

Co jste kdy chtěli vědět o Žluté knize FIDIC (ale báli jste se zeptat)?

Dovolili jsme si pro tento článek parafrázi názvu jednoho nejúspěšnějších filmů režiséra Woodyho Allena „Všechno, co jste kdy chtěli vědět o sexu (ale báli jste se zeptat)“. Snad nám mistr promine.

Ale zpět do stavebnictví. Věřili byste, že u investičních projektů lze použitím různých Obchodních podmínek při vypisování zakázek prakticky eliminovat vícepráce? Vyplyvá to ze zkušeností některých veřejných zadavatelů, kterým se u jednotlivých stavebních projektů podařilo výrazně snížit dodatečné investiční náklady a podstatně zkrátit dobu výstavby.

Ptáte se, jak se jim to povedlo? Odpověď je relativně prostá. Tím kouzelným šémem je využívání Obchodních podmínek ve verzi FIDIC P&DB (dále také jen Žlutá kniha FIDIC).

V našich podmínkách se užívání Obchodních podmínek FIDIC nejdříve rozšířilo ve formě FIDIC CONS (dále také jen Červená kniha FIDIC) v souvislosti s realizací projektů ISPA. Pro tyto účely byl zaveden ve formě základních smluvních/obchodních podmínek (původně v anglické verzi) a dnes již jsou Obchodní podmínky FIDIC využívány v mnoha případech jako Základní smluvní nebo obchodní podmínky, převážně však pouze Červená kniha FIDIC.

Při mnoha odborných diskusích jsme byli konfrontováni s otázkou, proč by nám nemohl i nadále stačit Občanský zákoník a jeho ustanovení o smlouvě o dílo, když už jsme se dočkali jeho novelizace, a nebo vzorové Obchodní podmínky Svazu podnikatelů ve stavebnictví atp.?

MENŠÍ RIZIKO A ZKRÁCENÁ DOBA VÝSTAVBY

V posledním období je mezi odbornou i méně odbornou veřejností široce diskutována otázka alternativního zadávání stavebních zakázek s využitím Obchodních podmínek ve verzi FIDIC P&DB (Žlutá kniha FIDIC). Otázky zní ANO/NE a PROČ.

Pouhé nahrazení Červené knihy FIDIC (FIDIC CONS), na jejíž tuzemskou osekanou verzi si již zadavatelé i zhotovitelé zvykli, knihou Žlutou (FIDIC P&DB) sice nemůže pro veřejné zadavatele představovat univerzální a komplexní řešení všech jejich problémů, ale každopádně jim poskytne značnou podporu zejména v oblasti zadávání staveb liniových. A přesto se nedokázali někteří z veřejných zadavatelů, ale i zhotovitelů předsudků, obav a nedůvěry k vypisání tendru s použitím Žluté knihy FIDIC zbavit.

Z čeho tyto předsudky, obavy a nedůvěra, někdy skoro až strach zadavatelů i uchazečů pramení?

Proč je projektů tohoto typu na trhu stále málo? Neumíme, anebo nechceme výhod Žluté knihy FIDIC využívat? Neumíme, anebo nechceme výhod Žluté knihy FIDIC využívat?

Aplikované podmínky Žluté knihy FIDIC mají totiž skutečně proti podmínkám knihy Červené mnoho nepominutelných výhod, které umožní nejen snížit celkové investiční náklady projektu, ale především snížit riziko zadavatele a zkrátit celkovou dobu výstavby.

Ty výhody plynou především z překrytí tzv. předinvestičních činností (projektování), které probíhají s určitým překrytím s vlastní

realizací díla. V praxi jde pak o „přiměřené“ překrytí projektových prací s vlastní realizací.

Nelze však pominout, že přenesení projektových prací na generálního dodavatele se s největší pravděpodobností podepíše na jeho vyšší nabídkové ceně, neboť i on bude chtít pokrýt své smluvní riziko.

Na druhé straně by ale s ohledem na aktuální stav nabídky a poptávky na stavebním trhu měl zapůsobit trh. Ten by neměl riziko generálního dodavatele, plynoucí ze závazku dodávky projektových prací, do nabídkových cen jednotlivých uchazečů výrazně promítnout.

V zahraničí není neobvyklé, že zakázky jsou zadávány pouze na základě dokumentace rozsahu dokumentace pro územní řízení zároveň však v takovém případě musí chybějící dokumentaci a míru podrobnosti zadání nahradit podrobný technický popis, včetně popisu požadavků na dílo samotné.

Zde je však nezbytné, aby míru podrobností zadání skutečně nahradil vyčerpávající technický popis, jakož i úplný popis požadavků na dílo. Pokud by zadavatel totiž něco opomenul, či pominul, mohlo by se stát, že by vlastní zadání nepředstavovalo jednoznačný dostatečný podklad, ne jehož základě by mohla být zakázka vypisována pouze popisně.

Obecně tak pro systém zadávání zakázek dle Žluté knihy FIDIC platí: čím méně projektové dokumentace je v zadání, tím podrobnější a úplnější by měly být technické požadavky, požá-

davky na standardy, použité materiály, stavebně-technologické postupy atd. V tuzemské praxi je však v zadávací dokumentaci více pozornosti bohužel věnováno požadavkům na zadavatele, jeho kvalifikačním požadavkům, referencím atd. nežli důsledné kontroly a připomínkování technické části zadání. Vypsání zakázky dle Žluté knihy FIDIC však pro zadavatele skýtá podstatnou výhodou, kterou je skutečnost, že kromě jiného je podstatně sníženo jeho riziko, že by vypisoval zakázku s chybnou zadávací dokumentací, což mívá za následek vícepráce, zdržení a zvýšení ceny zakázky.

Je třeba zmínit, že uvedený způsob zabezpečení dodávek vyžaduje i jiný způsob řízení staveb, především ze strany generálního dodavatele stavby. Podmínkou úspěšné realizace projektu je totiž dokonalý projekt, který zásadní mírou ovlivňuje ekonomiku celého díla. Pokud bude na trhu stále dost zakázek v režimu Červené knihy FIDIC, ochota dodavatelů nabízet práce podle podmínek Žluté knihy FIDIC bude stále malá.

HLAVNÍ VÝHODOU JE MINIMUM VÍCEPRACÍ

Jednou z hlavních výhod Žluté knihy FIDIC pro zhotovitele je skutečnost, že projektování může pokračovat souběžně s již probíhající výstavbou a souběh projektových prací a realizace díla představuje úsporu času pro investora. Dodavatel tak zodpovídá nejen za dodávku stavebních prací, ale i za vypracování projektové dokumentace, která nemusí být v okamžiku zahájení stavby celá k dispozici, ale může být dodavatelem předkládána investorovi k odsouhlasování po částech, s ohledem na členění na jednotlivé stavební objekty nebo technologie výstavby. Nespornou výhodou uvedeného způsobu dodávek je úspora času pro zhotovitele, jakkoliv na druhé straně je proces schvalování dokumentace investorem zdlohavější a mohl by lhůtu výstavby zbytečně prodloužit.

Nevýhodou v podobě vyšší ceny díla, než je prostý součet nákladů na projektování a vlastní realizaci díla, protože v nabídkové ceně je zakalkulováno i riziko dodavatele, dokáže vyrovnat jak výhoda absence víceprací, tak především kratší doba realizace samotné. To by mělo investorovi

přinést výhodu dřívějšího začátku využívání projektu, a tudíž i rychlejší rentabilitu. To jsou hlavní důvody pro tento způsob zadávání zakázek.

Obecná odpovědnost projektanta za výsledek projektových prací je na rozdíl od režimu Červené knihy FIDIC, kde je zodpovědnost za projektovou dokumentaci na straně zadavatele, přenesena na stranu zhotovitele.

V případě zadání dle Červené knihy FIDIC jsou práce oceňovány na základě výkazů výměr a položkového rozpočtu, v případě Žluté knihy FIDIC prostřednictvím smlouvy na tzv. pevnou částku (lump sum). V tomto případě často ale chybí další upřesnění toho, co obě smluvní strany za pevnou částku považují.

Zadání dle Žluté knihy FIDIC by kromě toho mělo snižovat riziko zadavatele na vznik víceprací jako důsledku jeho chyb nebo neúplných nebo rozporných podkladů v zadávací projektové dokumentaci. Někdy však časové provázání mezi projektovými pracemi a jejich odsouhlasením zadavatelem chybí, není reálné nebo lhůty na projektové práce nejsou dostatečné. Častou chybou bývá i nejasný rozsah projektových prací, které jsou od generálního dodavatele v rámci plnění díla vyžadovány. Zde je však nutno upozornit, že především tento požadavek generálních dodavatelů nebývá ve vypsání zakázek často splněn a předkládaná projektová dokumentace zadavatele vykazuje značné množství chyb, nesoulad podkladů a často má minimální vypovídací schopnost, což mívá nepříjemné důsledky nejen ve vícepracích, ale i v ceně díla a následně i v případných právních sporech a nezbytných opravných položkách.

Vícenáklady pro investora tak v praxi představují prakticky pouze jeho přímé požadavky na změny nebo požadavky konečného uživatele, případně působení vyšší moci, skryté konstrukce nebo archeologie.



Nekonečné odmítání podmínek Žluté knihy FIDIC a „vylepšování“ obchodních podmínek jsou zcela jistě cestou do pekel. Nelze než doufat, že všichni veřejní zadavatelé pochopí, že riziko za projektovou dokumentaci a její případné vady a nedostatky lze přenášet na generálního dodavatele díla a vyhnout se tak příčinám víceprací.

Je pravda, že z pohledu generálního dodavatele se nabízí otázka: „Na čem tedy vyděláme, pokud nebudou vícepráce?“ Generální dodavatel by ale neměl zapomenout, že on jako tvůrce projektové dokumentace může stavební postupy a technologie optimalizovat, a do jejich výběru mu zadavatel zasahuje pouze v omezeném rozsahu. To ovšem nelze chápat jako přípustnost záměny materiálů na úkor jejich kvality. Problémy tuzemských projektantů s dodacími podmínkami Žluté knihy FIDIC vyplývají především z jejich neznalosti či nepochopení a často i z nevyjasněného obsahu zadání, a tudíž i z rozsahu investorem požadovaných projektových prací. Obecně platí, že projektant generálního dodavatele zodpovídá za celé technické řešení projektu bez ohledu na to, že podklady byly zadavatelem odsouhlaseny.

(NE)VYVÁŽENOST SMLOUVY V PŘÍPADĚ POUŽITÍ OBCHODNÍCH PODMÍNEK FIDIC

Bohužel v České republice obecně platí, že podmínky FIDIC v jakékoliv verzi jsou našimi dodavateli považovány za nepřiměřené, jednostranné a zásadně zvýhodňující objednatel. A to i přesto, že dodavatelům ze zahraničí s ohledem na jejich jinou praxi jako nevýhodné rozhodně nepřipadají, ani se nad jejich zněním nepozastávají.

V mnohých případech tak uchazeč v rámci soutěže „kommentuje“ předloženou smlouvu investora s poukazem na transparentnost, vyváženost a dobré

mravy v obchodních vztazích místo toho, aby se s ní naučil „žít“ a mít výhody z realizace prací a dodávek podle ní.

Je pravdou, že podmínky FIDIC v jakékoliv možné verzi nelze označit za vyvážené – investor je volí především proto, aby snížil vlastní smluvní riziko a přesunul jej na stranu zhotovitele díla, ale je připraven akceptovat a za přenos rizika na zhotovitele zaplatit. Z hlediska rizikového managementu pak jde pouze o míru rizika, kterou chce investor snášet a kterou část rizika chce přenést na zhotovitele díla.

I přes množství výhrad, které naši dodavatelé k obchodním podmínkám FIDIC mají, byť jsou v převážné většině způsobeny neznalostí jiných smluvních podkladů a jiné praxe, dovolíme si tvrdit, že ve světě neexistují jiné smluvní podklady, které by byly zpracovány s takou důsledností, mírou podrobností a provázáním jednotlivých článků smlouvy.

A zatímco u nás probíhají diskuse na trhu, proč využívat Žlutý, a ne Červený FIDIC, v zahraničí jsou již běžně zadávány zakázky na základě Obchodních podmínek FIDIC EPC (Stříbrná kniha). Trochu to připomíná tuzemskou diskusi, zdali vlakům stačí koleje na rychlost 200 km/h, když mezitím již rychlovlaky fičí 300/ km/h rychlostí i v rozvojových zemích.

Diskutuje-li se v tuzemsku tzv. konsolidovaná verze podmínek FIDIC, tj. Obecné i Zvláštní podmínky jsou sloučené do jednoho, jde o česko-slovenskou specialitu, nad kterou odborníci v zahraničí krouť odmitavě hlavou.

NENÍ PROJEKTANT JAKO PROJEKTANT

„Klasické výkony architekta“ se vyskytují v případě projektů FIDIC pouze v malém rozsahu (nákupní centra, developerské projekty, obchodní řetězce atd.), těžiště projektových prací je především ve výkonech jednotlivých specialistů. Žlutá kniha FIDIC vyžaduje od projektanta především ekonomické myšlení, kdy by měl být generálním dodavatelem stavby veden k optimalizaci nákladů. Ocenění jeho výkonu se tak nebude odvíjet od procentní sazby z projektu jako doposud, ale od snížení vlastních nákladů na straně zhotovitele díla.

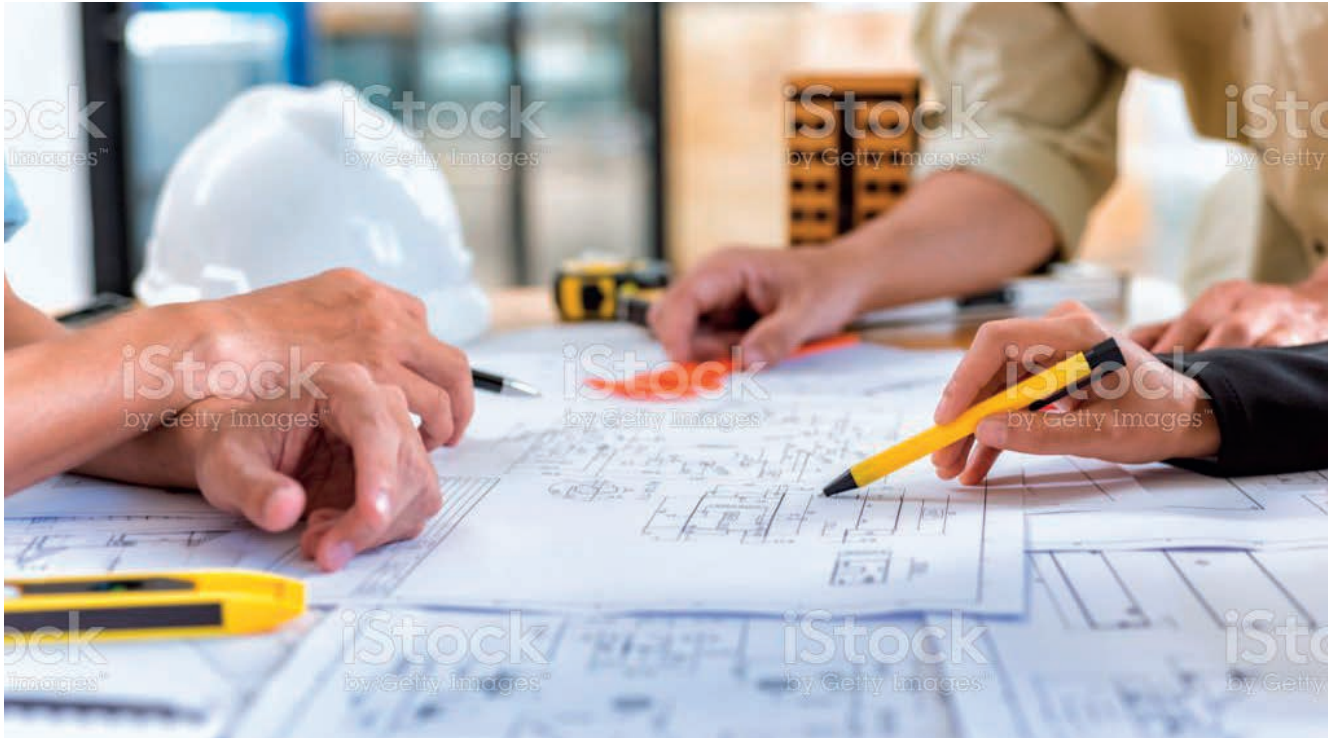
Jiné je rovněž zadání, které je součástí zadávací dokumentace a podkladů, které připravoval v technické části zadání projektant. Zadání na základě tzv. funkčních požadavků je totiž plně v souladu se zákonem ZZVZ, ale vypracování zadávacích podkladů bez vlastní projektové dokumentace (DSP, prováděcí dokumentace), pouze na základě § 91 a § 92 (požadavky na výkon nebo na funkci) a vypracování technických podmínek dle § 89 (technické podmínky) je pro některé tuzemské projektanty skoro nepředstavitelné, i když ve světě je běžné a obvyklé.

Projektanti se kromě toho často brání tím, že výsledky duševní práce a rozpracovanost projektu nelze kontrolovat v čase, což je však zásadní omyl v chápání a přístupu k řízení nejen těchto projektů. Pro generálního dodavatele stavby je ale v praxi problematické definovat výši ručení projektanta – ta obvykle nebývá schopna všechny případné chyby a škody, které by mohly být způsobeny projektovou činností (nebo nečinností), pokrýt.

S ohledem na tlak trhu je však model Žluté knihy FIDIC ve světě stále populárnější a projektanti a dodavatelé se mu jednoduše museli přizpůsobit.

JAK PROBÍHAJÍ VÝKONY SPRÁVCE STAVBY DLE OP FIDIC?

Zadavatel často zapomíná, že pokud přeneseme na zhotovitele projektové práce, musí rovněž zabezpečit i jejich důslednou kontrolu, včetně průběžných výstupů projektování. Investor je často toho názoru, že zadáním prací na základě podmínek Žluté knihy FIDIC se zbavil celé



zodpovědnosti a že posoudit a vyhodnotit výsledky projektových prací a porovnat tak investiční záměr se skutečností může až v závěru celého investičního procesu.

V našich podmínkách k tomu přispívá nedostatek zkušeností techniků a případně i zadavatelů, kteří nemají se zadáváním podle podmínek Žluté knihy FIDIC praxi. Zadavatelé musí mít nastaveny zcela jiné mechanismy na kontrolu a odsouhlasování projektové dokumentace: technici nebo dozory musí mít v první řadě zkušenosti s projektováním a mění se i funkce „klasického dozoru“, na jakou jsme byli zvyklí v našich podmínkách.

Riziko chyb, vyplývajících z projektové dokumentace je sice na straně dodavatele, ale od investora se vyžaduje průběžná kontrola projektových prací a odsouhlasování dílčích výstupů projektování. Nasazení jednotlivých odborníků zadavatele na průběžnou kontrolu a odsouhlasování dílčích výstupů je tak nejhodnější po dnech nebo týdnech, které je možné předem exaktně stanovit. Přenecháním nasazení odborníků správce stavby na zhotovitelích s tím, že přece musí vědět, kolik ta- která činnost vyžaduje času, brání řádnému vyhodnocení nabídkových cen jednotlivých uchazečů, neboť chybí srovnávací základ.

OTÁZKY VÍTÁNY

Vracíme se titulku tohoto článku a nebojte se na cokoliv, co se týká Žluté knihy FIDIC zeptat. Ptejte se ale prosím opravdových odborníků, kteří s nimi dlouhodobě pracují.

Dovolíme si připomenout, že použití podmínek Žluté knihy FIDIC je vhodné především pro liniové stavby /projekty infrastruktury, protože v tomto případě je příprava funkčních požadavků a standardů, které jsou obsahem technické části zadávací dokumentace mnohem jednodušší. Předností je zejména opakovatelnost technických popisů těchto staveb a jejich příprava může vycházet z norem v oblasti silničního (železničního, vodního atd.) stavitelství, neboť rozsah popisů materiálů a/nebo výrobků je podstatně menší než pro projekty pozemních staveb. Z hlediska rizika veřejného zadavatele je tak použití podmínek Žluté knihy FIDIC možným řešením pro zásadní snížení rozsahu víceprací a úsporu času pro projektování i následnou realizaci.

ZÁVĚR

Použití podmínek FIDIC P&D je vhodné rovněž i pro liniové stavby /projekty infrastruktury, kdy je v tomto případě příprava funkčních požadavků a standardů, jež jsou obsahem technické části zadávací dokumentace jednodušší, než pro projekty pozemních staveb. Zejména opakovatelnost technických popisů a jejich příprava může vycházet z norem v oblasti cestního stavitelství, rozsah popisů materiálů a/nebo výrobků je podstatně nižší, než pro projekty pozemních staveb.

Z hlediska rizika veřejného zadavatele je tak použití těchto podmínek možným řešením pro snížení rozsahu víceprací a úsporu času pro projektování.



**Dr. Ing.
Milan Oleríný**
Stavební konzultant
MP Consulting



**JUDr.
Ladislav Vostárek**
Advokát a arbitř
Vostárek & Partner