

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

Obsah povinnosti Objednatele předat Staveniště podle Pod-článku 2.1 Červené knihy FIDIC ve vztahu k povinnosti Objednatele zajistit stavební povolení

Smluvní podmínky pro výstavbu pozemních a inženýrských staveb projektovaných objednatelům z roku 1999 (dále jen „CONS 1999“) představují celosvětově nejčastější podobu smlouvy o dílo pro realizaci velkých stavebních projektů. Jejich hlavním principem je jasné rozdělení povinností a rizik, které ze stavebního projektu vyplývají. Zhotoviteli je stanovena především povinnost zhotovit Dílo[1] v souladu se Smlouvou a Objednateli za realizaci Díla zaplatit. Neméně důležitou povinností Objednatele je předání Staveniště Zhotoviteli. V českém stavebním prostředí však často dochází k mylným výkladům toho, jaké konkrétní složky tato povinnost Objednatele obsahuje.

V tomto článku se proto pokusím postavit najisto, co všechno lze podřadit pod povinnost Objednatele předat Zhotoviteli Staveniště podle Pod-článku 2.1 CONS 1999 a nastínit její vztah k povinnosti Objednatele zajistit stavební povolení.

Úvodem je třeba poznamenat, že v mnoha případech dochází ke změně CONS 1999 pomocí zvláštních podmínek, čímž je současně nezřídka zasahováno do předem stanoveného rozdělení rizik Stran. Takové změny jsou však v rozporu se 3. zlatou zásadou FIDIC.[2] V tomto článku budu proto vycházet z původního znění CONS 1999 bez jakýchkoli dalších úprav. Pro aplikaci závěrů tohoto článku tak bude vždy nutné vzít v úvahu změny provedené zvláštními podmínkami konkrétní Smlouvy.

Hledání odpovědi na položenou otázku začneme přímo ve znění Pod-článku 2.1 CONS 1999, podle kterého „*Objednatel musí Zhotoviteli poskytnout právo přístupu na všechny části Staveniště, předat mu je a umožnit mu jejich užívání*“. Pokud se na toto ustanovení podíváme prostřednictvím jazykového výkladu, vyplyne nám, že Objednatel musí zajistit, aby Zhotovitel mohl zahájit stavební práce na Staveništi podle Technické specifikace. Při stejném pohledu na anglický originál daného ustanovení se nám však naskytne odlišný pohled. Daná část ustanovení Pod-článku 2.1 CONS 1999 zní následovně „*The Employer shall give the Contractor right of access to, and possession of, all parts of the Site*“. Pro naše účely je zde podstatné slovo *possession*, které je třeba přeložit jako držbu či vlastnictví prostoru Staveniště.

Při porovnání českého překladu a anglického originálu současně vyjde najevo, že slovní spojení „*a umožnit jejich užívání*“ nemá v anglickém znění žádnou oporu. V praxi tak dochází k nesprávnému rozšíření interpretace tohoto ustanovení o další povinnosti Objednatele. Nejběžnějším příkladem takového rozšíření interpretace je, že Objednatel je povinen v rámci své povinnosti zajištění práva přístupu na Staveniště podle Pod-článku 2.1 CONS 1999 zajistit také veškerá povolení umožňující realizaci Stavby Zhotovitelem. Připuštěním tohoto výkladu by však došlo ke vzniku řady nelogických vazeb v dalších ustanoveních CONS 1999. Povinnost Objednatele zajistit stavební povolení, ale také územní rozhodnutí a další povolení, pro realizaci Stavby je obsažena v ustanovení Pod-článku 1.13 písm. a) CONS 1999, podle kterého „*Objednatel získal (nebo musí získat) územní*

nebo podobná povolení popsaná v Technické specifikaci jako povolení, která měl (nebo má) získat Objednatel“. Pokud by však byla tato povinnost Objednatele podražena pod Pod-článek 2.1 CONS 1999, stal by se Pod-článek 1.13 písm. a) CONS 1999 obsolentním.

Je tedy nutné uzavřít, že Zhotovitel nemůže vznést své nároky v důsledku nezajištění stavebního povolení Objednatelem prostřednictvím Pod-článku 2.1 CONS 1999. Daný Pod-článek stanovuje Objednateli pouze povinnost poskytnout Zhotoviteli právo přístupu na Staveniště, tedy zajištění soukromoprávního titulu umožňujícího vstup Zhotovitele na Staveniště. Takovým titulem může být například přímo vlastnické právo Objednatele nebo uzavřené nájemní smlouvy mezi Objednatelem a vlastníkem pozemku.

Povinnost Objednatele zajistit stavební povolení, je stanovena pouze v Pod-článku 1.13 písm. a) CONS 1999. Není zde tedy žádný smluvní přesah do povinností Objednatele stanovených dalšími Pod-články CONS 1999. Jestliže Objednatel nesplní včas svoji povinnost zajistit stavební povolení, je Zhotovitel oprávněn k příslušné kompenzaci na základě Pod-článku 1.13 písm. a) CONS 1999 ve spojení s Pod-článkem 8.4 písm. e) a Pod-článkem 20.1 CONS 1999[3]. To by ovšem znamenalo, že Zhotovitel je v případě prodlení Objednatele se splněním této povinnosti oprávněn pouze k prodloužení smluvních lhůt výstavby a nikoli k platbě dodatečných Nákladů.

Podrobněji postup v předmětné situaci upravuje aktualizované znění Červené knihy FIDIC z roku 2017 (dále jen „**CONS 2017**“). Tyto smluvní podmínky ve svém úvodu přímo uvádějí, že navazují na principy CONS 1999 a jejich rozdělení rizik. Je tedy možné jejich využití pro doplnění výkladu CONS 1999. Pod-článek 1.13 CONS 2017 přímo stanovuje oprávnění Zhotovitele vznést claim, pokud Objednatel potřebná povolení nezíská. Navíc však CONS 2017 stanovují, že Zhotovitel je v takovém případě oprávněn nejen k prodloužení smluvních lhůt výstavby, ale také k uhrazení dodatečných Nákladů včetně přírážky zisku.

Aby tedy byl Zhotovitel oprávněn k platbě dodatečných Nákladů v důsledku nezajištění povolení pro realizaci Stavby Objednatele i podle CONS 1999, musí pro to využít některé další ustanovení Smlouvy, které mu toto oprávnění zajišťují. Jako nejvhodnější se v tomto ohledu jeví Pod-článek 1.9 CONS 1999, podle kterého je Zhotovitel oprávněn k prodloužení smluvních lhůt výstavby a platbě Nákladů včetně přírážky přiměřeného zisku v případě, kdy mu nebude Správcem stavby dán požadovaný pokyn nebo výkres.[4]

Pro využití Pod-článku 1.9 CONS 1999 však musí Zhotovitel přímo vyzvat Správce stavby k udělení pokynu, jak má v souvislosti s absencí povolení pro realizaci Stavby dále pokračovat. Bez tohoto aspektu nedojde k naplnění hypotézy Pod-článku 1.9 CONS 1999, a ten nebude moci být použit.[5] Pokud by Zhotovitel nevyzval Správce stavby k udělení pokynu, mohl by uplatnit své nároky pouze podle Pod-článku 8.4 písm. e) CONS 1999, čímž by mu nemohl být přiznán nárok na úhradu dodatečných Nákladů.

Povinnost Objednatele poskytnout Zhotoviteli právo přístupu na Staveniště ve smyslu Pod-článku 2.1 CONS 1999 je třeba rozlišovat od povinnosti Objednatele získat územní rozhodnutí a stavební povolení ve smyslu Pod-článku 1.13 CONS 1999. Jedná se o dvě odlišné smluvní povinnosti Objednatele. Pokud Objednatel nezíská územní rozhodnutí a stavební povolení pro realizaci Stavby, je Zhotovitel oprávněn ke vznesení claimu na prodloužení smluvních lhůt výstavby podle Pod-článku 1.13 písm. a) a Pod-článku 8.4 písm. e) ve spojení s Pod-článkem 20.1 CONS 1999. Jestliže bude chtít Zhotovitel v důsledku nezajištění územního rozhodnutí a stavebního povolení Objednatelem uhradit také své dodatečné Náklady, musí vyzvat Správce stavby k udělení pokynu podle Pod-článku 1.9 CONS 1999, jak má v takové situaci dále pokračovat. Tím vznikne Zhotoviteli oprávnění ke vznesení claimu Pod-článku 1.13 písm. a) a Pod-článku 1.9 ve spojení s Pod-článkem 20.1

CONS 1999, kterým bude moci uplatnit nárok i na platbu dodatečných Nákladů a přírážky přiměřeného zisku.

Mgr. 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 1999.

[2] MADI, Husni a kol. The FIDIC Golden Principles. International Federation of Consulting Engineers (FIDIC), 2017, s. 9.

[3] BAKER, Ellis et al. FIDIC Contracts: Law and Practice. Abingdon: Routledge, 2009, s. 52.

[4] ŠPAČKOVÁ, Dita. Soudní výklad smluvních podmínek FIDIC. Smluvní závazek či náhrada škody? In: Silnice - Železnice [online] [cit. 14.10.2022]. Dostupné >>> [zde](#).

[5] HEWITT, Andy. The FIDIC Contracts: obligations of the parties. Chichester: Wiley Blackwell, 2014, s. 14.

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

Další články:

- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulatorní priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)

- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)