

11. 10. 2023

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

Správce stavby: Klíčový subjekt standardizovaných FIDIC smluv

V minulém článku s názvem „Využití FIDIC smluv v ČR“[1] jsme se seznámili s FIDIC smlouvami a s jejich aplikační praxí v českém právním prostředí. V dnešním pokračování se zaměříme na klíčový subjekt standardizovaných smluv FIDIC, který hraje významnou roli v průběhu celého stavebního procesu. Tímto subjektem je správce stavby.

Správce stavby je klíčovou osobou v rámci realizace stavebních projektů, které jsou řízeny smlouvami FIDIC. Správce stavby má na starosti správu projektu, dozor nad kvalitou, náklady a časem, řešení změn stavby jakožto díla, nároků ze strany zhotovitele, sporů a komunikaci s dodavatelem a dalšími zúčastněnými subjekty. Ze samotného postavení správce stavby, které vyplývá ze smluv FIDIC vyplývá, že tento má být kompetentní, nezávislý a spravedlivý vůči všem stranám smlouvy. Jeho proaktivní přístup může pomoci ke zdárné realizaci díla tak, aby bylo dokončeno včas, za sjednanou či relevantní cenu a ke spokojenosti obou stran smlouvy, tedy jak objednatele, tak zhotovitele.

V tomto článku blíže představíme práva a povinnosti správce stavby, aspekty odpovědnosti při výkonu správce stavby, obecné výhody a nevýhody využití tohoto subjektu a s tím spojená doporučení pro postupy v rámci správy stavebních projektů podle FIDIC smluv.

Institut správce stavby ve smlouvách FIDIC

Správa zakázky může být realizována vícero způsoby, přičemž vedle správy zakázky zástupcem objednatele (employer's representation) nebo manažerem realizace (construction manager) je třetím a zároveň nejrozšířenějším způsobem správy zakázky právě správce stavby (the Engineer). Tuto pozici předvídají standardní FIDIC smlouvy, a to konkrétně Red Book a Yellow Book. V ostatních FIDIC smlouvách není institut správce stavby využíván. Např. v tzv. Green Book, jeho roli nahrazuje právě již výše zmíněný zástupce objednatele (employer's representation).

Správce stavby je podle FIDIC smluv „osoba jmenovaná Objednatelem k výkonu funkce Správce stavby pro účely Smlouvy“. Toto pravidlo má svoji logiku, protože správce stavby je zajištěn, pracuje na náklad objednatele a je objednateli odpovědný ze své činnosti. Správce stavby může být podle uvedené věty fyzická i právnická osoba. V praxi bývá zvykem, že objednatel jmenuje většinou obchodní společnost, ve které je sdruženo několik konzultačních inženýrů nebo projektantů.[2] Z této skupiny musí být vždy jmenován konkrétní zástupce.

V české právní praxi není bohužel překvapující, že objednatel jmenuje správcem stavby některého ze svých podřízených subjektů, kterým je například zaměstnanec objednatele. Tato praxe je podle našeho názoru minimálně nešťastná, protože může omezovat správce stavby v plnění svých povinností, resp. může omezovat spektrum činností, ke kterým je správce stavby dle FIDIC smluvních podmínek oprávněn a zejména povinen. Správce stavby je ze své podstaty důležitým článkem při řízení rizik v rámci provádění díla. Jak jsme zmínili již v úvodu článku, tak správce stavby musí být do určité míry nezávislý. Správce stavby tak není zástupcem objednatele, protože součástí jeho funkce je i aspekt nestranné mediace, péče o udržení vyváženosti smluvního vztahu

mezi oběma stranami smlouvy o dílo a prevence sporů ze smlouvy o dílo. Správce stavby tak bude v určitých chvílích nucen rozhodovat např. o nároku zhotovitele (claimu) k prodloužení doby nebo o dodatečné platbě, o kterém nemůže rozhodnout automaticky ve prospěch objednatele. Bude-li pak správce stavby přímým podřízeným subjektem objednatele, může být vystaven tlaku ze strany objednatele a například svého zaměstnavatele v jedné osobě.

Postavení správce stavby vyplývá z uzavřené smlouvy mezi objednatelem a správcem stavby. Tato smlouva popisuje povinnosti správce stavby vedle či nad rámec povinností vymezených v jednotlivých vzorech smluvních podmínek FIDIC. I pro tuto smlouvu mezi objednatelem a správcem stavby byla vytvořena vzorová smlouva o poskytnutí služeb mezi objednatelem a konzultantem, která je označována jako tzv. White Book. Podle této vzorové smlouvy má správce stavby, jakožto odborný konzultant, pravomoc při výkonu funkce správce stavby jednat jménem objednatele v rozsahu stanoveném v samotné smlouvě o dílo. 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.

Je časté, že se objednatel snaží omezit práva správce stavby v samotné smlouvě, v důsledku čehož je např. rozhodnutí správce stavby podmíněno schválením objednatele^[3], což správce stavby staví do pozice zástupce objednatele bez dostatku pravomocí pro výkon funkce předpokládané smluvními podmínkami FIDIC. Omezení pravomocí správce stavby v rámci zvláštních podmínek FIDIC je minimálně na samotné hranici pravidel nestrannosti a nezávislosti správce stavby. Naproti tomu je však vždy na zhotoviteli, zda v mezích své smluvní svobody, a za předem stanovených podmínek, smlouvu o dílo uzavře. To platí tím spíše, kdy se jedná právě o smluvní vztahy B2B nebo B2G. Pro příklad si lze *ad absurdum* představit, že správce stavby bude dle smlouvy o výkonu správce stavby sankcionován za výkon zcela běžných pravomocí dle smluv FIDIC (např. rozhodnutí o claimu v neprospěch objednatele). V daném případě by tak nebylo pochyb o porušení povinnosti správce stavby jednat spravedlivě a s řádnou péčí.

Vedle správce stavby dále na stavbě působí i další osoby definovaných rolí. Jedná se zejména o technický dozor investora (stavebníka), jako osobu jmenovanou stavebníkem (objednatelem) oprávněnou k vybraným činnostem ve výstavbě dle stavebního zákona. Technický dozor investora (stavebníka) provádí technickou kontrolu kvality díla podle platných norem a předpisů. Oproti správci stavby nemá technický dozor investora pravomoc rozhodovat o nárocích zhotovitele. Správce stavby je odlišný i od autorského dozoru projektanta. Autorský dozor projektanta je taktéž osobou jmenovanou stavebníkem (objednatelem). Hlavní náplní jeho práce je kontrola dodržování platné projektové dokumentace zhotovitelem stavby a případné schválení odchylek a úprav. Ani autorský dozor projektanta nemá pravomoc rozhodovat o jakýchkoliv nárocích zhotovitele. Správce stavby taktéž nelze zaměňovat s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP). Koordinátor BOZP je osoba jmenovaná zadavatelem stavby (objednatelem) k provádění koordinace BOZP na staveništi. Koordinátorem BOZP může být pouze odborně způsobilá osoba podle zákona č. [309/2006](#) Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Koordinátor BOZP má za úkol zajišťovat bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništi a při plnění svých povinností musí jednat zcela nestranně. Nemá pravomoc zasahovat do plnění projekčních, technologických, technických nebo jiných činností. Právě tyto oblasti jsou v pravomoci technického dozoru investora. Samotná kumulace několika funkcí výše uvedených dalších osob podílejících se na stavebním procesu není sice zákonem nikterak zakázána, avšak ze samotného praktického hlediska a z pohledu samotné podstaty úkolů a činností těchto osob, je na místě kumulaci jejich funkcí nedoporučit. Shora uvedené se týká zejména funkcí koordinátora BOZP a technického dozoru investora (stavebníka), kdy rozsah a náplň jejich zájmů a úkolů je zcela rozdílný. Z preventivních důvodů lze tak doporučit, aby z důvodu rozdílných zájmů, úkolů, kompetencí či odpovědnosti vykonávaly činnosti koordinátora BOZP a technického dozoru investora (stavebníka) rozdílné osoby.

Postavení osob technického dozoru investora, koordinátora BOZP a správce stavby bývá v praxi řešeno tak, že činnost správce stavby je zabezpečena vybranou společností, v rámci které zastává jedna osoba činnost správce stavby a další osoby činnosti technického dozoru investora, koordinátora BOZP a dalších odborníků dle specifik daného díla.

Činnosti správce stavby

Jelikož se v České republice nejvíce využívají smluvní podmínky FIDIC Red Book, podíváme se nyní, jaké postavení správci stavby v rámci těchto FIDIC smluvních podmínek náleží. S menšími odchylkami se však obsah následující části tohoto článku bude týkat i tzv. Yellow Book, ve které je postavení správce stavby téměř totožné.

Hlavním úkolem správce stavby je, aby realizovaná stavba probíhala ve shodě se stavebním povolením, jeho podmínkami a smlouvou o dílo. K tomuto úkolu pak směřují veškeré pravomoci svěřené správci stavby při realizaci stavby, jakožto díla ze smlouvy o dílo. Správce stavby tak v této souvislosti například vydává pokyny směrem ke zhotoviteli, provádí tzv. určení o claimech nebo vydává objednateli potvrzení tzv. průběžné platby.

Mezi typické činnosti správce stavby však patří zejména vydávání pokynů a určování claimů zhotovitele. Pokyny se pochopitelně musí týkat záležitosti související se smlouvou. Správce stavby tak typicky vydává pokyn k variacím, které směřují ke změně díla či například požadavkům objednatele nebo ke změně technické specifikace. Pokyn je tedy v daném případě nutno chápat jako předpoklad k variacím, a tedy i případné změně díla vyvolané na straně správce. I samotné podmínky pro pokyn k variacím a jejich provedení mají své mantinely, avšak samotná problematika variací dle smluv FIDIC by dalece přesáhla obsahové možnosti tohoto článku.

Zásadní činností správce stavby v rámci jemu svěřených pravomocí je tedy určování (tj. fakticky rozhodování) o tzv. claimech zhotovitele. Pojem samotného claimu nelze zaměňovat s variacemi. Claim zhotovitele směřuje k určité časové nebo finanční kompenzaci. Správce stavby pak může o claimu rozhodnout schválením, neschválením nebo případně může požádat zhotovitele o doplnění podrobností claimu. V souvislosti s výše uvedeným tak správce stavby určuje o nároku zhotovitele např. na prodloužení doby provádění díla, platbě nákladů či přiměřeného zisku zhotovitele v případě zpožděného dodání výkresů nebo pokynů správcem stavby, v případě včasného neposkytnutí práva přístupu na staveniště, v případě chyb ve vytyčení díla a staveniště včetně vytyčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou a dočasných záborů nebo v případě nápravy poškození díla, věcí či dokumentů zhotovitele nebo jejich ztráty v důsledku rizik objednatele. Dále správce stavby určuje o nároku zhotovitele na prodloužení doby provádění díla z důvodu nepředvídatelného zpoždění prací či nepředvídatelného ztížení podmínek práce orgány veřejné správy. S ohledem na výše uvedené je tak na místě opětovně konstatovat, že správce stavby má svoji činnost vykonávat nestranně a zcela nezávisle, což může být obtížné zejména v případech rozhodování o nárocích zhotovitele při výkonu činnosti správce stavby na náklady objednatele. Správce stavby může samozřejmě zrcadlově taktéž uplatňovat claimy objednatele vůči zhotoviteli.

Jakékoliv rozhodnutí správce stavby je rozhodnutím „soukromoprávním“, které nezakládá a ani nemůže zakládat překážku věci rozhodnuté podle procesních předpisů. Smluvní podmínky FIDIC předpokládají, že některá ze smluvních stran může nesouhlasit s rozhodnutím správce stavby. Podle smluvních podmínek lze zcela obecně využít Radu pro rozhodování sporů nebo rozhodčí řízení. Nicméně v českém prostředí je zejména ve veřejném sektoru zakořeněná praxe vyloučení rozhodčích doložek, tj. spory jsou procesně přesouvány před obecné soudy, což především s ohledem na potřebu rychlého rozhodnutí sporu, který ohrožuje stavbu (ale i proto, že úprava FIDIC není vždy zcela shodná s českou právní úpravou), nepovažujeme za optimální.

Zajímavostí bezpochyby je, že samotná práva a povinnosti při výkonu činnosti správce stavby však nemusí být stanovena pouze ve smluvních podmínkách FIDIC, ale taktéž v jiných dokumentech. V rámci aplikace smluv FIDIC v České republice jsou tak například tato práva a povinnosti specifikována i v Metodickém pokynu Ministerstva dopravy ČR o výkonu stavebního dozoru na stavbách pozemních komunikací z června 2019[4],[5]. Vedle tohoto metodického pokynu byla vydána i metodika Státního fondu dopravní infrastruktury („SFDI“) „Metodika pro tým správce stavby“.[6]

Správce stavby může taktéž přenést svoji pravomoc a pověřit plněním povinností asistenty. Právní jednání asistentů má pak stejné účinky jako kdyby šlo o jednání správce stavby. Asistenti jsou oprávněni vydávat pokyny zhotoviteli v rozsahu vymezeném přenesením pravomocí anebo pověřením. Objednatel je dále oprávněn vyměnit správce stavby.

V souvislosti s osobou správce stavby je zcela na místě se alespoň v krátkosti zaměřit na odpovědnost správce stavby při jeho činnosti. Správce stavby je odpovědný za povinnosti, které mu náleží podle smlouvy. Jelikož je správce stavby povinen být nestranný a neutrální, je odpovědný za řádnou péči rovněž vůči zhotoviteli. Tato smluvní odpovědnost může vést k odpovědnosti správce stavby za škodu podle § 2913 občanského zákoníku. Správce stavby však odpovídá i za mimosmluvní odpovědnost. S tím je spojena obecná prevenční povinnost podle § 2903 občanského zákoníku. Na odpovědnost správce stavby lze bez dalšího aplikovat taktéž § 2912 odst. 2 občanského zákoníku, který presumuje nedbalostní jednání škůdce, který dal najevo zvláštní znalost, dovednost nebo pečlivost, nebo se zavázal k činnosti, k níž jsou zvláštní znalosti, dovednosti nebo pečlivosti zapotřebí, a tyto zvláštní vlastnosti neuplatní. Pro úplnost je taktéž třeba upozornit na ustanovení § 2630 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku, které stanoví, že se zhotovitelem je společně a nerozdílně zavázán ten, kdo prováděl dozor nad stavbou. Je tedy zřejmé, že správce stavby může být za svá pochybení odpovědný vůči objednateli i zhotoviteli.

Závěr:

V tomto článku jsme se podrobněji seznámili s klíčovou postavou stavebního procesu, a to správcem stavby. Ten hraje významnou roli při realizaci stavebních projektů řízených nejen podle smluv FIDIC. Správce stavby by měl být do značné míry nezávislým zástupcem objednatele, který má na starosti správu projektu a také řešení změn, požadavků a sporů v rámci provádění stavebního projektu. Je klíčové, aby správce stavby vykonával svou funkci spravedlivě, nezávisle a s odbornou péčí, a to ve prospěch všech stran smlouvy. V praxi však zejména podmínka plné neutrality a nestrannosti správce stavby nemusí být vždy dodržena. Proto doufáme, že tento článek pomůže k větší transparentnosti a ke spravedlivému nastavení vztahů mezi správcem stavby, objednatelem a zhotovitelem.



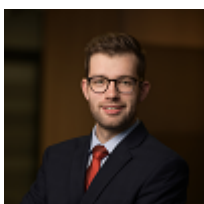
JUDr. Lukáš Sommer,
advokát



JUDr. Ondřej Brožek,
advokát



Mgr. Jan Bořuta,
advokát



Mgr. Bc. Čestmír Sekanina,
advokátní koncipient



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] Dostupný >>> [zde](#).

[2] KLEE, Lukáš, 2017. In: Smluvní podmínky FIDIC. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, s. 43. ISBN 978-80-7552-161-3.

[3] KLEE, Lukáš, 2017. In: Smluvní podmínky FIDIC. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, s. 47. ISBN 978-80-7552-161-3.

[4] Dostupný >>> [zde](#).

[5] Dostupný >>> [zde](#).

[6] Dostupný >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [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](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)