

29. 8. 2016

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

Některé nešvary provádění velkých stavebních projektů v České republice

Většina staveb většího rozsahu (typicky stavby dopravní infrastruktury, ať už jde o dálnice, mosty, železnice apod.) je v dnešní době budována na základě smluv o dílo, jejichž součástí jsou více či méně modifikované vzorové smluvní podmínky vydávané mezinárodní organizací konzultačních inženýrů FIDIC (Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils); v České republice se často jedná o smluvní podmínky FIDIC Red Book.



Vzorové podmínky jsou pro české subjekty významné nikoliv pouze v tuzemském měřítku, kde jsou mimo jiné předlohou pro významné stavební kontrakty veřejných zadavatelů, ale s ohledem na stále větší expanzi českých zhotovitelů do zahraničí a související potřebu kontraktace se zahraničními subjekty rovněž v měřítku mezinárodním. Aplikace těchto smluvních podmínek se však při střetu s českou (či obecně středo / východo evropskou) právní realitou potýká s mnohými problémy, plynoucími jak z odlišné právní kultury, ze které podmínky FIDIC vychází, tak z neznalosti či nepochopení některých jejich institutů těmi, kdo je používají. S jakými z těchto „nešvarů“ jsme se nejčastěji setkali?

Se základním nepochopením se setkává většinou již samotná podstata vzorových smluvních podmínek. Podmínky jsou koncipovány jako komplexní úprava vztahů mezi objednatelem a zhotovitelem, vycházející z dekad mezinárodní právně-stavební zkušenosti. Zjednodušeně řečeno, podmínky myslí nejen na to, jak se má stavba provádět, když jde vše „podle plánu“, ale rovněž upravují, jak postupovat v situacích, kdy se něco ukáže být jinak, než se předpokládalo (a v souvislosti s tím je např. třeba upravit rozsah prací, jejich harmonogram, rozpočet, čas pro zhotovení apod.). V podmínkách jsou proto zakotveny instituty a procedury, skrze které mají strany nastalou situaci řešit, tak, aby to mělo minimální vliv na průběh stavby. Typickým českým „nešvarem“, plynoucím z nepochopení podstaty podmínek FIDIC, je opomínání nebo nedostatečné či chybné využívání těchto smluvních institutů a jejich nahrazování podáváním soukromoprávních žalob či trestních oznámení. Tento postup přitom zpravidla stavbu pouze prodraží a prodlouží dobu jejího zhotovení.

Další „nešvary“ pak většinou souvisejí s výše popsaným obecným nepochopením. Jedním ze stěžejních institutů „červené knihy“ FIDIC je institut správce stavby, neboli „inženýra“. Red Book jej chápe jako do určité míry nezávislou instituci, jejímž úkolem je zejména dohlížet na řádné provádění díla, schvalování podkladů pro platby za řádně provedené práce a projednávat a rozhodovat o vznesených nárocích stran, plynoucích jim ze smlouvy o dílo. Jak vidno, správce stavby je pro provádění stavby stěžejní osobou s poměrně rozsáhlými pravomocemi, čemuž by měla odpovídat

erudice osob vykonávajících tuto funkci a jejich znalost a zkušenost s mechanismy podmínek FIDIC. V české kotlině se však „inženýrem“ nezřídka stává zaměstnanec objednatele, jednající poplatně zájmům svého chlebodárcce, což může vést jak k založení nerovnosti smluvních stran, tak v důsledku až k situaci, kdy se správce stavby chová pouze jako hlásná trouba objednatele. Tento nešvar však není omezen jen na území České republiky – setkáváme se s ním i v dalších zemích bývalého komunistického bloku. Přílišná závislost správce stavby na objednateli vede v některých případech až k paralýze projektů, kdy správce stavby je nečinný, ať už proto, že vyčkává na instrukce od objednatele, či jeho nečinnost přímo vyplývá z takových instrukcí.

Některé subjekty též zatím nedostatečně docenily, že smluvní podmínky obsahují komplexní úpravu postupu při uplatňování jejich práv, respektive uplatňování souvisejících nároků. Své nároky strany uplatňují většinou primárně u správce stavby. Uplatňování nároků, stejně jako rozhodování o nich a související komunikace s „inženýrem“ i druhou smluvní stranou, má smluvně podrobně upravený postup (tzv. claimová procedura), který je nezbytně dodržovat. Neznalost či nedůsledné doržování těchto mechanismů kontrahenty (zejména s ohledem na prekluzivní lhůty), které v českém prostředí rovněž nejsou výjimkou, může vést nejen k nepřiznání nároku v rámci smluvních mechanismů, ale rovněž k jeho nepřiznání v případném následném soudním či jiném řízení.

V návaznosti na zmíněnou claimovou proceduru je pak třeba zmínit i - v České republice často neprávem opomíjený - smluvní institut tzv. dispute board, neboli „rady pro řešení sporů“. Dispute board je institutem vzorové „červené knihy“, jež bývá ze smluvních podmínek v prostoru střední a východní Evropy poměrně často vypouštěn. Důvod je zřejmě jednoduchý - neznalost a nezkušenost s „radou pro řešení sporů“ v tomto právním prostoru. Dispute board je orgán složený z odborníků, který řeší spory o nároky stran vzniklé ze smlouvy o dílo (před předložením věci dispute boardu o ní zpravidla rozhoduje správce stavby, s jehož rozhodnutím následně jedna ze stran smlouvy nesouhlasí). Rada může být ustanovena buď ad hoc ve chvíli, kdy vyvstane potřeba řešit konkrétní spor (tento postup však vyřešení sporu značně zpomaluje, neboť nejprve musí dojít k ustanovení rady a rada se následně teprve začne obeznámat s konkrétní stavbou a příslušnými dokumenty), nebo může být ustanovena tzv. permanentní rada, která funguje po celou dobu provádění prací a je připravena kdykoliv operativně řešit vyskytnuvší se spory (další výhodou je, že její členové jsou od samého počátku obeznámeni s příslušnou smluvní dokumentací i s vývojem stavby). Základem autority rady pro řešení sporů jsou znalosti a zkušenosti jejích členů, kteří mají zkušenosti jak s fungováním smluvních mechanismů FIDIC (případně i s ustálenou rozhodovací praxí v této oblasti), tak s praktickým průběhem realizace staveb, často i s technicko-odbornou stránkou věci. Uvedené posiluje pravděpodobnost efektivního a spravedlivého vyřešení sporu. Rozhodnutí rady sice může být následně zpochybněno před soudem (případně v rozhodčím řízení), avšak je dlužno dodat, že soudci (rozhodci) v případném následném řízení spoléhají na znalosti členů rady ohledně konkrétní stavby a jejich erudici. Výsledky rozhodování rady pro řešení sporů tak v mnoha případech bývají následně potvrzovány v rámci soudního (rozhodčího) řízení.

Závěrem snad lze vyjádřit naději, že osvěta v oblasti principů i mechanismů smluvních podmínek FIDIC dosáhne v brzké době v našich končinách takového rozsahu a úrovně, že bude v dohledu možné jejich potenciál a dlouholetou světovou zkušenost, která se za jejich textem skrývá, naplno využít. Objednatelům i zhotovitelům pak lze doporučit, aby mechanismy vzorových podmínek nepodceňovali, ba naopak, aby se naučili naplno využívat jejich potenciálu.



Zbyšek Kordač



Jakub Nedoma

[Weinhold Legal, v.o.s. advokátní kancelář](#)

Florentinum
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333
Fax: +420 225 385 444
e-mail: wl@weinholdlegal.com

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

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)