

Transakční praxe: Architekt versus město 1 (Garance dodržení plánovaných investičních nákladů stavby)

V posledním období dochází k velmi náročným jednáním mezi architekty jako zhotoviteli projektové dokumentace (a poskytovateli dalších plnění, např. obstarání veřejnoprávních povolení) na straně jedné a městy jako objednateli na straně druhé, zejména o stanovení (nejen vzájemných finančních) podmínek smluv o dílo.



Transakční praxe: Architekt versus město 1 (Garance dodržení plánovaných investičních nákladů stavby)

V posledním období dochází k velmi náročným jednáním mezi architekty jako zhotoviteli projektové dokumentace (a poskytovateli dalších plnění, např. obstarání veřejnoprávních povolení) na straně jedné a městy jako objednateli na straně druhé, zejména o stanovení (nejen vzájemných finančních) podmínek smluv o dílo. Zpravidla jde o jednání v rámci jednacího řízení bez uveřejnění, které navazuje na proběhlou architektonickou soutěž. Jedním z nejvíce diskutovaných témat je otázka garance dodržení plánovaných investičních nákladů stavby.

Přes svoji komplikovanost, jde najít rozumný kompromis, aby požadavky na dodržení plánovaných nákladů stavby byly zachovány, avšak v takové míře, která představuje pro architekty rozumné riziko, které lze podstoupit. Vzdát se zcela těchto požadavků ze strany města nedává logiku, stejně je těžko prosaditelné požadovat absolutní garanci budoucích investičních nákladů stavby. Města požadují, aby architekti garantovali, že na základě jejich tvůrčí činnosti a dokumentace podle smlouvy o dílo bude možné následně realizovat stavbu za předem stanovených a garantovaných ekonomických podmínek. Takový postup je nepochybně žádoucí a správný, avšak s ohledem na vnější ekonomické podmínky v praxi zcela (resp. zpravidla) nerealizovatelný. Jednání mezi městy a architekty v rámci jednacího řízení bez uveřejnění tak často zamrznou na mrtvém bodě. Architektonická soutěž představuje zpravidla otevřenou architektonickou soutěž o návrh za účelem nalezení nejvhodnějšího řešení, které splní požadavky objednatele, a to ve smyslu § 143 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů ("ZZVZ"). Na základě výsledku soutěže o návrh město jako zadavatel a budoucí objednatel zahajuje zadávací řízení ve formě jednacího řízení bez uveřejnění v souladu s § 65 ZZVZ, a to zpravidla na základě výzvy k jednání v jednacím řízení bez uveřejnění.

Zhotovitel v rámci plnění pro město zpravidla vypracuje návrh stavby (tj. dopracuje návrh ze soutěže o návrh), vyhotoví projektovou dokumentaci pro společné povolení, respektive pro územní rozhodnutí, stavební povolení a pro provádění stavby, provede inženýrské (obstaravatelské) činnosti pro stavbu, provede autorský dozor, vyhotoví informační model stavby, vyhotoví návrh interiéru a provádí konzultační a schvalovací činnosti během výběru generálního zhotovitele stavby, realizace stavby, zkušebního provozu stavby a uvádění stavby do provozu (včetně přípravy soupisu prací a dodávek) v souladu s podmínkami stanovenými ve smlouvě o dílo.



Gabriel Achour

Partner
Praha

T + 420 270 006 111

E gabriel.achour@achourpartners.com

Na jedné straně architekti jako zhotovitelé nechtějí nést odpovědnosti (včetně odpovědnosti za vady) za budoucí ekonomický vývoj, často turbulentní, a na straně druhé se města nechtějí dostat do situace, kdy architekti realizují (sice) nádherná architektonická díla, avšak bez zřetele na rozpočtové možnosti měst. Rozpory jsou často spojeny s přípravou projektové dokumentace na výstavbu škol, nemocnic, veřejných knihoven apod., kde je upřednostňován účel stavby a kdy je dán téměř u každého města jako investora omezený finanční rozpočet. Byl zaznamenán dokonce případ, kdy si konkrétní architektonická kancelář (resp. projektanti) stěžovali u České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě na smluvní standard konkrétního statutárního města.

Lze si představit kompromis spočívající ve stanovení závaznosti plánovaných investičních nákladů stavby ke dni účinnosti smlouvy o dílo, s tím, že pokud dojde k následnému zvýšení takových nákladů, je stanoven procesní postup, který zcela zbavuje zhotovitele odpovědnosti za zvýšení takových nákladů, např. zhotovitel musí informovat o takovém zvýšení a navrhnout opatření pro snížení investičních nákladů. Zároveň by měla smlouva o dílo obsahovat omezující ustanovení ve vztahu k výrobkům, materiálům, prvkům, řešením, postupům nebo technologiím.

Garance dodržení plánovaných investičních nákladů stavby

Obecně bylo pravidlem, že zhotovitel byl 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 kompletní činnost ve vztahu ke generálnímu zhotoviteli stavby a případně vedlejší náklady na 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, např. rozsah řešeného území, otázka volného mobiláře, 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).

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. 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



Na jedné straně architekti jako zhotovitelé nechtějí nést odpovědnost (včetně odpovědnosti za vady) za budoucí ekonomický vývoj, často turbulentní, a na straně druhé se města nechtějí dostat do situace, kdy architekti realizují (sice) nádherná architektonická díla, avšak bez zřetele na rozpočtové možnosti měst.

nosti 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.



Smlouva o dílo by měla předně stanovit povinnost zhotovitele informovat objednatele o změně plánovaných investičních nákladů stavby.

Povinnost informovat o změně plánovaných investičních nákladů stavby

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 vyšší plánovaných investičních nákladů stavby (a to přesnou částkou a propočtem) v rozsahu podle požadavků na zpracování 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 vyšší 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.

Právo přerušit či odstoupit od smlouvy o dílo

Smlouva o dílo může stanovit, že doručení oznámení o zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby (v jakémkoli či v určitém rozsahu) opravňuje objednatele k přerušení provádění díla. V případě, že by došlo ke zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby o více, jak určitou částku oproti původně stanovené výši plánovaných investičních nákladů stavby (ať již jednorázově nebo v celkovém souhrnu všech dílčích zvýšení), měl by být objednatel oprávněn od smlouvy o dílo případně odstoupit.

Opatření ke snížení investičních nákladů stavby

Zároveň by měl být zhotovitel povinen v oznámení o zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby navrhnout účinná a reálně proveditelná opatření, která bude vhodná či nezbytně 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. Opatření ke snížení nákladů musí zachovat faktickou a právní realizovatelnost stavby (a to v předpokládaných termínech), její provozuschopnost a musí být splněny veškeré podmínky ve vztahu ke stavbě stanovené podle platných právních předpisů, technických norem a podle smlouvy o dílo.

Návrhy na opatření ke snížení nákladů je oprávněn učinit i objednatel, pro vyloučení pochybností by však mělo být stanoveno, že zhotovitel má ve vztahu k návrhům na opatření ke snížení nákladů předložených ze strany objednatele stejné povinnosti, jako kdyby takový návrh učinil zhotovitel sám. Zhotovitel by měl být povinen ve vztahu ke každému opatření ke snížení nákladů předložit objednateli cenový odhad předpokládaného snížení nákladů stavby v důsledku takého opatření.

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 zacho-



V případě, že podle odborného 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.

vána jedinečnost autorského díla.

Smlouva o dílo by měla obsahovat ustanovení, že v případě sporu o tom, zda došlo či nedošlo ke zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby, může kterákoli ze stran požádat nezávislého znalce, aby potvrdil, že došlo ke zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby, zejména stavebních prací a cen materiálů, a tato skutečnost je zcela nezávislá na činnosti zhotovitele (tj. nevznikla z důvodu jednání či opomenutí zhotovitele).

Smlouva o dílo by pro vyloučení pochybností měla stanovit, že objednatel není povinen zhotovitelem navrhovaná opatření ke snížení plánovaných investičních nákladů stavby přijmout.

Dodatek ke smlouvě o dílo

V případě, že dojde ke zvýšení plánovaných nákladů stavby, jsou strany povinny uzavřít dodatek ke smlouvě o dílo a stanovit novou výši plánovaných investičních nákladů stavby. Rovněž tak v případě dohody o opatřeních ke snížení nákladů

bude uzavřen dodatek ke smlouvě o dílo.

Omezení ve vztahu k výrobkům, materiálům, prvkům, řešením, postupům nebo technologiím

S výše uvedenou problematikou souvisí otázka omezení ve vztahu k výrobkům, materiálům, prvkům, řešením, postupům nebo technologiím. Základním pravidlem je, že projektová dokumentace nesmí obsahovat požadavky nebo odkazy na konkrétní materiály a výrobky, obchodní firmy, názvy nebo jména a příjmení, specifická označení zboží a služeb, které platí pro určitou osobu, případně její organizační složku, za příznačné, patenty a vynálezy, užité vzory, průmyslové vzory, ochranné známky nebo označení původu.

Dalším pravidlem je, že 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 nebo by byl v rozporu se ZVZ. 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; 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 nesmí mít za následek nedůvodně navýšení plánovaných investičních nákladů stavby oproti nákladům, které by vznikly, pokud by byly užity běžně dostupné výrobky, materiály, prvky, řešení, postupy nebo technologie.

Pro účely smlouvy o dílo je nezbytné definovat pojem "běžně dostupné". Tento pojem lze definovat např. jako situaci, kdy požadované výrobky, materiály, prvky, řešení, postupy nebo technologie jsou na běžném trhu vyráběny minimálně třemi výrobci a je možné na běžném trhu jejich dodání minimálně od tří dodavatelů (respektive prodejců).

Dalším pravidlem je, že pokud si zhotovitel nebude jist v použití jakéhokoli výrobku, materiálu, prvku, řešení, postupu nebo technologie, měl by tuto skutečnost neprodleně konzultovat s objednatelem, případně podle svého nejlepšího vědomí navrhnout nejhodnější variantu, a to vše při zachování podmínek a omezení vyplývajících ze smlouvy o dílo a ze ZVZ.

Posledním důležitým pravidlem je, že

bude-li o to objednatelem požádán, doručí



Zároveň by měl být zhotovitel povinen v oznámení o zvýšení plánovaných investičních nákladů stavby navrhnout účinná a reálně proveditelná opatření, která bude vhodná 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 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 umožňovat 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.

S ohledem na omezení kladená na zhotovitele by smlouva o dílo měla pro vyloučení pochybností výslovně uvést, že stanovená omezení jsou sjednána za účelem ochrany objednatele při nakládání s veřejnými prostředky, neslouží k preferenci jakéhokoli konkrétního výrobku či technologie, nepředstavují ovlivnění hospodářské

soutěže, nepředjímají přímo či nepřímo použití konkrétního výrobku či technologie a představují pouze referenční ověření, že nedošlo k porušení povinnosti zhotovitele.

Zhotovitel by měl ve smlouvě o dílo prohlásit, že si je vědom, že objednatel nakládá s veřejnými prostředky v rámci veřejného rozpočtu a s ohledem na tuto skutečnost strany sjednávají povinnosti, které mají zajistit co nejehospodárnější nakládání s veřejnými prostředky, které investor vyčlenil pro zhotovení stavby. Společným cílem stran je příprava realizace stavby tak, aby nedošlo k omezení kvality a požadovaných standardů a zároveň aby byly dodrženy zásady hospodářského nakládání s veřejnými prostředky.



Základním pravidlem je, že projektová dokumentace nesmí obsahovat požadavky nebo odkazy na konkrétní materiály a výrobky, obchodní firmy, názvy nebo jména a příjmení, specifická označení zboží a služeb, které platí pro určitou osobu, popřípadě její organizační složku, za příznačné, patenty a vynálezy, užité vzory, průmyslové vzory, ochranné známky nebo označení původu.



Focus je ediční řadou odborných publikací vydávaných ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář s.r.o. ("Achour & Partners") a je určen 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 jejich partnerů nebo spolupracujících osob nebo jakýchkoli autorů nebo autora publikace. Achour & Partners neodpovídá za aplikace 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, jejich partnerů, spolupracujících osob, ostatních autorů publikace nebo klientů Achour & Partners.

achourpartners.com

© Achour & Partners 2023