9. 9. 2024

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

Objevte skryté poklady FIDIC: Méně známé smlouvy a jejich role v projektovém řízení

V našem dalším článku o FIDIC smlouvách se podíváme na méně známé knihy, které pokrývají různé typy projektů. Zatímco jsme se v předchozích článcích zabývali Red Bookem a Yellow Bookem, popř. Green Bookem, existuje ještě několik dalších variant, jako je Silver Book, White Book, Gold Book, Orange Book, Blue-Green Book, Emerald Book a další dokumenty, které mohou výrazně přispět k řádné realizaci staveb. Tyto knihy jsou možná méně známé, ale určitě stojí za pozornost. Každá z těchto knih přináší specifické podmínky pro konkrétní typy stavebních projektů. Prozkoumání těchto méně známých FIDIC smluvních podmínek nám otevírá nové možnosti pro řešení různých projektových potřeb.

Silver Book

Silver Book, celým názvem Smluvní podmínky pro technologické celky a projekty na klíč, jsou doporučovány zejména pro dodávky zpracovatelských nebo energetických zařízení, továren nebo infrastruktury na klíč. Pokud si objednatel přeje maximální jistotu ohledně rozsahu nákladů a času prací a chce, aby dodavatelé byli plně odpovědní za návrh a provedení prací, je Silver Book ideální volbou.

Silver Book představuje specifický rámec FIDIC smluvních podmínek pro inženýrské, nákupní a stavební projekty. Tento model smlouvy je typický pro projekty Design-Build, kde jsou na zhotovitele přenesena významná rizika, zejména ta spojená s projektovou dokumentací, odpovědností za definici rozsahu prací a podmínek staveniště.[1] Nejčastěji se uplatňuje při složitých projektech, například při výstavbě elektráren, kde je klíčové zajistit jistotu nákladů a spolehlivost časového plánu.

Na rozdíl od jiných smluv, jako např. Red Book, Silver Book pracuje s mechanismem paušální ceny, přičemž neprovádí měření skutečných prací, ale umožňuje omezené úpravy prostřednictvím změn díla, což může přinášet riziko dodatečných plateb a nároků na prodloužení lhůt. Zásadní je, že tento model smlouvy eliminuje pozici správce stavby a místo toho stanovuje zástupce objednatele.[2]

Použití Silver Book a Yellow Book, které rovněž využívá paušální cenu, lze odlišit na základě konkrétních okolností projektu. Silver Book je doporučována pro situace, kdy zhotovitel má dostatek času pro kontrolu a zpracování požadavků objednatele, a to např. v zadávací dokumentaci. Na druhou stranu Silver Book není doporučována pro případ, kdy se části nebo celá výstavba provádí v podzemí nebo v obtížně přístupných podmínkách.

Silver Book tak může představovat specializovaný smluvní rámec FIDIC smluvních podmínek, který reaguje na specifické požadavky projektů EPC (Energy Performance Contracting) tím, že klade důraz na předvídatelnost nákladů a spolehlivost časového plánu, přičemž zhotoviteli přiřazuje významné odpovědnosti a umožňuje přizpůsobení smlouvy dynamice projektu prostřednictvím definovaných změn a nároků.

Gold Book[3]

Gold Book předpokládá scénář, že zhotovitel má navrhnout a postavit nový závod nebo zařízení na

zelené louce. Gold Book se však oproti jiným knihám a zásadám FIDIC vyznačuje tím, že zhotovitel závod či zařízení nejenom projektuje a staví na zelené louce, ale následně i provozuje. Gold Book tak definuje smluvní podmínky pro návrh stavby, výstavbu a provoz, zahrnující obecné podmínky, specifické pokyny a vzorové formuláře. Tento typ smlouvy je zejména z ekonomických důvodů určen pro projekty, které kombinují návrh a výstavbu s dlouhodobým provozním závazkem, typicky trvajícím 20 let nebo i déle.

Součástí nabídky zhotovitele tedy musí být i plán provozu a údržby a harmonogramu obměny majetku, v nichž uvede, jakým způsobem hodlá dílo udržovat v provozu po celou dobu trvání tohoto specifického závazku.

Gold Book jako taková je navržena pro jediný kontrakt s jediným subjektem. Často se však v případě zhotovitele, resp. provozovatele jedná o konsorcia nebo společný podnik, čímž se vyhýbá potřebě samostatných smluv na návrh, výstavbu a provoz. Úvodem Gold Book obsahuje podrobná schémata, která vizuálně znázorňují klíčovou posloupnost činností pro předmětnou smluvní formu. Poskytuje také rozsáhlé pokyny a doporučení, jak řešit různé typy problémů. Zhotovitel musí např. při návrhu zohlednit požadavky na provoz, včetně údržby a výměny. Dále požadují, aby zhotovitel předložil návrh obsahující plán provozu a údržby a plán výměny aktiv, který ukazuje, jak bude dílo udržováno a bude provozuschopné k danému účelu.

Zhotovitel je tak ostatně taktéž za projektování, výstavbu i provoz díla odpovědný. Po dokončení musí být dílo či díla způsobilá k zamýšlenému účelu, přičemž po uvedení díla do provozu začíná zhotovitel provádět tzv. provozní službu a běží doba provozního servisu, která končí po sjednané době mezi objednatelem a zhotovitelem, resp. provozovatelem.

Zlaté zásady

Zlaté zásady FIDIC smluvních podmínek byly vypracovány zvláštní pracovní skupinou, která určila, které smluvní principy jednotlivých vzorových smluv FIDIC jsou považovány za tzv. nedotknutelné. Zlaté zásady FIDIC byly vytvořeny s cílem zajistit správné a konzistentní použití obecných podmínek FIDIC ve stavebních smlouvách. Zlaté zásady by měly sloužit pro smluvní strany jako průvodce při tvorbě zvláštních smluvních podmínek a dalších smluvních dokumentů založených na obecných podmínkách FIDIC. Smluvní strany, které mají v plánu tvořit zvláštní smluvní podmínky, by měly zlaté zásady znát a neporušovat je, resp. se od nich neodchylovat.

Zlaté zásady obsahují 5 principů, od kterých se nelze odchýlit při vytváření zvláštních podmínek. Pokud se od nich smluvní strany odchýlí, nelze smlouvu podle pracovní skupiny, která zlaté zásady vytvořila, nadále označovat jako „Smlouvu FIDIC“.[4] Zlaté zásady jsou formulovány na vysoké úrovni, aby vystihovaly podstatu smluv FIDIC. Tento přístup zajišťuje, že zásady jsou univerzální a aplikovatelné v různých kontextech a jurisdikcích. Každá zásada představuje jeden snadno pochopitelný a obecně přijatelný koncept. Tím se zvyšuje pravděpodobnost, že budou správně aplikovány a respektovány ve všech smluvních vztazích. Mezi zlaté zásady jsou zahrnuty tyto principy:

1. Povinnosti, práva, závazky, role a odpovědnosti všech smluvních stran musí být obecně takové, jaké vyplývají z obecných podmínek, a musí odpovídat požadavkům projektu.
2. Zvláštní podmínky musí být formulovány jasně a jednoznačně.
3. Zvláštní podmínky nesmí měnit poměr rozdělení rizik a odměn stanovený v obecných podmínkách.
4. Všechny lhůty stanovené ve Smlouvě k plnění povinností smluvních stran musí být přiměřeně dlouhé.
5. Není-li to v konfliktu s rozhodným právem Smlouvy, všechny formální spory musí být

postoupeny Radě pro předcházení a rozhodování sporů (nebo Radě pro rozhodování sporů, je-li to relevantní) k prozatímnímu závaznému rozhodnutí jako podmínka předcházející rozhodčímu řízení.

Zejména s naplněním zásady č. 5 týkající se postoupení sporů Radě pro předcházení a rozhodování sporů se v českém právním prostředí příliš nesetkáme. V českém právním prostředí je bohužel běžnou praxí vyloučení rozhodčí doložky a doložky o rozhodování sporů Radou pro rozhodování sporů ze samotných smluvních podmínek FIDIC. Místo toho je pravomoc přiřknuta obecným soudům.[5] Výše uvedené tak odporuje zlaté zásadě č. 5, a proto v kontextu toho by v zásadě každá z uvedených smluv neměla být považována za FIDIC smlouvu, jak bylo uvedeno výše.

V tomto kontextu doporučujeme při vypracovávání zvláštních podmínek vždy dodržovat zlaté zásady a brát je na zřetel. Tyto zásady zajistí, že smluvní podmínky budou spravedlivé, vyvážené a v souladu s obecnými principy FIDIC. Tímto způsobem tak mohou smluvní subjekty předejít možným konfliktům a zajistit hladký průběh celého projektu.

Orange Book

Orange Book se zaměřuje na projekty a výstavbu na klíč a její využití je vhodné zejména v případě stavebnictví, výstavby pozemních staveb, chemického inženýrství nebo zařízení elektrotechniky. Orange Book může být základem pro všechny zakázky, jejichž předmětem je zařízení navržené zhotovitelem. Orange Book je navržena tak, že zhotovitel nese plnou odpovědnost za samotný návrh projektu. Může se sice zdát, že toto je výhodné pro objednatele, ale tato výhoda je kompenzována menší kontrolou nad procesem návrhu, a v konečném důsledku tedy i obtížnějším zapracováním připomínek objednatele. Zhotovitel vedle odpovědnosti za návrh odpovídá i za projekt a zajištění prací.

Hlavní období využití této knihy sahá do období před publikací Red a Yellow Book ve verzích v roce 1999, do té doby pro projekty na klíč nebyla v existujících knihách vhodná úprava. V současné době se tak Orange Book téměř neužívá a zadavatelé volí „Žlutou“ či „Stříbrnou“ variantu.

Blue Book

FIDIC Blue Book, známá také jako Green-Blue Book, je ve své testovací fázi primárně zaměřena na projekty v oblasti činností bagrování a rekultivace. Její historie sahá do roku 2006, kdy byla poprvé vydána pod označením Blue Book. Blue Book nebyla moc využívána, proto od roku 2011 došlo k zahájení procesu její revize, která vyústila k vydání nové verze v roce 2016.

V porovnání s jinými smluvními knihami FIDIC, jako např. Red Book nebo Yellow Book, které často obsahují rozsáhlejší a komplexnější klauzule, se Blue Book vyznačuje svou uživatelskou přívětivostí a snahou o jasné a přesné formulace, což přispívá k efektivnímu řízení projektů s menším rizikem právních sporů. Z tohoto důvodu tak Blue Book není doporučována například pro komplikované námořní konstrukce nebo offshore projekty, jelikož chybí rozsáhlé testovací a předávací procedury, které jsou často vyžadovány při složitějších stavebních úkolech. Realizace komplexnějších projektů dle tohoto smluvního typu s sebou může nést řadu změn samotné smlouvy o dílo.[6]

Blue Book se tedy osvědčila zejména v jednodušších stavebních projektech, které se zaměřují na běžné a přímé bagrovací práce a úpravy, často doprovázené menšími stavebními pracemi.

Emerald Book

Emerald Book, v češtině smaragdová kniha, obsahuje smluvní podmínky pro podzemní práce, jako je ražba a provádění ostění. Emerald Book vychází z Yellow Book tak, aby měl objednatel možnost

nechat zhotovitele projektovat a k tomuto měl také dostatečné smluvní nástroje. Ustanovení Emerald Book nejsou určena k použití tam, kde má zhotovitel postavit dílo v souladu s podrobným projektem poskytnutým objednatelem. Pokud však bude chtít objednatel zpracovat projektovou dokumentaci sám, lze samozřejmě využít Red Book a do zvláštních podmínek vtáhnout některá ustanovení Emerald Book.

Důležitým dokumentem, který musí být součástí každé smlouvy uzavřené na základě Emerald Book, je tzv. Geotechnical Baseline Report. Tento dokument popisuje očekávané podpovrchové podmínky, které se pravděpodobně vyskytnou během provádění díla. Definuje tak podpovrchový stav nebo podzemní rizika rozdělená mezi objednatelem a dodavatelem.

Dalším dokumentem vedle Geotechnical Baseline Report, který je důležitým dokumentem požadující Emerald Book, je tzv. směrný plán.

Důvodem vzniku nové, smaragdové knihy, je v zásadě skutečnost, že podzemní práce (typicky např. výstavba tunelů) je natolik specifická stavební činnost, že si své speciální místo zasloužila. Podzemní stavby jsou běžně dlouhé, liniové, přístupné pouze jen jedním či dvěma vstupy, změna podoby podloží má v těchto případech výraznější vliv na dobu a cenu projektu apod.

White Book

Závěrem zmiňme White Book, která obsahuje vzorové smluvní podmínky týkající se vztahu mezi objednatelem a konzultantem. Smyslem White Book je pokrýt minimální požadavky typické smlouvy o jmenování konzultanta. White Book může být použita pro zajištění služeb správce stavby podle Red Book. Správce stavby má podle White Book pravomoc při výkonu funkce jednat jménem objednatele v rozsahu stanoveném v samotné smlouvě o dílo.[7] Při výkonu činnosti správce stavby musí tento subjekt jednat spravedlivě a na základě svého nezávislého odborného úsudku, s řádnou odbornou péčí, znalostí, schopností a pečlivostí.

Dalším příkladem využití White Book je úprava smluvního vztahu mezi objednatelem a externím projektantem při vypracování projektové dokumentace.

Závěr

V tomto článku jsme představili klíčové aspekty méně známých FIDIC smluv, jako jsou Silver Book, Gold Book, White Book, a další. Zdůraznili jsme specifika a výhody jednotlivých smluvních modelů, jako jsou náklady, časové harmonogramy a odpovědnosti dodavatelů při různých typech projektů. Dále jsme se zaměřili na význam zlatých zásad FIDIC smluvních podmínek, které jsou klíčové pro zajištění správného a konzistentního použití smluv FIDIC. Cílem článku bylo seznámit čtenáře s těmito méně známými FIDIC smluvními podmínkami a jejich významem pro specifické projektové potřeby. Doufáme, že tento článek pomůže pochopit, jak mohou tyto méně známé FIDIC smlouvy přispět k úspěšnému řízení různých typů projektů.

JUDr. Lukáš Sommer
Advokát / Partner

JUDr. Ondřej Brožek
Senior Associate

Mgr. Bc. Čestmír Sekanina
Advokátní koncipient

Jan Kurník
Junior Lawyer

ROWAN®
LEGAL

ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o.

GEMINI Center
Na Pankráci 1683/127
140 00 Praha 4

Tel.: +420 224 216 212
Fax: +420 224 215 823
e-mail: praha@rowan.legal

[1] Viz předchozí článek – dostupný zde https://www.epravo.cz/top/clanky/vyuziti-fidic-smluv-v-cr-116931.html

[2] V podrobnostech o správci stavby viz článek – dostupný zde https://www.epravo.cz/top/clanky/spravce-stavby-klicovy-subjekt-standardizovanych-fidic-smluv-117008.html#_ftnref1

[3] Interní odkazy - https://www.instituteccp.com/fidic-green-blue-green-gold-and-emerald-books-overview/ a https://www.dr-hoek.com/legal-information/commercial-law/the-fidic-design-build-and-operate-contract-gold-book

[4] Interní poznámka – Úvod – Zlaté zásady FIDIC viz https://www.cace.cz/wp-content/uploads/2022/11/FIDIC_Zlate_zasady_Golden-Principles.pdf

[5] Viz úvodní článek, který se zabýval prací českých soudů se smluvními podmínkami FIDIC – dostupný zde https://www.epravo.cz/top/clanky/vyuziti-fidic-smluv-v-cr-i-cast-116931.html

[6] Viz https://www.iadc-dredging.com/wp-content/uploads/2017/02/article-a-review-of-the-fidic-blue-book-second-edition-145-2.pdf

[7] Viz článek o postavení správce stavby – dostupný zde https://www.epravo.cz/top/clanky/spravce-stavby-klicovy-subjekt-standardizovanych-fidic-smluv-117008.html#_ftnref1

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

Další články:

- EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků
- AML a diskriminace v realitní praxi: chyby, které mohou vyjít draho
- Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody

- Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi
- Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny
- Druhá „tlačítková novela": povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy
- Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení – nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25
- Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny
- Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026
- Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti
- Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her