

Obsah

O autorovi	18
Přehled nejpoužívanějších zkratek	19
Úvod.....	23
Kapitola I Výstavbové projekty	27
1 Unikátnost stavebnictví	27
1.1 Individuálnost výstavbového projektu.....	27
1.2 Historický vývoj smluvních podmínek ve stavebnictví	28
1.3 Úlohy a vztahy	31
1.3.1 Stavební podnikatelé.....	31
1.3.2 Projektanti.....	32
1.3.3 Regulátoři	32
1.3.4 Zákazníci.....	32
1.3.5 Uživatelé.....	33
1.4 Správa zakázky	32
1.4.1 Správce stavby	35
1.4.2 Potvrzování a určování správce stavby	37
1.4.3 Odpovědnosti a ručení správce stavby.....	39
1.4.4 Neutralita správce stavby	40
1.4.5 Omezení kompetencí správce stavby.....	40
1.5 Důležité aspekty výstavbových projektů.....	42
1.5.1 Spolupráce a konflikty	42
1.5.2 Překrývání fází výstavbového projektu	42
1.5.3 Přípustnost změn a potřeba jejich řešení	43
1.6 Typické smlouvy	43
1.7 Nebezpečí a rizika podnikání ve stavebnictví	43
1.7.1 Identifikace nebezpečí.....	44
1.7.2 Analýza rizik	45
1.7.3 Opatření proti riziku	45
1.7.4 Alokace rizik ve smlouvě.....	46
1.8 Zahraniční podnikání ve stavebnictví	46
1.8.1 Manažerské analýzy při zahraničním podnikání ...	47
1.8.2 Typická nebezpečí a jejich zdroje při vstupu na nový trh	49

1.8.3	Podnikání prostřednictvím pobočky nebo dceřiné společnosti.	50
Kapitola II Kontinentálně-evropské právo a common law.		53
1	Sbližování právních systémů.	53
1.1	Smluvní pokuta za zpoždění / paušalizovaná náhrada škody za zpoždění (delay damages).	54
1.2	Dokončení díla (substantial completion) / splnění smlouvy (performance).	55
1.3	Převzetí díla.	56
1.4	Závaznost rozhodnutí v adjudikaci.	57
1.5	Limitace odpovědnosti.	58
1.6	Zánik nároku (claimu) při jeho pozdním oznámení.	58
1.7	Netransparentní přenesení rizika.	59
1.8	Vyšší moc a další události, jež umožňují změnu nebo ukončení smlouvy.	60
1.9	Nezávislost správce stavby.	62
1.10	Princip ochrany dobré víry (dobrých mravů).	63
1.11	Ukončení smlouvy podle vlastního uvážení (termination in convenience).	64
1.12	Časové aspekty [plnění v přiměřené době bez určení termínu dokončení (time at large), souběžné zpoždění (concurrent delay), časové rezervy (float)].	65
1.13	Oceňování náhrady škody vzorcem (matematickým modelem).	65
1.14	Zákonná odpovědnost za vady.	66
1.15	Režim odpovědnosti za plnění.	66
2	Vzájemné ovlivňování common law a kontinentálně-evropského práva.	67
Kapitola III Metody dodávky.		71
1	Základní charakteristiky metod dodávky.	71
1.1	Odpovědnost za projektovou dokumentaci.	72
1.2	Určení ceny díla.	73
1.3	Správa zakázky.	73
1.4	Rozdělení odpovědností (alokace rizik) a nároky na dodatečné peníze a čas (claimy).	73
1.5	Generální dodavatelství / Design-Bid-Build (DBB).	74

1.6	Design-Build (DB)	75
1.6.1	Odpovědnost za plnění: Řádná péče versus zajištění vhodnosti díla k danému účelu	77
1.6.2	Pojištění profesní odpovědnosti u projektů Design-Build.....	77
1.6.3	Zadávání zakázek u projektů Design-Build	79
1.6.4	Požadavky objednatele u projektů Design-Build... ..	80
1.7	Rozlišení smluvních podmínek FIDIC z hlediska metod dodávky.....	81
1.7.1	Design-Build podle FIDIC.....	82
1.8	Construction Management (CM)	85
1.8.1	CM at-risk.....	86
1.9	Multiple-Prime Contracts.....	87
1.10	Rozšířené metody dodávky	87
1.10.1	PPP.....	88
1.11	Další metody dodávky	88
1.11.1	Partnering	88
1.11.2	Projekty Fast Track	89
1.11.3	Alliancing	89
1.11.4	Včasné zapojení zhotovitele (ECI) a dohoda o předrealizačních službách	90
1.11.5	BIM (Building Information Modeling)	91
Kapitola IV 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“	98
2.5	Zakázky „na klíč“ v režimu EPC	99
2.6	Projektová dokumentace u projektů EPC	100
3	EPCM (Engineer-Procure-Construction Management)	101
3.1	Výhody metody EPCM	103
3.2	Nevýhody metody EPCM	104
4	EPC nebo EPCM?.....	104

Kapitola V 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)	111
1.2.1 Sdružení bez solidární odpovědnosti a bez právní subjektivity	112
1.2.2 Sdružení ve společnosti	113
1.2.3 Sdružení se solidární odpovědností a s právní subjektivitou (ARGE)	113
1.3 Finanční instituce a jejich vliv na unifikaci a standardizaci ..	114
1.3.1 Fondy Evropské unie	114
1.3.2 Evropská investiční banka	115
1.4 Smluvní (obchodní) podmínky podle rozhodného práva ...	115
1.5 Smysl vzorových dokumentů v rámci výstavbových projektů	117
1.6 Standardizované vzory smluv jako pramen objektivního dispozitivního práva	118
1.7 Vliv na rozhodování sporů	120
1.8 Obligační statut smlouvy	120
1.9 Výklad	122
1.10 Kontext obchodní zvyklosti	123
2 Zásady <i>lex constructionis</i>	124
2.1 Ochrana proaktivity a dobré víry z hlediska doby výstavby	125
2.2 Přípustnost a nutnost změn	126
Kapitola VI Cena	129
1 Určení ceny díla	129
1.1 Ekonomické vlivy na cenu díla	131
1.2 Konstrukce ceny díla	131
1.3 Položková cena (měřená zakázka)	133
1.3.1 Metody měření	135
1.3.2 Podmíněné obnosy	135
1.3.3 Opce	136

1.4	Paušální cena	137
1.5	Nákladová cena	138
1.6	Garantovaná maximální cena	139
1.7	Cílová cena	140
1.8	Určení ceny díla podle občanského zákoníku	142
1.9	Výúčtování, platby a splácení celkové ceny	143
1.10	Projektové financování	143
1.11	Cena ve smluvních podmínkách FIDIC pro smlouvy o dílo	144
1.12	Překročení předpokládané ceny	146
1.12.1	Příklady překročení předpokládané ceny ze zahraničí	147
1.13	Změna ceny jako přirozená vlastnost velkých výstavbových projektů	151
1.14	Mimořádně nízká nabídková cena	153
Kapitola VII Čas		159
1	Časové aspekty velkých výstavbových projektů	159
1.1	Řízení času	159
1.2	Zpoždění a prodloužení doby pro dokončení	162
1.3	Metoda kritické cesty	167
1.4	Harmonogram	168
1.5	Časová rezerva	170
1.6	Plnění v přiměřené době bez určení termínu dokončení (time at large)	171
1.7	Souběžné zpoždění	174
1.8	Ztížené podmínky realizace	178
1.9	Doba pro dokončení podle FIDIC	179
1.10	Harmonogram podle FIDIC	181
1.11	Zpoždění a přerušení realizace podle FIDIC	183
1.11.1	Zpoždění realizace	183
1.11.2	Přerušení realizace	184
1.12	Ukončení smlouvy podle FIDIC	184
2	SCL Protokol: Standard pro řízení zpoždění a ztížených podmínek (poruch) realizace výstavbového projektu	185
2.1	Harmonogram a průběžné záznamy	187
2.2	Smysl prodloužení doby pro dokončení	187
2.3	Oprávnění k prodloužení doby pro dokončení	187

2.4	Postup pro uznání prodloužení doby pro dokončení	188
2.5	Vliv zpoždění	188
2.6	Postupná aktualizace prodloužení doby pro dokončení	188
2.7	Časová rezerva a její vztah k době pro dokončení	188
2.8	Časová rezerva a její vztah ke kompenzaci	188
2.9	Souběžné zpoždění a jeho vliv na oprávnění k prodloužení doby pro dokončení	189
2.10	Souběžné zpoždění a jeho vliv na oprávnění ke kompenzaci za prodloužení	189
2.11	Identifikace časových rezerv a souběžného zpoždění	189
2.12	Následná analýza zpoždění	189
2.13	Zmírnění zpoždění a zmírnění ztráty	190
2.14	Vazba mezi prodloužením doby pro dokončení a kompenzací	190
2.15	Ocenění změn díla (variací)	190
2.16	Princip kalkulace kompenzace za prodloužení	190
2.17	Význam nabídkových cen	190
2.18	Lhůta pro ocenění kompenzace	191
2.19	Souhrnné nároky	191
2.20	Akcelerace	191
2.21	Poruchy (ztížené podmínky realizace)	191
2.22	Vývoj SCL Protokolu	191
Kapitola VIII Změny		195
1	Přirozená potřeba změn v průběhu realizace výstavbového projektu	195
2	Změny v průběhu realizace	196
2.1	Důvody pro změny předmětu díla v průběhu jeho realizace	202
3	Smluvní ustanovení o změnách	203
3.1	Změna versus variace – jazykový problém překladu ve slovanských jazycích	203
3.2	Funkční nastavení změnových mechanismů	205
3.3	Způsob a postup při provedení změn	206
3.3.1	Řízení změny	206
3.3.2	Konstruktivní změny	207
3.3.3	Dobrovolné změny	207
3.4	Oceňování změn	208

3.5	Akcelerace	208
3.6	Změny versus claimy (nároky na dodatečné peníze a čas) .	210
3.7	Změny versus jiná naměřená množství v rámci stávajících položek výkazu výměr – měřená zakázka	211
3.8	Změny versus úpravy ceny díla	214
4	Změny podle FIDIC	215
5	Soukromoprávní limity smlouvou předvídaných změnových procesů	217
6	Změny ceny a bezdůvodné obohacení	217
7	Veřejnoprávní limity smlouvou předvídaných změnových procesů	220
Kapitola IX Claimy		223
1	Claim	223
1.1	Claimy zhotovitele podle FIDIC	226
1.2	Claimy objednatele podle FIDIC	226
1.3	Předložení vyčíslení claimu	226
1.3.1	Formální postup při předložení vyčíslení claimu podle FIDIC	227
1.3.2	Obecné metody oceňování a vyčíslení claimu	228
1.3.3	Předložení vyčíslení claimu na prodloužení doby pro dokončení	231
1.3.4	Praktická doporučení pro uplatnění claimů na prodloužení doby pro dokončení	231
2	Ustanovení se sankčními lhůtami při pozdním oznámení claimu ..	233
2.1	Vzájemná souvislost alokace rizika a možností uplatnění claimu	235
2.2	Věcná podstata claimu	237
2.3	Limity pro zánik claimu	237
2.4	Hodnocení zániku konkrétního claimu	238
2.5	Možné přístupy při rozhodování o platnosti ustanovení se sankčními lhůtami	239
Kapitola X Claim Management		243
1	Claim Management	243
1.1	Claim Management zhotovitele podle FIDIC	244
1.2	Claim Management objednatele podle FIDIC	244
2	Interkulturní aspekty	245

3	Úloha právníka v Claim Managementu.	246
4	Metody vyčíslování nároků.	247
4.1	Nárok při konstruktivní akceleraci.	247
4.1.1	Přístup ke konstruktivní akceleraci v jednotlivých jurisdikcích.	248
4.1.2	Přístup ke konstruktivní akceleraci v USA.	251
4.2	Nárok na výrobní režie v souvislosti se zpožděním.	254
4.2.1	Vyčíslení nároku na výrobní režii (náklad nebo hodnota).	255
4.2.2	Doba, za kterou je nárok na výrobní režii uplatňován.	256
4.2.3	Alokace zdrojů výrobní režie.	257
4.3	Nárok na správní režie v souvislosti se zpožděním.	257
4.3.1	Vyčíslení nároku na správní režii.	258
4.3.2	Vzorce pro vyčíslení správní režie.	259
4.3.3	Vzorce pro vyčíslení správní režie v USA.	260
4.4	Nárok při ztížených podmínkách realizace.	260
4.4.1	Vyčíslení nároku při ztížených podmínkách realizace.	262
4.5	Souhrnný nárok.	263
4.5.1	Zkušenosti se souhrnnými nároky z Velké Británie.	266
4.5.2	Souhrnné nároky v kontextu kontinentálního právního systému.	267
	Kapitola XI Řešení sporů v adjudikaci.	271
1	Spory ve stavebnictví.	271
1.1	Rady pro řešení sporů.	272
1.1.1	Předcházení sporů (Dispute Avoidance).	275
1.1.2	Rady pro řešení sporů (Dispute Boards): výhody a nevýhody.	276
1.1.3	Rada pro rozhodování sporů / Dispute Adjudication Board (DAB).	277
1.1.4	Rada pro posouzení sporů / Dispute Review Board (DRB).	277
1.2	Smluvní adjudikace: Užití DAB ve vzorech FIDIC.	278
1.2.1	Stanovisko FIDIC k alternativním metodám řešení sporů.	281

1.2.2	Nezávislost a nestrannost rozhodování v adjudikaci	282
1.3	Vynutitelnost rozhodnutí Rady pro řešení sporů	282
1.3.1	Nezávazná doporučení	282
1.3.2	Mezitimní závazná rozhodnutí	283
1.4	Zákonná adjudikace	283
1.4.1	Režim zákonné adjudikace ve Spojeném království.	285
1.4.2	Britský Systém řešení sporů pro výstavbové projekty	285
1.4.3	Některé procesní náležitosti zákonné adjudikace. .	286
1.5	Řešení sporů ve stavebnictví v Maďarsku	287
Kapitola XII FIDIC		291
1	Expanze vzorů FIDIC	291
2	FIDIC.	291
2.1	Rozlišení smluvních podmínek FIDIC	292
2.2	Základní součásti smlouvy podle FIDIC (First Edition 1999).	294
2.2.1	Dokument smlouvy o dílo	294
2.2.2	Zvláštní podmínky	294
2.2.3	Požadavky objednatele	296
2.2.4	Návrh zhotovitele.	297
2.2.5	Výkresy	297
2.2.6	Výkaz výměr a specifikace.	297
2.3	CONS/1999 Red Book	298
2.3.1	Struktura CONS/1999.	298
2.3.2	Struktura CONS/2017.	299
2.4	P&DB/1999 Yellow Book	300
2.4.1	Struktura P&DB/1999.	301
2.4.2	Struktura P&DB/2017.	301
2.5	EPC/1999 Silver Book	302
2.5.1	Struktura EPC/1999.	303
2.5.2	Struktura EPC/2017.	304
2.6	Short Form of Contract/1999 Green Book	304
2.6.1	Struktura Short Form of Contract	305
2.7	Construction Subcontract.	305
2.7.1	Struktura Construction Subcontract	306

2.8	Další vzorové dokumenty FIDIC	307
2.9	Alokace rizik u smluvních podmínek FIDIC	308
2.9.1	Alokace rizik podle CONS	308
2.9.1.1	Rizika objednatele podle CONS	308
2.9.1.2	Rizika zhotovitele podle CONS	310
2.9.2	Alokace rizik podle P&DB	312
2.9.3	Alokace rizik podle EPC	312
2.10	Vlastnické právo a nebezpečí škody na věci	313
2.11	Záruční doba	314
2.12	FIDIC DBO/2008 Gold Book	315
2.12.1	Struktura FIDIC DBO	316
2.13	Odpovědnost za projektovou dokumentaci podle FIDIC ...	318

Kapitola XIII Další vzory smluv pro výstavbové projekty: NEC, ICC, ENAA, IChemE, Orgalime, AIA, VOB, ČSS

1	Vzorové smlouvy pro výstavbové projekty	321
1.1	Smluvní vzory NEC (New Engineering Contract)	323
1.1.1	FIDIC versus NEC	325
1.2	Smluvní vzory ICC	326
1.3	Smluvní vzory ENAA	326
1.4	Smluvní vzory IChemE	327
1.5	Smluvní vzory Orgalime	329
1.6	Smluvní vzory AIA	331
1.7	VOB	334
1.7.1	Obsah VOB/B	336
1.7.2	Omezení VOB	338
1.7.3	Neplatná ujednání v německé judikatuře	340
1.8	Český smluvní standard (ČSS)	342

Kapitola XIV Riziko a pojištění

1	Pojištění ve výstavbových projektech	345
1.1	Základní rozlišení nebezpečí a rizik	346
1.2	Zacházení s riziky ve standardizovaných smlouvách	347
1.3	Nebezpečí a rizika výstavbového projektu	349
2	Požadavky na pojištění ve standardizovaných smluvních podmínkách	353
2.1	Pojištění podle FIDIC	353

2.1.1	Obecné požadavky na pojištění	354
2.1.2	Pojištění díla a vybavení zhotovitele	354
2.1.3	Pojištění pro případ úrazu osob a škod na majetku	354
2.1.4	Pojištění zaměstnanců zhotovitele	354
3	Praktické aspekty pojištění pro velké výstavbové projekty	355
3.1	Doporučení k fázi sjednávání pojištění	356
3.2	Doporučení pro fázi realizace díla k zajištění kompatibility díla s uzavřenou pojistnou smlouvou	357
4	Mezinárodní pojistné právo a standardy pojištění ve stavebnictví .	358
4.1	Standardy pojistných podmínek ABN 2011 a ABU 2011 ..	359
4.1.1	Podmínky ABU 2011 – oddíl A	360
4.1.2	Podmínky ABN 2011 – oddíl A	361
4.2	Mnichovské standardy pojistných podmínek CAR a EAR..	362
4.2.1	Úvod k pojistným podmínkám CAR a EAR	362
4.2.2	Podmínky CAR	362
4.2.3	Podmínky EAR	364
Kapitola XV Riziko výstavby v podzemí		367
1	Nebezpečí a rizika výstavby v podzemí	367
1.1	Prověřená praxe řízení rizik tunelových staveb	368
1.2	Nepředvídatelnost	370
1.3	Skryté překážky a nevhodná povaha věci předané objednatelům k provedení díla	371
1.4	Zpráva o výchozích mezních hodnotách geotechnických rizik	372
2	Alokace rizika nepředvídatelných fyzických podmínek podle FIDIC	375
2.1	Definice „nepředvídatelnosti“ podle FIDIC	375
2.2	Údaje o staveništi	376
2.3	Dostatečnost přijaté smluvní částky	377
2.4	Nepředvídatelné fyzické podmínky	378
2.5	Nepředvídatelné přírodní síly	379
2.6	Vyšší moc	379
2.7	Osvobození z plnění	380
3	Vhodná metoda dodávky pro výstavbu v podzemí	380
4	Přístup Smaragdové knihy FIDIC	381

Kapitola XVI Zajištění	385
1 Zajištění ve výstavbových projektech	385
2 Zajištění formou bankovních záruk	386
2.1 Funkce a parametry jednotlivých bankovních záruk	387
2.1.1 Jistota (záruka za nabídku)	387
2.1.2 Akontační záruka (záruka za zálohu)	387
2.1.3 Kauční záruka (realizační záruka)	388
2.1.4 Záruka na záruční opravy (za záruční dobu)	388
2.1.5 Záruka za zádržné	389
2.1.6 Platební záruka	389
2.2 Bankovní záruka za zádržné	390
3 Záruky ve vztahu k právu a pravidlům vydávaným Mezinárodní obchodní komorou v Paříži	392
4 Zajištění formou ručení	394
5 Zajištění formou stand-by akreditivu	396
6 Zajištění podle FIDIC	397
 Příloha Slovník (anglicko-německo-francouzsko-maďarsko- -česko-rusko-polsko-španělsko-portugalsko-čínský)...	401
1 Slovník – Obecná část	402
2 Slovník – Claimy zhotovitele	410
3 Slovník – Claimy objednatelů	415
 Seznam literatury	419
Rejstřík	431