

## PRÁVNÍ STANOVISKO

**k možnosti navýšení ceny díla sjednané ve smlouvě o dílo č. 2021/OMP/0933 uzavřené na základě výsledku veřejné zakázky s názvem „Výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10“**

KLIENT	<b>Městská část Praha 10</b>
VĚC	Právní stanovisko k možnosti navýšení ceny díla sjednané ve smlouvě o dílo č. 2021/OMP/0933 uzavřené na základě výsledku veřejné zakázky s názvem „Výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10“
ZPRACOVATEL	<b>ŠENKÝŘ PÁNIK, advokátní kancelář s.r.o.</b> , se sídlem Na Viničných horách 1834/24, 160 00 Praha 6
ZPRACOVÁNO DNE	6.4. 2023
PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zadání Klienta a informace sdělené Klientem;</li><li>- Zadávací dokumentace k VZ „Výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10“;</li><li>- Smlouva o dílo č. 2021/OMP/0933 ze dne 17. 6. 2021;</li><li>- Návrh dodatku č. 6 ke smlouvě o dílo včetně důvodové zprávy.</li></ul>
APLIKOVANÉ PRÁVNÍ PŘEDPISY A LITERATURA	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „<b>ZZVZ</b>“);</li><li>- Důvodová zpráva a komentářová literatura k ZZVZ;</li><li>- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „<b>Občanský zákoník</b>“);</li><li>- SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2014/24/EU ze dne 26. února 2014 o zadávání veřejných zakázek a o zrušení směrnice 2004/18/ES;</li><li>- Společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj a Úřadu na ochranu hospodářské soutěže k problematice nárůstu cen stavebních materiálů ze dne 2. 9. 2021;</li><li>- Aplikovatelná rozhodovací praxe Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže.</li></ul>

## I.

### Úvod

Níže uvedené stanovisko bylo vypracováno na základě zadání Městské části Praha 10 (dále jen „**Klient**“) za účelem poskytnutí právního stanoviska Klientovi v rámci právního poradenství ohledně posouzení možnosti navýšení ceny díla sjednané ve smlouvě o dílo č. 2021/OMP/0933 uzavřené dne 17. 6. 2021 mezi Klientem a společností GEOSAN + VISTORIA – MŠ Bajkalská (dále jen „**Smlouva o dílo**“) na základě výsledku podlimitní veřejné zakázky na stavební práce s názvem „Výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10“ (dále jen „**Veřejná zakázka**“).

Předmětem Smlouvy o dílo je výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10 tak, aby byly zajištěny výchovně vzdělávací cíle dle školského zákona a další hygienické technologické a technické požadavky na prostory pro výchovu a vzdělávání dětí a mládeže.

Z důvodu zhotovitelem tvrzených okolností vyšší moci, které ovlivňují rovnováhu smluvních stran při plnění Smlouvy o dílo, má zhotovitel zájem na uzavření dodatku č. 6 ke Smlouvě o dílo, kterým by byla navýšena cena díla dle Smlouvy o dílo (dále jen „**Dodatek č. 6**“).

Úkolem Zpracovatele je podle zadání Klienta zejména právně posoudit možnost uzavření Dodatku č. 6 ke Smlouvě o dílo ze strany Klienta, a to zejména z hlediska pravidel pro změny závazků z veřejných zakázek podle ustanovení ZZVZ.

## II.

### Právní stanovisko

#### Shrnutí relevantních skutkových okolností

Smlouva o dílo na Veřejnou zakázku byla uzavřena dne 17. 6. 2021. Celková cena díla sjednaná původním zněním Smlouvy o dílo činila **128.926.466,58 Kč bez DPH**.

Ke Smlouvě o dílo bylo následně smluvními stranami sjednáno několik dodatků, a to dodatek č. 1 ze dne 23. 7. 2021, jímž nedošlo ke změně ceny díla, dále dodatek č. 2 ze dne 25. 1. 2022, kterým došlo k navýšení ceny díla na 131.660.927,51 Kč, dále dodatek č. 3 ze dne 9. 5. 2022, kterým došlo k navýšení ceny díla na 134.108.015,43 Kč, dále dodatek č. 4 ze dne 29. 7. 2022, kterým došlo

k navýšení ceny díla na 136.002.189,93 Kč, a konečně dodatek č. 5 ze dne 11. 10. 2022, kterým došlo k navýšení ceny díla na dosud končenou částku ve výši **137.902.321,48 Kč**.

K navýšení ceny díla došlo dle jednotlivých dodatků vždy výhradně na základě dodatečných stavebních prací podle ustanovení § 222 odst. 5 a 6 ZZVZ, přičemž v některých případech došlo také ke snížení ceny díla na základě změny položek soupisu stavebních prací ve smyslu ustanovení § 222 odst. 7 ZZVZ.

Dne 15. 2. 2022 zaslal zhotovitel Klientovi dopis nazvaný „*Obnovení jednání o smlouvě z důvodu vzniku zvlášť hrubého nepoměru v právech a povinnostech smluvních stran*“, kterým Klienta požádal o zahájení jednání o úpravě ceny díla z důvodu okolností vyšší moci, které měly za následek vznik zvlášť hrubého nepoměru v právech a povinnostech smluvních stran ztížením podmínek plnění na straně zhotovitele. Předmětný dopis nicméně Zpracovatel nemá k dispozici.

Klient se zhotovitelem proto na základě výše uvedeného v současné době projednává možnost navýšení ceny díla Dodatkem č. 6 o částku ve výši 16.052.724,26 Kč, tj. na celkovou výši 153.955.045,74 Kč bez DPH.

### Relevantní právní úprava

Podle ustanovení § 222 odst. 1 ZZVZ nesmí zadavatel umožnit podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku po dobu jeho trvání bez provedení nového zadávacího řízení podle tohoto zákona, pokud ZZVZ dále nestanoví jinak.

Podle ustanovení § 222 odst. 2 ZZVZ se za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku nepovažuje uplatnění vyhrazených změn závazku sjednaných ve smlouvě na veřejnou zakázku na základě zadávacích podmínek podle § 100 odst. 1 ZZVZ. Takové změny závazku podle zadávací dokumentace k Veřejné zakázce Klientem vyhrazeny nebyly.

Podle ustanovení § 222 odst. 3 ZZVZ je podstatnou změnou závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku taková změna smluvních podmínek, která by a) umožnila účast jiných dodavatelů nebo by mohla ovlivnit výběr dodavatele v původním zadávacím řízení, pokud by zadávací podmínky původního zadávacího řízení odpovídaly této změně, b) měnila ekonomickou rovnováhu závazku ze smlouvy ve prospěch vybraného dodavatele, nebo c) vedla k významnému rozšíření rozsahu plnění veřejné zakázky. Změna Smlouvy o dílo navrhovaná Dodatkem č. 6 podle názoru Zpracovatele

nenaplnuje ani jednu z uvedených podmínek, a tedy **z těchto důvodů je možná a v souladu se zákonem.**

Podle ustanovení § 222 odst. 4 ZZVZ pak platí, že za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažuje změna, která nemění celkovou povahu veřejné zakázky a **jejíž hodnota je a) nižší než finanční limit pro nadlimitní veřejnou zakázku a b) nižší než 15 % původní hodnoty závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku na stavební práce.** V případě, že bude provedeno více změn, je rozhodný součet hodnot všech těchto změn.

Zpracovatel konstatuje, že hodnota změny ceny díla navrhovaná Dodatkem č. 6 je (výrazně) nižší než finanční limit pro nadlimitní veřejnou zakázku, přičemž taková změna ceny nebude měnit ani celkovou povahu Veřejné zakázky, když její předmět zůstane zcela nezměněn, a proto se těmito aspekty dále nebude blíže zabývat.

Zpracovatel v této souvislosti dále upozorňuje, že hodnotou změny se rozumí celková hodnota všech změn závazku, tedy součet hodnoty všech víceprací a zároveň hodnoty všech méněprací. Komentářová literatura v této souvislosti shodně uvádí, že *„Jakkoliv komentované ustanovení hovoří o změně, je možné (a mnohdy i spíše nutné) je aplikovat rovněž na rozšíření předmětu veřejné zakázky („do plusu“) i na jeho zmenšení (neprovedení části předmětu „do minusu“). Považujeme za nutné upozornit, že i na méněpráce v oblasti stavebních veřejných zakázek dopadá ustanovení odstavce 4 a je třeba jej zohledňovat vždy, kdy dochází i jen k pouhému snížení objemu stavebních prací (vypuštění některých položek soupisu dodávek, služeb a stavebních prací) bez současného provádění víceprací.“<sup>1</sup>*

Ve smyslu ustanovení § 222 odst. 5 ZZVZ se za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku nepovažují dodatečné stavební práce, služby nebo dodávky od dodavatele původní veřejné zakázky, které nebyly zahrnuty v původním závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku, pokud jsou nezbytné a změna v osobě dodavatele a) není možná z ekonomických anebo technických důvodů spočívajících zejména v požadavcích na slučitelnost nebo interoperabilitu se stávajícím zařízením, službami nebo instalacemi pořízenými zadavatelem v původním zadávacím řízení, b) by způsobila zadavateli značné obtíže nebo výrazné zvýšení nákladů a c) hodnota dodatečných stavebních prací, služeb nebo dodávek nepřekročí 50 % původní hodnoty závazku; pokud bude provedeno více změn, je rozhodný součet hodnoty všech změn podle tohoto odstavce.

<sup>1</sup> Šebesta, M., Novotný, P., Machurek, T., Dvořák, D. a kol. Zákon o zadávání veřejných zakázek. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, 1647 s.

Dle následujícího ustanovení § 222 odst. 6 ZZVZ se za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku nepovažuje změna, a) jejíž potřeba vznikla v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat, b) nemění celkovou povahu veřejné zakázky a c) hodnota změny nepřekročí 50 % původní hodnoty závazku; pokud bude provedeno více změn, je rozhodný součet hodnoty všech změn podle tohoto odstavce.

Ustanovení § 222 odst. 9 ZZVZ v této souvislosti stanoví, že pro účely výpočtu hodnoty změny nebo cenového nárůstu se původní hodnotou závazku rozumí cena sjednaná ve smlouvě na veřejnou zakázku upravená v souladu s ustanoveními o změně ceny, obsahuje-li smlouva na veřejnou zakázku taková ustanovení, a dále že **celkový cenový nárůst související se změnami podle odstavců 5 a 6 při odečtení stavebních prací, služeb nebo dodávek, které nebyly s ohledem na tyto změny realizovány, nepřesáhne 30 % původní hodnoty závazku.**

Zpracovatel pro úplnost uvádí, že podle § 222 odst. 7 ZZVZ se za podstatnou změnu závazku ze smlouvy dle odstavce 3 na veřejnou zakázku, jejímž předmětem je provedení stavebních prací, se nepovažuje záměna jedné nebo více položek soupisu stavebních prací jednou nebo více položkami, za předpokladu že a) nové položky soupisu stavebních prací představují srovnatelný druh materiálu nebo prací ve vztahu k nahrazovaným položkám, b) cena materiálu nebo prací podle nových položek soupisu stavebních prací je ve vztahu k nahrazovaným položkám stejná nebo nižší, c) materiál nebo práce podle nových položek soupisu stavebních prací jsou ve vztahu k nahrazovaným položkám kvalitativně stejné nebo vyšší a d) zadavatel vyhotoví o každé jednotlivé záměně přehled obsahující nové položky soupisu stavebních prací s vymezením položek v původním soupisu stavebních prací, které jsou takto nahrazovány, spolu s podrobným a srozumitelným odůvodněním srovnatelnosti materiálu nebo prací podle písmene a) a stejné nebo vyšší kvality podle písmene c).

**Podle ustanovení § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku platí, že dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě,** prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou stranu, aby odložila plnění.

Podle odstavce 2 zmíněného ustanovení právo podle odstavce 1 dotčené straně nevznikne, převzala-li na sebe nebezpečí změny okolností.

Podle § 1766 odst. 1 Občanského zákoníku v případě, že se smluvní strany nedohodnou v přiměřené lhůtě na změně smluvních podmínek, může **soud k návrhu kterékoli z nich rozhodnout, že závazek ze smlouvy změní obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo že jej zruší ke dni a za podmínek určených v rozhodnutí**. Návrhem stran soud není vázán.

V souladu s ustanovením § 1901 Občanského zákoníku je dále ponecháno na vůli stran ujednat si změnu svých práv a povinností.

Ustanovení § 2620 odst. 1 Občanského zákoníku dále stanoví, že je-li cena ujednána pevnou částkou, nebo odkazem na rozpočet, který je součástí smlouvy nebo byl objednateli sdělen zhotovitelem do uzavření smlouvy, nemůže ani objednatel ani zhotovitel žádat změnu ceny proto, že si dílo vyžádalo jiné úsilí nebo jiné náklady, než bylo předpokládáno.

Modifikací uvedeného pravidla je však odst. 2 tohoto ustanovení Občanského zákoníku, podle nějž v případě, že **nastane zcela mimořádná nepředvídatelná okolnost, která dokončení díla podstatně ztěžuje, může soud podle svého uvážení rozhodnout o spravedlivém zvýšení ceny za dílo**, anebo o zrušení smlouvy a o tom, jak se strany vypořádají. To neplatí, převzala-li některá ze stran nebezpečí změny okolností, nebo jedná-li se o okolnost, o níž některá ze stran předem prohlásila, že nenastane.

Ke všem výše popsaným pravidlům Zpracovatel uvádí, že jednotlivé limity a pravidla pro povolené změny závazků nejsou vzájemně podmíněné a závislé, a tedy vyčerpání limitu jednoho pravidla bez dalšího nevyklučuje paralelní aplikaci změn dle jiných pravidel (s určitou výjimkou dle ustanovení § 222 odst. 9 ZZVZ, viz výše).

Odborná literatura v této souvislosti uvádí, že *„Povolené změny dle odstavců 4 až 7 jsou na sobě nezávislé, využití možnosti změny závazku podle jednoho z důvodů nemá vliv na možnost plně využít změnu závazku z jiného důvodu, kdy zejména finanční procentuální omezení dle odstavců 4 a 9 se vzájemně nepodmiňuje (neeliminuje). Zadavatel tedy teoreticky může využít do 10 %, resp. 15 % změnu de minimis dle odstavce 4, do 50 % změnu z titulu dodatečných plnění a do 50 % změnu z nepředvídaných důvodů (za předpokladu, že pro posledně uvedené dva důvody dodrží rovněž*



30% omezení dle odstavce 9) a vedle nich samostatně bez procentuálního omezení záměnu položek dle odstavce 7.“<sup>2</sup>

### Úprava Smlouvy o dílo

Celková cena díla sjednaná původním zněním Smlouvy o dílo činila 128.926.466,58 Kč bez DPH, kdy tato výše ceny díla byla následně uzavřenými dodatky č. 2 (když Dodatkem č. 1 nedošlo ke změně rozsahu ani ceny díla) až č. 5 zvýšena na celkových 137.902.321,48 Kč.

**Podle čl. 6.3.1. Smlouvy o dílo je možné cenu díla změnit také v případě, kdy se při realizaci díla zjistí skutečnosti, které nebyly v době podpisu této smlouvy známy, a zhotovitel je nezavinil, ani nemohl předvídat, a které mají na cenu díla vliv.**

Smluvní strany se v čl. 6.5. Smlouvy o dílo dohodly, že na sjednanou cenu nemá vliv změna kurzu české měny vůči jiným měnám, ani případné zvýšení cen materiálů a dalších prostředků (včetně pracovních sil) potřebných k provedení díla v průběhu plnění této Smlouvy. Zhotovitel tímto přebírá nebezpečí změny okolností dle § 2620 odst. 2 Občanského zákoníku.

Podle společného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj a Úřadu na ochranu hospodářské soutěže k problematice nárůstu cen stavebních materiálů ze dne 2. 9. 2021 je pak změna závazku ze smlouvy v případě vůle smluvních stran připuštěna dokonce i v případě, že zhotovitel na sebe převzal nebezpečí změny okolností, a tedy nemá zákonný nárok na obnovení jednání o podmínkách smlouvy. Jakkoliv Zpracovatel obecně souhlasí s tím, že pokud není určité soukromoprávní jednání zákonem výslovně zakázáno, je dovoleno, v tomto případě si dovoluje upozornit zejména na povinnosti veřejných zadavatelů jednat s péčí řádného hospodáře, kdy by podle Zpracovatele bylo jen těžko možné odůvodnit rozhodnutí o připuštění změny závazku v případě, že takový postup zákon ani smlouva nestanoví.

Smluvní strany naopak v tomto případě Smlouvou o dílo nevyloučily aplikaci § 1765 Občanského zákoníku, přičemž zhotovitel na sebe nepřevzal nebezpečí změny okolností ve smyslu tohoto ustanovení.

---

<sup>2</sup> Šebesta, M., Novotný, P., Machurek, T., Dvořák, D. a kol. Zákon o zadávání veřejných zakázek. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, 1647 s.

Podle uvedeného ustanovení má dotčená strana (zhotovitel) možnost domáhat se vůči druhé straně (Klient) obnovení jednání o smlouvě v případě, že došlo ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, prokáže-li zejména, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit.

Tyto okolnosti byly podle názoru Zpracovatele naplněny, a proto zhotoviteli vzniklo právo domáhat se obnovení jednání o podmínkách smlouvy, zejména tedy navýšení ceny díla z důvodu podstatného zvýšení nákladů na poskytované plnění.

Zpracovatel se proto domnívá, že **úprava Smlouvy o dílo ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku ve spojení s čl. 6.3.1. Smlouvy o dílo je Smlouvou o dílo výslovně připuštěna a lze na jejím základě Dodatek č. 6 uzavřít.**

#### Navýšení ceny díla dle Dodatku č. 6

Důvodem pro jednání smluvních stran o možném navýšení ceny díla je dle návrhu znění Dodatku č. 6 zejména **extrémní nárůst cen a zhoršení dostupnosti dodávek stavebních materiálů**, přičemž tyto skutečnosti jsou dány především dopady invaze vojsk Ruské federace na Ukrajinu.

V případě, že výše uvedenými okolnostmi byl zhotovitel díla skutečně podstatným způsobem zasažen, což však Zpracovatel není schopen posoudit a v rámci tohoto stanoviska vychází z předpokladu, že tomu tak bylo, lze tyto důvody nepochybně označit za projevy tzv. vyšší moci, které představují podstatnou změnu okolností, která založila zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran znevýhodněním zhotovitele neúměrným zvýšením nutných nákladů na jeho plnění. Předmětné okolnosti přitom zhotovitel v žádném případě nemohl ovlivnit ani je odvrátit.

Vzhledem k výše uvedenému proto smluvní strany obnovily jednání o podmínkách smlouvy, jehož výsledkem je návrh Dodatku č. 6, kterým by měla být cena díla odpovídajícím způsobem navýšena.

Dodatkem č. 6 má dle návrhu znění tohoto dodatku dojít k navýšení ceny díla o částku ve výši **16.052.724,26 Kč**, tj. na celkovou výši 153.955.045,74 Kč bez DPH, tedy včetně navýšení dle předchozích dodatků č. 1 až č. 5 ke Smlouvě o dílo. Tím by byla cena díla zvýšena Dodatkem č. 6 oproti původní ceně díla sjednané ve Smlouvě o dílo o cca **12,45 %**.



Kromě ceny díla a souvisejících platebních podmínek **nedojde Dodatkem č. 6 k jiné změně Smlouvy o dílo**, zejména nebude prodloužen termín plnění ani nebudou změněny jiné povinnosti zhotovitele včetně rozsahu díla.

Vzhledem k tomu, že prostřednictvím předchozích dodatků č. 2 (když dodatek č. 1 změnu ceny díla neobsahoval) až č. 5 Smlouvy o dílo byla cena díla navýšena pouze podle ustanovení § 222 odst. 5, 6 a 7 ZZVZ, má Klient možnost navýšit cenu díla podle ustanovení § 222 odst. 4 ZZVZ bez dalšího o dalších až 19.338.969,98 Kč. Vzhledem k tomu, že navýšení ceny díla plánované Dodatkem č. 6 této výše ani nedosahuje, **je z tohoto pohledu zcela v souladu s právní úpravou.**

Vzhledem k tomu, že by navýšením ceny díla Dodatkem č. 6 kromě toho došlo také k překročení maximální hodnoty pro podlimitní veřejnou zakázku<sup>3</sup>, zabýval se Zpracovatel také právním posouzením možnosti překročení tohoto limitu, neboť zadávací řízení na Veřejnou zakázku probíhalo dle podmínek pro podlimitní veřejné zakázky.

Zpracovatel v této souvislosti uvádí, že předpokládána hodnota zakázky, která určuje minimální režim zadávacího řízení, je podle ustanovení § 16 odst. 5 ZZVZ stanovena **k okamžiku zahájení zadávacího řízení**. V případě, že byla předpokládána hodnota zakázky stanovena v souladu se ZZVZ, nemůže mít další vývoj událostí, ke kterým došlo po zahájení zadávacího řízení, tím spíše v průběhu plnění Veřejné zakázky, na zákonný režim Veřejné zakázky nebo na změnu předpokládané hodnoty zakázky žádný vliv. **Navýšení ceny díla Dodatkem č. 6 je proto i z tohoto pohledu dle pravidel ZZVZ přípustné.**

Zpracovatel v souladu s rozhodovací praxí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) každopádně doporučuje důvody pro uzavření Dodatku č. 6 v tomto dodatku či jeho přílohách podrobně popsat, a to zejména s odkazem na příslušná ustanovení Občanského zákoníku (tj. zejména ustanovení § 1765 a § 1901 Občanského zákoníku) a dále také ustanovení § 222 odst. 4 ZZVZ pro účely možnosti kontroly navýšení ceny dle zákonných podmínek pro změny závazků z veřejných zakázek.

Zhotovitel v čl. 6.5. Smlouvy o dílo na sebe výslovně převzal nebezpečí změny okolností podle § 2620 odst. 2 Občanského zákoníku.

---

<sup>3</sup> Pro stavební práce tento limit v současné době činí 140.448.000,- Kč.

Podstatný a zcela relevantní je pak odkaz na ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, neboť jeho aplikace nebyla Smlouvou o dílo vyloučena a důvody pro jeho použití byly podle názoru Zpracovatele nastalými okolnostmi beze zbytku naplněny.

Zpracovatel pro úplnost uvádí, že nesouhlasí s tvrzením zhotovitele uvedeném v dopise nazvaném „*Obnovení jednání o smlouvě z důvodu vzniku zvlášť hrubého nepoměru v právech a povinnostech smluvních stran*“ ze dne 15. 2. 2022, který je zmíněn v důvodové zprávě k návrhu Dodatku č. 6 (který však Zpracovatel nemá k dispozici) o tom, že převzetí nebezpečí změny okolností zhotovitelem (ve smyslu čl. 6.5. Smlouvy o dílo) by mohlo být považováno za neplatné z důvodu vzniku zvlášť hrubého nepoměru v právech a povinnostech smluvních stran a z důvodu údajného vzniku obohacení se na úkor zhotovitele, který na sebe nebezpečí změny okolností v dobré víře v korektní smluvní vztah převzal, neboť předmětný závazek zhotovitele byl převzat v rámci smluvní volnosti stran a zcela s vědomím možných změn okolností v rámci podnikatelského rizika zhotovitele, přičemž okolnosti případné neplatnosti je třeba posuzovat vždy k okamžiku předmětného jednání, a tedy nelze přihlížet k okolnostem, ke kterým došlo až v průběhu plnění Smlouvy o dílo, a tedy Zpracovatel takové ustanovení rozhodně nepokládá za neplatné.

Naopak lze přisvědčit zhotoviteli v tom ohledu, že ve smyslu § 1765 Občanského zákoníku **k založení zvlášť hrubého nepoměru v právech a povinnostech smluvních stran skutečně došlo**, a tedy zhotoviteli skutečně vzniklo právo na obnovení jednání o podmínkách Smlouvy o dílo.

Vzhledem k tomu, že zhotovitel má podle názoru Zpracovatele právo domáhat se obnovení jednání o podmínkách Smlouvy o dílo, a to i soudní cestou, lze Klientovi doporučit v zájmu zabránění vedení soudních sporů se se zhotovitelem dohodnout, neboť soudní řízení v obdobných případech trvají několik let a jejich výsledek je s ohledem na složitost problematiky vždy nejistý, nicméně při oprávněném nároku, tedy za situace, kdy soud shledá, že k zvlášť hrubému nepoměru v právech a povinnostech smluvních stran skutečně došlo, by pravděpodobně byl zhotovitel ve sporu úspěšný.

Zpracovatel nicméně upozorňuje, že konkrétní výši navýšení ceny díla a její důvodnost není schopen posoudit, a proto se parametry Dodatku č. 6 z věcného pohledu nezabývá.

#### Důsledky případného neuzavření Dodatku č. 6

V případě, že by ke sjednání Dodatku č. 6 případně k dohodě na jiném způsobu řešení nastalé situace nedošlo, znamenalo by to velmi pravděpodobně nutnost řešení nastalé situace v soudním

řízení, což by v konečném důsledku nejspíše znamenalo významné prodloužení realizace díla a zvýšení jeho ceny.

Důsledky případného neuzavření Dodatku č. 6 se nicméně Zpracovatel podrobně zabývá v samostatném právním stanovisku.

### III.

#### Shrnutí a závěr

**V souladu s právním stavem věci a s povinností Klienta postupovat s péčí řádného hospodáře je proto Zpracovatel přesvědčen, že za výše popsanych okolností je uzavření Dodatku č. 6 z právního hlediska k doporučení a právně správnou/vhodnou možností řešení nastalé situace.**

**Podle názoru zpracovatele je na základě výše uvedených právních hodnocení možné uzavřít, že Klient je důvodně oprávněn uzavřít Dodatek č. 6, kterým bude navýšena cena díla, neboť ustanovení Občanského zákoníku a ZZVZ takový postup výslovně umožňují a za daných okolností i předpokládají.**

**Zhotoviteli totiž lze mimo jiné přisvědčit v tom, že ve smyslu § 1765 Občanského zákoníku k založení zvlášť hrubého nepoměru v právech a povinnostech smluvních stran skutečně došlo, a tedy zhotoviteli skutečně vzniklo právo na obnovení jednání o podmínkách Smlouvy o dílo. Vzhledem k tomu, že zhotovitel má podle názoru Zpracovatele právo domáhat se obnovení jednání o podmínkách Smlouvy o dílo, a to i soudní cestou, lze Klientovi doporučit v zájmu zabránění vedení soudních sporů se se zhotovitelem dohodnout, neboť soudní řízení v obdobných případech trvají několik let a jejich výsledek je s ohledem na složitost problematiky vždy nejistý, nicméně při oprávněném nároku, tedy za situace, kdy soud shledá, že k zvlášť hrubému nepoměru v právech a povinnostech smluvních stran skutečně došlo, by byl zhotovitel ve sporu úspěšný.**

**S ohledem na současnou turbulentní situaci na trhu surovin, pracovních sil a obecnou hospodářskou nejistotu přitom lze uzavření Dodatku č. 6 Klientovi doporučit, a to zejména v zájmu zabránění případného dlouhotrvajícího řešení soudních sporů se zhotovitelem, které by pravděpodobně znamenalo nejen významné zdržení výstavby mateřské školy, ale zejména**

by bylo možné jeho výsledek s ohledem na složitost celé problematiky jen obtížně predikovat, kdy nelze ani vyloučit, že by Klient v takovém sporu nebyl úspěšný.

Zpracovatel v případě uzavírání Dodatku č. 6 každopádně Klientovi doporučuje podrobně a jednoznačně odůvodnit veškeré změny Smlouvy o dílo (tedy zejména navýšení ceny díla), a to včetně popisu relevantních skutkových okolností a odkazů na příslušná ustanovení Občanského zákoníku a ZZVZ tak, aby v případě jakýchkoliv výhrad vůči krokům Klienta jakožto zadavatele Veřejné zakázky byly všechny relevantní podklady dohledatelné a přezkoumatelné.

V případě jakýchkoliv dalších dotazů jsme vám k dispozici.



**ŠENKÝŘ PANIK, advokátní kancelář s.r.o.**  
JUDr. Martin Šenkýř, jednatel