

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

# Přiměřenost zajišťovacích instrumentů v rámci veřejných zakázek na stavební práce

V oblasti zadávání veřejných zakázek na stavební práce je zcela běžnou praxí, že návrh smlouvy o dílo na realizaci stavební zakázky předkládá zadavatel, a to jako součást zadávací dokumentace, a dodavatelé nemají možnost (s výjimkou doplnění nezbytných údajů) návrh smlouvy měnit.

Tato skutečnost vede k tomu, že zadavatelé (ve snaze dosáhnout maximální ochrany svých práv jako objednatelů stavebních prací) požadují takový rozsah zajištění splnění smluvních a zákonných povinností, že se zadávací podmínky mohou pohybovat na hranici souladu se zásadami zadávání veřejných zakázek vymezenými v § 6 zákona č. [134/2016](#) Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, nebo se dokonce (v krajním případě) ocitají v kolizi s těmito zásadami, především pak zásadou přiměřenosti a zákazu diskriminace.

Tento příspěvek se zaměřuje na posouzení problematiky využití zajišťovacích instrumentů či jiných zvláštních smluvních ujednání posilujících pozici zadavatele primárně z pohledu práva veřejných zakázek a související rozhodovací praxe Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „**UOHS**“). Záměrně (až na výjimku v podobě délky záruční doby a splatnosti) je ponechána stranou otázka přiměřenosti či platnosti smluvních ujednání z pohledu práva občanského (tedy např. z hlediska úpravy ochrany slabší strany, úpravy adhezních smluv atp.), neboť se jedná o problematiku specifickou, která není v kompetenci UOHS[\[1\]](#) a která si jistě zaslouží zvláštní pozornost v některém z dalších příspěvků k otázce vyváženosti smluv v oblasti veřejných zakázek.

Jaké jsou tedy limity zajišťovacích instrumentů u veřejných zakázek na stavební práce a čím se lze při vymezení zadávacích podmínek v tomto ohledu řídit?

## Podpůrné materiály v oblasti stavebnictví

Určitým vodítkem při vymezení rozsahu zajištění, jehož podpůrné použití v rámci své rozhodovací praxe potvrdil i Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „**UOHS**“)[\[2\]](#), mohou být zejména následující materiály v oblasti stavebnictví:

- a. **Všeobecné obchodní podmínky pro zhotovení stavby** (dále jen „**VOP**“), které vydala v r. 2007 S.I.A. ČR - Rada výstavby ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu, Ministerstvem pro místní rozvoj a Hospodářskou komorou ČR,[\[3\]](#)
- b. **Metodický pokyn pro oblast zadávání zakázek pro programové období 2014-2020, který vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj** (dále jen „**Metodický pokyn**“),[\[4\]](#)
- c. **Metodické doporučení pro sjednocení kvalifikačních a hodnotících kritérií pro veřejné zakázky na stavební práce**, jež na objednávku Jihomoravského kraje vypracovalo Vysoké učení technické v Brně, fakulta stavební, dne 31. 1. 2011.[\[5\]](#)

Dalším významným pomocníkem, jak správně nastavit smluvní podmínky ve veřejných zakázkách na

stavební práce, mohou být i mezinárodní standardní podmínky FIDIC, které již jsou některými zadavateli v praxi využívány, které však dosud nebyly zavedeny jako standard do českého prostředí veřejných zakázek, tedy i UOHS se s nimi v rámci své rozhodovací praxe doposud zabýval spíše okrajově.

Zajímavé bude rovněž sledovat vývoj a případné uvádění do praxe Českého smluvního standardu vytvořeného v rámci odboru Koncepce BIM České agentury pro standardizaci na konci roku 2020, který již byl projednán s odbornou veřejností a schválen Ministerstvem pro místní rozvoj a Svazem podnikatelů ve stavebnictví.[\[6\]](#)

Do doby než se FIDIC či České smluvní standardy stanou v praxi běžně používaným standardem, je však z mého pohledu zejména VOP (i přes jejich určitou zastaralost) a Metodický pokyn nutno považovat za dokumenty, s nimiž je třeba počítat a jimž především UOHS při posuzování přiměřenosti zadávacích podmínek přiznává relevanci.

### **Nejčastěji používané zajišťovací instrumenty či specifické smluvní podmínky a jejich mantinely**

#### *Zádržné (pozastávka) a bankovní (resp. finanční) záruka*

V praxi často užívaným nástrojem, jak zajistit řádné dokončení díla a plnění povinností ze záruky po dobu záruční doby, bývá zádržné a/nebo bankovní záruka.

VOP pracují se zádržným ve výši 10 % z ceny díla, z čehož polovina (tedy 5% ceny díla) by měla být uvolněna po předání a převzetí řádně dokončeného díla, druhá polovina pak postupně v ročních splátkách vždy po uplynutí každého roku záruční doby.[\[7\]](#)

Metodický pokyn uvádí, že zádržné za realizaci díla nesmí být vyšší než 10 % ze sjednané ceny díla a objednatel je povinen uhradit zadržanou část v termínu bezodkladně (do 15 dnů) po předání a převzetí díla, případně prodlouženém do doby odstranění vad a nedodělků uvedených v protokolu o předání a převzetí díla. Zádržné za řádné plnění záručních podmínek dle Metodického pokynu nesmí být vyšší než 5 % ze sjednané ceny díla a objednatel je povinen uhradit zadržanou část v termínu bezodkladně (do 15 dnů) po uplynutí záruční lhůty. Dále Metodický pokyn zdůrazňuje, že zhotoviteli musí být umožněno nahradit zádržné bankovní zárukou.[\[8\]](#)

Odborná literatura, z níž UOHS v rámci své rozhodovací praxe podpůrně vychází, ve shodě s VOP a Metodickým pokynem, dospívá k závěru, že záruka za realizaci díla by měla činit obvykle 5-10% ze smluvní ceny, záruka za záruční opravy pak taktéž 5-10% ze smluvní ceny.[\[9\]](#)

S odkazem na výše uvedené a závěry formulované ze strany UOHS lze zadavatelům ve vztahu k bankovní záruce a zádržnému podle mého názoru doporučit tento postup:

- a. **Zadavatel by měl k zajištění svých práv požadovat buď bankovní záruku nebo zádržné, popř. by měl dodavateli umožnit nahrazení zádržného bankovní zárukou.** Souběh obou zajišťovacích instrumentů v totožném čase není vhodný a mohl by být vyhodnocen jako nepřiměřený. V krajním případě si lze představit souběh obou institutů po velmi krátkou dobu (např. v období krátce před převzetím díla).
- b. **Výše bankovní záruky nebo zádržného za řádné dokončení díla by neměla překračovat 10% ceny díla.**

- c. **Výše bankovní záruky nebo zádržného po dobu záruční doby by neměla být vyšší než 5 až 10% z ceny díla.** Z opatrnosti lze obecně spíše doporučit limit 5% ceny díla (vždy však samozřejmě záleží na povaze a významu dané veřejné zakázky).

### *Smluvní pokuty*

Nastavit obecný rozsah výše smluvní pokuty, která by byla považována za přiměřenou, ve složitých a různorodých stavebních projektech je značně složité, dost možná i nereálné.

Stěžejním dokumentem pro inspiraci však v této souvislosti může být zejména Metodický pokyn, který stanoví určité limity smluvních pokut pro případ porušení povinností zhotovitelem. Metodický pokyn uvádí:

- a. za prodlení se splněním termínu dokončení díla smluvní pokutu, která nesmí být vyšší než 0,2 % z ceny díla za každý i započatý den prodlení,
- b. za prodlení s odstraněním vad smluvní pokutu, která nesmí být stanovena vyšší než 1000,- Kč, případně v jiné výši, za každou neodstraněnou vadu a každý započatý den prodlení.
- c. za nevyklizení staveniště ve sjednaném termínu smluvní pokutu, která nesmí být vyšší než 0,05% ze sjednané ceny díla za každý i započatý den prodlení zhotovitele, nejvýše však 50.000,- Kč za den.
- d. za prodlení zhotovitele s odstraněním vad reklamovaných v období záruční lhůty smluvní pokutu až do výše 10.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, u níž je zhotovitel v prodlení a za každý den prodlení.

Vodítkem pro určení, v jakém rozsahu je smluvní pokuta považována za přiměřenou, je dále i rozhodovací praxe ÚOHS. V rozhodnutí č. j.: ÚOHS-S0591/2016/VZ-24075/2017/521/Mži ze dne 18.8.2017, ÚOHS dospěl k následujícímu závěru: *„Smluvní pokuta a její přiměřenost musí být zadavatelem stanovena tak, aby plnila zadavatelem požadovanou funkci (funkce) a přitom nepředstavovala excesivní, tj. diskriminační překážku řádnému soutěžnímu prostředí. Uvedené ostatně vyplývá i z druhostupňového rozhodnutí, ve kterém předseda Úřadu uvádí, že **„případnou excesivnost nebo naopak přiměřenost výše smluvní pokuty je nutno zkoumat zejména ve vztahu k celkovým okolnostem právního úkonu smluvních stran, pohnutkám zadavatele, účelu, který zadavatel ukotvením smluvní pokuty do návrhu smlouvy sledoval, případně k charakteru smluvní pokuty a k hodnotě a významu zajišťované povinnosti.“***

### *Pojištění*

V případě požadavku zadavatele na pojištění dodavatele může být k diskusi zejména přiměřenost výše pojistné částky. V případě stavebně montážního pojištění lze říci, že obecně přijímaným standardem je pojištění ve výši ceny díla.[\[10\]](#)

### *Délka záruční doby*

Délka záruční doby u zakázek na stavební práce vychází z ustanovení § 2629 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), které má kogentní povahu.

S úpravou obsaženou v Občanském zákoníku pak korespondují i VOP, které stanoví délku záruční

doby na „nové stavby“ na 60 měsíců, na ostatní stavby 36 měsíců. Dle VOP záruční doba na dodávky strojů a technologického zařízení, na něž výrobce těchto zařízení vystavuje samostatný záruční list, se sjednává v délce lhůty poskytnuté výrobcem, nejméně však v délce 24 měsíců. Pro ty části díla, které byly v důsledku oprávněné reklamace objednatele zhotovitelem opraveny, běží záruční lhůta opětovně od počátku ode dne provedení reklamační opravy, nejdéle však do doby uplynutí 12 měsíců od skončení záruky za celé dílo.[\[11\]](#)

Metodický pokyn uvádí, že záruční doba nesmí být delší než 60 měsíců. Obchodní podmínky mohou u speciálních stavebních konstrukcí a prací, případně u dodávek strojů nebo technologických zařízení stanovit délku záruční doby jinak, je však nutné ji řádně odůvodnit.[\[12\]](#)

Lze shrnout, že délka záruční doby u stavebních zakázek by neměla překračovat 5 let, pro některé části stavby lze v odůvodněných případech záruční dobu zkrátit až na 2 roky.

### *Splatnost faktur*

Obecně je splatnost upravena v § 1963 Občanského zákoníku tak, že základní lhůta splatnosti činí 30 dnů od doručení faktury. Tato lhůta je dispozitivní. Z odstavce druhého § 1963 Občanského zákoníku však plynou určité kogentní limity.

Lhůtu splatnosti tedy lze stanovit delší než 30 dnů, delší než 60 dnů však pouze tehdy, není-li to hrubě nespravedlivé vůči zhotoviteli. V případě, že je objednatelem veřejnoprávní korporace (což zadavatel zpravidla je), je možné stanovení lhůty delší než 30 dnů pouze, pokud je to odůvodněno povahou závazku a doba splatnosti nesmí přesáhnout 60 dnů.

Limity nastavené v Občanském zákoníku pak respektují i VOP a Metodický pokyn.[\[13\]](#)

### **Závěr**

Instrumenty k posílení pozice zadavatele jako objednatele stavby je třeba vždy volit a posuzovat optikou zásady přiměřenosti. Při formulaci zadávacích podmínek je vhodné inspirovat se podpůrnými materiály a standardy užívanými ve stavebnictví, zejména těmi, na něž odkazuje UOHS při odůvodňování svých rozhodnutí. Lze doporučit i sledování mezinárodních standardů či vývoje Českého smluvního standardu v této oblasti. Přiměřené nastavení zadávacích podmínek pak může zadavatele jako objednatele stavby dostatečně ochránit, a přitom současně omezit úspěšné namítání nevyváženosti smluvních podmínek ze strany dodavatelů, což ve svém důsledku může přispět i k urychlení průběhu zadávacích řízení jako takových.



**Mgr. Pavlína Růžičková,**  
senior associate

Týn 639/1  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 111 711  
e-mail: [office@cerhahempel.cz](mailto:office@cerhahempel.cz)

---

[1] Rozhodnutí ÚOHS ze dne 18. 2. 2019, č.j. ÚOHS-R0205/2018/VZ-04832/2019/321/ZSř:  
„Obchodní podmínky představují specifickou část zadávacích podmínek, která vychází z potřeb zadavatele a působí zpravidla vůči všem dodavatelům stejně. S tím souvisí i omezená přezkumná pravomoc Úřadu ve vztahu k obchodním podmínkám. Úřad při výkonu své pravomoci přezkoumává soulad postupu zadavatele v zadávacím řízení se zákonem, není však jeho úkolem hodnotit vhodnost a správnost stanovených obchodních podmínek nebo kontrolovat či korigovat vyváženost těmito podmínkami definovaného smluvního vztahu. Úřad také nemůže suplovat úlohu právního poradce při interpretaci té které (soukromoprávní) obchodní podmínky. (...) Výše uvedeným však není ani řečeno, že by obchodní podmínky byly z přezkumu Úřadem vyloučeny zcela. Obchodní podmínky, které jsou součástí závazného návrhu smluvní dokumentace, zejména nesmí porušovat zásady, na kterých zákon spočívá, a nesmí být zjevně excesivní. V tomto smyslu je však též omezen jejich přezkum ze strany Úřadu. Zadavatel dále nesmí stanovením obchodních podmínek obcházet stanovení jiných zadávacích podmínek, například podmínek kvalifikace.“

[2] Rozhodnutí UOHS ze dne 15.9.2016, č.j. ÚOHS-S0534/2016/VZ-38141/2016/513/IHI

[3] K dispozici >>> [zde](#).

[4] K dispozici >>> [zde](#).

[5] KORYTÁROVÁ, J., HANÁK, T., HRABINCOVÁ, D., HROMÁDKA, V., MARKOVÁ, L., PUCHÝŘ, B. metodická doporučení pro sjednocení kvalifikačních a hodnotících kritérií pro veřejné zakázky na stavební práce, zpracováno pro Jihomoravský kraj, Brno 2011.

[6] K dispozici >>> [zde](#).

[7] Viz v část VIII čl. 3 a část XI čl. 2 a 3 VOP

[8] Viz příloha č. 1, čl. 15 a 16 Metodického pokynu

[9] Odborný článek Bankovní záruky a další formy zajištění velkých výstavbových projektů publikovaný v č. 5/2014 časopisu Stavebnictví, autoři JUDr. Lukáš Klee, Ph.D., LL.M, MBA a Ing. Zuzana Rollová, k dispozici >>> [zde](#).

[10] Viz část X čl. č VOP a příloha č. 1, čl. 13 Metodického pokynu

[11] Viz část XVII čl. 2 VOP

[12] Viz příloha č. 1 čl. 24 Metodického pokynu

[13] Viz část VIII čl. 4 VOP a příloha č. 1, čl. 11 Metodického pokynu

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.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](#)