS, podle kterého vydává Potvrzení průběžné platby Správce stavby na základě Zhotovitelem předloženého vyúčtování a podpůrných dokumentů. Potvrzení průběžné platby vydává Správce stavby Objednateli, který na jeho základě zaplatí stanovenou částku Zhotoviteli.

Správce stavby podle Pod-článku 14.6 CONS nesmí odepřít vydání Potvrzení průběžné platby „z žádného jiného důvodu, pouze:

- a. *když jakákoli Zhotovitelem dodaná věc nebo provedená práce není v souladu se Smlouvou, mohou být náklady na opravu nebo výměnu zadrženy až do dokončení opravy nebo výměny; anebo*
- b. *když Zhotovitel nesplnil nebo neplní jakoukoli povinnost provést práci nebo nesplnil nebo neplní jakýkoli závazek v souladu se Smlouvou a bylo mu to oznámeno Správcem stavby, může být hodnota této práce nebo závazku zadržena až do splnění povinnosti provést práci nebo splnění závazku.“*

Objednatelé často tento taxativní výčet důvodů rozšiřují o další důvody, kterými může být například nepředložení pojistné smlouvy nebo nezjednání nápravy ohledně ochrany zdraví a bezpečnosti práce.[6] Doplnění důvodů pro možné odepření vydání Potvrzení průběžné platby je prováděno především z toho důvodu, že se jedná o méně intenzivní penalizaci Zhotovitele, než je případná náhrada škody, avšak s velmi podobným výsledkem. Uplatněním takového institutu proto dochází také k mírnějšímu narušení vztahů mezi Objednatelem a Zhotovitelem. Při rozšíření důvodů pro nevydání Potvrzení průběžné platby i při přímé aplikaci tohoto institutu je však nutné vždy zohlednit jeho pravý účel, kterým je zajištění, že Objednatel nebude platit za práce, které nejsou v souladu se Smlouvou.[7]

Navzdory výše uvedenému se domnívám, že nevydání Potvrzení průběžné platby je možné použít i v případě neplnění povinností Zhotovitele, které přímo nepředstavují práce na realizaci Díla. Takovou situaci může být například neplnění povinnosti Zhotovitele předložit počáteční nebo aktualizovaný harmonogram Stavby podle Pod-článku 8.3 CONS. Otázkou pak ovšem zůstává, jak vysokou částku by měl v takovém případě Správce stavby nezahrnout do Potvrzení průběžné platby. Tedy jak vysokou hodnotu může mít tento závazek Zhotovitele. Situaci je možné vyřešit stanovením konkrétních částek za neplnění povinností Zhotovitele v rámci Přílohy k nabídce. Je ovšem pravděpodobné, že v Příloze k nabídce nebudou zahrnuty všechny situace, které mohou nastat. Pak bude ocenění takového závazku Zhotovitele čistě na uvážení Správce stavby.

Důležitým aspektem nevydání Potvrzení průběžné platby oproti jiným sankčním institutům Smlouvy je, že o jeho použití rozhoduje výhradně Správce stavby. Při použití jiných metod, například při uplatnění náhrady škody, je třeba postupovat za použití Pod-článku 2.5 CONS, kde jedná buď sám Objednatel nebo Správce stavby jménem Objednatele.

Neprovedení práce Zhotovitele v souladu se Smlouvou je také možné řešit pomocí Zádržného na základě Pod-článku 14.3 písm. c) CONS, které by mělo být ve většině případů dostatečné. Odepření vydání Potvrzení průběžné platby se však na částky zádržného nevztahuje, proto je možné i současné využití obou těchto institutů na jeden případ porušení povinnosti Zhotovitele.[\[8\]](#)

Potvrzení průběžné platby je v Pod-článku 1.1.4.7 CONS definováno jako „*potvrzení platby vydané podle Článku 14, jiné než Potvrzení závěrečné platby*“. Na základě této definice je tak zřejmé, že není možné odepřít vydání Potvrzení závěrečné platby definované samostatně v Pod-článku 1.1.4.4 CONS.

Ve druhém díle tohoto článku jsem se zaměřil na další prostředky, které umožňují Správci stavby uplatnit nároky Objednatele bez nutnosti claimu podle Pod-článku 2.5 CONS. Jde o dokončení nedokončených prací, odstranění vad a odepření vydání potvrzení průběžné platby.

Dokončení drobných nedokončených prací je možné bez negativního vlivu na užívání Díla, a to na základě pokynu Správce stavby. V případě vad má Objednatel možnost nechat opravy provést na náklady Zhotovitele, nebo požádat o snížení ceny. Při závažných vadách může dokonce ukončit smlouvu a požadovat vrácení zaplacených částek.

Odepření potvrzení průběžné platby je nástrojem, který umožňuje Správci stavby zadržet platbu Zhotoviteli, pokud práce nebo dodané materiály nejsou v souladu se Smlouvou. Tento postup je efektivní alternativou k jiným sankcím, jako je náhrada škody, a přispívá k udržení správného plnění smluvních závazků.

Dané nástroje zjednodušují administrativu a umožňují efektivněji reagovat na problémy během realizace Stavby.



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. 195.

[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. 102.

[4] BAKER, Ellis et al. FIDIC Contracts: Law and Practice. Abingdon: Routledge, 2009, s. 424.

[5] BOOEN, Peter L. The FIDIC Contracts Guide, s. 200.

[6] Smluvní podmínky pro výstavbu pozemních a inženýrských staveb projektovaných objednatelem, Zvláštní podmínky. Ředitelství silnic a dálnic České republiky, 2022.

[7] BUNI, Nael. The FIDIC Forms of Contract. Blackwell Publishing, 2005, s. 548.

[8] BAKER, Ellis et al. FIDIC Contracts: Law and Practice, s. 193.

Další články:

- [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 korporální 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](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)