

14. 10. 2025

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

Odpovědnost zadavatele za správnost projektové dokumentace a (ne)možnost změny závazku ze smlouvy podle § 222 odst. 6 ZZVZ

Při zadávání veřejných zakázek podle zák. č. [134/2016](#) Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“) často zadavatelé postupují tak, že svěří tvorbu podkladů pro zadání veřejné zakázky externím odborníkům. Tyto podklady, které jim externí odborníci předají, však dále mnohdy zadavatelé nekontrolují, neboť se domnívají, že za správnost podkladů jsou odpovědni odborníci, u kterých si tvorbu podkladů zadavatelé objednali. Zejména veřejným zakázkám na stavební práce zpravidla předchází příprava projektové dokumentace, která je zadána autorizovanému projektantovi, a která následně slouží jako základní podklad pro provedení stavebních prací a jejich nacenění.

Nicméně ve světle recentní rozhodovací praxe samotná skutečnost, že projektovou dokumentaci zpracoval odborník, nezabývá zadavatele povinností jednat s náležitou péčí. Je proto prizmatem níže uvedeného rozhodnutí nezbytné, aby si zadavatelé již před vyhlášením veřejné zakázky na stavební práce ověřili, že projektová dokumentace odpovídá jejich potřebám a základním požadavkům právních předpisů. Nedávné rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „**Úřad**“) ze dne 4. 8. 2025, č. j.: ÚOHS-29045/2025/500 (dále jen „**Rozhodnutí**“), tuto povinnost zadavatelů zdůrazňuje a potvrzuje dosavadní rozhodovací praxi Úřadu.

Změna závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku

Podle § 222 odst. 1 ZZVZ platí, že zadavatel nesmí během trvání smlouvy umožnit podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku bez provedení zadávacího řízení. Podstatnou změnou se dle § 222 odst. 3 ZZVZ rozumí taková změna smluvních podmínek, která by umožnila účast jiných dodavatelů nebo by mohla ovlivnit výběr dodavatele v původním zadávacím řízení, pokud by zadávací podmínky původního zadávacího řízení odpovídaly této změně, měnila ekonomickou rovnováhu závazku ze smlouvy ve prospěch vybraného dodavatele, nebo vedla k významnému rozšíření rozsahu plnění veřejné zakázky. Další odstavce § 222 ZZVZ pak obsahují celou řadu výjimek, kdy se o podstatnou změnu závazku ze smlouvy nejedná. Tyto výjimky a podmínky jejich aplikace je však podle ustálené praxe Úřadu vždy třeba vykládat restriktivně.

Pokud se v konkrétním případě jedná o podstatnou změnu závazku, a není dána žádná výjimka, je změna smlouvy nepřípustná bez provedení nového zadávacího řízení. Pro zadavatele to v praxi znamená riziko časových prodlev a možného navýšení nákladů, zejména pokud již probíhají práce na původní veřejné zakázce.

Často diskutovanou a v praxi rovněž využívanou je výjimka podle § 222 odst. 6 ZZVZ. Ta stanoví, že za podstatnou změnu závazku ze smlouvy se nepovažuje změna vyvolaná okolnostmi, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat, a která zároveň nemění celkovou povahu zakázky.

Pojem nepředvídané okolnosti není v ZZVZ výslovně definován, a je tedy dovozován soudní praxí. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 8. 8. 2019, č. j. 9 As 153/2019-73 definoval tento pojem následovně: „*Pojem nepředvídané okolnosti se týká okolností, jež nemohl zadavatel předpokládat ani přes přiměřeně pečlivou přípravu zadávacího řízení na původní veřejnou zakázku při zohlednění jemu dostupných prostředků, povahy a vlastností konkrétního projektu, osvědčených postupů v dotčené oblasti a potřeby zajistit vhodný poměr mezi zdroji vynakládanými na přípravu zadání zakázky a její odhadovanou hodnotou.*“

K tomu Nejvyšší správní soud v uvedeném rozhodnutí dodává, že se bude zpravidla jednat o „*okolnosti objektivního charakteru (nepředvídané technologické, legislativní, přírodní či společenské změny), nelze však vyloučit, že k nepředvídaným okolnostem může dojít též na straně zadavatele či vybraného uchazeče.*“

Z uvedeného vyplývá, že možnost aplikace § 222 odst. 6 ZZVZ je v každém jednotlivém případě nutno posuzovat s přihlédnutím k okolnostem prováděné změny závazku ze smlouvy.

Změna závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku v případě nesprávné projektové dokumentace

V Rozhodnutí Úřad posuzoval situaci, kdy zadavatel nechal zpracovat externím projektantem projektovou dokumentaci na provedení stavebních prací spočívajících v modernizaci školní kuchyně. Projektová dokumentace byla následně použita jako podklad pro provedení stavebních prací zadaných v zadávacím řízení podle ZZVZ. Zadavatel uzavřel smlouvu o dílo na provedení stavebních prací a dodavatel začal dílo realizovat. Teprve v průběhu provádění stavebních prací bylo zjištěno, že projektová dokumentace nejenže neodpovídá moderním trendům a funkčním požadavkům, ale ani hygienickým předpisům.

Zadavatel dospěl k závěru, že pokud by byly stavební práce provedeny podle původní projektové dokumentace, nebylo by možné stavbu zkolaudovat. Projektová dokumentace proto musela být zásadně přepracována. V důsledku úprav projektové dokumentace následně uzavřel zadavatel s dodavatelem stavebních prací rozsáhlý dodatek na změnu smlouvy, kterým došlo k výrazné úpravě předmětu plnění (pouze 7 položek z celkového počtu 106 původního položkového rozpočtu zůstalo zachováno beze změny). Cena plnění se navýšila o více než 18 % oproti původní hodnotě zakázky. Nebylo tedy sporu o tom, že se jedná o podstatnou změnu závazku ze smlouvy podle § 222 odst. 3 ZZVZ. Úřad dále uzavřel, že podmínky nebyly splněny ani pro žádnou jinou zákonnou výjimku, včetně výjimky podle § 222 odst. 6 ZZVZ, na kterou se zadavatel odvolával.

Zadavatel argumentoval tím, že celá situace byla způsobena pochybením externího projektanta. Úřad však zdůraznil, že i když zadavatel nemusí disponovat odbornými znalostmi v oblasti gastrotechnologie, měl v rámci zachování náležité péče konzultovat projektovou dokumentaci alespoň s provozovatelem školní kuchyně, který je podle názoru Úřadu osobou odborně způsobilou ke kontrole projektové dokumentace. Taková konzultace by podle názoru Úřadu umožnila včas zjistit, že projektová dokumentace neodpovídá potřebám zadavatele a nebyla způsobilá k použití jako podklad pro zadání veřejné zakázky na stavební práce.

Úřad v této souvislosti konstatoval, že některé vady projektové dokumentace byly zjevné již na první pohled. Jednalo se např. o to, že pracovní ulička má podle příslušných právních předpisů měřit alespoň 1 000 mm, avšak podle projektové dokumentace by měřila pouze 730 mm.

Důležité je podle Úřadu vždy posouzení, zda mezi uzavřením smlouvy a jejím dodatkem nastaly objektivní skutečnosti, které by změny odůvodňovaly. Podle názoru Úřadu platí, že pokud bylo možné potřebu změny zjistit ještě před provedením prací (např. před odvrtáním vybavení ze zdi), bylo

možné nutnost takové změny při vynaložení náležitě péče odhalit již před zahájením zadávacího řízení.

Úřad v odůvodnění Rozhodnutí dále uvedl, že nepožaduje po zadavatelích, aby si nechávali projektovou dokumentaci vždy přezkoumávat jinou odbornou osobou. Zadavatel je však povinen alespoň v základních rysech ověřit, že projektová dokumentace odpovídá jeho potřebám a požadavkům. Úřad nevylučuje, že v některých případech může být náležitá péče splněna již tím, že projektovou dokumentaci vypracuje odborník, je však vždy třeba zohlednit konkrétní okolnosti daného případu. V posuzované věci nešlo podle názoru Úřadu o mimořádně složitou projektovou dokumentaci a chyby, které obsahovala, byly rozpoznatelné i bez zvláštních odborných znalostí. Nicméně zadavatel se bez dalšího spolehnul na projektovou dokumentaci, aniž by si ověřil, že je zpracována podle jeho potřeb a požadavků.

Úřad tak dovodil, že zadavatel měl projektovou dokumentaci konzultovat (minimálně) s provozovatelem školní kuchyně a zajistit její základní kontrolu. Jelikož tak neučinil, nelze dovodit, že jednal s náležitou péčí. Úřad připomíná, že zadavatel jako osoba odpovědná za průběh celého zadávacího řízení má povinnost aktivně jednat a aktivně se o přípravu zásadních podkladů a jejich soulad s jeho požadavky zajímat.

Tento závěr je v souladu s dřívější rozhodovací praxí Úřadu, například rozhodnutím ze dne 15. ledna 2016, č. j. S0791/2015/VZ-01913/2016/511/BMa, ve kterém Úřad zdůraznil, že zadavatel nese odpovědnost za chyby, které způsobil sám, nebo které mohl v rozsahu svých odborných znalostí předvídat (případně kontrolou zjistit).

V rozhodnutí Úřadu ze dne 12. března 2019, č. j. ÚOHS-S0018/2019/VZ-07240/2019/541/PDz, bylo konstatováno, že rozhodný okamžik pro posouzení předvídatelnosti je okamžik uzavření původní smlouvy. Pokud zadavatel již před uzavřením smlouvy věděl o potřebě budoucích změn a nepřijal opatření, nelze následně provedenou změnu závazku uzavřením dodatku k původní smlouvě považovat za nepředvídanou.

Tento přístup je konstantní i v judikatuře Nejvyššího správního soudu. Ten v rozsudku ze dne 28. listopadu 2012, č. j. 1 Afs 23/2012-102, výslovně uvedl, že chybnou projektovou dokumentaci nelze považovat za objektivně nepředvídanou okolnost.

Závěr a doporučení

Z Rozhodnutí vyplývá, že pokud zadavatel mohl při vynaložení náležitě péče zjistit nesprávnost podkladů (vč. projektové dokumentace) pro zadání veřejné zakázky připravených externí odbornou osobou, a to již před uzavřením smlouvy na provedení veřejné zakázky, nelze takovou nesprávností odůvodnit potřebu změny závazku ze smlouvy podle § 222 odst. 6 ZZVZ.

Zadavatel se sice může při přípravě řízení opírat o práci externích odborníků, avšak podle současné praxe Úřadu se od něj očekává, že věnuje zvýšenou pozornost podkladům, které od nich obdrží, a provede alespoň základní kontrolu.

Zadavatelům lze doporučit, aby při přípravě zadávací dokumentace pro zadání veřejné zakázky podle ZZVZ prověřovali správnost a shodu podkladů připravených odborníky s jejich požadavky a potřebami. V praxi půjde o dotazy na tzv. „interní zákazníky“ a koncové uživatele, kde zadavatel může spoléhat na jejich odbornost. V případě, že bude podklad nesprávný, přičemž tato nesprávnost by byla při vynaložení náležitě péče rozpoznatelná, ať už na první pohled, nebo alespoň po konzultaci s jinou osobou, není možné podstatnou změnu závazku ze smlouvy odůvodnit pouhým odkazem na § 222 odst. 6 ZZVZ.

Pokud nebude možné aplikovat jinou výjimku pro změnu závazku ze smlouvy podle ZZVZ zadavateli nezbyvá než původní veřejnou zakázku zrušit a vyhlásit novou, případně zadat provedení změn prostřednictvím nového zadávacího řízení. To však bude mít zpravidla za následek nejen prodražení veřejné zakázky, ale především prodlení s její realizací.

Je třeba doplnit, že větší požadavky z hlediska odpovědnosti zadavatelů budou kladeny na zadavatele, kteří disponují odborným aparátem schopným podklady řádně prověřit.

Také dodavatelé by měli věnovat zvýšenou pozornost projektové dokumentaci ještě před podáním nabídky. Pokud zjistí vady nebo nesrovnalosti, měli by využít institutu vysvětlení zadávacích podmínek nebo námitek proti zadávacím podmínkám. V opačném případě riskují, že uzavřou smlouvu na plnění, které bude nevhodné či dokonce neproveditelné, což může vést ke sporům se zadavatelem a dalším následkům spojeným s předčasným ukončením smlouvy.



Mgr. Miroslav Kučerka, LL.M.,
advokát a partner



Mgr. Lukáš Němec,
advokátní koncipient



[KGS legal s.r.o., advokátní kancelář](https://www.kgslegal.cz)

Národní 416/37
110 00 Praha 1

e-mail: info@kgslegal.cz



Další články:

- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - DUBEN 2026](#)
- [Prokazování dostupnosti technického vybavení při zadávání veřejných zakázek - limity sdílení technického vybavení](#)
- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - BŘEZEN 2026](#)
- [Zdrojové kódy jako „pojistka“ proti vendor-lock-inu: judikatorní korekce a její meze](#)
- [Spolupráce zadavatele a developera z pohledu rozhodovací praxe ÚOHS a plánovacích smluv](#)
- [Listinné nabídky v éře elektronizace: přestupek, nebo legitimní postup?](#)
- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - ÚNOR 2026](#)
- [Změna poddodavatele v průběhu zadávacího řízení](#)
- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - LEDEN 2026](#)
- [Metoda Design & Build na poli veřejných zakázek](#)
- [Požadavek zadavatele na prokazování referencí prostřednictvím staveb občanské vybavenosti ve světle rozhodovací praxe](#)