

Obsah

O autorovi	20
Úvod	21
Kapitola 1 Výstavbové projekty	25
1. Unikátnost stavebnictví	25
1.1 Individuálnost výstavbového projektu	25
1.2 Úlohy a vztahy	26
1.2.1 Stavební podnikatelé	27
1.2.2 Projektanti	27
1.2.3 Regulátoři	27
1.2.4 Zákazníci	28
1.2.5 Uživatelé	28
1.3 Správa zakázky	28
1.3.1 Správce stavby	30
1.3.2 Potvrzování a určování správce stavby	33
1.3.3 Odpovědnosti a ručení správce stavby	35
1.3.4 Neutralita správce stavby	35
1.3.5 Omezení kompetencí správce stavby	36
1.4 Důležité aspekty výstavbových projektů	38
1.4.1 Spolupráce a konflikty	38
1.4.2 Překrývání fází výstavbového projektu	38
1.4.3 Přípustnost změn a potřeba jejich řešení	39
1.5 Typické smlouvy	39
1.6 Nebezpečí a rizika podnikání ve stavebnictví	40
1.6.1 Identifikace nebezpečí	40
1.6.2 Analýza rizik	41
1.6.3 Opatření proti riziku	41
1.6.4 Alokace rizik ve smlouvě	42
1.7 Zahraniční podnikání ve stavebnictví	43

1.7.1	Manažerské analýzy při zahraničním podnikání	44
1.7.2	Typická nebezpečí a jejich zdroje při vstupu na nový trh	45
1.7.3	Podnikání prostřednictvím pobočky nebo dceřiné společnosti	47
Kapitola 2 Kontinentálně-evropské právo a common law		49
1.	Sbližování právních systémů	49
1.1	Smluvní pokuta za zpoždění / paušalizovaná náhrada škody za zpoždění (delay damages)	51
1.2	Dokončení díla (substantial completion) / splnění smlouvy (performance)	52
1.3	Převzetí díla	52
1.4	Závaznost rozhodnutí v adjudikaci	54
1.5	Limitace odpovědnosti	54
1.6	Zánik nároku (claimu) při jeho pozdním oznámení	55
1.7	Netransparentní přenesení rizika	56
1.8	Vyšší moc a další události, jež umožňují změnu anebo ukončení smlouvy	57
1.9	Nezávislost správce stavby	59
1.10	Princip ochrany dobré víry (dobrých mravů)	60
1.11	Ukončení smlouvy podle vlastního uvážení (termination in convenience)	61
1.12	Časové aspekty [plnění v přiměřené době bez určení termínu dokončení (time at large), souběžné zpoždění (concurrent delay), časové rezervy (float)]	62
1.13	Oceňování náhrady škody vzorcem (matematickým modelem)	62
1.14	Zákonná odpovědnost za vady	63
1.15	Režim odpovědnosti za plnění	63
2.	Vzájemné ovlivňování common law a kontinentálně-evropského práva	64
Kapitola 3 Metody dodávky		69
1.	Základní charakteristiky metod dodávky	69
1.1	Odpovědnost za projektovou dokumentaci	70

1.2	Určení ceny díla	71
1.3	Správa zakázky	71
1.4	Rozdělení odpovědností (alokace rizik) a nároky na dodatečné peníze a čas (claimy)	72
1.5	Generální dodavatelství / Design-Bid-Build (DBB)	72
1.6	Design-Build (DB)	73
1.6.1	Odpovědnost za plnění: Řádná péče versus zajištění vhodnosti díla k danému účelu	75
1.6.2	Pojištění profesní odpovědnosti u projektů Design-Build	76
1.6.3	Zadávaní zakázek u projektů Design-Build	77
1.6.4	Požadavky objednatele u projektů Design-Build	79
1.7	Rozlišení smluvních podmínek FIDIC z hlediska metod dodávky	80
1.7.1	Design-Build podle FIDIC	81
1.8	Construction Management (CM)	84
1.8.1	CM at-risk	85
1.9	Multiple-Prime Contracts	86
1.10	Rozšířené metody dodávky	86
1.10.1	PPP	87
1.11	Další metody dodávky	87
1.11.1	Partnering	87
1.11.2	Projekty Fast Track	88
1.11.3	Alliancing	89
1.11.4	Včasná zapojení zhotovitele (ECI) a dohoda o předrealizačních službách	90
1.11.5	BIM (Building Information Modeling)	91
Kapitola 4 Specifika EPC a EPCM		95
1.	Metody technologických dodávek	95
2.	EPC (Engineer-Procure-Construct)	96
2.1	Výhody metody EPC	97
2.2	Nevýhody metody EPC	97
2.3	Klíčové otázky při přípravě EPC projektů	98
2.4	Smlouva v režimu EPC připravená „na míru“	99
2.5	Zakázky „na klíč“ v režimu EPC	99
2.6	Projektová dokumentace u projektů EPC	101

3.	EPCM (Engineer-Procure-Construction Management)	101
3.1	Výhody metody EPCM	104
3.2	Nevýhody metody EPCM	104
4.	EPC nebo EPCM?	105

Kapitola 5 Unifikace a standardizace stavebního

	smluvního práva	109
1.	Unifikace	109
1.1	Unifikace na úrovni zákona, zásad a vzorových dokumentů	109
1.1.1	Unifikace na úrovni zákona	109
1.1.2	Unifikace na úrovni zásad	110
1.1.3	Unifikace na úrovni vzorových dokumentů	111
1.2	Stavební sdružení (společnost)	112
1.2.1	Sdružení bez solidární odpovědnosti a bez právní subjektivity	113
1.2.2	Konsorcium	113
1.2.3	Sdružení se solidární odpovědností a s právní subjektivitou (ARGE)	114
1.3	Finanční instituce a jejich vliv na unifikaci a standardizaci	115
1.3.1	Fondy Evropské unie	115
1.3.2	Evropská investiční banka	115
1.4	Smluvní (obchodní) podmínky podle rozhodného práva	116
1.5	Smysl vzorových dokumentů v rámci výstavbových projektů	117
1.6	Standardizované vzory smluv jako pramen objektivního dispozitivního práva	119
1.7	Vliv na rozhodování sporů	121
1.8	Obligační statut smlouvy	122
1.9	Výklad	123
1.10	Kontext obchodní zvyklosti	124
2.	Zásady lex constructionis	125
2.1	Ochrana proaktivity a dobré víry z hlediska doby výstavby	126
2.2	Připustnost a nutnost změn	128

Kapitola 6 Cena	131
1. Určení ceny díla	131
1.1 Ekonomické vlivy na cenu díla	133
1.2 Konstrukce ceny díla	133
1.3 Položková cena (měřená zakázka)	135
1.3.1 Metody měření	136
1.3.2 Podmíněné obnosy	137
1.3.3 Opce	138
1.4 Paušální cena	139
1.5 Nákladová cena	141
1.6 Garantovaná maximální cena	142
1.7 Cílová cena	143
1.8 Určení ceny díla podle nového občanského zákoníku ..	144
1.9 Vyúčtování, platby a splácení celkové ceny	146
1.10 Projektové financování	146
1.11 Cena ve smluvních podmínkách FIDIC pro smlouvu o dílo	147
1.12 Překročení předpokládané ceny	148
1.12.1 Příklady překročení předpokládané ceny ze zahraničí	150
1.13 Změna ceny jako přirozená vlastnost velkých výstavbových projektů	154
1.14 Mimořádně nízká nabídková cena	156
Kapitola 7 Čas	161
1. Časové aspekty velkých výstavbových projektů	161
1.1 Řízení času	161
1.2 Zpoždění a prodloužení doby pro dokončení	164
1.3 Metoda kritické cesty	169
1.4 Harmonogram	170
1.5 Časová rezerva	172
1.6 Plnění v přiměřené době bez určení termínu dokončení (time at large)	174
1.7 Souběžné zpoždění	177
1.8 Ztížené podmínky realizace	181
1.9 Doba pro dokončení podle FIDIC	182
1.10 Harmonogram podle FIDIC	184
1.11 Zpoždění a přerušení realizace podle FIDIC	186

1.11.1	Zpoždění realizace	186
1.11.2	Přerušeni realizace	187
1.12	Ukončení smlouvy podle FIDIC	187
2.	SCL Protokol: Standard pro řízení zpoždění a ztížených podmínek (poruch) realizace výstavbového projektu	188
2.1	Harmonogram a průběžné záznamy	190
2.2	Smysl prodloužení doby pro dokončení	191
2.3	Oprávnění k prodloužení doby pro dokončení	191
2.4	Postup pro uznání prodloužení doby pro dokončení	191
2.5	Vliv zpoždění	191
2.6	Postupná aktualizace prodloužení doby pro dokončení	192
2.7	Časová rezerva a její vztah k době pro dokončení	192
2.8	Časová rezerva a její vztah ke kompenzaci	192
2.9	Souběžné zpoždění a jeho vliv na oprávnění k prodloužení doby pro dokončení	193
2.10	Souběžné zpoždění a jeho vliv na oprávnění ke kompenzaci za prodloužení	193
2.11	Identifikace časových rezerv a souběžného zpoždění	193
2.12	Následná analýza zpoždění	193
2.13	Zmírnění zpoždění a zmírnění ztráty	194
2.14	Vazba mezi prodloužením doby pro dokončení a kompenzací	194
2.15	Ocenění změn díla (variací)	194
2.16	Princip kalkulace kompenzace za prodloužení	194
2.17	Význam nabídkových cen	195
2.18	Lhůta pro ocenění kompenzace	195
2.19	Souhrnné nároky	195
2.20	Akcelerace	195
2.21	Poruchy (ztížené podmínky realizace)	196
2.22	Vývoj SCL Protokolu	196
Kapitola 8	Změny	199
1.	Přírozená potřeba změn v průběhu realizace výstavbového projektu	199
2.	Změny předmětu a ceny díla veřejných zakázek na stavební práce v průběhu jejich realizace	200

2.1	Důvody pro změny předmětu díla v průběhu jeho realizace	205
3.	Smluvní ustanovení o změnách	207
3.1	Změna versus variace – jazykový problém překladu ve slovanských jazycích	207
3.2	Změna versus variace – právněteoretický problém v postkomunistických zemích	209
3.3	Změna versus variace – vliv dotací z EU a následných kontrol čerpání dotací	210
3.4	Funkční nastavení změnových mechanismů	213
3.5	Způsob a postup při provedení změn	213
3.5.1	Řízené změny	214
3.5.2	Konstruktivní změny	215
3.5.3	Dobrovolné změny	215
3.6	Oceňování změn	215
3.7	Akcelerace	216
3.8	Změny versus claimy (nároky na dodatečné peníze a čas)	218
3.9	Změny versus jiná naměřená množství v rámci stávajících položek výkazu výměr – měřená zakázka	219
3.10	Změny versus úpravy ceny díla	222
4.	Změny podle FIDIC	222
5.	Soukromoprávní limity smlouvou předvídaných změnových procesů	225
6.	Změny ceny a bezdůvodné obohacení	225
7.	Veřejnoprávní limity smlouvou předvídaných změnových procesů	228
7.1	Podstatné změny veřejných zakázek na stavební práce v průběhu jejich realizace	229
Kapitola 9 Claimy		233
1.	Claim	233
1.1	Claimy zhotovitele podle FIDIC	236
1.2	Claimy objednatele podle FIDIC	236
1.3	Předložení vyčíslení claimu	237
1.3.1	Formální postup při předložení vyčíslení claimu podle FIDIC	238

1.3.2	Obecné metody oceňování a vyčíslení claimu	239
1.3.3	Předložení vyčíslení claimu na prodloužení doby pro dokončení	241
1.3.4	Praktická doporučení pro uplatnění claimů na prodloužení doby pro dokončení	242
2.	Ustanovení se sankčními lhůtami při pozdním oznámení claimu	243
2.1	Vzájemná souvislost alokace rizika a možností uplatnění claimu	246
2.2	Věcná podstata claimu	247
2.3	Limity pro zánik claimu	248
2.4	Hodnocení zániku konkrétního claimu	249
2.5	Možné přístupy při rozhodování o platnosti ustanovení se sankčními lhůtami	250
Kapitola 10 Claim Management		255
1.	Claim Management	255
1.1	Claim Management zhotovitele podle FIDIC	256
1.2	Claim Management objednatele podle FIDIC	256
2.	Interkulturní aspekty	257
3.	Úloha právníka v Claim Managementu	258
4.	Metody vyčíslování nároků	259
4.1	Nárok při konstruktivní akceleraci	260
4.1.1	Přístup ke konstruktivní akceleraci v jednotlivých jurisdikcích	261
4.1.2	Přístup ke konstruktivní akceleraci v USA	264
4.2	Nárok na výrobní režie v souvislosti se zpožděním	267
4.2.1	Vyčíslení nároku na výrobní režii (náklad nebo hodnota)	268
4.2.2	Doba, za kterou je nárok na výrobní režii uplatňován	270
4.2.3	Alokace zdrojů výrobní režie	270
4.3	Nárok na správní režie v souvislosti se zpožděním	271
4.3.1	Vyčíslení nároku na správní režii	272
4.3.2	Vzorce pro vyčíslení správní režie	274
4.3.3	Vzorce pro vyčíslení správní režie v USA	275
4.4	Nárok při ztížených podmínkách realizace	275

4.4.1	Vyčíslení nároku při ztížených podmínkách realizace.....	277
4.5	Souhrnný nárok	278
4.5.1	Zkušenosti se souhrnnými nároky z Velké Británie	281
4.5.2	Souhrnné nároky v kontextu kontinentálního právního systému.....	283
Kapitola 11 Řešení sporů v adjudikaci		287
1.	Spory ve stavebnictví	287
1.1	Rady pro řešení sporů	288
1.1.1	Předcházení sporů (Dispute Avoidance)	291
1.1.2	Rady pro řešení sporů (Dispute Boards): výhody a nevýhody	292
1.1.3	Rada pro rozhodování sporů / Dispute Adjudication Board (DAB)	293
1.1.4	Rada pro posouzení sporů / Dispute Review Board (DRB)	294
1.2	Smluvní adjudikace: Užití DAB ve vzorech FIDIC	294
1.2.1	Stanovisko FIDIC k alternativním metodám řešení sporů	298
1.2.2	Nezávislost a nestrannost rozhodování v adjudikaci	298
1.3	Vynutitelnost rozhodnutí Rady pro řešení sporů	299
1.3.1	Nezávazná doporučení	299
1.3.2	Mezitímní závazná rozhodnutí	300
1.4	Zákonná adjudikace	300
1.4.1	Režim zákonné adjudikace ve Spojeném království.....	302
1.4.2	Britský Systém řešení sporů pro výstavbové projekty	303
1.4.3	Některé procesní náležitosti zákonné adjudikace	303
1.5	Řešení sporů ve stavebnictví v Maďarsku	304
Kapitola 12 FIDIC		309
1.	Expanze vzorů FIDIC.....	309
2.	FIDIC.....	309

2.1	Rozlišení smluvních podmínek FIDIC	310
2.2	Základní součásti smlouvy podle FIDIC.....	312
2.2.1	Dokument smlouvy o dílo	312
2.2.2	Zvláštní podmínky.....	312
2.2.3	Požadavky objednatele	314
2.2.4	Návrh zhotovitele.....	315
2.2.5	Výkresy	315
2.2.6	Výkaz výměr a specifikace	315
2.3	CONS/1999 Red Book	316
2.3.1	Struktura CONS.....	316
2.4	P&DB/1999 Yellow Book	317
2.4.1	Struktura P&DB.....	318
2.5	EPC/1999 Silver Book	319
2.5.1	Struktura EPC.....	319
2.6	Short Form of Contract/1999 Green Book	320
2.6.1	Struktura Short Form of Contract.....	321
2.7	Construction Subcontract.....	321
2.7.1	Struktura Construction Subcontract	321
2.8	Další vzorové dokumenty FIDIC	322
2.9	Alokace rizik u smluvních podmínek FIDIC	324
2.9.1	Alokace rizik podle CONS.....	324
2.9.1.1	Rizika objednatele podle CONS	324
2.9.1.2	Rizika zhotovitele podle CONS.....	326
2.9.2	Alokace rizik podle P&DB	327
2.9.3	Alokace rizik podle EPC	328
2.10	Vlastnické právo a nebezpečí škody na věci	328
2.11	Záruční doba.....	330
2.12	FIDIC DBO/2008 Gold Book.....	331
2.12.1	Struktura FIDIC DBO.....	332
2.13	Odpovědnost za projektovou dokumentaci podle FIDIC	334

Kapitola 13 Další vzory smluv pro výstavbové projekty:

NEC, ICC, ENAA, IChemE, Orgalime,

AIA, VOB

1.	Vzorové smlouvy pro výstavbové projekty	337
1.1	Smluvní vzory NEC (New Engineering Contract)	339
1.1.1	FIDIC versus NEC	341

1.2	Smluvní vzory ICC	342
1.3	Smluvní vzory ENAA	343
1.4	Smluvní vzory IChemE	344
1.5	Smluvní vzory Orgalime	345
1.6	Smluvní vzory AIA	346
1.7	VOB	349
1.7.1	Obsah VOB/B	352
1.7.2	Omezení VOB	354
1.73	Neplatná ujednání v německé judikatuře	356
Kapitola 14 Riziko a pojištění		361
1.	Pojištění ve výstavbových projektech	361
1.1	Základní rozlišení nebezpečí a rizik	362
1.2	Zacházení s riziky ve standardizovaných smlouvách ...	363
1.3	Nebezpečí a rizika výstavbového projektu	366
2.	Požadavky na pojištění ve standardizovaných smluvních podmínkách	370
2.1	Pojištění podle FIDIC	370
2.1.1	Obecné požadavky na pojištění	370
2.1.2	Pojištění díla a vybavení zhotovitele	371
2.1.3	Pojištění pro případ úrazu osob a škod na majetku	371
2.1.4	Pojištění zaměstnanců zhotovitele	372
3.	Praktické aspekty pojištění pro velké výstavbové projekty ...	372
3.1	Doporučení k fázi sjednávání pojištění	373
3.2	Doporučení pro fázi realizace díla k zajištění kompatibility díla s uzavřenou pojistnou smlouvou ...	375
4.	Mezinárodní pojistné právo a standardy pojištění ve stavebnictví	376
4.1	Standardy pojistných podmínek ABN 2011 a ABU 2011	377
4.1.1	Podmínky ABU 2011 – oddíl A	378
4.1.2	Podmínky ABN 2011 – oddíl A	379
4.2	Mnichovské standardy pojistných podmínek CAR a EAR	380
4.2.1	Úvod k pojistným podmínkám CAR a EAR ...	380
4.2.2	Podmínky CAR	381
4.2.3	Podmínky EAR	382

Kapitola 15 Riziko výstavby v podzemí	385
1. Nebezpečí a rizika výstavby v podzemí	385
1.1 Prověřená praxe řízení rizik tunelových staveb	386
1.2 Nepředvídatelnost	388
1.3 Skryté překážky a nevhodná povaha věci předané objednatelům k provedení díla	389
1.4 Opatření pro řízení geotechnických rizik	390
1.5 Zpráva o výchozích mezních hodnotách geotechnických rizik	393
2. Alokace rizika nepředvídatelných fyzických podmínek podle FIDIC	397
2.1 Definice „nepředvídatelnosti“ podle FIDIC	397
2.2 Údaje o staveništi	397
2.3 Dostatečnost přijaté smluvní částky	398
2.4 Nepředvídatelné fyzické podmínky	399
2.5 Nepředvídatelné přírodní síly	400
2.6 Vyšší moc	400
2.7 Osvobození z plnění	401
3. Vhodná metoda dodávky pro výstavbu v podzemí	401
Kapitola 16 Zajištění	405
1. Zajištění ve výstavbových projektech	405
2. Zajištění formou bankovních záruk	406
2.1 Funkce a parametry jednotlivých bankovních záruk	407
2.1.1 Vadium (záruka za nabídku)	407
2.1.2 Akontační záruka (záruka za zálohu)	407
2.1.3 Kauční záruka (realizační záruka)	408
2.1.4 Záruka na záruční opravy (za záruční dobu)	408
2.1.5 Záruka za zádržné	409
2.1.6 Platební záruka	409
2.2 Bankovní záruka za zádržné	410
3. Záruky ve vztahu k právu a pravidlům vydávaným Mezinárodní obchodní komorou v Paříži	412
4. Zajištění formou ručení	415
5. Zajištění formou stand-by akreditivu	417
6. Zajištění podle FIDIC	418

Kapitola 17 Inženýrské stavby: Výstavba dopravní infrastruktury	421
1. Investice do infrastruktury v rozvíjejících se zemích	421
2. Jak se alokují rizika v USA	423
3. Jak se alokují rizika ve Velké Británii	425
4. Zkušenosti ze střední a východní Evropy	428
4.1 Omezené kompetence správce stavby	429
4.2 Neefektivní alokace rizik	430
4.3 Omezení claimů zhotovitele	431
4.4 Smluvní stanovení maximální celkové ceny díla	432
5. Rumunské zkušenosti	432
6. Polské zkušenosti	435
6.1 Vzory FIDIC a smluvní vztahy v Polsku	435
6.2 Polsko: Tržní prostředí před a po roce 2008	436
6.3 Mimořádně nízká cena: Příčina významných problémů	438
6.4 Správa zakázky: Správce stavby	439
6.5 Specifická legislativa pro subdodavatele	441
6.6 Soudy a soudní spory	441
6.7 Důsledky neefektivní alokace rizik	443
Kapitola 18 Pozemní stavby: Výstavba zdravotnických zařízení	449
1. Výstavbový projekt zdravotnického zařízení	449
1.1 Fáze plánování před zahájením projektování	450
1.2 Fáze projektování	451
1.3 Základní struktura nemocnice	451
1.4 Účinnost a efektivnost nákladů	452
1.5 Flexibilita a rozšiřitelnost	452
1.6 Terapeutické prostředí	453
1.7 Úklid a údržba	453
1.8 Řízená cirkulace a přístupnost	454
1.9 Estetika	454
1.10 Bezpečnost a ochrana	455
1.11 Využití informačních technologií	455
1.12 Relevantní předpisy a normy	456
1.13 Vhodná metoda dodávky pro výstavbový projekt zdravotnického zařízení	456

Příloha Slovník (anglicko-německo-francouzsko- -maďarsko-česko-rusko-polsko-španělsko- -portugalsko-čínský)	463
1. Slovník – Obecná část	464
2. Slovník – Claimy zhotovitele	473
3. Slovník – Claimy objednatele	478
Přehled nejpoužívanějších zkratk	481
Seznam literatury	483
Rejstřík	496