

Příklady z praxe: měnit smluvní podmínky FIDIC se nevyplácí



Ing. Pavel Janeček

Absolvent Fakulty stavební ČVUT v Praze. Ve své praxi prošel řadou rolí v rámci investiční výstavby. Nejprve byl spolumajitelem projektové kanceláře specializované na stavební statiku. Následně se zabýval realizacemi, zejména průmyslových staveb včetně vodních elektráren. Posledních osm let se zabývá projektovým managementem a poradenstvím. Pracuje v konzultační, inženýrské, architektonické a projektové firmě AFRY CZ s.r.o. jako projektový manažer.

Použití smluvních podmínek FIDIC v jejich plné, nepozměněné podobě vede k výborným výsledkům. Někteří investoři se však obávají možného prodloužení doby výstavby, či neuřízení investičních nákladů, a proto často mění jeho původní vyvážené znění. Tyto obavy ovšem bývají liché a nevhodné zásahy do podmínek FIDIC ústí v pravý opak, tedy zpoždění, nebo prodražení stavby.

Proč se tak děje, představíme na praktických zkušenostech projektové, inženýrské a konzultační společnosti AFRY CZ s.r.o. Cílem textu je upozornit na konkrétní příklady nevhodné praxe a vyvolat odbornou diskusi mezi těmi, kdo se s FIDICem rozhodnou pracovat.

Smluvní podmínky FIDIC jsou pro veřejné zakázky dopravní infrastruktury již prakticky standardem. V oboru pozemních staveb se používají u menšího množství projektů, nicméně veřejní zadavatelé tyto smluvní podmínky používají stále častěji. O FIDIC bylo napsáno již dost textů, nechceme jej zde proto teoreticky rozebírat. Chceme ukázat praxi.

V rámci našich projektů jsme v AFRY CZ s.r.o. v roli správce stavby nasbírali řadu praktických zkušeností s tzv. žlutým FIDICem, tedy s využitím vzorových smluvních podmínek pro projekty typu Design & Build. Setkali jsme se s mnoha konkrétními příklady

obav investorů o nedodržení časového harmonogramu projektu či neuřízení jeho investičních nákladů a z toho vyplývajících nevhodných zásahů do obecných podmínek žlutého FIDICu. Obecné smluvní podmínky jsou přitom nastaveny dobře a funkčně, jsou však zároveň velmi citlivé na úpravy. Ve finále se tak investorům jejich nevyvážené změny nevyplatily.

Vybalancované smluvní prostředí vs. nešvary investorů

Smluvní podmínky FIDIC vznikaly po desetiletí a celou dobu se snažily vytvořit vyvážené smluvní prostředí. Rizika jsou připisována stranám, které je mohou řídit či ovládat. Jednotlivé články obecných podmínek jsou vzájemně vysoce provázané, promyšlené a reflektují i praktické poznatky z řízení

projektů. Pokud tedy investor/zadavatel chce tyto smluvní podmínky použít, měl by se vyvarovat jejich pozměňování.

K obecným podmínkám totiž v zadávací dokumentaci doplňuje tzv. zvláštní podmínky a tzv. požadavky objednatele. Zatímco s požadavky objednatele problémy nebývají, zvláštní podmínky problémy generují až příliš často.

Účelem zvláštních podmínek je doplnit obecné podmínky o ustanovení, která jsou potřebná ze specifiky konkrétního projektu. Mají být však co možná nejmenšího rozsahu – zásadně by tak neměly přepisovat či narušovat strukturu obecných podmínek. Vodítkem zadavatele k účelnému vytvoření zvláštních podmínek jsou publikace, které vydává sdružení pro FIDIC v České republice. V případě zásahu do podmínek podle tohoto „návodu“ nedojde ke změně smyslu, vyváženosti ani logiky obecných podmínek FIDICu a zvláštní podmínky ty obecné skutečně jen doplní a konkretizují některá obecná ustanovení.

Realita přístupu ze strany investorů/zadavatelů je však bohužel v mnoha případech jiná. Podívejme se na několik ustanovení smluvních obecných podmínek, která často zadavatelé zvláštními podmínkami mění. Následkem jsou značné negativní důsledky těchto změn.

Příklad 1: Krácení lhůt, která ve finále vedou k prodloužení stavby

V obecných podmínkách je uvedeno: *Není-li v Požadavcích objednatele stanoveno jinak, žádná lhůta pro posouzení nesmí překročit 21 dnů, počítáno od data, kdy Správce stavby obdrží Dokument zhotovitele a Zhotovitelovo oznámení* (článek 5, pod-článek 5.2. Dokumenty zhotovitele – termín pro posouzení dokumentů zhotovitele).

Zde, pravděpodobně z obavy, aby správce stavby zbytečně nezdržoval schvalovací procesy (a tím i průběh výstavby), zadavatel zvláštními podmínkami lhůtu zkracuje, někdy až na sedm dní. Zhotovitel, který má ve smluvním rozsahu vypracovat dokumentaci pro provedení stavby, ji obvykle nepředává po částech, ale většinou naráz. Důvodem je nutnost koordinace jednotlivých profesí. Zhotovitel tedy projektovou dokumentaci zkoordinuje a následně vydá celý balík. V praxi to znamená zhruba osm profesí,



▲ Obr. 1 Ilustrační foto

každá o dvaceti a více výkresech, výpočtech, technických zprávách apod.

Pokud správce stavby neprovede připomínkování dokumentace v termínu daném smlouvou, je podle podmínek FIDIC dokumentace považována za odsouhlasenou. Doba 21 dnů tedy není nijak přehnaná a pokud ji zadavatel zkrátí na sedm dnů, dostává tím správce stavby do nezavidělné situace. Ten, pokud chce dostát svým povinnostem, v rychlosti nechá svůj tým zahájit kontrolu a při prvních nalezených připomínkách vrací dokumentaci zhotoviteli zpět. Za zkrácenou dobu totiž není schopen projít dokumentaci kompletně a do detailu. Celý proces se tak rozkouskuje na několikanásobné předávání dokumentace ke kontrole a její rychlé vrácení s několika připomínkami. To má za následek, že výsledná lhůta pro připomínkování a opravy projektantem zhotovitele trvá nepoměrně déle. Spotřebuje se více tištěných kopií, zbytečně narůstá administrativa všech zúčastněných stran a v neposlední řadě to rozdmýchává emoce.

Přitom pokud je čas na připomínkování správně nastaven, umožňuje to i komunikaci se zpracovatelem dokumentace. Je tak čas k nalezení konsenzuálního a efektivního řešení, při kterém může být kontrola dokumentace úspěšná hned v prvním kole.

Obdobně nepříznivě působí zkrácení doby ke kontrole technických listů, technologických postupů atd. Tato činnost se opět dostane do opakovaných kol vrácení a vystavování nové dokumentace a skutečný čas je pak delší než oněch 21 dnů stanovených obecnými podmínkami.

Doporučujeme tedy zadavatelům nezkracovat termíny dané obecnými podmínkami. Správce stavby není tím, kdo by chtěl záměrně průběh projektu zdržovat. Splnění termínu výstavby je pro něj naopak dobrou vizitkou.

Příklad 2: Požadavky na změny, které v důsledku stavbu neúměrně prodražují

Článek 13 – variace a úpravy

Změny na stavbě v jakémkoliv bodě jejího průběhu jsou kritickou záležitostí pro obě smluvní strany. Jejich rychlé a hladké vyřízení je předpokladem pro to, aby zhotovitel zbytečně neprodložoval termíny a objednatel neplatil více, než si objednal.

Obecné podmínky popisují tři způsoby řešení variace neboli změny. První z nich (pod-článek 13.1) dává správci stavby pravomoc zadat pokyn k variaci a zhotovitel se jím musí ihned řídit. Pokud správce stavby stihne zadat požadavek na změnu dříve, než se daná část stavby zrealizuje, nevede to obvykle

k prodloužení času pro dokončení. Pokud však zadavatel tento pod-článek změnil, přicházejí komplikace.

Někteří zadavatelé podmiňují provedení zadané variace ukončeným změnovým řízením a vydáním změnového listu. Přičemž tento proces, kterého se musí účastnit všechny strany, si žádá vysokou časovou rychlost odezvy objednatele. V případě veřejného sektoru však změnový list schvaluje většinou statutární zástupce (ředitel, starosta obce apod.). Ten, vzhledem k jeho vytížení, nebývá obvykle k dispozici „ihned na zavolanou“ a změnu často podepíše až s velkou časovou prodlevou. Zhotovitel v tomto případě čeká na schválení nařízené změny a část stavby musí na čas přerušit.

To pak ve svém důsledku prodlužuje výstavbu a zhotovitel oprávněně požaduje úhradu za prodloužení doby pro dokončení stavby způsobené objednatelem. Výše této úhrady za prodlení může přesáhnout hodnotu stavebních prací nutných ke změně.

Je dobré si uvědomit, že vedlejší rozpočtové náklady, spojené s prodloužením stavby, zahrnují nejen nájem stavebních buněk, ale i náklady na provoz týmu zhotovitele, mzdy, služební auta atd. Například u desetičlenného týmu to činí zhruba 1 mil. Kč za měsíc. Jeden týden prodloužení času pro dokončení stavby tedy představuje vícenásobky v hodnotě 250 000 Kč.

Zbytečné brzdy, velké obavy a napjaté nervy

Povinností správce stavby je tento dopad na cenu a čas ve lhůtě 42 dnů vyřešit a určit náhradu. Tato doba je přitom přiměřená. Je v duchu FIDICu, což je správné, že změny a spory se musí řešit v přiměřeně krátké době, tzn. dokud jsou všichni účastníci na stavbě a událost je ještě v čerstvé paměti. Pokud by totiž zhotovitel musel těchto 42 dnů na určení ceny čekat a teprve pak by mohl zrealizovat změnu, stavba se zákonitě ve svých dílčích částech dostane do zpoždění. To následně vyústí ve zpoždění stavby jako celku.

V tomto případě doporučujeme zadavatelům nedodávat do článku 13 Variace a úpravy

zbytečné „brzdy“ z obavy, že neuřídí investiční náklady. Rizikům se lze vyhnout tím, že správce stavby informuje objednatele o předpokládané ceně variace a jejím dopadu na čas dříve, než je zadána (tedy v předstihu). Finální určení ceny ji dále upřesní, ale její řádová hodnota je již objednateli známa předem, a není tak nutné kvůli tomu stavbu přerušovat.

Někdo by mohl namítnout, že pokud se variace zadají v dostatečném předstihu, nemůže dojít k oprávněnému prodloužení času pro výstavbu. Praxe však ukazuje, že rovněž u pečlivě připravovaných a plánovaných investičních záměrů minimálně polovina požadavků objednatele na změnu přichází až v jejím závěru – tedy v době, kdy už je harmonogram značně napjatý. Stejně tak jsou napjaté nervy zhotovitele, správce stavby i objednatele. Nevhodná úprava obecných podmínek pak může být kontraproduktivní i pro samotného objednatele, protože ve skutečnosti se tím stavba prodlouží a prodraží. Uvedené příklady již mohou být porušením tzv. FIDIC Golden Principles. Znamená to, že úpravy provedené zvláštními podmínkami narušují copyright natolik, že taková upravená smlouva už by se neměla vydávat za FIDIC.

Úspěšná realizace je společným cílem všech stran

Výše uvedený výčet problematických úprav obecných podmínek není a nemá být kritikou zadavatelů. Je to podnět k zamyšlení a zpětná vazba z praxe AFRY v roli správce stavby. Máme za to, že cílem jak zadavatele, tak správce stavby je dojít k úspěšné realizaci investičního záměru s co nejnižšími vícenásobky a s co nejmenším zpožděním. Zde nám praxe ukazuje, že smluvní podmínky FIDIC s minimálními změnami dávají volnost a pružnost správci stavby a umožňují stranám dojít snadněji ke konsenzu při řešení claimů. Naším cílem bylo upozornit na konkrétní příklady nevhodné praxe a vyvolat odbornou diskusi mezi těmi, kdo se s FIDICem rozhodnou pracovat. V příštím článku ukážeme na konkrétních případech další ustanovení, jejichž změny nebo vypuštění často mají významné negativní následky. ■

Examples from Practice: Changing FIDIC Contractual Conditions Does Not Pay Off

The use of FIDIC contractual conditions leads to excellent results. Certain investors, however, have concerns about the extension of the construction period or increases in investment costs, and they change the original conditions. Inappropriate interventions in FIDIC conditions lead to construction delay and increased expense.

KLÍČOVÁ SLOVA: organizace a řízení staveb, FIDIC, předpisy právní, podmínky smluvní

KEYWORDS: the organisation and management of building work, FIDIC, legal regulations, terms and conditions

ENGLISH SYNOPSIS