

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

Prostředky smluvní ochrany (nejen) před důsledky epidemie COVID-19 na realizaci dlouhodobých projektů

Nepříznivá hospodářská situace či nejistota ohledně budoucího ekonomického vývoje často představuje komplikaci pro realizované dlouhodobé projekty. Jedna či druhá strana může přestat být schopna plnit své smluvní závazky nebo se pro ni plnění smlouvy může stát podstatně méně výhodným. Na takovou eventualitu je třeba pamatovat již při uzavírání smlouvy a nespoléhat se pouze na ustanovení zákona.

Pacta sunt servanda

Z této stěžejní zásady smluvního práva existují obecně akceptované výjimky, které v konkrétních situacích mohou zmírnit její jinak nepřiměřeně tvrdé dopady. V současné době je logicky zvýšená pozornost věnována situacím, kdy se po uzavření smlouvy změny okolností natolik, že se její plnění pro jednu či druhou stranu stane bez jejího zavinění nepřiměřeně obtížným nebo dokonce nemožným. Občanský zákoník v této souvislosti rozlišuje zejména následující případy:

- podstatná změna okolností;[\[1\]](#)
- následná nemožnost plnění;[\[2\]](#)
- vyšší moc.[\[3\]](#)

Změna okolností obvykle bývá v dlouhodobých smlouvách upravena prostřednictvím doložek, které mohou vycházet jak z národních úprav, tak z úprav na mezinárodní úrovni (např. z Úmluvy o mezinárodní koupi zboží nebo zásad UNIDROIT). Mezi nejběžněji používané doložky patří **doložka vyšší moci a hardship**. Obě doložky se vztahují na případy, kdy po uzavření smlouvy dojde k neočekávané změně okolností, která podstatným způsobem ovlivní postavení smluvních stran.

- Doložka vyšší moci se užije v případě, kdy se plnění závazku stane alespoň dočasně nemožným a zprošťuje povinného odpovědnosti za nesplnění příslušné části závazku.
- Doložka hardship umožňuje straně dotčené změnou okolností vyvolat jednání o úpravě smlouvy s cílem opětovně nastolit rovnováhu, k jejímuž vychýlení v neprospěch příslušné smluvní strany došlo.

Vedle často užívaných doložek vyšší moci a hardship se lze setkat i s dalšími instrumenty ochrany smluvních stran pro případ vzniku nepředvídatelných okolností. Mezi takové patří např. **doložka MAC** (Material Adverse Change), která se uplatňuje zejména v rámci akvizičních procesů a při realizaci větších investičních projektů. MAC umožňuje jednostranně ukončit smlouvu, popř. odložit plnění ze smlouvy v případě, že nastanou ve smlouvě popsané (negativní) okolnosti, které mají podstatný dopad na práva a povinnosti smluvních stran. Není přitom bez zajímavosti, že doložka MAC funguje jako svého druhu zrcadlo odrážející víru investorů ve stabilitu hospodářské situace. Nepříznivá očekávání směrem k budoucímu vývoji se v minulosti opakovaně odrážela ve zvýšení pozornosti věnované formulování doložky MAC, která se tak v nejistých časech stávala

propracovanější a specifitější.

Současně je nutné poznamenat, že aplikovatelnost popsaných doložek na případné budoucí důsledky spojené s dopady koronaviru COVID-19 je přinejmenším sporná. Ačkoliv jsou epidemie obecně považovány za události nepředvídatelné povahy (*force majeure*), je nutné předpokládat, že epidemie COVID-19 může v blízké budoucnosti opětovně ochromit ekonomiku. V tomto případě by se ale již nejednalo o nečekanou událost, kterou by smluvní strany nemohly předvídat. Při uzavírání smluv bude proto nadále nutné věnovat zvýšenou pozornost postupu smluvních stran pro případ, že by v průběhu plnění smlouvy mělo dojít k obdobné epidemické situaci, jaké čelíme dnes. Současně je třeba mít na paměti, že obvyklá úprava prostřednictvím zmíněných doložek v nových poměrech nemusí být dostatečná.

Všechny shora popsané doložky se primárně uplatní za předpokladu, že se plnění smlouvy stalo nemožným nebo obtížnějším, avšak strany mají nadále zájem na zachování smlouvy. Dále se budeme zabývat situací, kdy jedna ze smluvních stran není ochotna či schopna své smluvní povinnosti splnit a jakým způsobem se lze na tuto eventualitu smluvně připravit.

Nástroje projektového řízení a cash-flow

V případě realizace dlouhodobějších investičních projektů je klíčové, aby účastníci smluvních vztahů měly zajištěny dostatečné zdroje ke splnění smluvních povinností. Nepříznivá ekonomická situace, která může být vyvolána vnějšími okolnostmi, jako např. současná epidemie COVID-19, přitom může smluvní strany postihnout natolik zásadně, že nebudou schopny své závazky splnit.

Pro objednatele je klíčové, aby případná nepříznivá ekonomická situace generálního dodavatele neměla za následek předčasné ukončení projektu, zejména pokud dodavatel nebude plnit své závazky vůči subdodavatelům. Východiskem z takové situace je možnost objednatele hradit splatné závazky přímo subdodavatelům, pokud by hrozilo pozastavení plateb ze strany generálního dodavatele. Inspirací může být ustanovení § 106 zákona o zadávání veřejných zakázek, které umožňuje takovou variantu upravit v rámci zadávací dokumentace.[\[4\]](#)

Dalším vhodným, byť u nás nepříliš rozšířeným nástrojem, je zřízení speciálního projektového účtu, jehož prostřednictvím jsou realizovány platby objednatele generálnímu dodavateli a navazující platby jednotlivým subdodavatelům. Objednatel má k tomuto účtu přístup a může tak dohlížet nad nakládáním s finančními prostředky určenými pro realizaci projektu.

Pro případ, že generální dodavatel nebude nadále schopen plnit své smluvní povinnosti, měla by smlouva objednateli umožnit převzít jednotlivé smlouvy se subdodavatelem a pokračovat v realizaci projektu. Současně je nutné smluvně zajistit, aby objednatel získal veškerá práva související s realizací projektu vč. práv duševního vlastnictví, a to zejména práva k užití projektové dokumentace.

Na druhé straně generální dodavatel by se oproti případné platební neschopnosti objednatele měl chránit především smluvní úpravou projektového cash-flow. Z pohledu dodavatele by smlouva měla obsahovat jasně definované milníky, po jejichž splnění uhradí objednatel příslušnou část ceny. V případě, že se objednatel dostane do prodlení s placením, musí být dodavatel oprávněn okamžitě přerušit práce do okamžiku, než objednatel uhradí dlužné závazky.

Lze samozřejmě využít i další vhodné nástroje alokování rizik mezi účastníky projektu. Mezi nejčastěji používané se řadí bankovní záruka, jež umožňuje zajištění peněžitých i nepeněžitých závazků vyplývajících ze smluvních vztahů. V úvahu připadá zejména záruka za úhradu ceny, záruka za záruční opravy nebo záruka za zádržné. Hlavní přínos bankovní záruky přitom spočívá ve vstupu

bonitního ručitele, který vyrovnává případná rizika spojená s neplněním smlouvy.

V návaznosti na výše uvedené lze doporučit provedení revize stávající smluvní dokumentace, týkající se realizace dlouhodobých projektů či akvizic, a to především s ohledem na zodpovězení následujících dvou otázek:

- jakým způsobem smlouva upravuje otázku podstatné změny okolností/nemožnosti plnění, zejm. v souvislosti s možnými důsledky epidemie či souvisejících krizových opatření?
- obsahuje smlouva dostatečné záruky pro případ, že jedna ze smluvních stran nebude schopna plnit své povinnosti?

V případě, že smlouva neposkytuje na uvedené otázky jednoznačné odpovědi, je na místě uvážit možnosti její úpravy. Je přitom v zájmu obou stran, aby smlouva pamatovala na veškeré předvídatelné eventuality. Chybějící či nedostatečná úprava konkrétních problémů přitom skrývá zárodky budoucích sporů, kdy při absenci smluvních ujednání si strany sporné otázky vyloží každá po svém.



Mgr. Adam Janováč,
advokát

RANDA HAVEL ■ LEGAL

[ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o.](#)

Truhlářská 13-15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 537 500 - 501

Fax: +420 222 537 510

e-mail: office.prague@randalegal.com



[1] § 1765 odst. 1 občanského zákoníku

[2] § 2006 odst. 1 občanského zákoníku

[3] § 2913 odst. 2 občanského zákoníku

[4] § 106 ZZVZ: „Zadavatel může v zadávací dokumentaci stanovit podmínky, při jejichž splnění budou na žádost poddodavatele převedeny splatné částky úhrady veřejné zakázky přímo poddodavateli, tím nejsou dotčeny jiné právní předpisy.“

© EPRAVO.CZ – Sbíрка 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](#)