ACHOUR & PARTNERS/

Transakční praxe: Města a architekti (složité hledání smluvních standardů)

V současné době probíhá v některých statutárních městech poměrně intenzivní diskuse o tom, co je a co není standardem smluv mezi městy (a obcemi) na jedné straně (jako veřejnými zadavateli, resp. objednateli díla) a architekty na straně druhé (jako zhotoviteli), a to často v návaznosti na výsledky veřejných architektonických soutěží.

Srpen 2024

FOCUS

Transakční praxe: Města a architekti (složité hledání smluvních standardů)

V současné době probíhá v některých statutárních městech poměrně intenzivní diskuse o tom, co je a co není standardem smluv mezi městy (a obcemi) na jedné straně (jako veřejnými zadavateli, resp. objednateli díla) a architekty na straně druhé (jako zhotoviteli), a to často v návaznosti na výsledky veřejných architektonických soutěží. Předmětem diskuse je obsah smluvních ujednání, resp. stanovení standardu práv a povinností stran. V některých případech dochází ke střetu mezi často vizionářskými a neotřelými postupy, které jsou výsledkem veřejné architektonické soutěže a které po zásluze svým celkovým architektonickým vyzněním budí obdiv zejména odborné veřejnosti, a reálnými finančními prostředky města alokovanými v rozpočtu. Tento rozpor je bohužel často řešen až následně při vyjednávání smluvní dokumentace.

Adriana Vetenglová
Advokátní koncipient
Praha
T + 420 270 006 111
E adriana.vetenglova@achourpartners.com

Gabriel Achour
Partner
Praha
T + 420 270 006 111
E gabriel.achour@achourpartners.com

Je přitom zřejmé, že českou odbornou veřejnost, minimálně na úrovni některých statutárních měst, čeká významná diskuse o standardizaci smluvních podmínek, včetně podmínek veřejných architektonických soutěží. Situace došla v některých případech dokonce tak daleko, že architekti (resp. v daném případě projektanti) podávají podněty některým stavovským organizacím (např. ČKAIT) [1] a stěžují si, že města požadují tzv. "nový smluvní standard", tedy podrobnější smlouvy o dílo s detailním vymezením práv a povinností, podmínek splatnosti, zajištěním a se snahou o sjednání omezujících finančních rámců výsledného stavebního díla (investiční náklady stavby) atp.

Situace bude vyžadovat řešení, které dříve či později povede k (nějaké míře) sjednocení postupů. Základním problémem je skutečnost, že někteří (nikoli všichni) architekti bohužel nezohledňují ekonomické možnosti měst jako veřejných zadavatelů a považují svoji autorskou svobodu za kategorii vyšší (než jsou omezené rozpočtové možnosti města jako veřejného zadavatele), tedy za jakousi nadřazenou kategorii. Z tohoto odlišného pohledu logicky dochází k mnoha střetům, které často vedou i k neuváženým výrokům, které nemají racionální jádro.

Činnost architektů je nezbytné považovat za vysoce přínosnou, mimořádně zodpovědnou, formující širší prostředí a dlouhodobě utvářející veřejný prostor. Stejně tak je nezbytné považovat za přínosné veřejné architektonické soutěže (jako takové).

Úvod

Při řešení rozporů mezi městy jako zadavateli a architekty jako zhotoviteli je nezbytné zdůraznit, že je to především veřejný zadavatel, kdo určuje své potřeby a kdo stanovuje své rozpočtové možnosti. Je zcela nezadatelným právem zadavatele limitovat své dodavatele ve vztahu k investičním nákladům stavby. Rovněž tak je nezadatelným právem zadavatele upřednostňovat provozní a ekonomické hledisko, jinými slovy, volit takové řešení, které je z pohledu výstavby a následného provozu ekonomicky racionální, a to i na úkor (reálného) potlačení některých architektonických úvah, zejména pokud jde o celkové estetické vyznění. Takový přístup však nutně nevede k degradaci činnosti architekta či k omezení jeho tvůrčí svobody, naopak, často velmi zdařilá architektonická díla vznikla právě z nedostatku či omezení finančních prostředků. Otázka limitů použití finančních prostředků je aktuální zejména v současné turbulentní době. Požadavky v oblasti finančních limitů nelze vnímat jako "útok na uměleckou a tvůrčí svobodu" apod.

Najít kompromis není jednoduché, přesto je nezbytné, aby se jednání ohledně standardizace smluvních podmínek iniciovala. Žádné všemi akceptované smluvní standardy neexistují (odhlédneme-li od standardů FIDIC). [2] Jinými slovy, každý veřejný zadavatel si sjednává své podmínky zcela samostatně, a to v plném rozsahu. V rámci jednání pak dochází často k velmi kuriozním situacím, kdy některé méně zkušené ateliéry odkazují na některé smlouvy, které považují či v rámci jednání vydávají za "smluvní standard" (jakkoli žádný takový neexistuje). Mnozí architekti také odkazují zcela kuriózně na počet stran smlouvy.

Je nezbytné zdůraznit, že popsané problémové okruhy se týkají spíše smluv mezi veřejným sektorem jako zadavatelem a architekty. Soukromý sektor tyto problémy již vyřešil, a to velmi pragmaticky.

Níže je adresováno několik aktuálních vybraných problémových okruhů, které jsou řešeny na úrovni konkrétních veřejných zadavatelů. Jde o okruhy, které jsou vybrány pouze ilustrativně a adresování těchto okruhů si neklade za cíl poskytnout vyčerpávající výčet problémů či právní analýzu, ale zahájit diskusi o tématu. Rozsah problémů vztahů mezi veřejnými zadavateli a architekty je mnohem širší a úzce souvisí i s právem veřejného zadávání.

Adresované okruhy se týkají smlouvy o dílo, často nazvané jako "Smlouva na vytvoření projektové dokumentace, vytvoření informačního modelu stavby metodou BIM, vytvoření návrhu interiéru, výkon inženýrské činnosti a autorského dozoru". Předmětem takové smlouvy o dílo je zejména povinnost zhotovitele:

- získat podklady, dokumenty, materiály, výsledky měření a průzkumů nebo jiné ve smlouvě vymezené informace, které jsou nebo mohou být potřebné nebo vhodné pro zpracování návrhu stavby a pro plnění povinností ze smlouvy o dílo, informačního modelu stavby, návrhu interiéru,
  projektové dokumentace, vydání povolení záměru a pro řádné provedení díla vymezeného ve smluvních podmínkách;
- zhotovit návrh stavby a projektovou dokumentaci;
- provést inženýrskou (obstaravatelskou) činnost, tj. veškerou činnost související zejména s předjednáním návrhu stavby, přípravou podkladů pro vydání povolení záměru, projednáním a získáním povolení záměru a získáním jakýchkoli potřebných dodatečných podkladů a dokladů souvisejících s vydáním povolení záměru, a veškeré práce a činnosti související s provedením díla včetně provedení potřebných měření a průzkumů;
- zhotovit informační model stavby;
- zhotovit návrh interiéru;
- provést autorský dozor; a
- poskytnout případnou poradenskou činnost při výběru generálního zhotovitele stavby a jeho poddodavatelů, včetně přípravy výkazu výměr.

Při řešení rozporů mezi městy jako zadavateli a architekty jako zhotoviteli je nezbytné zdůraznit, že je to především veřejný zadavatel, kdo určuje své potřeby a kdo stanovuje své rozpočtové možnosti.

Zcela zásadní roli při vyjednávání smluv o dílo hrají projektoví manažeři. Obecně lze konstatovat, že bez kvalitního projektového manažera si nelze představit realizaci jakékoli významnější investiční akce na straně veřejného zadavatele. Je přitom zcela nerozhodné, zda veřejný zadavatel disponuje projektovým manažerem v rámci vlastních struktur nebo dochází k zasmluvnění externího dodavatele služeb projektového managementu.

Koncepce architektonických soutěží

Jedním ze zásadních problémových okruhů je koncepce architektonických soutěží, které (v jejich současné aplikační praxi) často přinášejí výz-

namné problémy. Architektonická soutěž (soutěž o návrh v terminologii práva veřejného zadávání) ve smyslu § 143 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů ("**ZZVZ**") umožňuje následné jednání s vítězem ve formě jednacího řízení bez uveřejnění ve smyslu § 65 ZZVZ. Mnozí architekti přistupují k jednacímu řízení bez uveřejnění, které na základě výsledku soutěže o návrh zahajuje zadavatel, bez ohledu na původní soutěž o návrh, zejména pokud jde o navrženou odměnu v rámci soutěže o návrh, a to jakoby jednací řízení bez uveřejnění bylo zcela mimo kontext původní soutěže o návrh. Mnozí zadavatelé naopak nechtějí svazovat podmínky soutěže o návrh předkládáním budoucí smluvní dokumentace, čímž však dochází k vytváření dalších budoucích potenciálních problémů.

Soutěže o návrh často, i z důvodu doporučení některých stavovských organizací, neobsahují finanční limity, a to ať již ve vztahu k odměně nebo ve vztahu k investičním nákladům stavby, často nejsou přiloženy jakékoli principy smlouvy o dílo či její znění. Výsledkem je situace, že požadavky architektů jsou v rámci následného jednacího řízení bez uveřejnění zcela mimo rámec a finanční možnosti veřejných zadavatelů. Veřejné architektonické soutěže by se neměly koncipovat pouze s ohledem na estetické a stavebně technické řešení (což často převládá), ale měly by být zohledněny i finanční podmínky, reálné limity a rozpočtová omezení apod. Mnoho veřejných zadavatelů vyjadřuje skepsi k aktuálním průběhům veřejných architektonických soutěží a vyjadřují spíše vůli je do budoucna omezit.

V několika případech sice došlo k uzavření smlouvy s architekty, ale stavební záměr není realizován, a to zejména z finančních důvodů.

V tomto je dán dramatický rozdíl oproti např. Německu či Švýcarsku. Pokud by podmínky veřejných architektonických soutěží obsahovaly finanční omezení a požadované smluvní podmínky (a to již jako podmínky těchto soutěží), lze předpokládat, že jejich relevance a efektivita by byla mnohem vyšší a v rámci následného jednacího řízení bez uveřejnění by se nezačínalo de facto od počátku.

Lze tedy učinit závěr, že veřejné architektonické soutěže nemohou být, minimálně ve vztahu k veřejným zadavatelům, pouze o estetickém a uměleckém ztvárnění díla a že ekonomické podmínky, včetně smluvních podmínek, je nezbytné do celé soutěže promítnout.

> **K nalezení kompromisu dojde, praxe vždy najde řešení. Jak bylo uvedeno výše, soukromí investoři uvedené problémové okruhy vyřešili. Není jakýkoli důvod, aby nedošlo ke standardizaci i na úrovni veřejných zadavatelů. V principu je však nepřijatelné, aby zcela logický požadavek veřejného zadavatele na jasnou a de facto přísnou smlouvu měl za následek pouze mnohamilionové navýšení odměny, a to s odůvodněním, že veřejný zadavatel požaduje nadstandard.**

Vztah k projektantům

Dalším významným problémovým okruhem z praxe je skutečnost, že v mnoha případech je činnost architektů omezena pouze na cca 20 % celkového objemu výkonů (resp. plnění, ať již finančních či faktických), neboť ve zbytku je činnost vykonávána projektanty, kteří však nejsou smluvní stranou smlouvy o dílo (mezi veřejným zadavatelem jako objednatelem a architektem jako zhotovitelem) a ani nevystupovali v jakékoli právní pozici v rámci soutěže o návrh.

V praxi je časté, že až v případě zahájení jednání v rámci jednacího řízení bez uveřejnění architektonický ateliér hledá projektanta jako poddodavatele. Architekti, kteří jsou skutečnou smluvní stranou smlouvy o dílo, se v praxi omezují spíše na vizuální a koncepční otázky (ztvárnění architektonického autorského díla), avšak nejdůležitější otázky stavební, technické, konstrukční a povolovací řeší projektant jako poddodavatel. Je přitom logické, že pokud nastanou případné chyby (což není neobvyklé), jsou často způsobeny spíše činností projektantů (jako poddodavatelů).

V mnoha případech jsou architekti (zejména v případě začínajících ateliérů) tzv. "ve vleku" velkých projektantských společností, kdy obsah smlouvy o dílo fakticky vyjednávají s veřejným zadavatelem (jako objednatelem) projektanti (a nikoli architekti jako skutečná smluvní strana takové smlouvy o dílo). Jinými slovy, nejdůležitější plnění (minimálně z pohledu případné odpovědnosti za škodu) provádí subjekt, který není smluvní stranou a jehož plnění není často ani zajištěno některými zajišťovacími instrumenty. V rámci komplexnosti a složitosti vztahů při projektové přípravě neobstojí (na první pohled logické) tvrzení, že postačí, když veškerou odpovědnost ponesou architekti podle smlouvy o dílo uzavírané přímo s veřejným zadavatelem jako objednatelem. Reálné vztahy

jsou mnohem komplikovanější. Byl zaznamenán např. případ, kdy architekti nabízeli zadavateli (namísto finančního plnění náhrady škody) postoupení své pohledávky proti svým projektantům jako poddodavatelům (významná pražská projektantská společnost). Byl zaznamenán případ, kdy došlo k promlčení nároků architektů proti svým projektantům jako poddodavatelům, nikoli však nároků veřejného zadavatele proti architektům.

Rovněž tak je nezadatelným právem zadavatele upřednostňovat provozní a ekonomické hledisko, jinými slovy volit takové řešení, které je z pohledu výstavby a následného provozu ekonomicky racionální, a to i na úkor (reálného) potlačení některých architektonických úvah, zejména pokud jde o celkové estetické vyznění.

Poddodavatelský vztah mezi architekty a projektanty by měl být řešen i v rámci smlouvy o dílo mezi veřejným zadavatelem jako objednatelem a architektem jako zhotovitelem, a to minimálně tak, aby se architekti zavázali, že sjednají se svými poddodavateli závazkový vztah, který bude v rozsahu práv a povinností obdobný vztahu mezi veřejným zadavatelem a architektem (včetně závazných termínů plnění, zajištění, odpovědnosti za vady, záruky za kvalitu díla). Jinými slovy, půjde téměř o "zrcadlový vztah" (v rozsahu, ve kterém to umožňuje poddodavatelský vztah).

Je rovněž zcela logické, že si veřejný zadavatel zjišťuje, jakým způsobem v rámci konkrétních projektů poskytují služby někteří projektanti apod., a tato zjištění analyzuje a v rámci jednacího řízení bez uveřejnění požaduje např. zpřísnění požadavků ve vztahu k projektantům jako poddodavatelům či k pojištění a zajištění.

Zajištění povinností (zajišťovací instrumenty) a pojištění

Jedním ze základních problémů, které je nezbytné v praxi řešit, je otázka zajištění povinností, tedy zajišťovací instrumenty. Zadavatelé logicky požadují buď bankovní záruku nebo zádržné, případně oba tyto zajišťovací instrumenty. U mnoha architektonických ateliérů je však jakékoli zajištění velkým problémem, neboť nedisponují příslušnými finančními prostředky a často odmítají takové zajištění. Když už případně souhlasí, pak o toto zajištění (resp. náklady na jeho zřízení a udržování) zvyšují cenu, kterou bude hradit veřejný zadavatel z veřejných prostředků. Jinými slovy, přenášejí veškeré náklady na zajištění na veřejného zadavatele. Obdobná situace nastává v případě pojištění. Mnozí veřejní zadavatelé požadují pojištění, které kryje předvídatelnou škodu, např. u miliardové stavební zakázky na výstavbu školského zařízení je pojištění na pojistnou částku ve výši 100 mil. Kč zcela logické. Mnozí architekti toto odmítají, a to s odkazem na skutečnost, že pojištění ve výši 50 mil. Kč údajně postačí.

Přitom je nezbytné konstatovat, že jak v případě zajišťovacích instrumentů, tak v případě pojištění, je důležitou otázkou i zkušenost architektonického ateliéru s obdobnými zakázkami. Veřejný zadavatel si musí logicky klást otázku kolik obdobných staveb architektonický ateliér realizoval, jaké jsou zkušenosti, jaké případné nároky byly uplatněny apod.
V případech kdy dojde k dohodě o výši pojištění, architekti navyšují výrazně svoji odměnu o náklady související s pojištěním.

Garance poskytnutí celého plnění

Dalším praktickým problémem, který musí veřejní zadavatelé v praxi řešit, je otázka, zda mají ve smlouvě o dílo převzít závazek poskytnout architektům celé plnění nebo nikoli. V dané věci prozíraví zadavatelé podmiňují zahájení prací na jednotlivých výkonových fázích výzvou. Jinými slovy, neposkytují jakoukoli garanci, že zadají architektům dílo v celém rozsahu. V daném případě jde o ryze obchodní úvahu, je však nezbytné konstatovat, že neposkytnutí garance zadání celého díla působí poměrně přesvědčivě a umožňuje případně nepokračovat ve spolupráci, která se neosvědčila, nebo v případě jiných okolností (např. nedostatek finančních prostředků v rozpočtu), a to bez nutnosti podstupovat (vždy rizikový) proces předčasného ukončení závazkového vztahu ze smlouvy o dílo formou odstoupení.

Kontrola předaných podkladů

Dalším okruhem řešeným často v praxi je kontrola předaných podkladů. Architekti často namítají, že povinnost zkontrolovat veškeré podklady a dokumenty obdržené před uzavřením smlouvy o dílo a odpovědnost za to, že dílo je realizovatelné, je excesivní. Vzniká otázka, v jakém rozsahu lze např. odpovídat za expertní podklady, výpočty, autorizované dokumenty. Architekti často odmítají prohlásit, že předané podklady jsou dostatečné pro řádné provedení díla. Z logiky věci musí veřejný zadavatel

jako objednatel požadovat poměrně širokou garanci proveditelnosti díla a ověření vstupních informací. V praxi neexistuje standard, který by jednoznačně stanovil rozsah kontroly předávaných podkladů. I proto je nezbytná diskuse ohledně standardizace smluvních ujednání v rámci smluv o dílo.

Závazné termíny plnění

Významným problémovým okruhem v praxi je rovněž definování závazných termínů plnění, zejména ve vztahu ke stavebním a jiným správním řízením, kdy architekti nechtějí převzít odpovědnost za dobu trvání územního, resp. stavebního či jiného správního řízení apod. Zde je vždy třeba nalézt kompromis. Pokud je např. délka řízení způsobena chybou architekta, pak z logiky nedává smysl prodlužovat závazné termíny plnění, resp. nesankcionovat zhotovitele. Vzniká mnoho praktických otázek, např. zda má docházet k automatickému prodlužování závazných termínů plnění či k prodlužování až po uzavření dodatku atp.

Akceptační řízení

Zcela zásadním problémem v praxi je často i požadavek zadavatele jako objednatele na akceptační řízení. Obecně je ve smlouvě o dílo třeba stanovit postup předání a převzetí, lhůty pro objednatele k odsouhlasení a akceptaci apod. Přitom "akceptace" je odlišnou kategorií od "předání" a "převzetí" díla, resp. příslušného dílčího plnění. Akceptace znamená potvrzení objednatele nebo projektového manažera v rámci předávacího a akceptačního protokolu, že dílčí plnění podle smlouvy o dílo nebo jeho část splňuje akceptační kritéria (po jejich ověření) a že jej přijímá za účelem dalšího pokračování v rámci projektu (zpravidla v případě čistopisů dokumentů po odstranění případných připomínek, vad či výhrad k hrubopisu); akceptace však neznamená potvrzení, že plnění je bez vad a nedodělků; za tyto vady a nedodělky je nadále odpovědný zhotovitel za podmínek stanovených ve smlouvě o dílo. Akceptace plnění nevylučuje možnost uplatnění vad.

Architekti často požadují do smlouvy o dílo zapracování principu, že dílo je provedeno, i když vykazuje vady či nedodělky a argumentují tím, že dílo vždy bude mít nějaké vady a nelze jimi odůvodnit nepřevzetí celého plnění příslušné fáze (dílčího plnění) a neuhrazení ceny (někteří architekti hovoří dokonce o "blokování" uhrazení ceny). Na druhou stranu veřejný zadavatel jako objednatel požaduje zpravidla bezvadné dílo a potvrzení o akceptaci vydá až u skutečně bezvadného plnění (nebo plnění s drobnými vadami). Mnozí architekti namítají, že projektová dokumentace se nemá schvalovat dvakrát (projektovým manažerem a následně objednatelem), jde však o vnitřní proces na straně objednatele, který má právo si stanovit více stupňů schvalování. Někteří architekti požadují upravit smlouvy o dílo tak, aby vytknuté vady byly považovány za vícepráce. S tímto požadavkem nelze souhlasit.

Cena a platební podmínky

Cena za služby architekta je vždy velmi komplikovanou otázkou, zejména pokud jde o její výši a přiměřenost.

Veřejní zadavatelé běžně nechávají ověřovat výši odměny architekta na základě znaleckých posudků, kdy jsou poměřovány obdobné projekty a plnění, jsou zohledňovány práva a povinnosti ze smlouvy o dílo a celkové plnění. I v dnešní době se lze setkat s argumentací architektů, kteří odkazují na tzv. výkonové a honorářové řády. Zde je nezbytné zdůraznit, že Úřad pro ochranu hospodářské soutěže považuje schválení Výkonového a honorářového řádu za zakázané a neplatné rozhodnutí sdružení soutěžitelů, které může vést k narušení hospodářské soutěže na trhu služeb.

Zcela samostatnou problémovou otázkou jsou platební podmínky. Architekti často nesouhlasí s navázáním práva fakturovat na okamžik podpisu akceptačního protokolu, přičemž jde o standardní ustanovení. Architekt by měl fakturovat až v okamžiku, kdy příslušné dílčí plnění je akceptováno. Pro architekty je samozřejmě komplikované žalovat na zaplacení, pokud není podepsán akceptační protokol, neboť bez podpisu akceptačního protokolu není splněna podmínka pro vystavení daňového dokladu (faktury) a nemůže tedy nastat splatnost a ani prodlení objednatele.

V rámci jednání pak dochází často k velmi kuriozním situacím, kdy některé méně zkušené ateliéry odkazují na některé smlouvy, které považují či v rámci jednání vydávají za "smluvní standard" (jakkoli žádný takový neexistuje). Mnozí architekti také odkazují zcela kuriózně na počet stran smlouvy.

Architekti často namítají i potřebu průběžného cash flow, proto je často část odměny hrazena bez ohledu na kvalitu předaného plnění, jde o předání tzv. hrubopisu, a zbytek ceny je uhrazen až po akceptaci tzv. čistopisu. V některých případech architekti požadují, aby veřejný zadavatel navrhl textaci řešení, kdy by

byla uhrazena vždy nesporná část za dílo a zbylá sporná v důsledku vytknutých vad nebyla fakturována do doby vyřešení vad apod.

Mnozí architekti navrhují rozhodčí řízení, či expertní řízení za účelem řešení těchto sporů. Architekti často namítají, že smlouvy neřeší situaci, kdy bylo dílo předáno v souladu se smlouvou o dílo, nicméně objednatel přesto odmítl předávací (resp. akceptační) protokol podepsat a vznese např. připomínky formálního charakteru. Architekti namítají, že objednatel tímto může oddalovat zaplacení ceny, přestože zhotovitel všechny podmínky splnil. Rovněž tak architekti odmítají standardní ustanovení, že objeví-li se po dobu splatnosti faktury vady, dojde k přerušení splatnosti faktury až do odstranění vady či prokázání neexistence vady.

Ve všech výše uvedených případech jde o standardní ustanovení, které rozumný veřejný zadavatel ve smluvních ujednáních požaduje.

Žádné všemi akceptované smluvní standardy neexistují (odhlédneme-li od standardů FIDIC). Jinými slovy, každý veřejný zadavatel si sjednává své podmínky zcela samostatně, a to v plném rozsahu.

Garance dodržení plánovaných investičních nákladů stavby

Obecně je pravidlem, že architekt jako zhotovitel je povinen k návrhu stavby a ke každému stupni projektové dokumentace vypracovat výkaz výměr v podrobnosti odpovídající danému stupni projektové přípravy.

Návrh stavby a každá projektová dokumentace musely být zpracovány tak, aby plánované investiční náklady stavby stanovené podle obsahu výkazu výměr v návrhu stavby a ve všech jednotlivých stupních projektové dokumentace nepřekročily referenční částku uváděnou jako "plánované investiční náklady stavby". Tato částka zpravidla zahrnuje i kompletační činnost ve vztahu ke generálnímu zhotoviteli stavby a případné vedlejší náklady provádění stavby. Zhotovitel byl povinen v rámci odevzdání návrhu stavby a každého stupně projektové dokumentace doložit, že byly dodrženy plánované investiční náklady stavby. Vždy bylo nezbytné vyjasnit, co je přesně obsahem plánovaných investičních nákladů stavby, např. rozsah řešeného území, otázka volného mobiliáře, audio vizuální technika, dopravní a technická infrastruktura (uvnitř hranice řešeného území), zahrnutí vedlejších rozpočtových nákladů stavby a rozpočtové rezervy apod. Rovněž tak bylo vhodné stanovit použití určitého referenčního ceníku (např. ÚRS). [3]

Tento model, který je nepochybně žádoucí, v jeho původním znění není dnes s ohledem na celkovou cenovou turbulenci možné aplikovat, a bylo nezbytné jej modifikovat. Přesto je možné určité principy garance plánovaných investičních nákladů stavby zachovat, a to právě s určitými odchylkami a stanovením procesního postupu. Obecně tedy platí, že povinnost dodržet plánované investiční náklady stavby by měla být nadále zachována. [4]

Smlouva o dílo by měla předně stanovit povinnost zhotovitele informovat objednatele o změně plánovaných investičních nákladů stavby. V případě, že podle odborného odůvodněného názoru zhotovitele došlo či dojde ke zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby, měl by být zhotovitel povinen bezodkladně informovat objednatele o této skutečnosti formou oznámení o zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby, ve kterém je povinen určit novou výši plánovaných investičních nákladů stavby (a to přesnou částkou a propočtem v rozsahu podle požadavků na zpracování plánovaných investičních nákladů stavby, které by měly tvořit přílohu smlouvy o dílo, odůvodnit zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby (především z důvodů nezávislých na činnosti zhotovitele podle smlouvy o dílo), prokázat, že takové zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby není způsobeno opomenutím zhotovitele při původním určení plánovaných investičních nákladů stavby či jejich navýšením ze strany zhotovitele nezávisle na objektivní situaci na trhu a odůvodnit z jakého důvodu nebylo možné při vynaložení odborné péče určit jejich výši odpovídající takovému zvýšení již ke dni účinnosti smlouvy o dílo (případně ke každému dni, ve kterém dojde k účinkům stanovení nové výše plánovaných investičních nákladů stavby postupem podle smlouvy o dílo). Smlouva o dílo by měla stanovit, že povinnosti zhotovitele nejsou (bez dalšího) splněny (pouhým) oznámením o hypoteticky možném zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby, zejména cen stavebních prací či jiných nákladů.

Zároveň by měl být zhotovitel povinen v oznámení o zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby navrhnout účinná a reálně proveditelná opatření, která bude vhodné či nezbytné přijmout za účelem snížení plánovaných investičních nákladů stavby, např. použití jiných technologií, jiných stavebních materiálů, jiných zdrojů vytápění, jiného dopravního napojení, etapizace stavby (např. odložení výstavby určité části stavby do budoucna) či jiných obdobných opatření, na základě kterých dojde k úsporám plánovaných investičních nákladů tak, aby bylo možné v maximální možné míře zachovat

původně stanovené náklady.

Zhotovitel by měl vzít ve smlouvě o dílo na vědomí a souhlasit s tím, že v důsledku opatření ke snížení nákladů může dojít ke snížení (včetně výrazného snížení) estetické úrovně stavby jako autorského díla, tedy k takovým zásahům, které sníží nejen náklady, ale i celkové estetické a umělecké vnímání stavby, avšak při respektování soutěžního návrhu v jeho hlavních rysech. Zhotovitel by neměl bránit takovým úpravám za předpokladu, že jejich realizací dojde k úsporám plánovaných investičních nákladů stavby a bude zachována jedinečnost autorského díla.

S výše uvedenou problematikou souvisí otázka omezení ve vztahu k výrobkům, materiálům, prvkům, řešením, postupům nebo technologiím.

Zhotovitel by měl být povinen v každé fázi plnění smlouvy o dílo vždy jednat tak, aby došlo k ekonomicky racionálnímu a hospodárnému nakládání s finančními prostředky objednatele jako investora, zejména navrhovat ekonomicky optimální a efektivní řešení, která jsou na vysoké technické úrovni a počínat si tak, aby vyloučil preferenci konkrétního výrobce či dodavatele výrobků, materiálů, prvků, řešení, postupů nebo technologií nebo jiný postup, který by omezoval hospodářskou soutěž.

Zhotovitel by měl být povinen navrhnout výrobky, materiály, prvky, řešení, postupy nebo technologie, které jsou běžně dostupné na trhu; jednat tak, aby svojí činností snižoval plánované investiční náklady stavby, navrhoval úspory a další ekonomicky efektivní řešení a snižoval budoucí provozní náklady; a jednat tak, aby nezvyšoval plánované investiční náklady stavby, pokud jejich zvýšení má původ v činnosti zhotovitele.

Navržené výrobky, materiály, prvky, řešení, postupy nebo technologie by neměly mít za následek nedůvodné navýšení plánovaných investičních nákladů stavby oproti nákladům, které by vznikly, pokud by byly užity běžně dostupné výrobky, materiály, prvky, řešení, postupy nebo technologie. Bude-li o to objednatelem požádán, měl by zhotovitel doručit bez zbytečného odkladu objednateli ve vztahu k jakémukoli výrobku, materiálu, stavebnímu prvku či technologii seznam na běžném trhu existujících aktivně činných výrobců, ve kterém bude uvedena přesná identifikace alespoň tří výrobců, včetně určení kontaktů k ověření informací uvedených v seznamu výrobců; a seznam na běžném trhu existujících aktivně činných dodavatelů, ve kterém bude uvedena přesná identifikace alespoň tří dodavatelů, včetně určení kontaktů k ověření informací uvedených v seznamu dodavatelů.

Ve vztahu k tvůrčí svobodě zhotovitele by měl objednatel prohlásit, že respektuje tvůrčí svobodu zhotovitele jako autora a snahu o prvky jedinečnosti stavby jako architektonického autorského díla, avšak při respektování plánovaných investičních nákladů stavby a při zohlednění skutečnosti, že objednatel nakládá s veřejnými prostředky. S ohledem na tuto skutečnost by např. zhotovitel měl vzít na vědomí, že objednatel preferuje moderní, jednoduchá, nadčasová a nikoli extravagantní či okázalá řešení; základním požadavkem objednatele je důraz na funkčnost stavby s ohledem na plnění účelu, ke kterému je určena; prostor ve stavbě musí být přehledný a umožnovat dobrou orientaci; objednatel preferuje energeticky šetrné řešení vůči životnímu prostředí při zohlednění rozumných nákladů na pořízení a následný provoz; zvláštní důraz bude kladen na praktičnost, včetně údržby a oprav; a hmoty a materiály na sebe musí navazovat jednoduše a logicky.

Odpovědnost za vady, záruka za jakost

Architekti často namítají , že odpovědnost za vady díla je stanovena velice široce. Mezi vady může patřit např. i nedodržení investičních nákladů stavby (byť v současné turbulentní době je pro všechny strany problematické garantovat výsledné investiční náklady stavby a hledá se kompromis). Další otázkou je záruka za kvalitu díla, která by měla být poskytnuta. U činnosti architektů, a zejména pak projektantů, je nezbytné pamatovat na skutečnost, že vady se zjistí často následně, a to v rámci stavební realizace stavebního záměru, dokonce často až při samotném provozu. Právě z těchto důvodů hraje otázka odpovědnosti za vady velmi významnou úlohu a musí být upravena pokud možno detailně.

Licence

Velmi zdlouhavá bývají jednání o udělení licence, resp. oprávnění k užití architektonického autorského díla. Otázka licencí se při velké míře zjednodušení vztahuje k dvěma okruhům. Prvním z nich je právo měnit autorské dílo a nakládat s ním a dále otázka, kdy (k jakému časovému okamžiku) veřejnému zadavateli jako objednateli vzniká právo k užití architektonického autorského díla.

Veřejný zadavatel jako objednatel by měl být vždy oprávněn autorské dílo v nejširším možném rozsahu měnit, zasahovat do něj, postoupit jej třetí osobě, a to při respektování limitů, které vycházejí z autorskoprávní úpravy (např. u tzv. osobnostních výhradních práv autorů). Toto vše je z logiky věci samozřejmě zahrnuto již v ceně plnění.

Poskytnutí licence může být navázáno buď na zaplacení ceny díla (každého dílčího plnění) nebo na převzetí díla, resp. každého jeho dílčího plnění. Lze striktně doporučit, aby právo k užití díla nebylo navázáno až na zaplacení ceny díla (části díla), ale již na převzetí díla či jeho části. Právě v této otázce dochází k mnoha sporům. V principu je třeba pro veřejného zadavatele eliminovat jakoukoli

možnost, že by z důvodu nezaplacení části díla pro případný výskyt vady např. nebylo možné architektonické autorské dílo užít.

Smluvní pokuty

Častou námitkou architektů je, že rozsah smluvních pokut je zcela nepřijatelný. Je na výlučném uvážení veřejného zadavatele, jaké smluvní pokuty bude požadovat, z logiky bude rozsah pokut širší. Obecně platí, že smlouva o dílo není a neměla by být primárně o smluvních pokutách, jde o právní titul pro poskytnutí díla. Určité pokuty však musí být zachovány.

Architekti jako zhotovitelé trvají na tom, že je nezbytné sjednat celkový a nepřekročitelný limit pro jednotlivou a celkovou smluvní pokutu. Jde o velmi komplikované téma. Úvaha o maximálním limitu výše všech smluvních pokut je racionální, musí se však jednat o rozumnou výši, a to ve vztahu k celkové výši odměny, která je hrazena ve prospěch architektů podle smlouvy o dílo.

Architekti často požadují náhradu škody pouze v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu. S tímto principem lze za určitých podmínek souhlasit.

Limitace odpovědnosti za škodu

Architekti požaduji stanovit limitaci odpovědnosti za škodu např. maximálně do výše pojistného plnění. Toto je poměrně komplikované. U veřejných zadavatelů je diskuse o limitaci odpovědnosti za škodu velmi komplikovaným tématem a existují různé názory.

Ukončení smlouvy

Mnozí architekti namítají, že ustanovení o předčasném ukončení smlouvy jsou bezdůvodně zcela nevyrovnaná. Z logiky věci bude veřejný zadavatel trvat na co nejširší možnosti ukončení smlouvy o dílo ze strany veřejného zadavatele jako objednatele, zatímco bude omezovat zhotovitele v právu na předčasné ukončení. Pro každého objednatele je důležité pamatovat na ustanovení, která mají přetrvat i po ukončení smlouvy o dílo, např. ustanovení o licencích či o poskytnuté záruce za jakost a rovněž tak ustanovení o zajištění.

Vedlejší ustanovení

Architekti často nesouhlasí s prodloužením promlčecí doby ve prospěch objednatele a považují toto za nepřiměřeně znevýhodňující. Rozumný veřejný zadavatel bude trvat na prodloužení promlčecí doby u svých nároků proti zhotoviteli.

Rovněž tak vznikají časté spory ohledně nebezpečí změny okolností, kdy architekti požadují, aby toto nebezpečí nesly obě strany nebo ani jedna z nich a argumentují tím, že jde jinak o nepřiměřeně znevýhodňující ustanovení. Opětovně platí, že rozumný veřejný zadavatel přenese nebezpečí změny okolností na zhotovitele. Není jediný důvod nepřenést toto (reálné) nebezpečí. Dalším sporným okruhem bývají ustanovení o vyšší moci, resp. vymezení "vyšší moci" a pojmu "událost vyšší moci", zejména zda se vztahuje na obě strany nebo jen jednu z nich. Architekti požadují, aby se ustanovení o vyšší moci rovnocenně vztahovala i na zhotovitele, tak aby vyšší moc vylučovala rovněž i prodlení zhotovitele. Mnozí architekti odmítají standardní prohlášení o tom, že zhotovitel není slabší stranou a měl možnost smlouvu o dílo vyjednat a považují toto ustanovení jako nepřijatelné. Toto ustanovení je přitom důležité z pohledu případných budoucích sporů.

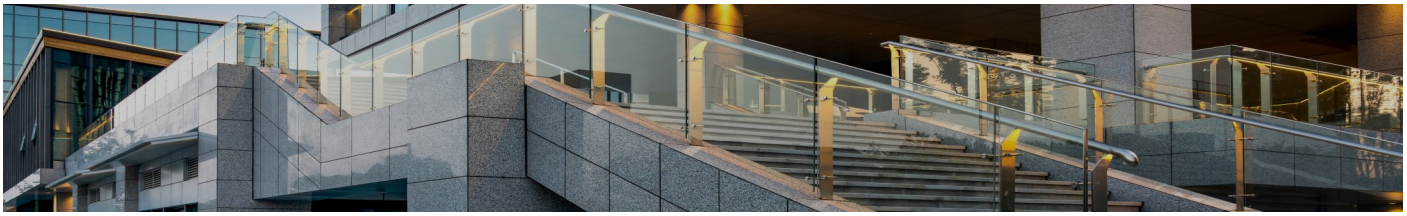
Častá diskuse je vedena i ve vztahu k členům realizačního týmu a poddodavatelům, kdy veřejní zadavatelé požadují (zcela logicky) předchozí schválení členů realizačního týmu a poddodavatelů, a rovněž tak předchozí schválení v případě jejich výměny. Na takovém požadavku musí každý (rozumný) veřejný zadavatel trvat, neboť vychází z práva veřejného zadávání.

V mnoha transakcích bývá problémovým okruhem postoupení smlouvy o dílo objednatelem, kdy se často vyžaduje omezení práva takového postoupení pouze na předem sjednané subjekty. Architekti rovněž často zpochybňují právo objednatele provést započtení pohledávek. Rozumný veřejný zadavatel si však toto právo ponechá, a to ze zcela logických důvodů, o kterých není nezbytné se více zmiňovat.

Závěr

Z výše uvedeného velmi stručného přehledu vyplývá, že standardizace podmínek smluv o dílo je nezbytná a že diskuse o této standardizaci by měla být intenzivnější. K nalezení kompromisu dojde, praxe vždy najde řešení. Jak bylo uvedeno výše, soukromí investoři uvedené problémové okruhy vyřešili. Není jakýkoli důvod, aby nedošlo ke standardizaci i na úrovni veřejných zadavatelů.

V principu je však nepřijatelné, aby zcela logický požadavek veřejného zadavatele na jasnou a de facto přísnou smlouvu měl za následek pouze mnohamilionové navýšení odměny, a to s odůvodněním, že veřejný zadavatel údajně požaduje nadstandard.



Poznámky:

[1] Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
[2] Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils (Mezinárodní federace konzultačních inženýrů)
[3] Cenová soustava ÚRS (CS ÚRS) je ucelený systém informací, metodických návodů a postupů pro stanovení ceny stavebního díla. Všechny informace jsou integrovány do strukturované multimediální databáze. CS ÚRS pomáhá investorům, projektantům i dodavatelům ve všech fázích výstavby – při přípravě stavby i její realizaci. Slouží jako zdroj informací o cenách materiálů, výrobků, stavebních prací. Je nepostradatelným nástrojem každého, kdo se věnuje problematice cen stavebního díla.
[4] Z procesní opatrnosti lze doporučit, aby zhotovitel ve smlouvě o dílo výslovně potvrdil, že byl informován objednatelem o tom, že výše plánovaných investičních nákladů stavby je pro objednatele zcela podstatnou skutečností, a to zejména s ohledem na nakládání s veřejnými prostředky. Vždy je nezbytné, aby zhotovitel ve smlouvě o dílo prohlásil, že ke dni účinnosti smlouvy o dílo jsou plánované investiční náklady stavby stanoveny v souladu s nejvyšší odbornou péčí a že stavbu lze v souladu s plánovanými investičními náklady stavby stanovenými ke dni účinnosti smlouvy o dílo pořídit, respektive zhotovit (při dodržení kvalitativních podmínek stanovených ve smlouvě o dílo). Pro ochranu zhotovitele by mělo být stanoveno, že zhotovitel nenese odpovědnost za zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby v důsledku změn požadovaných objednatelem oproti původním požadavkům (zejména např. v důsledku požadavku na jiné technologické vybavení, kvalitnější materiály apod.). Ve smlouvě o dílo by strany měly výslovně vzít na vědomí, že ke dni její účinnosti je cenová úroveň investičních nákladů nestabilní, zejména cena materiálů, energií a stavebních prací, nelze zcela s přesností závazně určit budoucí vývoj cenové úrovně těchto nákladů a může dojít obecně k růstu cen ovlivňujících celkové plánované investiční náklady stavby uvedené ve smlouvě o dílo a stanovené ke dni účinnosti smlouvy o dílo.

ACHOUR & PARTNERS/

ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o. ("Achour & Partners") je českou advokátní kanceláří specializující se zejména na problematiku fúzí a akvizic, restrukturalizací a soudních sporů včetně rozhodčího řízení, nemovitostí a stavebního práva, kapitálových trhů a bankovnictví, hospodářské soutěže a veřejných zakázek.

Achour & Partners poskytuje právní služby jak českým, tak nadnárodním společnostem ze všech oblastí průmyslu a obchodu, a to ve všech aspektech jejich podnikání na území České republiky.

Achour & Partners je společností s ručením omezeným založenou a existující podle práva České republiky, se sídlem The Forum Building, Václavské náměstí 832/19, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 155716, identifikační číslo osoby 289 56 460. Společnost je při poskytování právních služeb regulována Českou advokátní komorou.

Publikace Focus je ediční řadou odborných publikací vydávaných Achour & Partners a je určena zejména pro klienty Achour & Partners a další zájemce.

Žádná část této publikace nepředstavuje právní stanovisko a nelze ji vykládat jako poskytování právních nebo jiných poradenských služeb ze strany Achour & Partners nebo jejích partnerů nebo spolupracujících osob nebo jakýchkoli autorů nebo autora publikace. Achour & Partners neodpovídá za aplikaci názorů vyjádřených v jakékoli publikaci na jakýkoli konkrétní právní případ. Názory vyjádřené v publikacích Achour & Partners představují osobní odborné názory jejich autorů nebo autora a nemusí nutně odpovídat názorům Achour & Partners, jejích partnerů, spolupracujících osob, ostatních autorů publikace nebo klientů Achour & Partners.

achourpartners.com

© Achour & Partners 2024