



## Městská část Praha – Suchdol

Suchdolské náměstí 734/3

165 00 Praha – Suchdol

k rukám      Ing. Petra Hejla, starosty  
                  Ing. Václava Vika, místostarosty

V Praze dne 19. listopadu 2019

Vážení,

na základě zadání městské části Praha – Suchdol, IČO: 002 31 231, se sídlem Suchdolské náměstí 734/3, 165 00 Praha – Suchdol (dále jen „**klient**“) si Vám dovoluujeme předložit právní posouzení otázky, zda nárustem předpokládaného odhadu nákladů zhotovení stavby „Sportovní hala s venkovním sportovištěm u ZŠ v Praze Suchdole“ mohlo dojít ke zpochybnění řádného postupu v rámci architektonicko-krajinářské projektové soutěže, navazujícího zadávacího řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek, nebo k porušení uzavřené smlouvy o dílo. Součástí tohoto právního posouzení je rovněž doporučení případného dalšího postupu v předmětné věci.

### I. PRÁVNÍ PŘEDPISY A JINÉ PRAMENY

Závěry tohoto právního posouzení vychází zejména z následujících právních předpisů a dokumentů:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**o. z.**“),
- zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZZVZ**“ nebo „**zákon o zadávání veřejných zakázek**“),
- spisový materiál k zadávacímu řízení s názvem „Multifunkční hala u ZŠ s venkovním sportovištěm v Praze – Suchdole“,
- spisový materiál k architektonicko-krajinářské projektové soutěži o návrh s názvem „Multifunkční hala u ZŠ s venkovním sportovištěm v Praze – Suchdole“,
- čístopis dopracování studie s názvem „Sportovní hala s venkovním sportovištěm u ZŠ v Praze-Suchdole“,

- vysvětlení nárůstu nákladů na propočtu společnosti ov architekti, s.r.o., ve verzích ekonomický a vysoký standard.

## II. PRÁVNÍ POSOUZENÍ

### A. Architektonicko-krajinářská projektová soutěž o návrh s názvem „Multifunkční hala u ZŠ s venkovním sportovištěm v Praze – Suchdole“

Klient zahájil architektonicko-krajinářskou projektovou soutěž o návrh s názvem „Multifunkční hala u ZŠ s venkovním sportovištěm v Praze – Suchdole“ dne 2. 7. 2018, a to v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek a soutěžním řádem České komory architektů ze dne 24. 4. 1993, v platném znění, a dalšími relevantními právními předpisy dle soutěžních podmínek (dále jen „**soutěž o návrh**“). Soutěž o návrh byla vedena v režimu užší soutěže o návrh dle zákona o zadávání veřejných zakázek. Z preambule soutěžních podmínek vyplývá, že klient měl zájem na vytvoření vhodného vnitřního prostoru haly pro míčové sporty a kvalitních venkovních prostorů pro atletiku a míčové hry pro místní základní školu i sportující veřejnost.

Ve vztahu k předpokládaným investičním nákladům lze poukázat na odst. 3.4. pravidel soutěže o návrh, podle kterého „předpokládané stavební náklady na realizaci záměru bez případných vyvolaných investic jsou pro účely soutěže o návrh stanoveny na cca 80 milionů Kč bez DPH. Cílem soutěže o návrh je nalezení nejvhodnějšího řešení a zpřesnění odhadu předpokládaných stavebních nákladů.“ Z výkladu citovaného odstavce lze dovodit, že cílem klienta ve vztahu k předpokládaným stavebním nákladům bylo jejich následné upřesnění v závislosti na dalších etapách přípravy předmětného projektu.

V návaznosti na soutěž o návrh klient deklaroval již v podmínkách soutěže, že má v úmyslu zadat veřejnou zakázku na dopracování soutěžního návrhu, zpracování projektové dokumentace na všechny následující projektové fáze a na výkon souvisejících služeb. Dle odst. 4.2. pravidel soutěže o návrh měla být v následujícím jednacím řízení bez uveřejnění hodnocena ekonomická výhodnost nabídky dle kritérií kvality. Kritériem kvality mělo být zejména umístění v soutěži o návrh, které v sobě obsahuje posouzení technické úrovně, estetických a funkčních vlastností, uživatelské přístupnosti návrhu řešení i posouzení předpokládaných celkových nákladů (investice + provoz v horizontu 10 a 20 let). Dalším z hodnotících kritérií v jednacím řízení bez uveřejnění mělo být složení a profesní a technická kvalifikace (reference) osob, které se mají podílet na plnění zakázky.

Z výše uvedeného lze dovodit jednotlivé podmínky, na které klient cílil v rámci soutěže o návrh v souvislosti s předpokládaným dopracováním vybraného návrhu. Ekonomickou výhodnost nabídky lze v souladu s ust. § 114 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek vykládat jako nejvýhodnější poměr nabídkové ceny a kvality včetně poměru nákladů životního cyklu a kvality, popřípadě pouze nejnižší nabídkové ceny za zpracování díla nebo nejnižších nákladů životního cyklu. Ve vztahu k pravidlům soutěže o návrh lze tedy předpokládanou hodnotu stavebního záměru považovat za určitý parametr vybraného návrhu, který ovšem není a ani nemá být neměnný, když je předpokládán jeho vývoj v závislosti na upřesňovaném vymezení samotného stavebního záměru.

Dále je nezbytné uvést, že soulad investičních a provozních nákladů předpokládaného architektonického návrhu byl až čtvrtým závazným kritériem hodnocení soutěže o návrh (dle významnosti se jednalo tedy o poslední kritérium). Klient současně deklaroval, že návrhy by měly respektovat ekonomické možnosti zadavatele nejen v předpokládané výši pořizovacích nákladů, ale i v rozumné míře budoucích provozních nákladů, tedy v logickém a efektivním provozním uspořádání a v přiměřených nákladech na spotřebu energií a údržbu navržených objektů. Odevzdáním soutěžního návrhu účastník soutěže deklaroval, že za obvyklé ceny stavebních prací lze předložený návrh realizovat za uvedenou cenu. Současně se očekávalo, že účastníci soutěže o návrh budou hledat taková řešení, která povedou k uvedeným nákladům nebo nákladům menším. Výkladem výše uvedených pravidel lze dospět k závěru, že klient měl od počátku zájem na zohlednění nejen investičních, ale současně vedle nich i provozních nákladů. Při hodnocení předpokládané výše pořizovacích nákladů bylo tedy nezbytné zohlednit i budoucí provozní náklady.

Z pravidel soutěže o návrh dále vyplývá, že klient umožnil účastníkům soutěže, aby za určitých podmínek překročili předpokládané investiční náklady, a to za podmínky, že takový postup bude řádně odůvodněn. Pravidla soutěže konkrétně v čl. 13.1 uvádějí, že *„v případě zjevného překročení předpokládaných investičních nákladů toto nebude důvodem k vyloučení účastníka ze soutěže, ale účastník musí takový předpoklad řádně zdůvodnit.“* Současně ve vztahu ke klientovi jako zadavateli v tomto směru nedošlo prostřednictvím pravidel soutěže o návrh k omezení jeho práv ve vztahu k případnému upřesnění jeho požadavků ve vztahu k dopracování soutěžních návrhů po skončení soutěže o návrh.

Hodnocení návrhů mělo probíhat podle hodnotících kritérií, přičemž kritéria, která nelze vyjádřit číselně, měla být hodnocena na základě znalostí a zkušeností poroty dle jejich subjektivních názorů. Pro všechny posuzované návrhy měla porota zpracovat individuální písemná hodnocení. Z pravidel soutěže o návrh ovšem vyplývá, že porota přitom nemusela v případě zdůvodněného překročení předpokládaných investičních nákladů přistoupit k vyloučení účastníka soutěže. Účastníci soutěže o návrh si tedy byli vědomi toho, že za určitých odůvodněných okolností může být ze strany poroty přijat takový návrh, který důvodně překročí předpokládané náklady stavebních prací.

Porota byla klientem sestavena v souladu s ust. § 148 ZZVZ z fyzických osob, které podepsaly čestná prohlášení, ze kterých vplynulo, že tyto osoby nejsou ve střetu zájmu dle ust. § 44 ZZVZ, většina z nich je na zadavateli soutěže o návrh nezávislá a nejméně polovina z nich měla požadovanou nebo rovnocennou kvalifikaci ve vztahu ke stanovené způsobilosti účastníků soutěže o návrh, neboť porota byla z větší části tvořena z autorizovaných architektů nebo autorizovaných inženýrů podle zákona č. 360/1992 Sb. Ze spisového materiálu soutěže o návrh tedy přímo vyplývá, že většina členů poroty byla po odborné stránce schopna posoudit a vyhodnotit předložené soutěžní návrhy z hlediska naplnění kritérií uvedených v pravidlech soutěže o návrh. Nad rámec

výše uvedeného lze rovněž doplnit, že kromě poroty přezkoumal, zda doručené soutěžní návrhy odpovídají formálně soutěžním podmínkám rovněž přezkušovatel jako pomocný orgán poroty, který byl jmenován na základě ust. § 9 odst. 1 písm. b) Soutěžního řádu ČKAIT.

Ve vztahu k předpokládaným nákladům na stavební práce je nezbytné rovněž uvést, že v rámci soutěže o návrh nebyl ze strany klienta stanoven žádný konečný limit pro předpokládané náklady na stavební práce, a proto posouzení otázky překročení předpokládaných nákladů na stavební práce náleželo porotě.

Účelem práce poroty bylo poskytnout klientovi jako zadavateli nezávislý názor pro rozhodnutí o výběru nejvhodnějšího řešení a zahájit navazující jednací řízení bez uveřejnění, do kterého by měli být přizváni ocenění účastníci soutěže o návrh v tom pořadí, jak se umístili jejich soutěžní návrhy v soutěži o návrh.

Porota se následně v rámci své činnosti zabývala jednotlivými návrhy, u kterých se v rámci přezkoušení soutěžních návrhů vyjádřila mimo jiného i k otázce předpokládaných stavebních nákladů, které jednotlivé návrhy definovaly. Z tabulky bilancí jednotlivých návrhů potom vyplývá, že návrhy obsahovaly předpokládané stavební náklady přibližně v hodnotě 71 mil. až 102 mil. Kč podle jednotlivých návrhů účastníků soutěže.

Klient následně v souladu s doporučením nezávislé poroty, která byla z většiny tvořena odborníky, tj. zejména autorizovanými architekty nebo autorizovanými inženýry, potvrdil výsledky soutěže o návrh, kterými byl při výběru návrhu vázán v souladu s ust. § 148 odst. 7 ZZVZ, neboť nezjistil, že by porota při hodnocení návrhů porušila postup stanovený zákonem o zadávání veřejných zakázek nebo podmínkami soutěže o návrh.

Výsledkem soutěže o návrh byl výběr návrhu č. 2 společnosti ov architekti, s.r.o., IČO: 24758094, se sídlem Badeniho 29/5, Hradčany, 160 00 Praha 6, zápis v OR, sp.zn.: C 171881, vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „výherce“ nebo „zhotovitel“). K tomuto návrhu porota konstatovala, že doporučuje dále dořešit napojení budovy školy (do knihovny) a budovu sokolovny (do bytu), chybějící zádveří u vstupů a chybějící vnější stínění oken na jih a jihozápad. Vítězný návrh vymezil s ohledem na zadání soutěže o návrh předpokládanou hodnotu stavebních nákladů na 100.252.900, - Kč bez DPH.

Vzhledem k tomu, že se výherci, podařilo dle poroty nejlépe naplnit požadavky klienta, porota doporučila vyzývat oceněné soutěžní týmy do jednacího řízení bez uveřejnění postupně. Pokud by nedošlo k uzavření smlouvy s týmem oceněným první cenou, měl být do jednacího řízení bez uveřejnění vyzván tým oceněný druhou cenou, pokud by nedošlo k uzavření smlouvy ani s tímto týmem, byl by vyzván tým oceněný třetí cenou.

S výše uvedeným výsledkem byla soutěž o návrh řádně skončena. V návaznosti na její výsledek mohl klient v souladu s ust. § 65 odst. 1 ZZVZ zahájit jednací řízení bez uveřejnění za účelem uzavření smlouvy o dílo s vybraným dodavatelem.

## **B. Zadávací řízení pro výběr zhotovitele na dopracování soutěžního návrhu**

Klient v návaznosti na výše uvedené výsledky architektonicko-krajinářské projektové soutěže o návrh vyhlásil zadávací řízení s názvem „Multifunkční hala u ZŠ s venkovním sportovištěm“ v režimu jednacího řízení bez uveřejnění dle zákona o zadávání veřejných zakázek (dále jen „**jednací řízení bez uveřejnění**“). Účelem jednacího řízení bez uveřejnění bylo uzavření smlouvy se zhotovitelem na dopracování soutěžního návrhu a zpracování projektové dokumentace na všechny následujících fáze projektové dokumentace.

Předpokládané náklady na stavbu nebyly v rámci zadávacího řízení hodnotícím kritériem a ani závazným požadavkem ze strany klienta. Z hlediska uzavření smlouvy se zhotovitelem se tedy nejednalo o takový parametr, který by mohl jakkoliv ovlivnit výběr nejvýhodnější nabídky nebo uzavření smlouvy o dílo.

Zhotovitel v rámci jednacího řízení bez uveřejnění předložil svou nabídku, ze které ve vztahu k předpokládaným investičním nákladům vyplývá, že cenová nabídka za zpracování projektové dokumentace se odráží od předpokládaných nákladů na stavbu ve výši 100 mil. Kč bez DPH, jak ostatně výherce deklaroval již v rámci soutěže o návrh.

Konečným výsledkem zadávacího řízení bylo uzavření smlouvy o dílo se zhotovitelem, kdy celková cena za splnění předmětu smlouvy byla sjednána ve výši 10.250.000, - Kč bez DPH.

Vzhledem k tomu, že podkladem pro zpracování nabídky v rámci jednacího řízení bez uveřejnění byl především soutěžní návrh vítěze, tak předpokládané stavební náklady nebyly v rámci zadávacího řízení předmětem jednání. Když předmětem jednání s vítězem byly především otázky spojené s vymezením smluvních podmínek smlouvy o dílo, včetně podmínek dopracování návrhu studie. Konkrétní smluvní podmínky, za kterých byla uzavřena smlouva o dílo, jsou předmětem níže uvedené kapitoly, a to především ve vztahu k předpokládaným stavebním nákladům.

## **C. Uzavření smlouvy o dílo ve vztahu k přechodnému postupu klienta**

Smlouva o dílo byla uzavřena dne 11. 3. 2019, číslo smlouvy 028/2019, a to mezi klientem, jako objednatel, a vítězem soutěže o návrh, jako zhotovitelem (dále jen „**smlouva o dílo**“).

Předpokládané náklady stavebních prací od počátku soutěže o návrh úzce souvisely se samotným projektovým vymezením multifunkční haly u ZŠ s venkovním sportovištěm v Praze – Suchdole (dále jen „**stavba**“), jenž je předmětem smlouvy o dílo. Z tohoto důvodu jsme se v rámci našeho právního posouzení zabývali otázkou způsobu

vymezení předmětu díla, možnosti zasahovat a upravovat dílo po uzavření smlouvy o dílo ze strany klienta a na podmínky s tím související.

Ze samotného vymezení účelu smlouvy o dílo vyplývá, že zhotovitel má povinnost dílo vyhotovit s důrazem na maximální ekonomickou výhodnost celkového řešení stavby. Dle čl. II. písm. d) smlouvy o dílo je specifikace předmětu díla podmíněna získáním potřebných pozemků a financováním následného projektu, ke kterému má být provedeno dílo. V této souvislosti si klient vymezil právo nevyzvat zhotovitele k provedení některých nebo všech výkonových fází díla, jejichž provedení je na výzvu klienta vázáno, (ii) požadovat změnu závazků ve vztahu ke konkrétní výkonové fázi, a (iii) požadovat změnu díla. S ohledem na výše uvedené lze uzavřít, že klient je oprávněn k úpravě rozsahu prováděných projekčních prací především v závislosti na nových okolnostech a potřebách souvisejících s projektem.

Předmět plnění je vymezen v souladu s tímto účelem takovým způsobem, aby zhotovitel postupoval dle čl. III písm. a) bod 3 smlouvy o dílo v souladu s jeho návrhem vzniklým ze soutěže o návrh. Konkrétně čl. III. písm. a) bod 4 smlouvy o dílo uvádí, že *„dílo bude provedeno v souladu s podmínkami soutěže o návrh, požadavky zadavatele soutěže o návrh a účelu soutěže o návrh a zejména architektonickou studií vyhotovenou zhotovitelem v rámci užší soutěže o návrh.“*

Ze smlouvy o dílo jednoznačně vyplývá, že předpokládané stavební náklady budou vycházet z návrhu v rámci soutěže o návrh, který bude až na základě smlouvy o dílo dokončován, a to podle konkrétních požadavků klienta. Tudíž změna výše předpokládaných stavebních nákladů byla předpokládána jak smlouvou o dílo, tak zadávacím řízením, prostřednictvím kterého byla smlouva o dílo uzavřena.

Dodržení předpokládané výše stavebních nákladů není dle smlouvy o dílo závazným požadavkem na plnění předmětu smlouvy o dílo. Případné navyšování nebo snižování předpokládané výše stavebních nákladů tedy nelze z pohledu plnění smlouvy o dílo považovat za porušení smlouvy o dílo ze strany zhotovitele.

Pro úplnost jsme se v rámci právního posouzení rovněž zabývali otázkou možnosti ukončení smlouvy o dílo ze strany klienta, a to zejména v souvislosti s případným porušením povinností ze strany zhotovitele. Předně považujeme za nezbytné v rámci právního posouzení vymezit podmínky pro odstoupení od smlouvy o dílo, jak vyplývají ze smlouvy o dílo a ze zákona. Dle ustanovení čl. X. písm. b) smlouvy o dílo je klient oprávněn od smlouvy o dílo odstoupit z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany zhotovitele po opakované výzvě trvající déle než 60 dní, nebo v případě prodlení zhotovitele s předáním výkonových fází delším než 60 dní. Vzhledem k tomu, že v rámci právního posouzení jsme nedospěli k závěru, že by některý z uvedených důvodů, jak jsou popsány ve smlouvě o dílo, nastal, máme za to, že klient není v tuto chvíli oprávněn od smlouvy o dílo odstoupit.

Vzhledem k tomu, že samotná smlouva o dílo nevyklučuje pro případ odstoupení od smlouvy obecnou zákonnou úpravu, zabývali jsme se v rámci právního posouzení i možnostmi klienta odstoupit od smlouvy o dílo ze zákonných důvodů. První z možností, pro kterou by mohl klient odstoupit od smlouvy o dílo, je její podstatné, případně

nepodstatné, porušení ze strany zhotovitele, ve smyslu ust. § 2002 odst. 1 o.z. Z podkladů, které máme v rámci právního posouzení k dispozici, nevyplývá, že by zhotovitel porušil povinnost ze smlouvy o dílo. Z uvedeného důvodu máme za to, že právo od smlouvy o dílo odstoupit z důvodu uvedených v tomto odstavci klientovi nesvědčí.

Dle čl. X. písm. a) smlouvy o dílo je klient oprávněn smlouvu vypovědět. Důvody výpovědi nejsou ve smlouvě o dílo stanoveny. Obecně považujeme institut výpovědi ve smlouvě o dílo za poměrně nestandardní. Dle citovaného ustanovení smlouvy o dílo je klient oprávněn vypovědět smlouvu o dílo s tří měsíční výpovědní dobou, která běží od počátku kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

#### **D. Podstatné navýšení předpokládaných nákladů na stavební práce**

Zhotovitel klientovi v rámci plnění smlouvy o dílo předložil zpracovaný čistopis dopracování studie s názvem „Sportovní hala s venkovním sportovištěm u ZŠ v Praze – Suchdole“ (dále jen „studie“). Z obsahu studie vyplývá, že zhotovitel postupoval v souladu se zadáním klienta, kdy návrh byl během zpracování průběžně projednáván se zástupci klienta. Součástí studie je propočet odhadu ceny sportovní haly v Praze – Suchdole, ze kterého vyplynulo, že předpokládané stavební náklady na základě dopracování studie jsou 241 mil. Kč. Tento odhad v sobě zahrnuje vedle aktualizace odhadu nákladů k aktuálnímu datu zejména požadavky klienta v rámci dopracování studie.

K výše uvedenému navýšení předpokládaných nákladů lze konstatovat, že takový postup není v rozporu se soutěží o návrh, jednacím řízením bez uveřejnění a uzavřenou smlouvou o dílo, neboť v sobě zahrnuje již předvídané aspekty spojené se samotným dopracováním studie v návaznosti na požadavcích klienta a udržení aktuálnosti položkových cen, které jsou přirozeně závislé na vývoji stavebního trhu. V rámci tohoto právního posouzení již bylo zmíněno, že předpokládané stavební náklady nejsou z hlediska plnění smlouvy o dílo závazným parametrem plnění smlouvy o dílo, a ani nebyly závazným parametrem v rámci výběru soutěžního návrhu nebo jednacím řízením bez uveřejnění. Máme tedy za to, že jakékoliv navýšení předpokládaných nákladů na stavební práce, ke kterému v rámci plnění smlouvy o dílo zhotovitel při dopracování studie na základě požadavků klienta došel, není v rozporu s právními předpisy upravujícími soutěž o návrh a jednacím řízením bez uveřejnění. V daném případě je nezbytné vyzdvihnout skutečnost, že se jedná pouze o výsledek zpracování požadavků na dopracování studie, který může být ze strany klienta kdykoliv dodatečně upraven na základě případných následných požadavků na dopracování studie, případně požadavků na snížení předpokládaných nákladů na stavební práce.

V rámci souladu se soutěží o návrh lze vyzdvihnout především skutečnost, že předkládané soutěžní návrhy vycházely výhradně z podmínek předmětné soutěže o návrh, které byly ve vztahu ke všem účastníkům soutěže shodné, přičemž od vyhlášení soutěže klient deklaroval, že soutěžní návrhy budou dopracovávány až na základě výsledků zadávacího řízení, na základě kterého bude uzavírána smlouva o dílo.

Příčemž v tomto procesu bude zhotovitel povinen řídit se pokyny a připomínkami klienta směřujícím k samotnému návrhu sportovní haly. Postup klienta vnímáme především z výše uvedených důvodů v rámci soutěže o návrh jako předvídatelný při zachování základních zásad zadávání veřejných zakázek, neboť klient ve vztahu ke všem účastníkům soutěže o návrh zachoval rovný přístup, neporušil zákaz diskriminace a dodržoval zásady transparentnosti ve smyslu ust. § 6 odst. 1 ZZVZ.

Ve vztahu k samotnému zadávacímu řízení, které bylo realizováno prostřednictvím jednacího řízení bez uveřejnění, máme rovněž za to, že klient postupoval v souladu s podmínkami zadávacího řízení a následné navýšení předpokládaného odhadu stavebních prací nemá na výsledek zadávacího řízení vliv. Tento závěr lze především dovodit ze skutečnosti, že samotné zadávací řízení žádným způsobem nehodnotilo nebo neomezovalo účastníka zadávacího řízení ve způsobu, jakým má provést odhad předpokládaných stavebních nákladů. Zadávací podmínky, kromě podmínek spojených s kvalifikací zhotovitele k plnění smlouvy o dílo, byly definovány samotným výsledkem soutěže o návrh, tj. v daném případě vítězným soutěžením návrhem. Příčemž klient předem deklaroval, že v rámci plnění smlouvy bude vítězný soutěžní návrh zhotovitelem dopracován, a to s přihlédnutím k požadavkům klienta.

V rámci plnění smlouvy o dílo bylo následně přihlédnuto k požadavkům klienta, které směřovaly mimo jiného k zajištění ekonomicky nejvýhodnějšího řešení sportovní haly. Příčemž vzhledem k tomu, že právě v této fázi dopracování studie nastal prostor pro podrobnější dopracování návrhu, tak přirozeně v závislosti na rozšíření původního záměru došlo k navýšení předpokládaného odhadu stavebních nákladů. Tato skutečnost byla ovšem předvídána v průběhu celého procesu, kdy uzavřená smlouva o dílo v rámci parametrů plnění díla poskytuje klientovi ve vztahu k dopracování studie konkrétní práva spojená s jejím připomínkováním, na které zhotovitel reaguje pouze dopracováním studie a aktualizací propočtu nákladů.

Ve vztahu k odhadu ceny stavby je nezbytné poukázat na skutečnost, že se její předpokládaná výše bude v čase měnit, tak jak bude dopracován a zpřesněn předmětný projekt. Konečná výše předpokládaných stavebních nákladů bude uvedena až v položkovém rozpočtu, který bude reagovat na přesně vymezený projekt pro provedení stavby a aktuální ceny stavebních prací a materiálu.

Ve vztahu k podrobnějšímu odůvodnění navýšení předpokládaných nákladů stavebních prací zhotovitel předložil klientovi dodatečné vysvětlení nárustu nákladů na propočtu, ze kterého je patrné dodržení předpokládaného postupu při zpřesňování projektu na základě požadavků klienta, jehož přirozeným výsledkem je rovněž upřesnění, v tomto případě navýšení, předpokládaného odhadu stavebních nákladů na provedení stavby. V podrobnostech věcného odůvodnění nárustu nákladů si v rámci tohoto právního posouzení dovolíme odkázat na samotné vysvětlení nárustu nákladů na propočtu, ve verzích vysoký standard a ekonomický standard, tak jak jej předložil zhotovitel klientovi.



## **E. Navýšení předpokládaných nákladů na stavební práce ve vztahu k zákonu o zadávání veřejných zakázek**

Ve vztahu k navýšení předpokládaných nákladů jsme se rovněž zabývali otázkou, zda nedošlo tímto postupem k nedovolené změně závazku ze smlouvy o dílo ve smyslu ust. § 222 ZZVZ, podle kterého nesmí zadavatel umožnit podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku po dobu jeho trvání bez provedení nového zadávacího řízení podle zákona o zadávání veřejných zakázek, pokud citovaný zákon nestanoví jinak.

Pro vyjasnění této otázky je podstatné konstatovat, že změna předpokládané výše stavebních nákladů není změnou sjednané ceny plnění na základě smlouvy o dílo, která i při změně výše předpokládaných nákladů na stavební práce zůstává neměnná.

Výše uvedené ustanovení přitom za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku označuje především takovou změnu smluvních podmínek, která by (i) umožnila účast jiných dodavatelů nebo by mohla ovlivnit výběr dodavatele v původním zadávacím řízení, pokud by zadávací podmínky původního zadávacího řízení odpovídaly této změně, (ii) měnila ekonomickou rovnováhu závazku ze smlouvy ve prospěch vybraného dodavatele, nebo (iii) vedla k významnému rozšíření rozsahu plnění veřejné zakázky. Na druhou stranu zákon o zadávání veřejných zakázek umožňuje tzv. nepodstatnou změnu závazku ze smlouvy, a to prostřednictvím jednotlivých výjimek podrobně upravených v ust. § 222 odst. 4 až 7 ZZVZ.

Účelem výše uvedeného ustanovení je realizace záměru zákonodárce prostřednictvím zákona o zadávání veřejných zakázek především regulovat hospodárné plnění veřejných zakázek, u kterých je důvodné předpokládat, že z pohledu zadavatele je hospodárnějším řešením ukončit stávající závazek a opakovat zadání veřejné zakázky (tzv. podstatné změny závazků), nebo prostřednictvím dohody s dodavatelem umožnit změnu závazku vyplývajícího ze smlouvy v případech, kdy lze důvodně předpokládat, že by opakování zadávacího řízení nebylo s ohledem na konkrétní změnu závazku hospodárným postupem (tzv. nepodstatné změny závazků).

Máme za to, že při navýšení předpokládaných nákladů na stavební práce vůbec nedochází ke změně smlouvy o dílo, neboť toto kritérium nebylo při uzavření smlouvy o dílo použito. Z tohoto důvodu lze konstatovat, že v daném případě nedochází k podstatné a ani nepodstatné změně závazku ze smlouvy o dílo.

Dále bylo posuzováno, zda nemohlo výše uvedeným postupem dojít k situaci, kdy klient může ukončit závazek ze smlouvy o dílo postupem dle ust. § 223 odst. 1 ZZVZ, které umožňuje zadavateli smlouvu vypovědět nebo od ní odstoupit v případě, že v jejím plnění nelze pokračovat, aniž by byla porušena pravidla uvedená v § 222. Případně, zda nedošlo k situaci, kdy zadavatel dle ust. § 223 odst. 2 ZZVZ může závazek ze smlouvy na veřejnou zakázku vypovědět nebo od ní odstoupit, a to bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že smlouva neměla být uzavřena, neboť (i) vybraný dodavatel měl být vyloučen z účasti v zadávacím řízení, (ii) vybraný dodavatel před zadáním veřejné zakázky předložil údaje, dokumenty, vzorky nebo modely, které neodpovídaly

skutečnosti a měly nebo mohly mít vliv na výběr dodavatele, nebo (iii) výběr dodavatele souvisí se závažným porušením povinnosti členského státu ve smyslu čl. 258 Smlouvy o fungování Evropské unie, o kterém rozhodl Soudní dvůr Evropské unie.

Výše citované ustanovení zákona o zadávání veřejných zakázek představuje rozšíření důvodů pro ukončení již uzavřených smluv na plnění veřejných zakázek nad rámec důvodů stanovených občanským zákoníkem, případně dalšími právními předpisy nebo dohodou smluvních stran. Účelem předmětného ustanovení je právní úprava případů, ve kterých hrozí či již došlo k zásadním porušením zákona o zadávání veřejných zakázek, přičemž s ohledem na skutečnost, že je již uzavřena smlouva, nelze nápravy dosáhnout jinak.

Otázkou podstatné změny závazku jsme se zabývali již výše, kdy bylo konstatováno, že navýšení předpokládaných nákladů na stavební práce nelze považovat za změnu závazku. Z hlediska podmínek uvedených v ust. § 223 odst. 3 ZZZVZ je relevantní pouze otázka, zda vybraný dodavatel nepředložil údaje, dokumenty, vzorky nebo modely, které neodpovídaly skutečnosti a měly nebo mohly mít vliv na výběr dodavatele. K této otázce se musíme odkázat na výše popsanou skutečnost, že předpokládané náklady na stavební práce nebyly hodnotícím kritériem a ani závaznou podmínkou jednacího řízení bez uveřejnění, a proto ani navýšení předpokládaných nákladů na stavební práce na základě požadavků klienta nemůže mít vliv na dřívější výběr dodavatele. Nadto je nezbytné poznamenat, že citované ustanovení směřuje pouze na situace, v níže byl zadavatel uveden v omyl v důsledku zaviněného jednání dodavatele, které je vždy při aplikaci citovaného ustanovení zadavatel povinen řádně doložit.

V návaznosti na případné ukončení smlouvy uzavřené na základě zadávacího řízení lze tedy shrnout, že zvláštní důvod pro ukončení smlouvy dle zákona o zadávání veřejných zakázek nenastal pro výše uvedené důvody.

### III. ZÁVĚR

**Při našem právním posouzení otázky, zda nárustem předpokládaných nákladů na stavební práce mohlo dojít ke zpochybnění postupu v rámci soutěže o návrh, navazujícího zadávacího řízení v podobě jednacího řízení bez uveřejnění, nebo porušení uzavřené smlouvy o dílo na základě zadávacího řízení, jsme dospěli k níže uvedeným závěrům.**

**Pravidla soutěže o návrh jednoznačně deklarovala, že případné zjevné překročení předpokládaných investičních nákladů nebude důvodem k vyloučení účastníka ze soutěže, ale účastník bude muset takový předpoklad řádně zdůvodnit. Současně klient nestanovil nejvyšší přípustný limit pro předpokládané náklady na stavební práce. K porušení pravidel soutěže o návrh tedy navýšením předpokládaných nákladů na stavební práce nedošlo, když klient v souladu se svým záměrem na základě doporučení nezávislé poroty, tvořené z větší části**

autorizovanými architekty nebo autorizovanými inženýry, potvrdil výsledky soutěže o návrh, kterými byl při výběru návrhu vázán v souladu s ust. § 148 odst. 7 ZZVZ, neboť nezjistil, že by porota při hodnocení návrhů porušila postup stanovený zákonem o zadávání veřejných zakázek nebo podmínkami soutěže o návrh.

Ve vztahu k jednacímu řízení bez uveřejnění lze konstatovat, že v rámci zadávacího řízení klient postupoval v souladu se zadávacími podmínkami a na základě výsledku zadávacího řízení uzavřel smlouvu s vybraným zhotovitelem. V této souvislosti je nezbytné uvést, že předpokládané náklady na stavební práce nebyly hodnotícím kritériem a ani závazným požadavkem klienta. Zadávací podmínky neobsahovaly žádnou podmínku ve vztahu k jejich neměnnosti nebo nejvyšší přípustné výši. Z tohoto důvodu lze konstatovat, že jejich navýšením nedochází ke změně závazku z uzavřené smlouvy o dílo nebo k potencionálnímu riziku ovlivnění výběru dodavatele.

S ohledem na předloženou otázku máme za to, že navýšení předpokládaných nákladů na stavební práce nelze považovat za porušení uzavřené smlouvy o dílo. Předpokládané náklady na stavební práce totiž nebyly hodnotícím kritériem a ani závazným požadavkem v rámci zadávacího řízení. Zejména z tohoto důvodu, nedošlo k naplnění zvláštních důvodů pro ukončení smlouvy ve smyslu ust. § 222 a § 223 ZZVZ. Vzhledem k tomu, že nedošlo ke změně závazku ze smlouvy o dílo, a ani předložení údajů, dokumentů, vzorků nebo modelů, které neodpovídaly skutečnosti a měly nebo mohly mít vliv na výběr dodavatele, tak v případě navýšení předpokládaných nákladů na stavební práce nenastává zvláštní důvod pro ukončení smlouvy o dílo na základě výše citovaných ustanovení. Tento závěr přitom neomezuje klienta na základě vlastního rozhodnutí ukončit smlouvu o dílo prostřednictvím obecných důvodů pro ukončení smlouvy dle smlouvy o dílo.

Důvodně lze mít za to, že nárůst předpokládaných nákladů na stavební práce je důsledkem rozšíření původního záměru klienta, což se odráží v dopracování studie dle původního soutěžního návrhu. Vedle toho nelze ve vztahu k navýšení předpokládaných nákladů odhlédnout ani od skutečnosti, že studie je zpracovávána v delším časovém období, po které dochází na relevantním trhu k cenovým změnám ve vztahu k provádění stavebních prací, a současně zhotovitel studie získává vždy v rámci další fáze projekčních prací dodatečné a podrobnější informace ve vztahu ke konkrétní stavbě, místu a případné nutnosti alokace finanční rezervy na provedení stavebních prací.

Máme za to, že při postupu ze strany klienta nedošlo k pochybení ve vztahu k soutěži o návrh, zadávacímu řízení nebo uzavřené smlouvě o dílo. Z předložených podkladů vyplývá, že vyčíslení předpokládaných nákladů na stavební práce bylo prováděno důsledně podle aktuálního stavu studie, která je dle záměru klienta dopracovávána především v závislosti na požadavcích klienta na podobu a kvalitu výsledné stavby. Klient přitom jednoznačným způsobem od vyhlášení soutěže o návrh až do uzavření smlouvy o dílo postupoval předvídatelným způsobem při

**zachování zásady transparentnosti, zásady rovného zacházení a zákazu diskriminace, když předem deklaroval, že má zájem o pro něho ekonomicky nejvýhodnější řešení, které musí respektovat jeho požadavky.**

**Pro úplnost uvádíme že v případě, že na straně klienta nadále trvá záměr pořízení stavby, lze zvolit dle jeho rozhodnutí takové kvalitativní nebo kvantitativní požadavky na zhotovení stavby, které budou vycházet z uzavřené smlouvy o dílo a které budou reflektovat jeho požadavky na předpokládané náklady na stavební práce.**

**V rámci doporučení dalšího postupu v této věci navrhuje, aby klient se zhotovitelem podrobně konzultoval závěry předloženého vysvětlení předpokládaného nárůstu předpokládaných nákladů na stavební práce ve vztahu k jeho požadavkům na podobu a vlastnosti stavby. Dosavadní postup klienta v této věci považujeme z hlediska dodržení relevantních právních předpisů a povinnosti postupovat s péčí řádného hospodáře po právní stránce za správný. Přičemž pokud by ze strany klienta vyvstala ve vztahu k věcnému řešení důvodná pochybnost, i přes předložené podrobné vysvětlení nárůstu předpokládaných stavebních nákladů, lze uvažovat o zadání dodatečného přezkoumání studie ze strany třetího subjektu. Současně je ovšem nezbytné dodat, že takový postup bychom považovali z hlediska vynakládání dodatečných finančních prostředků za odůvodněný pouze v případě důvodné pochybnosti ve vztahu k vyčíslení předpokládaných stavebních nákladů.**

\* \* \*

Tento dokument není v žádném případě vyčerpávající právní analýzou předmětné problematiky, ale omezuje se v souladu s Vaším zadáním pouze na posouzení shora uvedených otázek. V případě, že budete mít jakékoli otázky k výše uvedenému, neváhejte se laskavě na nás kdykoli s důvěrou obrátit.

Mgr. Jakub Klatovský, LL.M., advokát  
Mgr. Michal Svatoň, advokát  
KLATOVSKÝ & SVATOŇ advokátní kancelář, s.r.o.