



ČESKÁ KOMORA  
AUTORIZOVANÝCH INŽENÝRŮ A TECHNIKŮ ČINNÝCH VE  
VÝSTAVBĚ  
KANCELÁŘ KOMORY

Sokolská 15, 120 00 Praha 2, tel.: 227 090 111, e-mail: ckait@ckait.cz

Vážený pan  
*Jaroslav Nechyba*  
Ředitel Odboru Koncepce BIM  
Česká agentura pro standardizaci

Biskupský dvůr 1148/5  
110 00 Praha 1

V Praze, dne 31.10.2019

**Věc: Stanovisko ke smluvním vzorům a metodikám projektového řízení v BIM**

K předloženým smluvním vzorům a metodikám pro projektové řízení v BIM zastáváme po projednání **zásadní negativní stanovisko**. Toto stanovisko uplatňujeme nejen vzhledem níže uvedeným nedostatkům textu, ale také proto, že jsme uplatnili možnost podat připomínky k dokumentu *Koncept Český standard smlouvy pro výstavbu*, které jsme řádně v termínu předali 12.8.2019 Ing. Prokešovi. Tyto připomínky nebyly ani zapracovány do předložených smluvních vzorů, ani nijak vypořádány. Dále opakovaně upozorňujeme, že recenzní systém neumožňuje řádný způsob vypořádání, jak jsme již několikrát upozorňovali. Očekáváme předvedení recenzního systému zástupcům ČKAIT, ČAS a MPO, které demonstruje plnou funkčnost pro obě strany tak, jak je obvyklé při projednávání právních a technických předpisů. Z tohoto důvodu **nebudeme zadávat do recenzního systému agentury ČAS odbor BIM veškeré připomínky**. Zadáno je jen namátkově několik, které ukazují, kde text nepovažujeme za správný a koncepční.

Dokumenty nerespektují odbornou právní a stavební terminologii. Domníváme se, že vzory a metodiky vznikly zřejmě překladem anglického textu, často nejasného obsahu a významu a není vhodné je implementovat do stávajícího právního rámce České republiky. Další zásadní připomínka je, že není uveden autor/autoři předloženého dokumentu.

Další zásadní připomínkou je název „smlouvy pro výstavbu“. V českém právním rámci je nutné použít název Smlouva o dílo (na zpracování projektové dokumentace a související výkony, na provedení stavby) v souladu s platným občanským zákoníkem. Z konceptu není zřejmé, jakým právem by se smlouva pro výstavbu měli řídit, zda českým nebo dokonce mezinárodním. Pokud se má smlouva odvolávat na obchodní/smluvní podmínky, pak mají být jedny, nikoliv Obecné smluvní podmínky a Zvláštní smluvní podmínky. Toto dělení pravděpodobně vychází ze systému využívaných u resortních zadavatelů, které si toto interně mohou předepsat, ale určitě to neplatí obecně. Návrh vychází i z technicky zcela nesmyslného předpokladu, že dílo lze specifikovat Soupisem prací s výkazem výměr (což je v přímém rozporu ZZV).



ČESKÁ KOMORA  
AUTORIZOVANÝCH INŽENÝRŮ A TECHNIKŮ ČINNÝCH VE  
VÝSTAVBĚ

KANCELÁŘ KOMORY

Sokolská 15, 120 00 Praha 2, tel.: 227 090 111, e-mail: ckait@ckait.cz

Dále se nedomníváme, že tvorba obecného smluvního standardu mimo stávající právní rámec je předmětem koncepce BIM, tj. vytváření výstupů odboru BIM agentury ČAS v dané oblasti překračuje mandát daný koncepcí. Dle našeho názoru má odbor BIM agentury ČAS v dané oblasti naplnit jen co je dáno bodem 17 z usnesení vlády č. 682/2017, tj. Vytvoření vzorových smluvních podmínek nebo smluvních vzorů pro VZ, což je v koncepci uvedeno jako „**vytvořit doporučené vzorové smluvní dokumenty pro využívání metody BIM ve veřejných zakázkách, které zajistí jednotnou aplikaci a ošetří standardním způsobem možné vzniklé situace včetně zamezení jejich různých výkladů**“. Z této věty a kontextu koncepce BIM očekáváme jen implementaci specifíků plynoucích z užití metodiky BIM na stavbách do stávajícího prostředí smluv, nikoliv vytváření nového typu smluvního dokumentu mimo rámec českého právního prostředí. Vytvářené je dle našeho názoru v gesci MMR a jejího příslušného odboru a nemá být tvořeno na agentuře ČAS.

Dále připomínáme, že koncepce BIM k roku 2022 zatím cílí na nadlimitní veřejné zakázky, ale to neznámá, že i menší zakázky na úrovni měst a obcí mohou tyto postupy aplikovat. Navíc nastavené prostředí se jistě časem propíše i na jejich úroveň. Je tedy nezbytné, aby vytvářené postupy a metodiky byly jednoznačné a jednoduše pochopitelné bez nutnosti využít nákladných konzultačních společností k vypsání jednoduché smlouvy a jejich příloh. To má dopad i do vzdělávání zadavatelů apod. co jistě bude v dalších fázích implementace BIM.

**Na základě výše uvedeného a nepovažujeme za vhodné pokračovat bez získaného stanoviska odborné veřejnosti cestou odborných organizací jako je například Česká společnost pro stavební právo, Hospodářská komora či Svaz podnikatelů ve stavebnictví a bez souhlasu příslušné složky veřejné správy dále pokračovat.**

S pozdravem

Ing. Jan Klečka  
správce připomínkového místa  
k metodikám BIM za ČKAIT

[bim@ckait.cz](mailto:bim@ckait.cz)

Na vědomí

Ing. Petr Serafín

Ředitel odboru stavebnictví a stavebních hmot

MPO, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Přílohy

vybrané konkrétní připomínky k jednotlivým dokumentům (5 stran)

## Recenze ČAS – Tabulka vybraných komentářů pro ČAS-P02-V17e-E3-R01\_017\_Smluvní vzory pro stavby – Design Build – draft

ID	Recenzent	Kapitola	Komentovaný text	Připomínka	Návrh řešení	Vypořádání
1	BIM ČKAIT		SMLOUVA PRO PROJEKTOVÁNÍ A VÝSTAVBU	Vadná terminologie. Asi špatný anglický překlad. Neodpovídá českým zvyklostem a názvosloví, dále Občanskému zákoníku apod.	Používat správnou terminologii v celém dokumentu.	
2	BIM ČKAIT		OBJEDNATEL	Uvádí se pod odstavcem	„dále jen Objednatel“	
3	BIM ČKAIT		ZHOTOVITEL	Uvádí se pod odstavcem	„dále jen Zhotovitel“	
4	BIM ČKAIT		Rozpočet	terminologie - rozpočet	Má být oceněný soupis prací	
5	BIM ČKAIT		Objednatel získal před uzavřením Smlouvy stavební povolení a jakákoli další rozhodnutí, vyjádření, schválení, povolení nebo jiné veřejnoprávní a soukromoprávní tituly potřebné pro provádění Díla, nebo je musí získat tak, aby bylo Zhotoviteli zajištěno právo vstupu a užívání Staveniště podle předchozího odstavce.	Pokud to je metoda Design end Build, všechna potřebná povolení pro stavbu zajišťuje přeci zhotovitel.	vypustit	

## Recenze ČAS – Tabulka vybraných komentářů pro ČAS-P02-V17c-E3-R01\_016\_Smluvní vzory pro stavby – Design Bid Build – finální verze

ID	Recenzent	Kapitola	Komentovaný text	Připomínka	Návrh řešení	Vypořádání
1	BIM ČKAIT		SMLOUVA PRO VÝSTAVBU	Vadná terminologie. Asi špatný anglický překlad. Neodpovídá českým zvyklostem a názvosloví, dále Občanskému zákoníku apod.	Používat správnou terminologii v celém dokumentu.	
2	BIM ČKAIT		OBJEDNATEL	Uvádí se pod odstavcem	„dále jen Objednatel“	
3	BIM ČKAIT		ZHOTOVITEL	Uvádí se pod odstavcem	„dále jen Zhotovitel“	
4	BIM ČKAIT		Objednatel musí Dílo převzít a zaplatit za něj cenu stanovenou podle skutečné výměry prací změřených podle Smlouvy a oceněných na základě jednotkových cen, vepsaných Zhotovitelem do Rozpočtu, nebyl-li za Dílo nebo jeho část smluven Pausální obnos. Celková částka uvedená v Příloze č. 1:	terminologie - rozpočet	Má být oceněný soupis prací	

## Recenze ČAS – Tabulka vybraných komentářů pro ČAS-P02-V13b-E3-R01\_015\_Metodika pro projektové řízení v BIM - časové řízení\_draft

ID	Recenzent	Kapitola	Komentovaný text	Připomínka	Návrh řešení	Vypořádání
1	BIM ČKAIT	2	Metodika navazuje na Český smluvní standard, jehož články rozvíjí a upřesňuje, nicméně její využití na výstavbových projektech realizovaných podle jiných typů smluv není vyloučeno.	"Výstavbových projektech" - Velmi neurčitý právní pojem. Chybí vysvětlení pojmů. Pravděpodobně nesprávný překlad.	použít správný výraz dle zvyklostí	
2	BIM ČKAIT	3.2	S plánováním prací souvisí rovněž povinnost Zástupce zhotovitele předložit každých 14 dní Zástupci objednatele Zprávu o postupu prací podle článku 4.4 Smlouvy. Zpráva musí podle tohoto článku obsahovat grafická znázornění a podrobné popisy postupu včetně každé etapy postupu projektování (je-li nějaké), zpracování zhotovitele, zadávání, výroby, dodávek na Staveniště, výstavby, montáže a zkoušení; průběžné záznamy podle článku 1.5 Smlouvy a kapitoly 6.1 Metodiky a především srovnání skutečného a plánovaného postupu s uvedením podrobností o jakékoli události nebo okolnosti, která může ohrozit dokončení v souladu se Smlouvou a s uvedením opatření, která jsou (nebo budou) přijata k překonání zpoždění.	Není zřejmé, proč je používán pojem zástupce. Kým jsou smluvní strany zastupovány je standardně ve smlouvě uvedeno	Vypustit slovo zástupce v celém předloženém textu	
3	BIM ČKAIT	3.3	Zpoždění může být způsobeno Objednatelem, Zhotovitelem, Zástupcem objednatele, třetími stranami nebo vnějšími událostmi a důvody ležícími mimo kontrolu stran. Zpoždění určitých činností může vést k prodloužení Doby pro dokončení. Některé případy zpoždění samy o sobě k prodloužení Doby pro dokončení nevedou, jelikož se nenachází na Kritické cestě. Nicméně i taková zpoždění mohou vést ke ztížení podmínek realizace. Místo Nároku na dodatečný čas může Zhotovitel v takových případech požadovat kompenzaci nákladů.	Není zřejmé, proč je používán pojem zástupce. Kým jsou smluvní strany zastupovány je standardně ve smlouvě uvedeno	Vypustit slovo zástupce v celém předloženém textu	
4	BIM ČKAIT	3.6	Pokud harmonogram obsahuje časové rezervy, musí být takové rezervy v harmonogramu vyznačeny a ve Smlouvě by mělo být stanoveno, kdo je oprávněn tyto rezervy čerpat v případě zpoždění. Pokud není ve Smlouvě stanoveno jinak, bude v případě, že nastane riziko Objednatele a časový harmonogram obsahuje volné časové rezervy, přiznán nárok na prodloužení Doby pro dokončení díla pouze v rozsahu, v jakém lze předvídat že prodlení Objednatele odčerpá celkové časové rezervy na činnosti dotčené prodlením Objednatele do záporných hodnot.	Pokud se bude k časové rezervě přistupovat takto (tedy Objednatel by na ní mohl „sáhnout“), zhotovitel ji do HMG nevyznačí a bude tvrdit, že žádnou nemá. Proč by se jinak vystavoval dohadovacímu řízení, komu rezerva připadá a že mu o tuto může být případně krácen nárok na prodloužení Termínu plnění.	Vypustit nebo upřesnit.	
5	BIM ČKAIT	4.3	Zhotovitel musí předložit Zástupci objednatele počáteční harmonogram („baseline“) v souladu s článkem 9.5 Smlouvy do 21 dnů potom, co mu byl oznámen Den zahájení. Harmonogram musí být vypracován ve vhodném softwaru tak, aby byly naplněny požadavky uvedené v článku 9.5 Smlouvy a požadavky v Základních údajích. Počáteční harmonogram musí splňovat všechny požadavky uvedené v kapitole 3.2 (Obecné požadavky na harmonogram).	Není zřejmé, proč je používán pojem zástupce. Kým jsou smluvní strany zastupovány je standardně ve smlouvě uvedeno	Vypustit slovo zástupce v celém předloženém textu	
6	BIM ČKAIT	4.5	Zhotovitel musí předložit Zástupci objednatele Aktualizovaný harmonogram („Re-Baseline“), kdykoli předchozí harmonogram přestane být v souladu se skutečným postupem nebo s povinnostmi Zhotovitele. Nesplnění povinnosti předložit Aktualizovaný harmonogram je důvodem pro zadržení části plateb.	Není zřejmé, proč je používán pojem zástupce. Kým jsou smluvní strany zastupovány je standardně ve smlouvě uvedeno	Vypustit slovo zástupce v celém předloženém textu	

## Recenze ČAS – Tabulka vybraných komentářů pro ČAS-P02-V13c-E3-R01\_018\_Metodika pro projektové řízení v BIM - řízení změn Claim Management

ID	Recenzent	Kapitola	Komentovaný text	Připomínka	Návrh řešení	Vypořádání
1	BIM ČKAIT	1	Stavebnictví se v současnosti vyznačuje tím, že jednotliví účastníci výstavby nechápou výstavbový proces jako proces postavený na spolupráci, která má vést k jednomu hlavnímu cíli, a to úspěšnému výstavbovému projektu. To je nutné změnit. Standardizované společné pracovní prostředí s využitím informačních modelů je příležitostí pro změnu a inovaci.	S tímto zásadně nesouhlasíme. Pokud je Objednatel a Zhotovitel odpovědný a zkušený, dobře ví, jak probíhá proces výstavby.	Navrhují odstavec celý vypustit.	
2	BIM ČKAIT	2.1.1	Smyslem a cílem této Metodiky je především dát objednatelům obecný návod pro vypracování jejich interních pravidel a směrnic, protože osobou výlučně odpovědnou za zákonný průběh zadávacího řízení, včetně zákonného provedení změn závazku, je zadavatel. Cílem metodiky by tedy mělo být poskytnout metodický návod pro přístup k různým druhům změn v obecném slova smyslu podle smluvních standardů i podle jednotlivých možností předvídaných ZZVZ.	Takže metodiky, návody a standardy nebudou pro VZMR?	vysvětlit, doplnit nebo zrušit	
3	BIM ČKAIT	2.1.1	Vyhnout se jim dá v podstatě ideální projektovou přípravou a kompletním zamezením chyb lidského úsudku, to ovšem vyvolává potřebu vyšších nákladů a více času a v praxi je to obvykle nedosažitelné. V některých případech (nejistot a neurčitostí, jako je například sesuv svahu na rozestavěnou dálnici nebo odlišné geotechnické podmínky při její rekonstrukci, jiné geologické a hydrologické podmínky v podzemí při výstavbě metra, přívalové deště, které poškodí realizovanou stavbu apod.) ovšem ani sebelepší příprava výstavbového projektu budoucím změnám zakázky nezabrání. Projektová příprava musí být vždy co nejlepší, ale z hlediska celospolečenského je nutné též vnímat efektivitu vynaložených nákladů na přípravu a veřejný užitek (například z dřívě zahájené a tím dřívě dokončené stavby). Maximální úsilí musí být věnováno zamezení chybám lidského úsudku nebo spekulacím.	Ideální projektová příprava je abstraktní pojem. Při stavebních úpravách nelze nikdy zpracovat na 100% ideální projektovou dokumentaci, nedosažitelné.	Upravit nebo vypustit.	
4	BIM ČKAIT	2.1.1	Externí důvody (nezávislé na smluvních stranách), například:	Co další body? Vyšší moc, terorismus, atd. atd. K čemu metodika s pár příklady?	Výčet není zdaleka úplný a neuvádí ty nejdůležitější.	
5	BIM ČKAIT	2.1.1	Technické inovace – výstavbové projekty se mohou poměrně dlouho připravovat, projektovat a realizovat. Může jít v celkovém součtu i o dobu přesahující 10 let. Za takovou dobu dojde k rozsáhlému vývoji v oblasti technologií, materiálů, způsobů řízení stavebních zakázek apod. Inovace mohou dílo výrazně zhodnotit, umožnit zkrácení doby pro dokončení a snížení nákladů (ať už stavebních, anebo i provozních).	Nelze přesunout až do smluvního vztahu. Objednatel by měl předem projekt aktualizovat a pak podle tohoto tenderovat zhotovitele a pak uzavřít smlouvu. Bod lze uvést pouze okrajově	Vypustit	
6	BIM ČKAIT	3.1	Každá racionální smlouva musí obsahovat ustanovení umožňující objednateli změnit například rozsah, parametry, časovou posloupnost prací, technologický postup apod., je-li to nutné pro dokončení díla. Bylo by velkou chybou z hlediska objednatele a projektu, aby takové ustanovení nebylo ve smlouvě zahrnuto. Zhotovitel by totiž mohl při jakékoli změně díla odmítnout její provedení s tím, že k tomu není povinen a požadoval by oprávněně, aby se jednalo o nových podmínkách bez vazby na původní nabídku.	Obáváme se, že nebude proveditelné na akce, které jsou dotační. U dotační akce se setkáváme často s tím, že projekt nesmí na nic		

ID	Recenzent	Kapitola	Komentovaný text	Připomínka	Návrh řešení	Vypořádání
7	BIM ČKAIT	3.1.1	Variace je změna Díla nutná pro jeho provedení na pokyn Zástupce objednatele a je upravena článkem 12.1 ČSS-DBB a 13.1 ČSS-DB. Právní moc dávat pokyny k Variacím má pouze Zástupce objednatele. V případě, že Zhotovitel považuje požadovanou Variaci za nevhodnou pro její rozpor s účelem, jenž má Dílo plnit, z důvodu nevhodnosti navrhovaných Věcí pro provedení díla, z důvodu ohrožení bezpečnosti provádění Díla nebo z jiných důvodů, je povinen tuto skutečnost Zástupci objednatele bezodkladně písemně oznámit, a to před zahájením provádění Variace.	zapomenout, nesmí být ani chyby v soupise prací apod.		
8	BIM ČKAIT	4.1	Objednatel vzájemně dymusí v rámci hodnocení rizik zakázky stanovit přímé i nepřímé rizikové rezervy a systém jejího ovládání projednaný s financující institucí. Tento systém musí umožnit transparentní a flexibilní čerpání rezervy, aby nebyla ohrožena nepřetržitost prací.	U dotačních titulů toto ustanovení narazí na pravidla poskytovatele dotace.	doplnit, vypustit	
9	BIM ČKAIT	4.1.2	Nová právní úprava změny smlouvy není nic na otázce využití rezervy v rámci zadávacího řízení (tzn. změna není nutná podle § 222 ZZVZ). K tomuto tématu existuje výkladové stanovisko č. 5 Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže z roku 2014 „Problematika zahrnutí „finančních rezerv“ do nabídkové ceny“ – viz <a href="http://www.uohs.cz/cs/verejne-zakazky/vykladova-stanoviska-a-metodiky.html">http://www.uohs.cz/cs/verejne-zakazky/vykladova-stanoviska-a-metodiky.html</a> . To znamená, že rezervy je možné využít i za předpokladu, že nepovede k deformaci hodnocení nabídek, ale její význam je primárně finanční rizikové rezervy. Rozpočtový úřad může rozhodnout, že změna smlouvy (resp. procentuální omezení) a její vynaložení je třeba provést nezávisle na podmínkách smlouvy. Je třeba upozornit na to, že Evropská komise doporučuje ujet pomoci z rozpočtu pro vyhnutí se chybám pro uživatele řízení čerpání fondu EU v následujícím období rezervy použít i v případě, proto, aby se se nemusely čerpat limity pro dodatečné práce (Public Procurement – Guidance for practitioners on the avoidance of the most common errors in projects funded by the European Structural and Investment Funds, str. 51): „Secondly, a contingency can be built into contracts at the outset from which normal variations to a contract can be met. However, the purpose of the contingency needs to be specified precisely in the contract at the outset.“ Tzn. „Zadruhé, do smlouvy musí být od počátku zahrnuta i rezervy, z které mohou být kryty obvyklé variace. Účelem rezervy vs. akcí musí být od počátku přesně specifikován ve smlouvě“.	Pod tímto odkazem a položkou č. 5 se nachází jiné stanovisko...něco k tématu...	vyjásnit odkaz.	
10	BIM ČKAIT	4.2.1	Soupis prací s výkazem výměr musí obsahovat položky s výměrnými typy a částky sloužící k výměrnému elužování jejich popis a obsah závisí především na smlouvě o dílo a pouze v rámci smlouvy. U výstavbových projektů musí být tento termín nabývat různého významu, avšak obvykle jde o finanční náročnost v soupisu prací s výkazem výměr jehož čerpání není jakýmkoli soběpodmínečně má nějakým edefinovaný účel. Podmínky náročnost se používá i v případě následné úhrady prací čerpání služeb, u kterých je obtížné předvidat celkovou cenu, anebo v případě nejistoty, zda se vůbec bude práce čerpání služeb budou provádět.	Vadná terminologie „Soupis prací s výkazem výměr“	„Soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr“	