

PRÁVNÍ MONOGRAFIE

# Smluvní vztahy výstavbových projektů

LUKÁŠ KLEE



Wolters Kluwer

Česká republika

# SMLUVNÍ VZTAHY VÝSTAVBOVÝCH PROJEKTŮ

P R Á V N Í   M O N O G R A F I E

# Smluvní vztahy výstavbových projektů

LUKÁŠ KLEE



Wolters Kluwer  
Česká republika

Vzor citace: KLEE, L. *Smluvní vztahy výstavbových projektů*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. 148 s.

Právní stav publikace je k 1. 7. 2012.

© JUDr. Lukáš Klee, LL.M., Ph.D., MBA, 2012.

Lektoroval prof. Ing. Milík Tichý, DrSc.

ISBN 978-80-7357-953-1 (brož.)

ISBN 978-80-7357-954-8 (e-pub)

# Obsah

<b>Poděkování</b>	XI
<b>Seznam zkratk</b>	XII
<b>O autorovi</b>	XIII
<b>Úvod</b>	1
<b>KAPITOLA 1 Výstavbový projekt</b>	2
1.1 Unikátnost stavebnictví	2
1.2 Individuálnost výstavbového projektu jako procesu	2
1.3 Úlohy a vztahy	3
1.3.1 Stavební podnikatelé	3
1.3.2 Projektanti	4
1.3.3 Regulátoři	4
1.3.4 Zákazníci	5
1.3.5 Uživatelé	5
1.4 Správce stavby	5
1.5 Časté problémy	7
1.5.1 Překrývání fází výstavbového projektu	8
1.5.2 Přípustnost změn a potřeba jejich řešení	8
1.6 Typické závazkové vztahy	9
<b>KAPITOLA 2 Unifikace závazkových vztahů</b>	10
2.1 Unifikace	10
2.2 Unifikace na úrovni zákona, zásad a vzorových dokumentů	10
2.2.1 Unifikace na úrovni zákona	10
2.2.2 Unifikace na úrovni zásad	11
2.2.3 Unifikace na úrovni vzorových dokumentů	12
2.3 VOB	12
2.3.1 Obsah VOB/B	14
2.3.2 Omezení a mezery VOB	16
2.4 Stavební sdružení	17

2.4.1	Sdružení bez solidární odpovědnosti a bez právní subjektivity	18
2.4.2	Konsorcium	19
2.4.3	Sdružení se solidární odpovědností a s právní subjektivitou (ARGE)	19

### **KAPITOLA 3 Nebezpečí a rizika** 21

3.1	Nebezpečí a rizika	21
3.2	Identifikace nebezpečí	21
3.3	Analýza rizik	22
3.4	Opatření proti riziku	23
3.5	Alokace rizik ve smlouvě	24

### **KAPITOLA 4 Zahranिční podnikání** 25

4.1	Důvody a rozhodnutí pro zahraniční podnikání	25
4.2	Manažerské analýzy	26
4.3	Typická nebezpečí a jejich zdroje při vstupu na nový trh	27
4.4	Podnikání prostřednictvím organizační složky nebo dceřiné společnosti	28

### **KAPITOLA 5 Typy řízení a organizace výstavbového projektu** 30

5.1	Typy řízení a organizace výstavbového projektu	30
5.2	Generální dodavatelství	30
5.3	Design-Build (DB)	31
5.4	Construction Management (CM)	33
5.4.1	CM At-Risk	34
5.4.2	Multiple-Prime Contracts	35
5.5	Další typy projektů	35
5.5.1	PPP	35
5.5.2	Partnering	36
5.5.3	Projekty Fast Track	36

### **KAPITOLA 6 FIDIC** 38

6.1	Úvod	38
6.2	FIDIC	38
6.3	Rozlišení smluvních podmínek FIDIC	39
6.4	Alokace rizik u smluvních podmínek FIDIC	41
6.4.1	Alokace rizik podle CONS	41

6.4.2	Alokace rizik podle P&DB	44
6.4.3	Alokace rizik podle EPC	44
6.5	Vlastnické právo a nebezpečí škody na věci	45
6.6	Záruční doba	46
<b>KAPITOLA 7 Claimy</b>		<b>48</b>
7.1	Claim	48
7.2	Claimy zhotovitele podle FIDIC	50
7.3	Claimy objednatele podle FIDIC	51
7.4	Zánik claimu podle FIDIC	51
<b>KAPITOLA 8 Předložení claimu</b>		<b>55</b>
8.1	Předložení claimu na dodatečnou platbu	55
8.2	Předložení claimu na prodloužení lhůty pro dokončení	56
8.3	Postup při předložení claimu podle FIDIC	57
8.4	Cenotvorba	58
8.5	Oceňování nabídek	60
8.6	Claim na výrobní režie	60
8.7	Claim na správní režie	61
<b>KAPITOLA 9 Claim Management</b>		<b>63</b>
9.1	Claim Management	63
9.2	Claim Management zhotovitele podle FIDIC	64
9.3	Claim Management objednatele podle FIDIC	64
9.4	Interkulturní aspekty	65
9.5	Úloha právníka v Claim Managementu	66
<b>KAPITOLA 10 Řešení sporů podle FIDIC</b>		<b>67</b>
10.1	Vývoj řešení sporů podle FIDIC	67
10.2	Rady pro řešení sporů	68
10.2.1	Výhody a nevýhody rad pro řešení sporů	68
10.3	Současné řešení sporů podle FIDIC	69
10.4	Rozhodčí řízení v České republice	71
10.4.1	Rozhodčí soud při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky	71
10.4.2	Vlastní řízení před Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky	72
10.5	Mezinárodní rozhodčí řízení u ICC	73

<b>KAPITOLA 11</b>	<b>Cena díla</b>	74
11.1	Určení ceny díla	74
11.2	Ekonomické vlivy na cenu díla	76
11.3	Obsah a způsob stanovení celkové ceny díla	76
11.4	Rozlišení smluvních podmínek FIDIC z hlediska ceny díla	77
<b>KAPITOLA 12</b>	<b>Řízení času</b>	79
12.1	Řízení času	79
12.2	Lhůta pro dokončení podle FIDIC	81
12.3	Harmonogram podle FIDIC	83
	12.3.1 Kritická cesta harmonogramu	85
12.4	Zpoždění a přerušení realizace podle FIDIC	85
	12.4.1 Zpoždění realizace	85
	12.4.2 Přerušení realizace	86
12.5	Ukončení smlouvy podle FIDIC	87
<b>KAPITOLA 13</b>	<b>Změny díla</b>	89
13.1	Změnová ustanovení	89
13.2	Změny díla podle FIDIC	91
13.3	Typy claimů v souvislosti se změnovým řízením	92
	13.3.1 Řízené změny	93
	13.3.2 Konstruktivní změny	93
	13.3.3 Dobrovolné změny	94
13.4	Akcelerace	95
13.5	Podstatné změny díla	97
<b>KAPITOLA 14</b>	<b>Příklady s řešením</b>	98
	Příklad č. 1	98
	Příklad č. 2	102
<b>KAPITOLA 15</b>	<b>Příklady bez řešení</b>	106
	Příklad č. 3	106
	Příklad č. 4	107
	Příklad č. 5	108
	Příklad č. 6	109
	Příklad č. 7	110



<b>Vybrané články FIDIC CONS (First Edition 1999)</b>	112
1.9 Delayed Drawings or Instructions	112
2.1 Right of Access to the Site	113
3.3 Instructions of the Engineer	113
3.5 Determinations	114
8.3 Programme	114
8.4 Extension of Time for Completion	115
8.6 Rate of Progress	116
8.7 Delay Damages	117
13.1 Right to Vary	117
13.2 Value Engineering	118
13.3 Variation Procedure	119
13.8 Adjustments for Changes in Cost	119
15.2 Termination by Employer	121
20.1 Contractor's Claims	123
<b>Odpovědnost</b>	125
<b>Summary</b>	126
<b>Literatura</b>	127
<b>Rejstřík</b>	131



# Poděkování

Děkuji Andree, Samovi, Benovi a celé rodině za podporu. Dále děkuji panu Josefu Neuwirthovi, panu Jiřímu Bělohlovovi, panu Květoslavu Růžičkovi a Milíkovi Tichému. Davidovi Hruškovi děkuji za pomoc při vypracování některých částí této publikace.

Lukáš Klee

Praha, červen 2012

# Seznam zkratek

<b>FIDIC</b>	<i>Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils</i> (Mezinárodní federace konzultačních inženýrů)
<b>CONS</b>	<i>Conditions of Contract for Construction for Building and Engineering Works Designed by the Employer (First Edition 1999)</i> , tzv. <i>Red Book</i>
<b>P&amp;DB</b>	<i>Conditions of Contract for Plant and Design-Build for Electrical and Mechanical Works and for Building and Engineering Works Designed by the Contractor (First Edition 1999)</i> , tzv. <i>Yellow Book</i>
<b>EPC</b>	<i>Conditions of Contract for EPC/Turnkey Projects (First Edition 1999)</i> , tzv. <i>Silver Book</i>
<b>DBO</b>	<i>Conditions of Contract for Design, Build and Operate Projects</i> , tzv. <i>Gold Book</i>
<b>CONS MDB</b>	<i>Conditions of Contract for Construction for Building and Engineering Works Designed by the Employer (Multilateral Development Bank Harmonised Edition)</i> , tzv. <i>Pink Book</i>
<b>CACE</b>	<i>Czech Association of Consulting Engineers</i> (Česká asociace konzultačních inženýrů)
<b>EOT</b>	<i>Extension of Time for Completion</i> (prodloužení lhůty pro dokončení)
<b>ICC</b>	<i>International Chamber of Commerce</i> (Mezinárodní obchodní komora)
<b>CPM</b>	<i>Critical Path Method</i> (metoda kritické cesty)
<b>DAB</b>	<i>Dispute Adjudication Board</i> (Rada pro řešení sporů)
<b>RŘS</b>	Rada pro řešení sporů
<b>obč. zák.</b>	občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb.
<b>obch. zák.</b>	obchodní zákoník, zákon č. 513/1991 Sb.
<b>nový obč. zák.</b>	nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
<b>PPP</b>	<i>Public-private Partnership</i> (partnerství veřejného a soukromého sektoru)
<b>DIN</b>	<i>Deutsches Institut für Normung</i> (Německý institut pro normy a standardizace)

# O autorovi

Lukáš Klee je od roku 2004 právníkem společnosti Metrostav a. s. a na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze vyučuje předmět, který je věnován smluvním vztahům v mezinárodní výstavbě. V praxi i teorii se zabývá právními aspekty výstavbových projektů u nás i v zahraničí, specializuje se především na závazkové vztahy v mezinárodním obchodě, smluvní podmínky FIDIC, Claim Management a řešení sporů. Vystudoval Právnickou fakultu Masarykovy univerzity v Brně, kde též následně úspěšně dokončil postgraduální studium titulem LL.M. uděleným Nottingham Trent University. Titul JUDr. získal na Právnické fakultě Univerzity Karlovy. Na stejné univerzitě v roce 2010 zakončil své studium Ph.D. obhajobou disertační práce s názvem *Smluvní podmínky FIDIC v České republice*. Následně úspěšně absolvoval program MBA na Sheffield Hallam University / ČVUT obhajobou disertační práce na téma implementace Claim Managementu. Je autorem monografie *Smluvní podmínky FIDIC* a mnoha odborných článků, přednáší na konferencích u nás i v zahraničí a působí též jako lektor, například pro Justiční akademii České republiky.

Kontakt: klee@email.cz

