

VZOROVÁ SMLOUVA O DÍLO – METODIKA

ÚVOD

Vzorová smlouva o dílo na stavební práce ve formě automatického dokumentu umožňuje městům a obcím, jakožto objednatelům a zadavatelům veřejných zakázek, vytvořit smlouvu o dílo použitelnou přinejmenším pro většinu zakázek na stavební práce, jaké města a obce obvykle zadávají, bez nutnosti zásahu do výsledného, vygenerovaného dokumentu.

Jakkoliv automatický dokument obsahuje řadu pokročilých voleb, je zřejmé, že každá stavební zakázka má svá specifika. Proto doporučujeme zejména u složitějších či nákladnějších zakázek nechat vždy provést kontrolu vygenerované smlouvy právním specialistou (advokátem), popřípadě si jím nechat zpracovat smlouvu o dílo šitou zcela na míru potřebám konkrétní zakázky s možností využít jen některá ustanovení vzorové smlouvy.

Vzorový dokument vznikl ve spolupráci Svazu měst a obcí ČR a Svazu podnikatelů ve stavebnictví za odborné podpory KVB advokátní kanceláře, přičemž do pracovní skupiny k tvorbě vzorové smlouvy byli přizváni též další odborníci z praxe. Účastníci se shodli, že smlouvy o dílo uzavírané mezi obcemi a stavebními podnikateli, zpracovávané či dotvářené mnohdy neprávnickými, jsou často v řadě ohledů neuspokojivé. Mezi hlavní nedostatky patří mj. nevyváženost smluv v neprospěch zhotovitelů, která ovšem v konečném důsledku škodí i objednatelům, nebo absence v praxi použitelného změnového mechanismu. Cílem spolupráce bylo vytvořit funkční a vyvážený smluvní vzor, a kultivovat tak smluvní vztahy mezi objednateli – veřejnými zadavateli – a zhotoviteli.

K tomu, aby bylo výše popsaného cíle v konkrétním případě dosaženo, je ovšem nezbytná také pečlivá práce s automatickým dokumentem, neboť jeho nesprávné použití či přílišné odchylky od navržených ujednání, by mohly tento cíl zmařit. Proto je automatický dokument opatřen řadou nápověd, a dále je k němu vytvořena tato metodika, jejímž účelem je nad rámec pouhých instrukcí k práci s automatickým dokumentem poskytnout uživateli i podrobnější odůvodnění a vysvětlení navržených ujednání.

(Číslování odstavců a článků níže odpovídá využití všech volitelných ujednání a volbě častějších variant.)

K JEDNOTLIVÝM ČLÁNKŮM SMLOUVY

Hlavička

Vedle „povinných“ identifikačních údajů smluvních stran ponecháváme k případnému doplnění údaje o dalších osobách na obou stranách vč. kontaktních údajů jako je e-mail či telefon. Smluvní strany by si měly v každém případě tyto informace poskytnout a rovněž by se měly informovat, kdo a v jakém rozsahu je oprávněn smlouvu měnit (k tomu také viz níže). Není však nezbytné vše vypisovat přímo ve smlouvě.

Smlouva vytvořená prostřednictvím automatického dokumentu bude pravděpodobně zpravidla tvořit součást zadávací dokumentace k veřejné zakázce, proto je možné smlouvu vygenerovat i tak, že údaje o zhotoviteli a údaje o ceně díla budou k pozdějšímu doplnění.

Článek I. – Úvodní ujednání

V **odstavci 1.1.** jsou k doplnění a k výběru údaje o veřejné zakázce, k jejíž realizaci je uzavírána smlouva o dílo.

V **odstavci 1.2.** jsou vypočteny dokumenty, kterými je definováno dílo a obsahují či blíže specifikují některé povinnosti zhotovitele.

Automatický dokument počítá s projektovou dokumentací, která bude podkladem pro provádění díla vždy (vzor nelze použít pro výstavbu metodou design & build). (V některých případech může být podkladem více projektových dokumentací. Údaje o další projektové dokumentaci pak bude třeba do vygenerované smlouvy dopsat ručně. Při zachování společné zkratky „projektová dokumentace“ jiné změny v textu nebudou nutné).

Oceněný soupis prací s výkazem výměr bude rovněž pravidelným podkladem pro provádění díla. V naprosté většině případů zhotovitel oceňuje výkaz výměr, který byl součástí zadávací dokumentace. Pro případ, že by mělo být dílo provedeno za paušální cenu bez položkového rozpočtu lze tento podklad vypustit.

Pravidelným podkladem pro provádění díla bude také stavební povolení či jiný obdobný správní akt. V něm bývají obsaženy i důležité podmínky pro provádění díla, které je zhotovitel povinen dodržet. V některých případech může být těchto povolení více (např. vodoprávní). Pro doplnění případného dalšího povolení platí totéž, co uvádíme výše pro případnou další projektovou dokumentaci.

Některé další povinnosti zhotovitele může obsahovat i zadávací dokumentace a její vysvětlení, byť by ideálně mělo být vše náležitě popsáno ve smlouvě o dílo a ostatních podkladových dokumentech.

Reálně všechny tyto dokumenty tvoří nedílnou součást smlouvy. V praxi bývá smlouva zveřejňována jen s připojeným položkovým rozpočtem, všechny ostatní dokumenty jsou již zveřejněny na profilu zadavatele, alespoň v případě veřejných zakázek zadávaných v režimu zákona. (Navíc návrh smlouvy je součástí zadávací dokumentace, zadávací dokumentace je nedílnou součástí smlouvy, nedílnou součástí obojího je také projektová dokumentace atd.) Zavedené praxi vycházíme v tomto vzoru vstříc a v závěru jako přílohu označujeme pouze položkový rozpočet. Tím spíše je pak ale třeba jednoznačně identifikovat ostatní dokumenty a ideálně odkázat také na profil zadavatele, kde jsou v neměnné podobě zveřejněny. Jestliže dokumenty na profilu zadavatele zveřejněny nejsou, je skutečně třeba je ke smlouvě připojit.

Případné další podkladové dokumenty lze do vygenerované smlouvy doplnit ručně, mnohdy ale budou právě již přílohou zadávací dokumentace, popř. součástí projektové dokumentace (např. její dokladové části).

V **odstavci 1.3.** zhotovitel prohlašuje, že se s veškerými podkladovými dokumenty podrobně seznámil. To ovšem nezabavuje objednatele jeho zákonné odpovědnosti za jejich správnost a úplnost ani jeho povinnosti je připojit ke smlouvě. K tomu viz také níže. Případnou změnu podkladových dokumentů je třeba řešit změnou smlouvy.

Odstavce 1.5 a 1.6. jsou k použití v případě, že má objednatel v úmyslu dílo financovat prostřednictvím dotace. Může jít i o případy, kdy poskytnutí dotace není jisté, popř. není ještě jasné, o jaký dotační titul půjde.

Pokud by objednatel měl v úmyslu dílo nerealizovat v případě nepřiznání dotace, popř. nepřiznání dotace v dostatečné výši, je možné sjednat termín předání staveniště v návaznosti na získání dotace, a pro případ nezískání dotace do určitého data právo obou stran od smlouvy odstoupit (bez takového výslovného ujednání objednatel jednostranně odstoupit od smlouvy nemůže!). Nejedná se o ideální situaci, pro zhotovitele může být obtížné dílo ocenit a rezervovat kapacity na nejistou dobu. Některé dotační programy však bohužel objednatele k takovému postupu nutí.

Porušení dotačních podmínek může mít pro objednatele fatální následky. K dodržení dotačních podmínek může být nezbytné také plnění některých povinností zhotovitelem. Obecné formulace, které zhotovitele zavazují k plnění povinností směřujících k dodržení dotačních podmínek, obsahuje odstavec 1.5. Se specifickými podmínkami by měl být nicméně zhotovitel vždy skutečně seznámen (a to nejen odkazem na často mnohasetstránkové příručky). V ideálním případě by měly být specifické povinnosti zhotovitele plynoucí z dotačních podmínek sjednány přímo ve smlouvě. K jejich doplnění slouží (volitelný) odstavec 1.6.

Článek II. – Předmět smlouvy

Článek II. obecně definuje předmět smlouvy, obsahuje specifikaci díla (zejm. odkazem na podkladové dokumenty) a uvádí některé další povinnosti zhotovitele, (případně i objednatele), které nejsou samotným prováděním díla, resp. stavebními pracemi.

V **odstavci 2.2.** je k doplnění stručný popis díla. Z popisu by mělo být na první pohled zřejmé, jaké dílo má zhotovitel provést. Název projektové dokumentace či veřejné zakázky může být příliš stručný, zde je prostor pro jeho mírné rozvedení a upřesnění. Podrobnou specifikaci díla v každém případě obsahuje zejména projektová dokumentace a nemá význam ji ve smlouvě rozsáhle citovat.

Volitelně je v tomto odstavci možné doplnit další specifikaci díla. Může jít o specifické požadavky na dílo, které jsou pro objednatele klíčové a neplynou jasně z projektové dokumentace, popř. objednatel považuje za potřebné je zdůraznit, například zvláštní požadavky na estetickou kvalitu díla, účel, k němuž bude dílo užíváno apod., kdy při nesplnění těchto požadavků nebude zhotovitelem dílo provedeno řádně, ačkoliv bude např. provedeno v souladu s normami ČSN, na které odkazuje projektová dokumentace.

Dle konkrétních okolností může jít i o jiné upřesnění specifikace díla – například zde může být uvedeno, že z díla navrženého projektovou dokumentací má zhotovitel provést jen určitou část.

V **odstavci 2.3.** automatický dokument nabízí k doplnění či vypuštění nejčastější činnosti, jejichž provedení či obstarání bývá zpravidla úkolem zhotovitele, a nejde o samotné stavební práce – vytyčení inženýrských sítí, provedení předepsaných zkoušek, zpracování dokumentace skutečného provedení díla apod. Jednotlivé body by měly skutečně odpovídat tomu, co je relevantní pro konkrétní dílo. Často půjde o činnosti plynoucí z podmínek stavebního povolení. Například povolení ke zvláštnímu užívání pozemních komunikací a dopravně inženýrská opatření je třeba řešit s předstihem, a podle toho by mělo být také ujednáno, zda a která zajistí zhotovitel, a která objednatel. Viz také komentář k volitelnému odstavci 2.4. Konečně, výčet těchto povinností zhotovitele by měl, vedle stavebního povolení, navazovat na výkaz výměr (především „vedlejší rozpočtové náklady“), za jehož správnost a úplnost odpovídá dle zákona o zadávání veřejných zakázek vždy objednatel (zadavatel), jde-li o výkaz výměr předložený objednatelem, což bývá pravidlem. K doplnění může být například provádění fotodokumentace díla zhotovitelem ve specifikovaném rozsahu.

Klíčovou otázkou je, zda bude zhotovitel na základě plné moci vystavené objednatelem zajišťovat též kolaudaci díla. A dále, zda bude objednateli předávat dokončené dílo již zkolaudované, nebo zda předá dokončené dílo před kolaudací a následně samostatně pravomocné kolaudační rozhodnutí či souhlas (toto je možné v automatickém dokumentu specifikovat v článku IV.). Žádná varianta není správná či nesprávná, záleží zcela na potřebách a uvážení objednatele.

Volitelný odstavec 2.4. je určitým „zrcadlovým odrazem“ odstavce 2.3. a vypočítává povinnosti objednatele. Jestliže v odstavci 2.3. vzorová smlouva uvádí, že povinností zhotovitele je „*splnění podmínek obsažených ve stanoviscích či souhlasech dotčených orgánů státní správy a dalších subjektů a dalších podmínek obsažených ve vydaném povolení*“, pak v návaznosti na to by mělo být upřesněno, že splnění některých podmínek zajistí objednatel. Může jít například o archeologický průzkum nebo některá dopravně inženýrská opatření. Splnění některých podmínek objednatelem nicméně již může vyplývat z dokladové části projektové dokumentace.

Odstavec 2.6. („Objednatel nese odpovědnost za správnost a úplnost projektové dokumentace a výkazu výměr.“) vychází z ustanovení § 36 odst. 3, věty druhé zákona o zadávání veřejných zakázek, podle kterého platí: „Zadavatel nesmí přenášet odpovědnost za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele.“ Vzorová smlouva toto uvádí spíše pro připomenutí tohoto pravidla.

Odstavec 2.7. logicky upravuje prioritu dokumentů, jimiž je definováno dílo, a upravuje postup pro případ jejich nesouladu. (Úprava obsažená v tomto odstavci respektuje i pravidlo obsažené v odst. 2.6. – položkový rozpočet má prioritu před projektovou dokumentací; má-li zhotovitel provést dle projektové dokumentace práce, které nejsou vůbec obsaženy v položkovém rozpočtu, je třeba jejich provedení ošetřit dodatkem.)

Článek III. – Místo plnění

Místo plnění je vždy specifikováno v projektové dokumentaci. Tu není nutné ani vhodné ve smlouvě opisovat.

Článek IV. – Termíny plnění

Odstavec 4.1. upravuje termín předání staveniště. Od data předání staveniště se bude zpravidla odvíjet také termín pro dokončení a předání díla, případně další dílčí termíny. Termín předání staveniště bude čas-to sjednáván do určitého počtu dnů po uzavření smlouvy. Může zde být uvedeno i pevné datum či měsíc – pozor ale na možné prodloužení zadávacího řízení z důvodu podání námitek ad.

Někdy se ve smlouvách objevuje jen tolik, že zhotovitel je povinen převzít staveniště k výzvě objednatele, a to v souvislosti s tím, že objednatel čeká na rozhodnutí o poskytnutí dotace. K tomu viz komentář k odst. 1.5. Uveden by v takovém případě měl být alespoň předpokládaný časový rámeček a nejzazší datum, po kterém budou mít smluvní strany právo od smlouvy odstoupit, pokud nebude dotace přiznána, resp. zhotovitel vyzván k převzetí staveniště.

Odstavec 4.2. předpokládá, že harmonogram bude zpracován před jejím uzavřením. Požadavky na způsob zpracování harmonogramu pak mohou být součástí zadávací dokumentace.

Odstavec 4.3. upravuje další termíny, především termín dokončení a předání díla, a dále termín předání vyklizeného staveniště. V případě, že zhotovitel zajišťuje kolaudaci díla, je možné zvolit, zda bude předávat dílo zkolaudované, nebo zvlášť dokončené dílo a zvlášť kolaudační rozhodnutí či souhlas. Volitelně lze přidat další závazné dílčí termíny (a následně přidat přiměřené smluvní pokuty při jejich nedodržení). Veškeré dílčí termíny by na sebe měly logicky navazovat – např. předání dokončeného díla do určitého počtu měsíců od předání staveniště atd. Dotační podmínky mohou vyžadovat pevné, nejzazší datum. To by ale mělo být realistické, a to i s přihlédnutím k možným průtahům v zadávacím řízení.

Odstavec 4.4. upravuje případy, při nichž dochází k automatickému prodlužování termínů pro dokončení díla s určitým pořádkovým korektivem obsaženým v **odstavcích 4.5. a 4.7.** Vždy jde o situace, nad nimiž nemá zhotovitel kontrolu, a nebylo by tak spravedlivé, aby nesl rizika z nich plynoucí. Formulace důvodu obsaženého v písmeni a) je převzata z ustanovení § 2913 odst. 2 občanského zákoníku o tom, v jakých případech se škůdce zproští odpovědnosti za škodu způsobenou porušením smluvní povinnosti.

Odstavec 4.6. reflektuje skutečnost, že v případě vzniku překážky, nad níž nemá zhotovitel kontrolu, a která mu brání ve splnění sjednaných termínů, mohou vznikat zhotoviteli nemalé dodatečné náklady, a není spravedlivé, aby je nesl. Ostatně nadměrné smluvní přenášení rizik na zhotovitele by v konečném důsledku nebylo ani v zájmu objednatele. Zhotovitel by tato rizika zohlednil v nabídkové ceně, popř. se pokoušel hojit se na objednatele jiným způsobem, zodpovědnější zhotovitele by pak nevyvážené smluvní podmínky odradily od účasti v zadávacím řízení, k tomu ostatně viz také dále.

Článek V. – Cena díla

Obecně lze sjednat různé **způsoby, jakými se určí cena díla**, kterou objednatel skutečně zaplatí. To mívá úzkou vazbu na to, zda projektovou dokumentaci nechává zpracovávat objednatel či zhotovitel a zda případně objednatel spolu s projektovou dokumentací nechává zpracovat také výkaz výměr.

Nejčastějšími způsoby určení ceny je (1) měření – pevně jsou sjednány jednotkové ceny obsažené v položkovém rozpočtu, konečná cena díla je pak dána skutečným (naměřeným) množstvím jednotlivých položek, a (2) sjednání ceny paušální částkou – to je typické např. pro stavební práce zadávané metodou design & build, kdy projekt zpracovává zhotovitel a je zcela na něm, aby se vešel do pevně sjednané ceny.

Rozšířeným nešvarem velkého množství smluv o dílo na stavební práce uzavíraných obcemi je, že cena je v nich formulována jako pevná („nepřekročitelná“, „nejvýše přípustná“, ...), nicméně reálně se v případě jakýchkoliv odchylek od množství uvedeného v položkovém rozpočtu uzavírají dodatky (často s velkým zpožděním, neboť ve smlouvě chybí funkční změnový mechanismus, k tomu viz dále komentář k článku o změnách smlouvy). Ostatně, jak bylo vysvětleno výše, za správnost a úplnost výkazu výměr dodaného objednatelům odpovídá vždy objednatel. Ve skutečnosti má ale objednatel od počátku zájem, aby zhotovitel provedl dílo, jak je popsáno v projektové dokumentaci, a ne aby použil přesně ta množství materiálu apod., která jsou uvedena v položkovém rozpočtu, i kdyby tak nemohlo vzniknout funkční dílo. Měnit smlouvu kvůli každé odchylce od množství předpokládaného v položkovém rozpočtu nedává příliš smysl. V rozpočtu obce je třeba vždy počítat s tím, že skutečná, konečná cena díla může být vyšší i z jiných důvodů. (Pokud by bylo například skutečnou, konečnou cenu díla nezbytné ošetřit písemným dodatkem kvůli dotačním podmínkám, lze uzavřít dodatek, který nebude ve skutečnosti smlouvu měnit.)

Je-li podkladem pro provádění díla položkový rozpočet, resp. výkaz výměr, který nechal zpracovat objednatel, což je případem drtivé většiny smluv o dílo uzavíraných městy a obcemi, je z výše uvedených důvodů cena díla koncipována jako měřená.

V automatickém dokumentu je předvyplněna základní **sazba DPH**, pro některé stavby se ale použije sazba snížená. Sazba DPH bývá pravidelně uváděna v orientačním (a „slepém“) rozpočtu, který si nechává zpracovat objednatel.

Zejména u děl, jejichž provádění má trvat déle než 1 rok od uzavření smlouvy bude vhodné zahrnout do smlouvy **inflační doložku**, která bude cenu automaticky upravovat o inflaci. U déle trvajících staveb zhotovitel nakupuje materiál průběžně a není reálně schopen jej předem ocenit, což může mít řadu negativních důsledků i pro objednatele. Inflační doložka obsažená v příloze byla navržena Hospodářskou komorou ČR. Na první pohled může vypadat složitě, ve skutečnosti ovšem její aplikace nijak složitá není. Tato inflační doložka skutečně důsledně a spravedlivě zohledňuje vývoj cen stavebních prací. Více k inflační doložce v samostatném komentáři dále.

Článek VI. – Platební podmínky

Článek VI. obsahuje standardní ujednání o platebních podmínkách.

V případě měřené ceny (viz komentář k článku V.) se fakturují vždy skutečně provedené práce dle jednotkových cen obsažených v položkovém rozpočtu. Upravit lze četnost fakturace, v automatickém dokumentu je předvyplněna fakturace měsíční, jakožto v praxi patrně nejčastější varianta. V souvislosti se „zjišťovacím protokolem“ lze v automatickém dokumentu upravit i další dílčí termíny dle potřeb stran. TDS by měl mít povinnost se ke zjišťovacímu protokolu v přiměřené době (v řádu dní) vyjádřit. Pro zhotovitele je to klíčové – bez toho by nemohl vůbec fakturovat.

V případě paušální ceny je třeba vhodně zvolit fakturační milníky – například dokončení základové desky, dokončení hrubé stavby, popř. dokončení některého z více po sobě realizovaných objektů. Jednorázová fakturace 100 % ceny díla po dokončení a předání (zkolaudovaného) díla by měla být spíše výjimkou u děl prováděných velmi krátkou dobu.

Volitelně je k doplnění pravidlo, že se mezi stranami uplatní režim přenesené daňové povinnosti podle § 92e zákona o DPH. (V případě obcí jde zejména o to, zda stavební a montážní práce využijí pro svou ekonomickou činnost.)

Případné požadavky poskytovatele dotace na označení faktur, popř. na samostatnou fakturaci způsobilých a nezpůsobilých výdajů, je možné doplnit ve volitelném odstavci 1.6., viz komentář výše.

Článek VII. – Poddodavatelé

Článek VII. obsahuje standardní ujednání o poddodavatelích. Podstatné je ujednání, že prokazoval-li zhotovitel v zadávacím řízení kvalifikaci prostřednictvím poddodavatele, nebo bylo-li vyžadováno splnění kvalifikace určité konkrétní fyzické osoby, která se má na díle podílet (např. stavbyvedoucí), je zhotovitel oprávněn takového poddodavatele či osobu vyměnit jen za předpokladu, že nástupce bude splňovat minimálně shodné kvalifikační předpoklady a zhotovitel tuto změnu oznámí předem objednateli a splnění kvalifikačních předpokladů doloží. V případě porušení této povinnosti zhotovitelem má objednatel právo za dále sjednaných podmínek od smlouvy odstoupit. V některých smlouvách o dílo se objevuje podmínka schválení nového poddodavatele objednatelem, ale k něčemu takovému není důvod. Zhotovitel odpovídá objednateli v každém případě, jako by dílo prováděl sám, případně splnění kvalifikace postačí doložit.

Článek VIII. – Podmínky provádění díla

Článek VIII. je určitým „sběrným článkem“ upravujícím další práva a povinnosti smluvních stran, které se týkají zejména samotného postupu provádění díla a ve smlouvách o dílo se pravidelně řeší. K případné úpravě jsou zde opět zejména různé časové údaje – termíny, které by měly být voleny přiměřeně potřebám stran a zájmu na plynulém provádění díla.

V odstavci 8.2. lze doplnit či zdůraznit povinnosti zhotovitele směřující k omezení negativních účinků výstavby na okolí. Zpravidla budou povinnosti v tomto směru obsaženy již v projektové dokumentaci a ve stavebním povolení, ať již jde o omezení hlučnosti, prašnosti apod., popř. o požadavky na zachování částečného provozu rekonstruované budovy, příjezdu k nemovitostem při rekonstrukci komunikace apod.

Článek IX. – Použité materiály a výrobky

Požadavky na materiály, výrobky a konstrukce obsahuje projektová dokumentace, která pravidelně upravuje též požadavky na „vzorkování“. K tomu je opět v automatickém dokumentu možné přiměřeně upravit termín pro odsouhlasení navržených řešení objednatelem. Pokud by objednatel požadoval řešení vymykající se tomu, co předpokládá projektová dokumentace, bylo by třeba použití takového řešení ošetřit změnou smlouvy.

Článek X. – Technický dozor stavebníka, autorský dozor, koordinátor BOZP

Na stavbě pravidelně působí také technický dozor stavebníka, autorský dozor a též koordinátor BOZP, jsou-li splněny podmínky obsažené v ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 309/2006 Sb. o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Tyto osoby zajišťuje objednatel. Zejména TDS je zástupcem objedna-

tele, jeho úkoly a oprávnění jsou zcela závislé na smlouvě uzavírané mezi objednatelem a TDS, které je proto třeba věnovat náležitou péči. (Tato vzorová smlouva o dílo vychází z obvyklého rozsahu úkolů a oprávnění TDS, nicméně TDS její smluvní stranou není.) Technický dozor stavebníka musí vykonávat autorizovaná osoba. K případnému oprávnění TDS rozhodovat o změnách smlouvy viz komentář ke článku o změnách smlouvy.

V **odstavci 10.1.** je možné upřesnit požadavky na vytvoření podmínek pro výkon činnosti TDS, autorského dozoru a koordinátora BOZP zhotovitelem. Například, zda má být pro technický dozor vyhrazena stavební buňka apod.

Článek XI. – Předání a převzetí díla

Odstavec 11.1. upravuje, kdy se dle smlouvy dílo považuje za dokončené a způsobilé k předání. Nejde jen o dokončení samotných stavebních prací, ale též o dokončení dalších sjednaných činností a shromáždění dokumentace k dílu. V automatickém dokumentu se v tomto ujednání projeví volby uživatele provedené na jiných místech, zejména, zda má zhotovitel předávat dílo zkolaudované.

Písmeno a) je parafrází ustanovení § 2628 občanského zákoníku: „*Objednatel nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují.*“ Takové řešení považujeme za spravedlivé, a to v souvislosti se smluvními pokutami, když smluvní pokuta za prodlení s dokončením a předáním díla bývá logicky podstatně vyšší než smluvní pokuta za odstranění vad a nedodělků. Viz také komentář ke smluvním pokutám.

Demonstrativní výčet předávané dokumentace obsažený v **písmeni e)** je do určité míry odrazem povinností zhotovitele obsažených především v odstavci 2.3. smlouvy, na který odkazuje také písmeno b). Uživatel má v automatickém dokumentu možnost přidávat další předávané dokumenty, např. fotodokumentaci provádění díla, byla-li doplněna do odstavce 2.3. nebo jiné dokumenty, které by měly být zhotovitelem zpracovány či obstarány dle projektové dokumentace nebo stavebního povolení. Obvykle povinnost předání těchto dokumentů vyplývá již z jiných ujednání smlouvy.

V **odstavci 11.2.** je možné přiměřeně upravit, s jak velkým časovým předstihem má zhotovitel objednateli oznámit, kdy bude dílo připraveno k předání.

Níže je standardně upraven proces předání a převzetí díla vč. sepsání předávacího protokolu.

Odstavec 11.7. pak v zájmu vyváženosti smlouvy upravuje fikci předání díla pro případ, že objednatel dílo neoprávněně nepřevzal.

Článek XII. – Odpovědnost za vady, záruka za jakost díla

K odstavcům 12.1. a 12.2.: Dílo má vady, pokud neodpovídá smlouvě. Nároky z vadného plnění vznikají přímo ze zákona, v případě vad stavby dle ust. § 2629 a násl. občanského zákoníku ve spojení s dalšími ustanoveními. Naproti tomu záruka za jakost je čistě věcí smluvní a zákon ji podrobněji neupravuje. V praxi zpravidla nebývá rozlišováno, zda se objednatel domáhá nároku z vadného plnění či záruky za jakost. I vzorová smlouva pak od odstavce 12.5. dále upravuje jednotně režim jak pro nároky z vadného plnění, tak pro nároky ze záruky za jakost, a vadné plnění a ztrátu jakosti označuje jednotně jako „vadu“. (Vedle nároků uvedených ve vzorové smlouvě má objednatel zejména právo v případě vadného plnění, které je podstatným porušením smlouvy, od smlouvy odstoupit.)

V **odstavci 12.3.** lze upravit záruční doby. Záruční doba 60 měsíců na stavební práce je v našem prostředí standardem a nedoporučujeme se od ní bezdůvodně odchylovat. Kratší záruční doba bývá zpravidla sjedná-

vána pro výrobky, k nimž poskytuje záruku za jakost samostatně jejich prodejce, a zhotovitel je jako celek dodá či instaluje jako součást či příslušenství stavby. Typicky půjde o různá technologická zařízení. Sjednávaná záruční doba pro takové výrobky by měla odpovídat obvyklým tržním podmínkám. Další kategorií je spotřební materiál, pro který se záruka za jakost nesjednává. Spojení „spotřební materiál“ by mělo být vykládáno v souladu s právními předpisy upravujícími účetnictví.

V **odstavci 12.7.** lze upravit dobu pro odstranění vady pro případ, že se strany nedohodnou jinak. Výchozí hodnota je nastavena na 30 dnů. Reálně nelze dost dobře určit jednu optimální hodnotu pro všechny myslitelné druhy vad. Některé lze snadno odstranit okamžitě, jindy může být odstranění vady závislé na dodávkách výrobků třetích stran nebo na vhodných klimatických podmínkách. Na případy, kdy termín nemůže zhotovitel dodržet, a smluvní strany se nedohodnou na jiném, pak dopadne poslední věta odstavce 12.7.

Článek XIII. – Pojištění

Odstavec 13.1. upravuje pojištění odpovědnosti zhotovitele. K doplnění je výše pojistného plnění, která bývá v praxi zpravidla odvozována od ceny díla, byť taková výše nemusí reálně nijak korespondovat s výší škody v penězích, kterou může zhotovitel při provádění díla způsobit. Je na uvážení objednatele, jakou výši pojistného plnění bude požadovat. Žádná „správná varianta“ neexistuje.

Odstavec 13.3. upravuje k volitelnému využití stavebně-montážní pojištění „all-risk“, což je typizovaný pojistný produkt, kterým je pojištěno zejména samotné dílo proti náhlému poškození či zničení. Výše pojistného plnění pak zpravidla odpovídá ceně díla.

V **odstavci 13.4.** je možné přiměřeně upravit termín, ve kterém je zhotovitel povinen objednateli předložit doklady o platném pojištění.

Článek XIV. – Bankovní záruka

K zajištění povinností zhotovitele plynoucích ze smlouvy o dílo se nejčastěji sjednávají bankovní záruky. Ty lze také zvolit v automatickém dokumentu, který ve výchozím nastavení počítá jak s bankovní zárukou za provedení díla, která má být platná do předání díla, tak s bankovní zárukou za „záruční vady“, která má být platná v zásadě od předání díla do konce záruční doby (dobu platnosti lze upravit). (Ve skutečnosti obě bankovní záruky pokrývají veškeré možné peněžité povinnosti, které mohou zhotoviteli vůči objednateli v době platnosti bankovní záruky vzniknout). Článek XIV. obsahuje standardní ujednání týkající se bankovních záruk.

Pokud jde o výši bankovních záruk, předvyplněno je 5 % z ceny díla pro první bankovní záruku a 2,5 % z ceny díla pro druhou bankovní záruku, což lze obecně považovat za hodnoty obvyklé, byť záleží také na ceně díla. Obecně by měla výše bankovní záruky na jedné straně reflektovat možnou výši finančních nároků, které mohou objednateli vůči zhotoviteli vzniknout, a na druhé straně skutečnost, že se jedná o poměrně drahý bankovní produkt, jehož cenu zhotovitel promítne do ceny díla. Z tohoto důvodu příliš nedoporučujeme předvyplněné hodnoty navyšovat.

K zajištění povinností zhotovitele lze využít i jiné instrumenty (zádržné, pojištění záruky, peněžitou jistotu,...) Automatický dokument jejich volbu v tuto chvíli nenabízí, snadno lze ale například do výsledného dokumentu doplnit ujednání, že zhotovitel je oprávněn nahradit bankovní záruku č. 1 zádržným – ponížít vystavené faktury o částku odpovídající výši bankovní záruky, když tato částka bude představovat zádržné, které je objednatel povinen vyplatit zhotoviteli do 30 dnů od předání díla, ponížené o případnou částku, kterou by byl objednal oprávněn čerpat z bankovní záruky.

Článek XV. – Smluvní sankce, odpovědnost za škodu

Ujednání vzorové smlouvy o smluvních pokutách včetně přednastavených hodnot a doporučení k nim jsou výsledkem široké diskuze zástupců investorů, stavebních podnikatelů a právních expertů.

Velmi rozšířeným nešvarem smluv o dílo na stavební práce používaných městy a obcemi, jejichž návrhy jsou součástí zadávacích dokumentací a zhotovitel jejich obsah nemá možnost ovlivnit, jsou nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty často bez jakékoliv celkové limitace, a mnohdy také dlouhé výčty případů, v nichž objednateli vzniká nárok na smluvní pokutu (popř. naopak nárok vzniká „při porušení jakékoliv jiné povinnosti“).

Objednatel si pro sebe jednostranně vytváří zdánlivě velmi výhodné podmínky, ve skutečnosti však takové podmínky nebývají ani v zájmu objednatele.

Pomineme-li obecný princip, že účelem smlouvy o dílo by mělo být nastavit fungující a férový vztah mezi smluvními stranami, pak přehnaně vysoké smluvní pokuty působí v praxi i objednatelům potíže. Nezřídka dochází k tomu, že při vyčíslení smluvní pokuty z důvodu prodlení s předáním díla či odstraněním vad a nedodělků (v důsledku kterého často ani nevznikne objednateli jakákoliv škoda) i objednatel zjistí, že smluvní pokuta dosahuje někdy až astronomické částky, nebo přinejmenším částky, kterou ani objednatel nepovažuje v daném případě za přiměřenou, na druhou stranu má však obavy smluvní pokutu nevymáhat nebo činit jakékoliv úlevy, mj. z důvodu povinnosti péče řádného hospodáře a pravidel obsažených v § 38 zákona o obcích. Přitom s vymáháním pokuty, která je nepřiměřeně vysoká by objednatel nemusel uspět – soud takovou smluvní pokutu může na návrh dlužníka snížit. (V případě naprostého excesu ve smluvních podmínkách by pak mohl soud ujednání o smluvních pokutách posoudit jako zcela neplatné.) Dále, jak již bylo uvedeno i v jiné souvislosti, uzavření nevyvážené smlouvy, na základě které mohou objednateli vznikat extenzivní, nelimitované nároky na smluvní pokuty, představuje pro zhotovitele značné riziko. To může v lepším případě zhotovitel promítnout do ceny díla, v horším případě pak takové smluvní podmínky odradí zodpovědnější zhotovitele od účasti v zadávacím řízení.

Často se v souvislosti se smluvní pokutou klade otázka, jaká výše je tedy přiměřená, ve smyslu konkrétní částky, resp. například u smluvní pokuty za prodlení s provedením díla ve smyslu denní sazby, ať již vyjádřené procentem z ceny díla či pevnou částkou. Takto formulovaná otázka bez dalšího je ovšem principiálně chybná. Podstatné jsou totiž i další souvislosti. Především pak funkce, jakou smluvní pokuta plní, zda smluvní pokuta plní funkci paušalizované náhrady škody (nárok na náhradu škody zcela nahrazuje), zda jde naopak o smluvní pokutu, která má charakter ryze sankční (nárok na náhradu škody existuje zcela paralelně), nebo zda jde o smluvní pokutu pouze částečně paušalizační (nárok na náhradu škody vzniká pouze ve výši přesahující smluvní pokutu). Vzorová smlouva volí poslední uvedenou variantu. Je ovšem jasné, že zatímco v některých případech skutečně může objednateli při porušení povinnosti zhotovitele vzniknout značná škoda (např. odnětí dotace při prodlení s dokončením díla), v některých případech škoda reálně nehrozí, smluvní pokuta je sjednávána z důvodu preventivního a v případě jejího uložení bude působit ryze sankčně (např. smluvní pokuta za prodlení s předložením dokladů o platném pojištění zhotovitele). Rozhodující může být i další kontext smlouvy, např. již zmíněná limitace smluvních pokut, liberační důvody ad.

Zájemce o hlubší vhled do problematiky přiměřenosti smluvní pokuty z hlediska moderačního práva soudu odkazujeme na přelomový rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 1. 2023, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022. (Podstatnou novinkou oproti starší judikatuře je mj. to, že soudy již nemají zkoumat nepřiměřenost smluvního ujednání o smluvní pokutě, nýbrž nepřiměřenost konkrétního nároku na smluvní pokutu – i s přihlédnutím k okolnostem, které existovaly při porušení smluvní povinnosti, popř. i po něm.)

K odst. 15.1. písm. a): Smluvní pokuta v tomto písmeni míří na nejzávažnější případy prodlení zhotovitele. Její předvyplněnou výši (0,02 % z ceny díla) lze obecně považovat za přiměřenou s ohledem na funkci, kterou smluvní pokuta plní a v kontextu dalších ujednání tohoto článku (podrobněji viz výše), záleží také ale samozřejmě na ceně díla. Obecně nedoporučujeme se od navržené výše příliš odchylovat směrem nahoru.

Nejen, že může nastat situace, kdy bude zhotovitel nucen vymáhat smluvní pokutu, kterou sám nebude považovat za přiměřenou, popř. příliš brzy dosáhne celkové limitace smluvní pokuty dle této smlouvy, ale jako nepřiměřeně vysokou může soud smluvní pokutu snížit. Při případné úpravě předvyplněné hodnoty by měla být brána v potaz zejména cena konkrétního díla. V případě děl s nižší cenou by se nemělo stát, že smluvní pokuta dle písmene a) bude nižší, než smluvní pokuty dle písmen b) a c). Smluvní pokuty by měly být logicky odstupňovány podle závažnosti porušení povinnosti zhotovitele.

Smluvní pokuta za prodlení s převzetím staveniště pod toto písmeno logicky patří pouze v případě, že je termín dokončení díla časově navázán na převzetí staveniště. Pokud tomu tak není, pak by měl být z písmene a) tento bod vypuštěn a doplněn do písmene b) či c).

V automatickém dokumentu je možné přidat další případy prodlení zhotovitele, při kterých vznikne objednateli nárok na smluvní pokutu ve výši uvedené v písmeni a). Logicky by mělo jít o případy, kdy v prodlení zhotovitele se splněním jeho povinnosti může mít pro objednatele obdobně závažné následky jako prodlení s předáním celého díla.

K odst. 15.1. písm. b): Smluvní pokuta v tomto písmeni by obecně neměla přesáhnout částku 5.000–10.000,- Kč za den (s přihlédnutím k ceně díla, viz komentář k písmeni a). Smluvní pokuta zde plní často spíše funkci preventivní.

Volitelně lze doplnit další body. Pro ně platí totéž, co bylo uvedeno k písmeni a). Může jít například o prodlení s plněním dílčích termínů, pokud byly doplněny v článku IV.

K odst. 15.1. písm. c): Smluvní pokuta v tomto písmeni by obecně neměla přesáhnout částku 1.000–5.000,- Kč za den. Vzorová smlouva tuto smluvní pokutu navrhuje pro případ prodlení s odstraněním každé jednotlivé vady díla. Pokud jde ale o odstranění vad a nedodělků uvedených v předávacím protokolu k dílu, platí speciální ujednání písmene b), které je formulováno odlišně – nárok na smluvní pokutu podle písmene b) nevzniká samostatně za každou jednotlivou vadu či nedodělek.

K odst. 15.1. písm. d): Volitelně lze doplnit smluvní pokutu za jednorázové porušení povinnosti. K případnému doplnění by mělo být přistupováno uvážlivě. Mělo by se jednat skutečně o důležité povinnosti, při jejichž porušení hrozí například objednateli škoda. V žádném případě nedoporučujeme doplňovat např. „porušení jakékoliv jiné povinnosti plynoucí z této smlouvy“. Účelem smlouvy nemá být zhotovitele trestat, ale nastavení vyváženého, funkčního smluvního vztahu.

Ujednání **odstavce 15.2.** má předejít nepřiměřené kumulaci smluvních pokut zejména v těch případech, když by uživatel do smlouvy doplnil vícero dílčích termínů a smluvních pokut spojených s jejich nedodržením takovým způsobem, že by hrozila kumulace smluvních pokut (např. všechny termíny by byly určeny pevným datem, nebo odvozeny od předání staveniště, ne jeden od druhého).

Odstavec 15.3. zbavuje zhotovitele povinnosti platit smluvní pokutu ve shodných případech, v jakých se dle § 2913 občanského zákoníku zproští odpovědnosti za škodu způsobenou porušením smluvní povinnosti.

K odstavci 15.4.: Limitace celkové výše smluvních pokut je ve smlouvách uzavíraných v soukromém sektoru naprostý standard. S ohledem na cenu díla doporučujeme držet se přibližně v rozmezí 10–20 %. Vyšší hodnota by pro zhotovitele představovala značné riziko, které by ho mohlo odradit i od účasti v zadávacím řízení.

Odstavec 15.5. v případě děl, která nejsou financována prostřednictvím dotace zkracuje promlčecí lhůtu nároku na smluvní pokutu na 1 rok. Objednatel by měl smluvní pokuty uplatňovat skutečně bezprostředně v návaznosti na porušení povinnosti.

V odstavci 15.8. lze volitelně sjednat limitaci náhrady škody, která by platila shodně, vzájemně pro obě strany.

Článek XVI. – Odstoupení od smlouvy

Odstoupení od smlouvy je krajním řešením porušení povinnosti druhou smluvní stranou (využit lze ale i v jiných případech). Možné je postupovat i tak, že strana odstoupí od smlouvy až k určitému datu, přičemž v mezidobí se mohou strany pokusit dohodnout na pokračování smluvního vztahu.

Uživatel má možnost v celém článku upravovat dle potřeby a uvážení různé časové údaje. Vyplněné hodnoty by měly být přiměřené a v odpovídajících případech shodné pro obě strany.

K odstavcům 16.2. a 16.3.: V případě, že bylo provádění díla na delší dobu přerušeno, zejména z důvodu vyšší moci, nemusí být spravedlivé po jedné či druhé smluvní straně požadovat, aby ve smluvním vztahu za sjednaných podmínek nadále setrvala. Smluvním stranám proto ujednání odst. 16.2. písm. b) a odst. 16.3. písm. b) umožňuje se ze smluvního vztahu vyvázat. Délku přerušení, v případě kterého lze od smlouvy odstoupit, je možné upravit, měla by být přiměřená konkrétnímu dílu, zejména celkové sjednané době provádění díla. Sjednaná délka takového přerušení by měla být shodná pro obě smluvní strany.

Doplnit lze volitelně i další důvody, pro které může jedna či druhá strana od smlouvy odstoupit. Může jít například o neposkytnutí dotace, resp. nepředání staveniště v návaznosti na to, do určité doby – k tomu viz komentář k odstavcům 1.5. a 4.1. Smlouva by měla být v tomto směru vyvážená. Žádná ze stran by neměla mít právo od smlouvy odstoupit kdykoliv, bezdůvodně, dle své libovůle.

Odstavec 16.6. upravuje způsob vypořádání stran po odstoupení od smlouvy. Upravit lze navržené termíny. Při odstoupení od smlouvy se ovšem strany často nerozcházejí v dobrém a zde předpokládanou součinnost si pak pravděpodobně neposkytnou. V každém případě z tohoto ujednání plynou vzájemné nároky smluvních stran.

Článek XVII. – Změny smlouvy

Typickým nešvarem smluv o dílo na stavební práce uzavíraných obcemi a městy je absence jakéhokoliv v praxi použitelného, funkčního změnového mechanismu, ba co hůře, naopak sjednání „mechanismu“ zcela nerealistického a nefunkčního, kdy je ve smlouvách bez výjimky ujednáno, že veškeré změny smlouvy lze činit pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků na jedné listině, výslovně označených jako dodatek smlouvy apod., kdy často navíc takový dodatek musí být schválen v lepším případě radou obce, v horším případě zastupitelstvem (dle zákona o obcích musí změny smlouvy schvalovat ten orgán, který schvaloval uzavření samotné smlouvy, nerozhodne-li tento orgán předem jinak).

V praxi se ovšem takřka na každé stavbě vyskytne potřeba provést změny díla, např. v důsledku zjištění odlišných podmínek v místě provádění díla oproti podmínkám předpokládaným projektovou dokumentací, popř. v důsledku nesrovnalostí v projektové dokumentaci. Mnohdy půjde o změny zcela drobné a v kontextu celého díla prakticky zanedbatelné, na jejichž potřebu je však třeba reagovat zcela operativně v zájmu plynulosti provádění díla a dodržení termínů.

V krajních případech, které bohužel nejsou v praxi nijak ojedinělé, by pak na základě ujednání předestřeného v prvním odstavci bylo někdy nutné stavbu na měsíc zcela zastavit a vyčkat na usnesení zastupitelstva, aby schválilo například drobnou sanaci podloží nebo jinou podružnost. To se samozřejmě reálně neděje, stavební práce musí plynule běžet, a často také běží dlouhé měsíce v rozporu s uzavřenou smlouvou o dílo, kterou tak zhotovitel s vědomím osob na straně objednatele porušuje, na zaplacení jakýchkoliv víceprací nemá obvykle nárok (z hlediska ustálené judikatury většinou nejde ani o bezdůvodné obohacení na straně objednatele), a smlouva se dodatkem platně mění (schvalují se změnové listy), dlouho po tom, co jsou práce provedeny, někdy až při předání díla.

Tuto neblahou praxi je třeba zcela odmítnout, a vzorová smlouva proto navrhuje změnový mechanismus odpovídající potřebám stavby. (Jeho fungování je však do určité míry závislé na uživateli automatického dokumenty, resp. nastavení vnitřních procesů a oprávnění na straně objednatele, které uživatel do automatického dokumentu promítne.)

Současně je třeba připomenout, že v případě měřené zakázky není vůbec změnou smlouvy použití jiného objemu materiálu apod. pro práce uvedené v projektové dokumentaci, než jaký je uveden ve výkazu výměr. Výkaz výměr obsahuje jen předpokládaná množství, zhotovitel je povinen provést dílo tak, jak je specifikované v projektové dokumentaci, fakturují se a platí vždy skutečná množství. V některých případech (např. u rekonstrukcí či zemních prací, kde by nebylo efektivní a ekonomické provádět předem podrobné průzkumy) často již projektová dokumentace předpokládá variantní řešení v závislosti na zjištěných poměrech v místě stavby při provádění díla. Použití řešení předvídaného projektovou dokumentací obvykle také nelze považovat za změnu díla (někdy může nastat problém s tím, že výkaz výměr počítá jen s jednou variantou a neobsahuje všechny potřebné položky).

Pokud by objednatel z jakéhokoliv důvodu potřeboval změny díla sjednané méně formálním způsobem, či skutečnosti, které vedly ke změně předpokládané ceny měřené zakázky, vtělit do „klasického“ písemného dodatku, například kvůli čerpání dotace, smluvním stranám nic nebrání takový dodatek uzavřít. Jeho předmětem pak ale nebude změna smlouvy, ale pouze potvrzení změn smlouvy dříve sjednaných méně formálním způsobem či potvrzení skutečností, které objektivně nastaly, a které mají vliv na konečnou cenu díla, popř. i na sjednané termíny. Někdy jsou objednatelé nuceni teprve na uzavření „klasického“ písemného dodatku vázat splatnost „víceprací“ z důvodu financování díla z dotace, což není nejšťastnější, nicméně to by nemělo nic měnit na tom, že změna díla je ve skutečnosti závazně sjednávána již dříve některým z méně formálních postupů.

K odstavci 17.1.: Článek XVII. koncepčně vychází z toho, že obecným způsobem změny smlouvy jsou „klasické písemné dodatky“, následně ale upravuje výjimky s ohledem na výše uvedené.

Odstavce 17.2. a 17.3. upravují změnový mechanismus pro vyjmenované případy potřebných změn díla, včetně méně formálních způsobů sjednání změny smlouvy. Podle **odstavce 17.2.** je smlouva závazně změněna odsouhlasením změnového listu objednatelem, podle **odstavce 17.3.** písemným odsouhlasením změn, když stačí tyto změny jednoduše popsat; změnový list obsahující soupis prací a ocenění postačí zpracovat dodatečně. Vždy jde o to, aby byla změna díla platně sjednána před tím, než se provede, a práce mohly plynule probíhat.

V odstavci 17.4. je upraveno, jak se změny díla sjednané dle odstavců 17.2. a 17.3. ocení. **V odstavci 17.6.** je pak ujednáno, že i v případě zájmu objednatele o jiné změny díla je zhotovitel povinen předložit objednateli nabídku oceněnou dle tohoto odstavce, pokud mu v tom nebudou bránit vážné důvody.

Změny díla často nemají dopad pouze na jeho cenu, ale i na sjednané termíny, jak je naznačeno v poslední větě odstavce 17.2. Případné prodloužení termínů by měl navrhnout zhotovitel ve změnovém listu a náležitě odůvodnit.

V odstavci 17.5. lze upravit dobu, ve které se má objednatel vyjádřit ke změnovému listu. V ideálním případě by měla být co nejkratší.

Odstavec 17.7. připomíná objednateli, potažmo smluvním stranám, že změny smlouvy mají své meze. Podle § 222 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, platí, že zadavatel nesmí umožnit podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku. Co se rozumí podstatnou změnou závazku je uvedeno v následujících odstavcích § 222.

V odstavci 17.8. je k doplnění, kdo je za objednatele oprávněn rozhodovat o změnách smlouvy, a zvláště je zde k doplnění, kdo je oprávněn rozhodovat o změnách dle odstavců 17.2. a 17.3. K rozhodování o těchto změnách musí být v každém případě pověřena fyzická osoba, která bude schopná na jejich potřebu opera-

tivně reagovat, nikoliv kolektivní orgán, bez toho by celý navržený změnový mechanismus v zásadě ztratil smysl. Může jít například o technický dozor stavebníka, investičního referenta (či obdobnou pozici v rámci obecního úřadu), popř. starostu (zejména v menší obci). Pověřeno může být i více osob, každá například jen v určitém finančním objemu změn. To je vnitřní věcí objednatele, ve smlouvě toto nutně uvedeno být nemusí, ovšem zhotovitel musí vědět, s kým a případně za jakých podmínek může změnu smlouvy platně sjednat. Stejně tak je třeba, aby si tyto informace a případné doklady o tom vyžádal objednatel od zhotovitele. Ve smlouvě (například přímo v hlavičce, jak je výše naznačeno) je možné přímo označit pověřené osoby a uvést jejich kontaktní údaje.

Jak již bylo uvedeno výše, podle zákona o obcích platí, že změnu smlouvy musí schválit ten orgán, který rozhodl o jejím uzavření, pokud sám tento orgán nerozhodne jinak. Na to se často v souvislosti se smlouvami o dílo nepamatuje, popřípadě toto řeší směrnice o zadávání veřejných zakázek, ale neuspokojivě, se všemi negativními důsledky výše uvedenými. Účelem zahrnutí odstavce 17.8. do vzorové smlouvy je tak i to, aby spolu se schválením textu smlouvy příslušný orgán obce delegoval i pravomoc rozhodovat o jejích změnách (popř. umožnil, aby toto oprávnění bylo sjednáno například ve smlouvě s TDS).

Článek XVIII. – Závěrečná ujednání

Odstavec 18.2. pro pořádek upravuje požadavky na komunikaci stran v písemné formě.

V odstavci 18.5. lze doplnit kolektivní orgán obce, který uzavření smlouvy schválil včetně čísla a data usnesení. V návrhu smlouvy o dílo, který bude součástí zadávací dokumentace, zůstane informace o tom, že tyto údaje budou doplněny před uzavřením smlouvy. V případě, že uzavření smlouvy s vybraným zhotovitelem kolektivní orgán obce neschvaluje (schvaluje například jen zadávací dokumentaci včetně návrhu smlouvy), mělo by být toto ujednání uživatelem vypuštěno.

INFLAČNÍ DOLOŽKA

Obecně

Volitelnou přílohou smlouvy o dílo je inflační doložka, kterou bude vhodné použít, má-li být dílo dokončeno za delší dobu (rok a více) od uzavření smlouvy.

Jedná se o inflační doložku navrženou Hospodářskou komorou ČR, jejíž text byl jen mírně upraven, aby navazoval na vzorovou smlouvu.

Na první pohled může inflační doložka vypadat složitě, což je ovšem dáno tím, že navržený mechanismus skutečně precizně promítá změny cen stavebních děl konkrétního druhu v čase do ceny konkrétního díla.

I proto má být vyúčtování změn ceny prováděno samostatně, zpětně, v době, kdy jsou již zveřejněny potřebné údaje Českým statistickým úřadem.

Hovoří-li se obecně o inflaci, často se má na mysli index spotřebitelských cen. Ten ale se stavebnictvím často příliš nesouvisí. Inflační doložka předpokládá doplnění indexu cen stavebních děl, a to konkrétního dle druhu díla. Kódy dle klasifikace CC-CZ jsou dostupné např. po rozkliknutí tabulky pro vybraný rok v odkazu níže.

Doplnit je tedy třeba do odstavce 5 například „1220 Budovy administrativní“, nebo „2112 Místní a účelové komunikace“.

Data jsou Českým statistickým úřadem zveřejňována zpětně vždy za kalendářní čtvrtletí a inflační doložkou se zpětně upravuje cena prací provedených právě v příslušném čtvrtletí.

Rozhodující pro výpočet je typ indexu „předchozí období“. V případě cen stavebních děl jde o index mezičtvrtletní, který uvádí procentuální změnu cen oproti předchozímu čtvrtletí. Data jsou zveřejňována Českým statistickým úřadem na adrese <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&sp=A&skupId=286&katalog=31786&pvo=CEN05B&pvo=CEN05B&evo=v2052> ! CEN05PO-2023 1 (Průměrné tempo růstu uvedené příslušné tabulce není pro výpočet rozhodné.)

K výpočtu

V základním vzorci

$$UC_n = F_{nz} \times (P_{nz} - 1)$$

UC_n je částka, která má být přičtena (nebo odečtena) k ceně prací fakturovaných za konkrétní kalendářní čtvrtletí;

F_{nz} je cena prací, které byly za konkrétní kalendářní čtvrtletí vyfakturovány;

P_{nz} je násobitel úpravy ceny pro konkrétní kalendářní čtvrtletí, který se určí dle níže uvedeného vzorce:

$$P_{nz} = \prod_0^n \left(\frac{Li}{100} \right)$$

matematický symbol \prod znamená součin řady.

Aplikace výše uvedeného vzorce spočívá v tom, že postupně násobíme setiny zveřejněných indexů počínaje indexem pro kalendářní čtvrtletí, ve kterém byla podána nabídka zhotovitele, a konče indexem pro kalendářní čtvrtletí, pro které se počítá úprava ceny.

Pokud je například stavebním dílem administrativní budova, nabídka byla podána v prvním čtvrtletí roku 2023 a počítáme úpravu ceny pro poslední čtvrtletí roku 2023, vynásobíme: $101,3/100 \times 100,3/100 \times 100,2/100 \times 101,3/100$ a násobitel **P_{nz}** tak bude činit 1,031306002014. (To znamená, že ceny stavebních děl – administrativních budov, byly přibližně na 103,13 % oproti 100 % ve čtvrtletí předcházejícímu podání nabídky).

Pokud by například ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 byly vyfakturovány stavební práce za 1.000.000,- Kč, pak po dosažení vypočtené hodnoty násobitele **P_{nz}** do základního vzorce dospějeme k výsledku, že na základě inflační doložky má být doplaceno ještě 31.306,- Kč.