

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

Variace dle smluvních podmínek FIDIC - způsoby iniciace a schvalování variací (II.)

V minulém článku [*] byly stručným způsobem popsány obecné aspekty institutu variací ve vzorových knihách FIDIC nejfrekventovaněji užívaných v České republice (Red Book, Yellow Book a Green Book).[1] Tentokrát se blíže zaměříme na způsoby iniciace a schvalování variací dle Red Book (1999), neboť především tato vzorová kniha je v České republice i ve světě doposud využívána nejčastěji.

Dle Red Book je možné iniciovat variace (respektive změny předmětu díla) třemi základními způsoby:

- i. pokynem správce stavby,
- ii. vlastním návrhem zhotovitele, a
- iii. požadavkem správce stavby na předložení návrhu variace.

Níže budou podrobněji popsány jednotlivé aspekty všech výše zmíněných způsobů iniciace variací a v návaznosti na jednotlivé varianty pak i případný proces jejich schvalování.



Pokyn správce stavby

Pravomoc udělovat zhotoviteli závazné pokyny týkající se v širším smyslu realizace díla a odstraňování vad díla patří mezi základní práva správce stavby v kontextu smluvních podmínek FIDIC.[2] Správce stavby je oprávněn udělit zhotoviteli vyjma obecných pokynů také přímo pokyn, jehož obsah zakládá variaci (tzv. *pokyn k variaci*), přičemž tento pokyn může být ze strany správce stavby udělen pouze před vydáním potvrzení o převzetí díla.

V praxi však mohou nastat také komplikace spočívající v identifikaci pokynu uděleného správcem stavby, neboť nemusí být vždy zřejmé, zda se jedná o pokyn k variaci nebo o běžný pokyn související s prováděním díla. Oběma druhy pokynů je sice zhotovitel vázán, ale pouze pokynem k variaci může dojít ke změně předmětu díla, a pouze s tímto pokynem je spojený nárok zhotovitele na zaplacení variace. Ostatně G. Rosenberg a A. Tweeddale uvádějí, že spory založené na interpretaci správcem stavby uděleného pokynu (zda pokyn zakládá variaci či nikoliv) patří v rámci výstavbových projektů právě mezi ty nejčastější.[3]

V důsledku toho je vhodné, aby takovýto pokyn správce stavby jednoznačně označil jako pokyn k variaci. Lze tak alespoň do určité míry předejít případným výkladovým problémům ze strany zhotovitele, které mohou souviset s identifikací uděleného pokynu. Nemyslím si však, že v případě, kdy tak správce stavby neučiní a jím udělený pokyn přesto bude fakticky pokynem k variaci, může tento postup správce stavby povahu jím uděleného pokynu jakkoliv ovlivnit. Právní jednání se totiž posuzuje podle svého obsahu[4] a formálně nesprávné označení (resp. neoznačení) pokynu k variaci

správcem stavby by tak nemělo mít na jeho povahu žádný vliv. Ke stejnému závěru se ostatně přiklání také G. Rosenberg a A. Tweeddale, kteří uvádějí, že rozhodujícím v tomto případě není popis nebo označení pokynu, nýbrž primárně jeho obsah a požadavky v něm uvedené.[5]

Pokyn k variaci je zhotoviteli zpravidla udělen bez předchozí vzájemné dohody se správcem stavby, která by mohla blíže specifikovat například obsah a způsob provedení variace. Z toho důvodu může být použití postupu spočívajícího v udělení přímého pokynu zhotoviteli vhodné například při potřebě provést určité urgentní práce, které nesou dalšího odkladu, a není tak možné projednat variaci se zhotovitelem v dostatečném časovém předstihu.[6]

Správcem stavby uděleným pokynem k provedení variace je zhotovitel vázán a variaci je v tomto rozsahu povinen provést. Této povinnosti se zhotovitel může zprostit pouze tak, že správci stavby okamžitě po udělení pokynu podá podrobně odůvodněné oznámení, že věci určené pro dílo nezbytné pro realizaci variace jsou pro něj těžko dostupné. Věcmi určenými pro dílo se dle Red Book rozumí:

- vybavení zhotovitele (tj. přístroje, stroje, dopravní prostředky a další věci potřebné pro provedení a dokončení díla a odstranění všech vad),
- materiály (tj. věci všeho druhu jiné než technologické zařízení, které mají tvořit nebo tvoří část stavby, včetně materiálů dodávaných zhotovitelem bez zabudování podle smlouvy),
- technologické zařízení (tj. přístroje, stroje a dopravní prostředky, které mají tvořit nebo tvoří část stavby), a
- dočasné dílo (tj. všechna dočasná díla jakéhokoli druhu jiná než vybavení zhotovitele potřebná na staveništi k provedení a dokončení stavby a odstranění všech vad).^{[7] [8]}

Provedení variace tak zhotovitel není oprávněn odmítnout například z toho důvodu, že je pro něj náročné opatřit dostatečný počet zaměstnanců, kteří by variaci zrealizovali. Opačně bude však zhotovitel oprávněn odmítnout (resp. podat správci stavby výše zmíněné oznámení) například pokyn k variaci, k jejímuž provedení by bylo zapotřebí použití stroje, který nelze v rámci běžné obchodní praxe v předmětném regionu pořídit či pronajmout.

Po obdržení výše specifikovaného oznámení zhotovitele je správce stavby povinen svůj původní pokyn zrušit, pozměnit nebo potvrdit. Pokud správce stavby svůj pokyn na základě oznámení zhotovitele upraví, jedná se *de facto* o pokyn nový, na který zhotovitel může opět reagovat výše uvedeným oznámením. Jestliže však správce stavby trvá na svém původním požadavku a předmětný pokyn potvrdí, měl by s dostatečným odůvodněním alespoň reagovat na problémy, které zhotovitel v oznámení uvedl.[9] V opačném případě se zhotovitel bude postupu správce stavby pravděpodobně bránit a dojde tak ke zbytečným sporům zpožďujícím průběh výstavby a realizaci díla.

Nárok na zaplacení provedených prací v rámci variace vzniká zhotoviteli *ex officio* již udělením pokynu k variaci ze strany správce stavby, a to v souladu s postupem měření a oceňování dle Red Book.[10]

Vlastní návrh zhotovitele

Další z možných variant iniciace variace je návrh na zlepšení učiněný zhotovitelem vůči správci stavby. Ve stavební praxi se pro tento postup, kdy zhotovitel navrhuje objednateli (příp. správci stavby v rámci smluvních podmínek FIDIC) určité řešení, jež může smluvním stranám přinést nějakou výhodu, a objednatel jej následně posuzuje a případně schvaluje, běžně používá termínu *value engineering*. [11]

K této variantě je také třeba uvést, že se nejedná o zcela typickou variaci ve smyslu smluvních podmínek FIDIC, neboť zhotovitelem navrhované změny předmětu díla nejsou nezbytné k jeho

provedení. Pro účely tohoto článku však není potřebné se touto problematikou podrobněji zabývat a obecně lze i tuto variantu zařadit mezi způsoby iniciace variací. Praktické důsledky této rozdílnosti (zejména ve vztahu k limitům soukromého práva a práva veřejných zakázek) budou podrobněji popsány v některém z dalších článků tohoto seriálu.

Dle Red Book je zhotovitel oprávněn správcem stavby kdykoliv předložit písemný návrh, který v případě jeho realizace dle názoru zhotovitele:

- urychlí dokončení díla,
- sníží náklady objednatele na provedení, údržbu nebo provoz díla,
- zvýší objednateli výkonnost nebo hodnotu dokončeného díla, nebo
- bude objednateli jinak prospěšný.

Sami autoři smluvních podmínek FIDIC uvádějí, že zhotovitel může být motivován k iniciaci variace návrhem na zlepšení například v situaci, kdy se:

- návrh zdá být výhodný pro zhotovitele (například odlišným způsobem provedení části díla, které přinese zhotoviteli značnou úsporu nákladů), kdy v takovém případě může zhotovitel navrhnout objednateli slevu ze smluvní ceny, aby objednatel podpořil v odsouhlasení navrhované změny, nebo se
- návrh zdá být výhodný pro objednatele tím, že zlepší kvalitu díla (například snížením nákladů údržby díla a podobně) a zároveň v důsledku toho tak ve prospěch zhotovitele zvýší náklady a v návaznosti na to také smluvní cenu, což přinese zhotoviteli další zisk.[12]

Na rozdíl od přímého pokynu k variaci učiněným správcem stavby však tento návrh na zlepšení učiněný zhotovitelem není časově omezen na dobu do vydání potvrzení o převzetí díla. Zhotovitel tak může, na rozdíl od správce stavby, navrhnout určitá opatření, jež zvýší hodnotu díla, i po jeho dokončení.[13] Jedná se tak v podstatě o jediný způsob iniciace variace, který může být projednán po vydání potvrzení o převzetí díla. Samozřejmě je však třeba vzít v potaz případnou dohodu objednatele se zhotovitelem, kteří se na změně předmětu díla mohou domluvit i po vydání potvrzení o převzetí díla, a to nezávisle na znění smluvních podmínek FIDIC (například uzavřením dodatku ke stávající smlouvě o dílo, uzavřením nové smlouvy o dílo a podobně).

Náklady na přípravu takového návrhu na zlepšení nese zhotovitel, který tak není oprávněn, nebude-li mezi smluvními stranami sjednáno jinak, po správcem stavby či objednateli požadovat náhradu nákladů za vypracování návrhu na zlepšení. Jestliže se však zhotovitel obává, že by náklady na přípravu podrobného návrhu na zlepšení byly nepřiměřené a znamenaly by pro něj v případě jeho neschválení značnou finanční ztrátu, může konkrétní návrh předkládat v několika fázích, které mohou být správcem stavby například postupně schvalovány, připomínkovány a podobně.[14] Takový postup ostatně osobně považuji za vhodnější, neboť v závěru lépe odráží celou podstatu a účel *value engineering*, kterým je konkrétní dohoda na zlepšení vybraného prvku díla, jež je zpravidla ku prospěchu oběma smluvními stranám.

Návrh zhotovitele na zlepšení dle Red Book musí obsahovat:

- popis navrhované práce, která má být vykonána a harmonogram jejího provedení,
- návrh na jakékoli potřebné modifikace (smluvního) harmonogramu[15] a doby pro dokončení, a
- návrh na ocenění variace.

Rozhodnutí o předloženém návrhu je pak plně v gesci správce stavby, který může, avšak měl by tak učinit bez zbytečného odkladu, předmětný návrh odmítnout, schválit, vrátit zhotoviteli s připomínkami k zapracování či může například zahájit jednání o navržené variaci a podobně.

Pokud zhotovitelem navrhované řešení po schválení ze strany správce stavby vyžaduje změny v projektové dokumentaci, tak, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je to právě zhotovitel, kdo je povinen tuto změnu vyprojektovat. Stejně tak Red Book ponechává smluvním stranám na dohodě rozdělení případného zisku z realizované úspory. Pokud však k takové dohodě mezi smluvními stranami nedojde, je zhotovitel oprávněn požadovat po správci stavby, respektive objednateli, 50 % z ušetřené částky. Za připomínku stojí fakt, že například dle Yellow Book tento bonus za ušetřené náklady zhotoviteli nepřisluší.[16]

Požadavek správce stavby na předložení návrhu variace

Posledním v Red Book výslovně uvedeným způsobem iniciace variace je oprávnění správce stavby vznášet vůči zhotoviteli požadavek na předložení návrhu variace (tento požadavek může být stejně jako v případě přímého pokynu správce stavby vznesen pouze před vydáním potvrzení o převzetí díla). Takovýto postup je v praxi výstavbových projektů využíván nejčastěji, neboť správci stavby zpravidla umožňuje posoudit konkrétní způsob realizace variace navržené zhotovitelem. Zároveň pak vede smluvní strany k určité formě spolupráce a koordinace a výsledná podoba schválené variace je obvykle, alespoň do jisté míry, jejich společným konsensuálním řešením. Lze tak v každém případě správci stavby doporučit, aby při úmyslu realizovat variaci zhotovitele raději požádal o předložení návrhu variace, než aby přistupoval k udělení přímého pokynu bez předchozího projednání se zhotovitelem. Výjimkou pak mohou být některé časově urgentní situace, kde naopak přímý pokyn k variaci může vést k odvrácení značné újmy.

Autoři FIDIC výslovně doporučují, aby takovýto požadavek přímo odkazoval na pod-článek 13.3 Red Book, který správce stavby opravňuje k žádosti o předložení zhotovitelova návrhu, a zároveň aby byl takový požadavek jednoznačně jako „požadavek“ označen. V opačném případě zde existuje riziko, že správcem stavby vznesený požadavek může být zhotovitelem chápán jako pokyn k variaci, kterým je zhotovitel vázán a který jej opravňuje k platbě za její realizaci.[17]

Zhotovitel je následně povinen na požadavek správce stavby bez zbytečného odkladu písemně reagovat, a to buď uvedením důvodů proč nemůže návrh správci stavby předložit, anebo právě předložením konkrétního návrhu, který musí být obsahově stejný jako návrh na zlepšení popsany výše.

Po předložení návrhu ze strany zhotovitele je správce stavby povinen tento návrh bez zbytečného odkladu schválit, zamítnout nebo k němu uvést své připomínky. Již samotná Red Book tak nepřímě předpokládá případná jednání zhotovitele a správce stavby o konkrétním způsobu provedení variace. Ta totiž připouští připomínkování zhotovitelova návrhu správcem stavby, neboť tyto připomínky bude zhotovitel obvykle povinen do původně předloženého návrhu zapracovat, a o takto upraveném návrhu bude správce stavby opět nucen rozhodnout jedním z výše uvedených způsobů.[18]

Nutno dodat, že ani při čekání na odpověď správce stavby k návrhu zhotovitele nesmí zhotovitel jakékoliv práce na díle nikterak zpožďovat. Pokud by dle jeho názoru bylo vhodné provádění prací například přerušit, měl by požádat správce stavby o udělení pokynu k přerušování prací, případně ke změně posloupnosti a načasování provádění díla.

Závěr

V rámci tohoto článku byly popsány tři základní způsoby iniciace a schvalování variací dle Red Book. Z výše uvedeného je zřejmé, že v každém případě o provedení variace vždy finálně rozhoduje správce stavby vystupující v této pozici do určité míry jako zástupce objednatele. Z praktického hlediska je pak vhodné připomenout, že ideálním způsobem pro iniciaci variace bude ve většině případů učinění požadavku na předložení návrhu variace ze strany správce stavby, neboť tato cesta zpravidla

nejčastěji povede alespoň k částečnému konsensu stran na obsahu iniciované variace.

I zde je však nutno připomenout, že další odlišnosti ve vztahu k iniciaci a schvalování variací mohou vyplývat ze zvláštních podmínek modifikujících podmínky obecné. S ohledem na to, že v českém právním prostředí jsou smluvní podmínky FIDIC využívány především ve veřejném sektoru, bude většinou také nezbytné ošetřit vztah variací k zákonu o zadávání veřejných zakázek a dalším veřejnoprávním předpisům (jako to činí například Zvláštní podmínky ŘSD pro Red Book).[19] Stejně tak je třeba v tomto ohledu případně přihlížet k interním předpisům zadavatelů (objednatelů), které mohou administraci variací upravovat do bližší podrobnosti (viz například směrnice generálního ředitele ŘSD č. 18/2017).[20]

V příštím článku se podrobněji zaměříme na časové claimy, které mohou vznikat v důsledku nařízených variací, a které jsou dalším ze specifických smluvních institutů smluvních podmínek FIDIC



JUDr. Tomáš Kalenský,
advokátní koncipient

[Advokátní kancelář SCHOLZ & MALÝ s.r.o.](#)

Revoluční 1200/16
110 00 Praha 1

e-mail: info@scholzmalý.cz

Článek volně vychází z rigorózní práce autora: KALENSKÝ, Tomáš. Variace dle smluvních podmínek FIDIC a jejich aplikovatelnost v českém právním řádu. Praha, 2019. Univerzita Karlova. Právnická fakulta.

[*] Variace dle smluvních podmínek FIDIC – obecné aspekty (I.) – část 1. - k dispozici >>> [zde](#).

[1] K používání různých druhů smluvních podmínek FIDIC podrobněji viz MALÝ, Petr a KALENSKÝ, Tomáš. Druhy smluvních podmínek FIDIC

[online]. Praha, 2018 [cit. 02.07.2019]. K dispozici >>> [zde](#).

[2] Viz pod-čl. 3.3 Red Book.

[3] ROSENBERG, George a TWEEDDALE, Andrew. FIDIC 1999 Books – Commentary on Clause 13 [online]. Teddington: Corbett & Co International Construction Lawyers Ltd, 2016. s. 4 [cit.

02.07.2019]. K dispozici >>> [zde](#).

[4] Viz ust. § 555 odst. 1 občanského zákoníku.

[5] ROSENBERG, George a TWEEDDALE, Andrew. op. cit. sub 3. s. 8.

[6] KLEE, Lukáš a TUREK, Roman. Smluvní podmínky FIDIC: komentář k obecným podmínkám: smluvní podmínky pro výstavbu, smluvní podmínky pro dodávku technologických zařízení a projektování-výstavbu. Ostrava: CACE - Česká asociace konzultačních inženýrů, 2015. s. 116.

[7] Viz pod-čl. 1.1.5.2 ve spoj. s pod-čl. 1.1.5.1 ve spoj. s pod-čl. 1.1.5.3 ve spoj. s pod-čl. 1.1.5.5 ve spoj. s pod-čl. 1.1.5.7 Red Book.

- [8] Definice pojmů „vybavení zhotovitele“, „materiály“, „technologické zařízení“ a „dočasné dílo“ byly pro účely tohoto článku zestručněny.
- [9] KLEE, Lukáš a TUREK, Roman. op. cit. sub 6. s. 117.
- [10] JAEGER, Axel-Volkmar a HÖK, Götz-Sebastian. FIDIC a guide for practitioners. Heidelberg: Springer, 2009. ISBN 9783642021008. s. 268 nebo STÁTNÍ FOND DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY. Metodika pro správu změn díla (variací) u stavebních zakázek financovaných z rozpočtu SFDI podle smluvních podmínek FIDIC (červené knihy) ve vztahu k úpravě zadávání veřejných zakázek - 1. vydání [online]. Praha, 2018. s. 34 [cit. 02.07.2019]. K dispozici >>> [zde](#).
- [11] Srov. pod-čl. 13.2 Red Book v anglickém znění - název pod-článku „Value Engineering“.
- [12] FÉDÉRATION INTERNATIONALE DES INGÉNIEURS-CONSEILS. The FIDIC Contracts Guide. 1. vydání. Lausanne: FIDIC, 2000. ISBN 978-0727721198. s. 220.
- [13] JEREMY, Glover, HUGHES, Simon, THOMAS, Christopher. Understanding the new FIDIC Red Book: a clause by clause commentary. London: Sweet & Maxwell, 2006. ISBN 0421915900. s. 267.
- [14] KLEE, Lukáš a TUREK, Roman. op. cit. sub 6. s. 119.
- [15] K harmonogramu ve smyslu Red Book podrobněji viz pod-čl. 8.3 Red Book.
- [16] Viz pod-čl. 13.2 Red Book a pod-čl. 13.2 Yellow Book.
- [17] FÉDÉRATION INTERNATIONALE DES INGÉNIEURS-CONSEILS. op. cit. sub 12. s. 222.
- [18] Viz pod-čl. 13.3 Red Book.
- [19] Viz pod-čl. 13.1 Zvláštních podmínek ŘSD pro Red Book. K dispozici >>> [zde](#).
- [20] K dispozici >>> [zde](#).

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

Další články:

- [Nový daňový režim ESOP v České republice od roku 2026. Posun k ekonomické realitě a mezinárodním standardům?](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Mezinárodní dožádání a lhůta pro stanovení daně: kritéria účelnosti, věcnosti a včasnosti v judikatuře](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)
- [Nová úprava kvalifikovaných zaměstnaneckých opcí](#)
- [Silná koruna: jaké dopady má posilující koruna na české firmy](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc únor 2026](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Aktuální judikatura k holdingovým strukturám](#)
- [Exkluzivita má svou cenu. NSS se vyjádřil k nájemnému mezi spojenými osobami](#)