

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

3. zasedání zastupitelstva města dne: 31. 3. 2011

**Bod pořadu jednání: Vyhodnocení výběrového řízení na dodavatele stavby
"Revitalizace městských lázní na galerijní objekt" v IPRM Liberec - zóna "Lidové sady"**

Zpracovala: Ing. Miluše Charyparová

odbor, oddělení: kancelář primátora

telefon: 48 524 3174

Schválila: vedoucí oddělení

vedoucí odboru Ing. Miluše Charyparová, pověřená vedoucím odboru kancelář primátora

Projednáno: 3. mimořádná rada města dne 29. 3. 2011

Poznámka:

Předkládá: *Mgr. Jan Korytář v. r.*
primátor města

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

bere na vědomí

rozhodnutí primátora města v souladu § 105 zákona o obcích pozastavit výkon usnesení rady města ze dne 1. 3. 2011 č.177/2011 Vyhodnocení výběrového řízení na dodavatele stavby

"Revitalizace městských lázní na galerijní objekt" v IPRM Liberec - zóna "Lidové sady"
a postoupit rozhodnutí ve věci výše uvedené zastupitelstvu města.

Zastupitelstvo města po projednání

n e s c h v a l u j e

doporučení hodnotící komise v zadávacím řízení ve věci výběru dodavatele stavby
"Revitalizace městských lázní na galerijní objekt" v IPRM Liberec - zóna "Lidové sady"

a u k l á d á r a d ě m ě s t a

zrušit předmětné zadávací řízení a vypsát nové tak, aby nebylo ohroženo čerpání dotací
z ROP regionu soudržnosti Severovýchod.

Důvodová zpráva:

Rada města přijala na svém jednání dne 1. 3. 2011 usnesení č.177/2011, v kterém schválila výsledek výběrového řízení na zajištění dodavatele stavby „Revitalizace městských lázní na galerijní objekt“ v IPRM Liberec - zóna „Lidové sady“ a uložila Ing. Michalu Vereščákovi, vedoucímu odboru koordinátor dotací EU, zajistit uzavření příslušné smlouvy na dodavatele stavby s vybraným uchazečem Chládek a Tintěra, Pardubice a.s., K Vápence 2677, 530 02 Pardubice, IČ: 252 53 361. Tato smlouva měla být podepsána primátorem města.

Primátor města před podpisem předmětné smlouvy o dílo požádal o stanovisko Trasparency International – Česká republika, advokátní kancelář **Marvanová-Karešová-Málek a advokátní kancelář Šikola a partneři s.r.o.**, které je přílohou tohoto materiálu.

Stanoviska v této souvislosti upozorňují na tato rizika:

Značnou nepřehlednost a nejednoznačnost smluv, zejména nepřesné vymezení předmětu smlouvy o dílo. Předložené smlouvy nejsou zárukou řádného provádění prací.

Povinnost města hradit měsíční faktury zhotovitele bez ohledu na to, zda byla odvedená práce provedena řádně a kvalitně v souladu s dokumentací stavby.

Nedostatečnou provázanost Mandátní smlouvy o technickém dozoru investora se smlouvami o dílo a nedostatečné záruky řádného provádění technického dozoru investora.

Nedostatečné vymezení odpovědnosti a sankcí na straně technického dozoru investora

Z právní analýzy AK Šikola a partneři vyplývá, že uzavřením těchto smluv by se město Liberec vystavilo **neúměrnému riziku navyšování ceny díla bez možnosti tento proces ovlivňovat** a kontrolovat. Smlouvy tak město staví do velmi nevýhodné pozice.

Oslovení odborníci dále upozorňují na problémy týkající se samotného výběrového řízení, resp. jeho přípravy zejména na:

Příliš specifické a zřejmě i nepřiměřeně nastavené požadavky na kvalifikaci, tzv. kvalifikační předpoklady, které mohly vést k nepřiměřenému zúžení počtu uchazečů. Tento zá-

važný fakt může zásadně omezit konkurenční prostředí, z něhož by měla vzejít skutečně nejvýhodnější nabídka.

Z dokumentace, která je k dispozici jednoznačně nevyplývá, zda jsou kvalifikační kritéria nastaveny objektivně a přiměřeně. Jejich příliš detailní nastavení je možným korupčním identifikátorem ukazujícím na manipulaci veřejné zakázky směrem k předem vybranému uchazeči.

Existuje tedy důvodná domněnka, že v rámci výběrových řízení nebyla vysoutěžena nejnižší cena z důvodu deformace soutěže; městu by po podpisu smluvní dokumentace hrozily další dodatečné náklady vyplývající jak z případných víceprací vyplývajících ze smluv, tak z případných sankcí kontrolních orgánů; mohlo dojít k manipulaci veřejné zakázky nepřiměřeným nastavením kvalifikačních předpokladů a tím ke skryté diskriminaci, což je v rozporu s § 6 Zákona o veřejných zakázkách.

Tyto nové skutečnosti a návrh dalšího postupu byl konzultován s ředitelem Úřadu Regionální rady regionu soudržnosti Severovýchod Mgr. Zdeňkem Semorádem, zástupcem poskytovatele dotace. Z konzultace vyplynulo, že stále existuje časový prostor pro úpravu harmonogramu čerpání dotace. Zrušení výběrového řízení na dodavatele díla a vypsání nového tedy nebude znamenat ztrátu možnosti čerpat přislíbené dotace z ROP.

Na základě nových informací se primátor města rozhodl využít § 105 Zákona o obcích a pozastavit výkon usnesení č.177/2011 a rozhodnutí ve věci postoupit zastupitelstvu města. O tomto postupu informoval členy rady města na svém 3. mimořádném zasedání dne 29. 3. 2011. Rada města informaci primátora vzala na vědomí.



Mgr. Jan Korytář
Primátor města Liberec
nám. Dr. E. Beneše 1
460 59 Liberec 1

V Praze dne 24. března 2011

Vážený pane primátore,

požádal jste Transparency International – Česká republika spolu s Advokátní kanceláří Šikola a partnery a Advokátní kanceláří JUDr. Hany Marvanové o stanovisko a posouzení dokumentace k veřejné zakázce na provedení staveb „Bazén Liberec“ a „Revitalizace Městských lázní“. V dokumentaci, kterou jsme měli možnost prostudovat, vidíme několik nedostatků, na které bychom Vás chtěli upozornit a které považujeme za vhodné odstranit, a to i z důvodu rizika, že vzhledem k tomu, že tato veřejná zakázka je financována z dotace EU, mohlo by statutární město Liberec v budoucnu muset tyto finanční prostředky vrátet. **Pozornost je podle našeho názoru třeba věnovat těmto čtyřem oblastem:**

- Smlouvám o dílo
- Mandátní smlouvě
- Kvalifikačním kritériím
- Ceně

Smluvní dokumentace

Detailnímu rozboru předložené smluvní dokumentace se věnuje právní analýza, která je přílohou tohoto dopisu. Vyplývá z ní, že smlouvy se vyznačují značnou nepřehledností a nejednoznačností. Nepřesně vymezují předmět smlouvy o dílo, nejsou zárukou řádného provádění prací. Zejména se jeví pro město nevýhodné ujednání smlouvy o dílo, podle něhož by město bylo povinno hradit měsíční faktury zhotovitele bez ohledu na to, zda byla odvedená práce provedena řádně a kvalitně v souladu s dokumentací stavby. Mandátní smlouva o technickém dozoru investora nezaručuje provádění technického dozoru investora a není dostatečně provázána se smlouvami o dílo. Vymezení odpovědnosti a sankcí je v mandátní smlouvě nedostatečně zajištěné pouze smluvními pokutami či náhradou škody. Vhodnější by bylo vázat případné nesplnění povinností mandátáře na nezaplacení větší části odměny. Celkově jsou tedy tyto smlouvy nevyvážené a pro město nevýhodné, a to zejména v souvislosti s možným navyšováním ceny staveb formou tzv. víceprací a jejich nedostatečné kontroly. **Z těchto důvodů bychom doporučili jako naprosté minimum pro zmírnění potenciální vzniklé škody, jejich přepracování v souladu s příloženými připomínkami.**

Výběrová kritéria a cena

Podle předložené dokumentace není jasné, zda požadavky na kvalifikaci uchazečů skutečně odpovídají druhu, rozsahu a složitosti veřejné zakázky, tzn. zda jsou ve vztahu k ní přiměřené. Špatně nastavené kvalifikační předpoklady pak mohou předem zúžit počet uchazečů a tím popřít smysl soutěže, kterým je konkurenční prostředí, z něhož by měla vzejít skutečně nejvýhodnější nabídka. V tomto případě jde zejména o požadavky na kvalifikaci příslušných pracovníků – jejich počet, odbornost atd. Příliš specifická, detailně nastavená, kvalifikace je možným korupčním identifikátorem ukazujícím na manipulaci veřejné zakázky směrem k

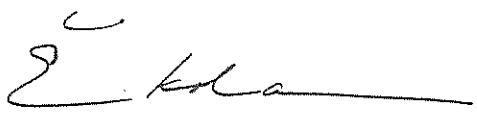
předem vybranému uchazeči. Zadavatel by tedy měl přesvědčivě odůvodnit, proč je pro něj důležitá konkrétní odbornost nebo jiné kvalifikační kritérium. V této souvislosti je rovněž nutné upozornit na stávající judikaturu v této oblasti, která vychází zejména z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 5.6.2008, sp. Zn. 1 Afs 20/2008, ve které tento soud dovodil, že nastavení kvalifikačních předpokladů, které jsou zjevně nepřiměřené ve vztahu ke konkrétní veřejné zakázce, je považováno za skrytou formu diskriminace, a tudíž jednání v rozporu s § 6 Zákona o veřejných zakázkách, z čehož plynou pro zadavatele významné sankce. Naším doporučením je, aby si město Liberec nechalo znalcem či odborníkem v dané oblasti zpracovat stanovisko k otázce, kolik firem na trhu je reálně schopno nastavená kritéria splnit a zda jsou nastavená kritéria relevantní a zda jejich příliš úzkým nastavením nedošlo k deformaci soutěže a tudíž i výsledné ceny. Z toho důvodu by měl znalec také posoudit, zda není zakázka předražena, zda vysoutěžená cena odpovídá ceně v místě a čase obvyklé.

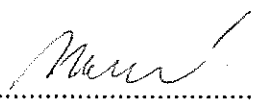
Zrušení výběrového řízení

Nelze vyloučit, že na základě výše uvedených argumentů by mohl některý neúspěšný uchazeč požadovat u Úřadu na ochranu hospodářské soutěže požadovat přezkoumání a zrušení tohoto výběrového řízení. Vzhledem k tomu, že chyby jsou na straně města již v samotném zadání, šla by případná odpovědnost za škodu za městem resp. regresivně za těmi představiteli města, kteří se na přípravě zadání a realizaci zakázky podíleli. Stejně riziko hrozí i v případě, že byste se rozhodli výběrové řízení zrušit. Na toto riziko bychom Vás chtěli upozornit. Proto bychom doporučovali ke zvážení, zda neprojednat s uchazeči, zda by byli ochotni účastnit se nové soutěže za upravených podmínek. Obdobně bychom doporučili i přehodnocení výběru a smluvní úpravy s mandatářem provádějícím technický dozor investora. Zároveň doporučujeme vyžádat si stanovisko poskytovatele dotace, zda takovéto přepracování soutěže je v pořádku z hlediska lhůt poskytování čerpání a zda tento postup vedoucí k odstranění nedostatků výběrového řízení naopak minimalizuje riziko budoucího zrušení rozhodnutí o poskytnutí dotace, a tudíž i nutnost, aby investice byla hrazena z rozpočtu města. Poskytovatel dotace by se měl ke všem shora uvedeným skutečnostem vyjádřit.

Jedná se o společné stanovisko všech níže podepsaných subjektů.


.....
David Ondračka, M.A., ředitel
Transparency International – Česká republika, o.p.s.


.....
Mgr. Luděk Šikola
AK Šikola a partneři, s.r.o.


.....
JUDr. Hana Marvanová
AK Marvanová –Karešová-Málek

Příloha: Právní analýza návrhů smluv o dílo, jejichž předmětem je provedení staveb „Bazén Liberec“ a „Revitalizace Městských lázní na galerijní objekt“

Právní analýza návrhů smluv o dílo, jejichž předmětem je provedení staveb „Bazén Liberec“ a „Revitalizace Městských lázní na galerijní objekt“

V souladu se zadáním této analýzy je jejím cílem vyhodnotit rizika vyplývající pro objednatel z příp. uzavření návrhů předložených smluv o dílo, a to zejména s ohledem na míru rizika navyšování dohodnuté ceny za dílo, úpravu práv a povinností pro případ potřeby provedení víceprací a provázanosti zkoumané smlouvy o dílo na smlouvu o stavebním dozoru.

Objednatel analýzy předložil ke zkoumání následující smlouvy:

- Smlouva o dílo uzavíraná, na základě zadání veřejné zakázky, mezi Statutárním městem Liberec a zhotovitelem o zhotovení stavby „Bazén Liberec“.
- Smlouva o dílo uzavíraná, na základě zadání veřejné zakázky, mezi Statutárním městem Liberec a zhotovitelem o zhotovení stavby „Revitalizace Městských lázní na galerijní objekt“.
- Mandátní smlouvy o technickém dozoru investora (na obě výše uvedené stavby)

Po analýze smluvních dokumentů jsme dospěli k následujícím závěrům:

Vzájemné srovnání smluv o dílo

Obě uvedené smlouvy o dílo mají stejnou strukturu a téměř shodnou úpravu práv a povinností smluvních stran. Liší se věcným vymezením předmětu a smlouva o dílo „Revitalizace Městských lázní na galerijní objekt“ obsahuje ustanovení týkající se případných archeologických nálezů, ke kterým by mohlo dojít v průběhu rekonstrukce lázní jakožto památkově chráněného objektu.

Vzhledem k výše uvedenému platí dále vyjádřené závěry pro obě smlouvy o dílo. Pokud jsou ve smlouvách obsaženy nějaké odchylky podstatné pro předkládané závěry, je taková skutečnost uvedena.

Obecné zhodnocení zkoumaných smluv o dílo

Smlouvy se vyznačují poměrnou nepřehledností a nejednoznačností. Je zde řada pojmů,

kteře nejsou pro účely smluv dostatečně vymezeny. Z důvodu zachování právní jistoty by však bylo vhodné ve smlouvě o dílo tyto pojmy definovat. Jedná se např. o definici řádně provedeného díla, co se rozumí podstatným porušením povinnosti, podstatnou změnou skutečností mající vliv na předmět smlouvy, užití nejasného pojmu negativní výsledek kontroly provedení prací před zakrytím (vše podrobněji rozebráno níže).

Smlouvy dále obsahují případy zdvojených ustanovení, které se ovšem více či méně odchyľují. Jedná se zejména o právo objednatele dílo nepřevzít, pokud dílo vykazuje vady a nedodělky (upraveno v článku 7.6. a podruhé v článku 8.1. Smlouvy o dílo – Bazén Liberec, resp. Článku 8.6. a 9.1. Smlouvy o dílo – Revitalizace městských lázní). Tyto články jsou vzájemně rozporné, protože obsahují rozdílnou úpravu stejné situace, dále rovněž zdvojenou úpravu nároků z vad a následnou možnost odstoupení od smlouvy.

Velmi problematické je rovněž vymezení obsahu smluv samotných a jejich součástí. Článek 1.6. obou smluv obsahuje ujednání, dle kterého jsou součástí smlouvy dle výčtu dokumentů rovněž veškerá veřejnoprávní rozhodnutí vydaná v souvislosti se stavbou, přílohy a dodatky této Smlouvy a veškeré budoucí změny a doplňky uvedených podkladů. Součástí smlouvy jsou znovu vymezeny v článku 14.9. Smlouvy o dílo Bazén Liberec (resp. 15.9. Smlouvy o dílo – Městské lázně), dle kterého nedílnou součástí této smlouvy jsou rovněž zápis o předání Staveniště a veškeré její níže uvedené přílohy, dodatky a další doklady, které budou jako součást Smlouvy Stranami označeny. Z tohoto ustanovení s určitostí nelze dovodit, které všechny dokumenty by měly být součástí smlouvy, a co je tedy skutečným obsahem smlouvy. Rovněž označení veškerých budoucích změn a doplňků smlouvy za její součást je naprosto chybná konstrukce. Součástí smlouvy z logiky věci nemůže být něco, co v době podpisu smlouvy ještě neexistuje, potažmo není jisté, že v budoucnu kdy vznikne, a tudíž nelze dopředu předvídat, co bude obsahem takového dokumentu.

Uvedené nedostatky mají za následek nejen nepřehlednost smluv a obtížnou orientaci v nich, mohou mít především závažné právní důsledky. Nesrozumitelné a neurčité právní úkony jsou stíhány neplatností (pokud je nelze vyložit dle výkladových pravidel občanského a obchodního zákoníku). Nelze tedy předvídat, jaký by byl výsledek příp. sporu mezi smluvními stranami týkající se některého z uvedených ujednání. Problematická ujednání by soud mohl označit za neplatná.

K jednotlivým ustanovením smluv

1. Vymezení předmětu Smlouvy

Problematické je vymezení díla a předmětu smluv, a to zejména v souvislosti se stanovením ceny za provedené dílo, s určením co je již považováno za vícepráce, na které se sjednaná cena nevztahuje a rovněž souvislosti s určením co se rozumí pod pojmem řádně provedené dílo a naopak dílo vykazující vady a nedodělky.

Předmět smluv je vymezen v článku 1.1. Smluv:

Předmětem této Smlouvy je závazek Zhotovitele zhotovit pro Objednatele dílo – stavbu „Bazén Liberec“/ „Revitalizace Městských lázní na galerijní objekt“ v centru Liberce, včetně zpracování příslušné projektové dokumentace pro realizaci a dokončení této stavby, to vše v rozsahu a za podmínek dále stanovených.

(Článek 1.1.dále obsahuje název stavby, místo stavby, označení investora stavby a přesné označení územního rozhodnutí, kterým dochází k umístování stavby.)

Rozsah díla je pak vymezen v článku 1.2. smluv:

Rozsah díla - Stavby je specifikován :

- *zadávací dokumentací k veřejné zakázce ze srpna 2010 (dále jen „ZD/ZDVZ“); a*
- *zadávací projektovou dokumentací Stavby (tzv. tendrová dokumentace), zpracovanou společností(dále jen „ZPD“) ; a*
- *oceněným výkazem výměr, který byl předložen jako součást nabídky Zhotovitele;*

Článek 1.3. smluv pak shodně stanoví, že

*Součástí předmětu plnění a závazku Zhotovitele podle této Smlouvy je rovněž **zpracování realizační dokumentace Stavby (dále jen „RDS“)** v **6-ti vyhotoveních (5x tisk + 1x dig.forma) a zajištění dokumentace skutečného provedení Stavby (dále jen „DSPS“)** ve **4 vyhotoveních (3x tisk + 1x dig. forma)**. RDS musí být zpracována v souladu se všemi povoleními Stavby, s dokumentací pro stavební povolení Stavby, se ZPD a musí být předávána objednateli průběžně vždy nejméně tři (3) dny před započítím prací na příslušné dílčí etapě stanovené harmonogramem prací, jež tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy. Předání a převzetí každé dílčí části RDS potvrdí stavební dozor Objednatele zápisem ve stavebním deníku Stavby.*

Zvolené řešení, kdy ke zpracování realizační dokumentace stavby dochází teprve po podepsání smlouvy o dílo, je problematické. V případě zkoumaných smluv je zpracování realizační dokumentace stavby součástí plnění a díla samotného, zpracovatel má povinnost ji vypracovávat průběžně po dobu provádění stavebních prací. Navíc lhůta pro předání Objednateli je velmi krátká, pouze 3 dny před vlastním započítím prací na každé dílčí etapě. Tato realizační projektová dokumentace vymezuje postup prací, použití konkrétních materiálů a technologií, způsob provádění, má tedy klíčový vliv na průběh výstavby a výslednou cenu. V okamžiku uzavření smlouvy o dílo ovšem tato realizační dokumentace není k dispozici, rozsah díla-stavby je stanoven pouze zadávací dokumentací stavby, která ovšem není natolik podrobná, aby na jejím základě mohlo dojít k přesnému vymezení potřebných prací, jejich průběhu a trvání, použitých materiálů apod. Zadávací projektová dokumentace stavby rovněž není uzpůsobena konkrétní nabídce a používaným postupům zhotovitele, protože tato byla vytvořena pro účely zadávání veřejné zakázky, kdy ještě zhotovitel, tedy konkrétní společnost, která bude provádět stavbu, nebyl znám. Na základě tohoto dokumentu nelze podrobně určit rozsah díla.

Za situace, kdy v době uzavření smlouvy o dílo je k dispozici pouze zadávací projektová dokumentace, zatímco realizační dokumentace stavby je součástí plnění zhotovitele, nelze přesně vymezit konkrétní podmínky provádění díla. Zhotoviteli je dána široká volnost, pokud jde o způsob provádění díla nebo možnost určovat konkrétní postupy teprve v průběhu výstavby samotné. Objednatel nemá zajištěnu dostatečnou kontrolu způsobu provádění díla, protože konkrétní podmínky provádění díla v okamžiku podepsání smlouvy nejsou stanoveny, nemá tedy přehled o předpokládaném vývoji stavebních prací, nemůže posoudit

jejich soulad či nesoulad, apod. Rovněž není smluvně ošetřena kontrola souladu realizační dokumentace s dokumentací zadávací, kdo je tedy povinen provádět kontrolu souladu obou dokumentací a nese za tuto kontrolu odpovědnost.

Vhodnějším způsobem úpravy vztahů z hlediska objednatele je vyhotovení realizační dokumentace stavby před podpisem smlouvy o dílo, kdy realizační projektová dokumentace tvoří přílohu smlouvy, jedná se tedy o závazný dokument, který je dopředu znám jak zhotoviteli, tak objednateli a objednatel může v průběhu provádění stavby kontrolovat dodržování postupů v realizační dokumentaci stanovených.

Nezahrnutí realizační dokumentace do vymezení rozsahu díla je rovněž problematické z hlediska vymezení ceny díla v analyzovaných smlouvách.

Zaplacená kupní ceny je v článku 2.2. upraveno následovně:

Celková cena uvedená níže bez DPH (dále jen "Celková cena") je Stranami sjednána jako cena za celý předmět plnění vymezený v čl. I. Smlouvy a jako cena nejvýše přípustná, platná po celou dobu realizace díla, a to i v případě prodloužení Lhůty dokončení Stavby z důvodu na straně Objednatele do 31.12.2012, (resp. 31.12.2013).

Celková cena je tedy určená pouze na základě zadávací dokumentace stavby, nikoliv však na základě podrobnější realizační dokumentace. Přitom právě realizační dokumentace stavby je klíčová pro ocenění jednotlivých položek projektu a tedy určení výsledné ceny.

2. Vícepráce a výše ceny za celé dílo

Otázka víceprací není navrhovanými smlouvami vůbec řešena. Absence jakékoliv úprav staví objednatele do velmi nevýhodné pozice, protože není nastaven režim pro evidenci, schvalování a následné proplácení případných víceprací, postup pro řešení rozporů týkajících se určení, zda daná práce spadá pod předmět díla vymezený ve smlouvě o dílo, či zda se jedná již o vícepráci, která není zahrnuta v ceně díla.

Článek 2.5. smluv obsahuje následující ujednání:

Tato smlouva nepřipouští překročení sjednané celkové ceny ani jakékoliv požadavky zhotovitele na úhradu vícenákladů oproti sjednané celkové ceně.

Toto ujednání, ač se tak tváří, nevyklučuje zvýšení celkové ceny za dílo. Vícenáklady je pojem užívaný ve smyslu nákladů projektu nezpůsobitelných k proplacení. Vícepráce jsou dodatečné práce, které nebylo možné objektivně předvídat v době uzavření smlouvy. Použití pojmu vícenáklady by mohlo budit zdánlivý dojem, že nebudou propláceny žádné vícepráce, tak tomu ovšem není. Potřeba víceprací, jak bylo uvedeno, vychází z objektivních důvodů, které nebylo možné předvídat, nejsou tedy předmětem smlouvy a tudíž ani zahrnuty v ceně díla. Navíc formulace „tato smlouva nepřipouští“ je nevhodná. Formálně vzato tato formulace nevyjadřuje závazek žádné ze stran. Jasný závazek by byl vyjádřen ujednáním typu „zhotovitel se zavazuje“, či „zhotovitel není oprávněn“, formulace „tato smlouva nepřipouští“ je ovšem neurčitá a vytváří prostor pro dohady a následné spory. Ujednání článku 2.5. smluv tedy neobsahuje závazek zhotovitele provést vícepráce za sjednanou celkovou cenu a tedy nevyklučuje zvýšení ceny za dílo v případě výskytu potřeby provést vícepráce.

Obecně je v případě potřeby provést vícepráce třeba uzavřít dodatek ke smlouvě, protože

dochází ke změně původní smlouvy o dílo v důsledku dohody smluvních stran. Jelikož obchodní zákoník nezná pojem vícepráce a neobsahuje tedy režim takovýchto dodatečných prací, je vhodné v zájmu předcházení rozporů mezi stranami režim víceprací upravit ve smlouvě o dílo.

Je tedy vhodné ve smlouvě definovat, co se rozumí pod pojmem vícepráce, tedy že se jedná o dodatečnou práci, jejíž provedení nebylo možné reálně před podpisem smlouvy předvídat. Dále je žádoucí do smlouvy zahrnout evidenci víceprací. Jednou z možností je kupříkladu vedení deníku víceprací, který je pro určitost a přehlednost veden odděleně od stavebního deníku. Rovněž je vhodné vložit do smlouvy výslovné ujednání, dle kterého jakákoliv vícepráce podléhá předchozímu písemnému souhlasu objednatele, bez něhož zhotovitel není oprávněn žádnou víceprací provést a především účtovat. Dále je vhodné sjednat, jaký bude postup stran v případě sporu o to, zda uvedená práce je skutečně víceprací, kupříkladu s využitím nestranné třetí osoby. Je rovněž vhodné ve smlouvě vymezit roli stavebního dozoru v případě provádění víceprací. V neposlední řadě bychom doporučili sjednat ve smlouvě způsob oceňování v budoucnu vzniklých víceprací.

Absence smluvní úpravy režimu víceprací vytváří prostor pro případné spory ohledně plnění smluv o dílo. V tomto případě je nutné zohlednit rovněž způsob tvorby realizační dokumentace stavby, zejména nedostatečně ošetřenou kontrolu souladu realizační dokumentace s dokumentací zadávací. V případě že k tvorbě realizační dokumentace dochází průběžně, může nastat situace, kdy dojde k provedení práce nad rámec zadávací dokumentace stavby, která ovšem bude uvedena v realizační dokumentaci stavby. Pokud smlouva nevyžaduje výslovný souhlas objednatele s provedením konkrétní vícepráce předtím, než zhotovitel víceprací provede, je otázkou, zda uvedení této práce (nikoliv výslovně označené jako vícepráce) v realizační dokumentaci, zaslání dokumentace objednateli ke schválení a následné nevznesení námítky objednatele nelze považovat za faktickou dohodu smluvních stran o provedení vícepráce, na základě které by zhotovitel mohl požadovat po objednateli zaplacení odměny nad rámec sjednané celkové ceny. Absence postupu uplatňování víceprací tedy staví objednatele do rizikové pozice.

Nehledě na to, že uvedená zakázka spadá pod režim zákona o veřejných zakázkách, který stanoví speciální režim pro zadávání víceprací. Je tedy žádoucí smluvní ujednání o provádění víceprací navázat i na režim zákona o veřejných zakázkách.

3. Neprovázanost smlouvy o dílo se smlouvou o technickém dozoru

Technický dozor nad prováděním staveb je sjednán mandátními smlouvami uzavřenými mezi Statutárním městem Liberec jako mandantem a společností INVESTING CZ spol. s r.o. Předmětem smluv je zajištění investorsko inženýrské činnosti při realizaci projektu „Výukový bazén Liberec“, resp. projektu „Revitalizace městských lázní na galerii a dostavba depozitáře“.

V první řadě je třeba uvést, že z hlediska transparentnosti není nejvhodnějším řešením spojovat inženýrskou činnost (ve smyslu zpracování jednotlivých stupňů dokumentace pro realizaci stavby) a dozor nad prováděním stavby v jednom subjektu. Taková osoba se pak může ocitnout ve střetu zájmů týkajícím se uvedených činností, a to zejména pokud v průběhu výstavby vyjde najevo vada zadávací či realizační dokumentace stavby či pochybení při zpracovávání takové dokumentace.

Uzavřené mandátní smlouvy nejsou obsahově navázány na analyzované smlouvy o dílo. Pouze v předmětu mandátních smluv je odkaz na jednotlivé projekty (Bazén Liberec či

Revitalizace městských lázní), dále jsou ovšem obě mandátní smlouvy zcela totožné, a neobsahují žádné další odkazy na jednotlivé smlouvy o dílo, které by zohlednily specifika jednotlivých staveb (například zajištění provozu bazénu v průběhu bourání stavebních prací v rámci projektu Bazén Liberec, nebo zacházení s archeologickými nálezy v případě projektu Revitalizace městských lázní). Díky nedostatečnému provázání mohou v budoucnu vznikat spory ohledně povinností mandatáře, tedy osoby vykonávající technický dozor.

Dále mandátní smlouvy neobsahují dostatečně jasné vymezení odpovědnosti mandatáře v případě porušení některé jeho povinnosti. Taková situace tedy ztěžuje vymáhání škody či smluvní pokuty po mandatáři v případě nastalého sporu mezi smluvními stranami. Mandatář dále není odpovědný za výsledek kontrolní činnosti, tedy že výsledné dílo bude bez vad a provozuschopné. Jeho povinností dle mandátní smlouvy je kontrolu provést. Je tedy odpovědný, pokud kontrolu neprovede vůbec, není ovšem dle smlouvy odpovědný, pokud kontrolu neprovede řádně. Rovněž způsob jeho odměňování není nijak navázán na bezvadné provedení díla, nýbrž pouze na průběžné provádění kontroly bez ohledu na výsledek. Z tohoto důvodu je mandátní smlouva pro mandanta – město Liberec značně nevýhodná.

4. Nedostatečná úprava řádného předání a převzetí díla

Vzhledem k pouze částečné úpravě předání a převzetí díla v obchodním zákoníku je vhodné tento proces upravit podrobně ve smlouvě z důvodu zachování právní jistoty. Smluvní úprava ovšem jednoznačnou úpravu neobsahuje.

V první řadě ze smluv není patrné, co se rozumí pod řádným provedením díla. Článek 7.3., resp. 8.3. smluv stanoví:

Závazek z této smlouvy zhotovitel splní řádným dokončením díla v kvalitativních parametrech dle čl. VI. této smlouvy a předáním bezvadného díla objednateli dnem ukončení převímky. Tato skutečnost bude uvedena v zápise o předání a převzetí díla, podepsaného stranami smlouvy. Objednatel je oprávněn převzít dílo s vadami a nedodělky, které samy o sobě nebo ve vzájemné spojitosti nebrání užívání díla.

Z uvedeného ustanovení není patrné, co konkrétně je myšleno kvalitativními parametry díla dle čl. VI. smlouvy. První odstavce článku VI. obsahuje výčet podkladů, kterými je zhotovitel povinen se řídit při realizaci díla, neobsahuje ovšem žádné ujednání, které by stanovovalo, jaké kvality dokončené dílo musí vykazovat. Dále tento článek obsahuje problematické ustanovení týkající se možnosti neuposlechnout pokyny objednatele (viz dále). Výsledkem je, že nelze jednoznačně dovodit, jaké vlastnosti musí dílo vykazovat, aby bylo provedeno řádně. Z toho vyplývá, že rovněž nelze jednoznačně určit, kdy dílo řádně provedeno není, kdy tedy vykazuje vady.

Co se týče předání a převzetí díla, rozporuplně je upraven postup objednatele v případě, že předávané dílo vykazuje vady a nedodělky. Tato problematika je řešena na třech místech smluv. Jedná se o následující články:

Článek 7.3., resp. 8.3. smlouvy stanoví:

Objednatel je oprávněn převzít dílo s vadami a nedodělky, které samy o sobě nebo ve vzájemné spojitosti nebrání užívání díla.

Článek 7.6., resp. 8.6. smlouvy stanoví:

Objednatel je povinen řádně provedené dílo převzít. Objednatel však má právo nepřevzít dílo vykazuje-li vady a nedodělky bránící samy o sobě nebo ve vzájemné souvislosti řádnému užívání a provozování stavby a ohrožující zdraví a bezpečnost osob dle zák. 183/2006 Sb. (stavební zákon) § 120,122 a 123., jakož pro neúplnost dokladů.

Článek 8.1., resp. 9.1. smlouvy stanoví:

Zhotovitel odpovídá za vady díla zjištěné při předání a převzetí díla. Objednatel není povinen dílo s vadami a nedodělky převzít, a pokud se tak rozhodne, je zhotovitel povinen odstranit všechny vady zjištěné při převzetí nejpozději do patnácti (15) dnů po podpisu protokolu o předání a převzetí díla, nedohodnou-li se strany na lhůtě delší.

Dle obecné úpravy obchodního zákoníku platí, že řádně provedené dílo je objednatel povinen převzít. Dílo je provedené řádně, pokud je bez vad a nedodělků, tedy bez jakýchkoli vad a nedodělků. Strany si samozřejmě můžou sjednat odchýlnou úpravu převzetí díla, v takovém případě by ovšem smluvní úprava měla být dostatečně určitá a jednoznačná, aby vylučovala případné nejasnosti a rozpory.

Zvolená smluvní úprava ovšem takto určitá a jednoznačná není. Dle prvních dvou výše zmíněných ujednání je objednatel oprávněn nepřevzít dílo vykazuje-li vady a nedodělky bránící samy o sobě nebo ve vzájemné souvislosti řádnému užívání a provozování stavby. A contrario lze tedy z těchto ustanovení dovozovat, že objednatel není oprávněn nepřevzít dílo vykazující takové vady a nedodělky, které samy o sobě nebo ve vzájemné souvislosti nebrání řádnému užívání a provozování stavby. Dle tohoto ujednání by se tedy objednatel nacházel v méně výhodné pozici než v případě zákonného režimu.

Dle posledně uvedeného článku je ovšem objednatel oprávněn nepřevzít dílo s vadami a nedodělky, a to aniž by tyto vady a nedodělky byly více specifikovány. Lze tedy dovodit, že se jedná o veškeré vady a nedodělky.

Ve smlouvách dále není definováno, co se rozumí pod vadami a nedodělky bránícími řádnému užívání díla, a to ani příkladným výčtem. Ve výsledku tedy při předání díla může docházet k rozporům mezi objednatelem a zhotovitelem týkajícím se povahy jednotlivých vad a následně rozporům ohledně otázky, zda objednatel je povinen dílo s takovou vadou převzít či nikoliv. Doporučujeme zvolit takovou smluvní úpravu, která by obsahovala jednoznačnou úpravu oprávnění objednatele nepřevzít dílo v případě vad a nedodělků, případně rovněž uvedení demonstrativního výčtu vad bránících řádnému provozu díla.

V článku 7.9., resp. 8.9. smluv je upraven zkušební provoz díla (přepsáno i s překlepem – dvojí uvedení slova předání).

Po předání a předání stavby objednateli bude zahájen zkušební provoz stavby (dále jen „Zkušební provoz“).

Zkušební provoz má probíhat teprve po předání stavby objednateli. Vzhledem k tomu, že řada vad se může projevit teprve v průběhu provedení zkušebního provozu, lze doporučit upravit předání a převzetí díla tak, že k předání díla dojde teprve poté, co bude proveden zkušební provoz a odstraněny případné vady odhalené v průběhu zkušebního provozu.

5. Nejednotná úprava nároků z vad, odstoupení od smlouvy

Další problematickou částí je úprava nároků objednatele z vad díla, která je upravena

v člancích 8.4. a 8.6., resp. 9.4. a 9.6. smluv.

Článek 8.4., resp. 9.4. stanoví:

Objednatel oznámí zhotoviteli bez zbytečného odkladu vady díla, které se projeví v záruční době (dále jen „**Oznámení vady**“). V oznámení vady je objednatel povinen označit místo výskytu vady a popsat její projev a uplatnit dle své volby níže uvedené záruční nároky:

- 8.4.1./9.4.1. bezplatné odstranění vady; a pokud tak zhotovitel neučiní řádně a včas, pak
- 8.4.2./9.4.2. požadovat vůči zhotoviteli slevu z ceny díla; a/nebo
- 8.4.3./9.4.3. požadovat odstranění uplatněné vady jiným zhotovitelem s právem požadovat vůči zhotoviteli úhradu všech nákladů vynaložených na odstranění vady;
- Spolu či vedle shora uvedených záručních nároků má objednatel právo požadovat :
- 8.4.4./9.4.4. sjednanou smluvní pokutu porušení povinnosti řádně a včas odstranit vady, jakož náhradu škody vzniklou v důsledku vady díla vyskytnuvší se v záruční době; a/nebo
- 8.4.5./9.4.5. odstoupit od této smlouvy;

Článek 8.6., resp. 9.6. smluv stanoví:

V případě, že zhotovitel řádně neodstraní vady díla uplatněné v záruce, je objednatel oprávněn:

- 8.6.1./9.6.1. uplatnit nárok na slevu díla ve výši přiměřené povaze vady (dále jen „Sleva“). Výše slevy bude určena znaleckým posudkem, opatřeným objednatelem; a/nebo
- 8.6.2./9.6.2. zajistit odstranění vady jiným zhotovitelem opatřeným objednatelem na náklady zhotovitele a to na základě písemné dohody uzavřené mezi objednatelem a jiným zhotovitelem s určením rozsahu a ceny prací (dále jen „Náklady“). Výši nákladů vyčíslených jiným zhotovitelem objednatel zhotoviteli oznámí a po odstranění vad tyto náklady zhotoviteli písemně vyúčtuje (vyfakturuje) k zaplacení se splatností do patnácti (15) ode dne obdržení vyúčtování. V případě sporu stran o výši nákladů na odstranění vady jinou osobou, objednatel zajistí znalecký posudek a částka určená znalcem bude považována za oprávněné náklady objednatele na odstranění vady jiným zhotovitelem.
- 8.6.3./9.6.3. Na úhradu oprávněných peněžitých nároků objednatele uvedených v odst. 9.6.1. a 9.6.2. lze použít prostředky Jistoty dle čl. XI.

Jedná se tedy o dublující se a vzájemně nedostatečně provázanou úpravu. Lze říci, že první z uvedených článků obsahuje širší výčet nároků, protože objednatel je rovněž oprávněn požadovat smluvní pokutu či odstoupit od smlouvy, a to i pokud požaduje některý z výše uvedených nároků (dikce „spolu či vedle shora uvedených záručních nároků má objednatel právo požadovat“). V druhém z uvedených článku ovšem možnost požadovat

smluvní pokutu ani možnost odstoupit zakotvena není. Smluvní pokuty i odstoupení jsou upraveny v samostatných člancích. V případě odstoupení ovšem článek XII., resp. XIV. týkající se odstoupení stanoví odchylné podmínky pro odstoupení v případě vad díla. Tento neumožňuje objednateli odstoupit v případě jakékoliv vady díla v záruční době, tak jak to umožňuje článek 8.4., resp. 9.4., ale pouze pro opakované či podstatné porušení povinnosti. Jedná se tedy o závažný vnitřní rozpor smlouvy. K možnosti odstoupit od smlouvy viz dále v samostatném odstavci.

Dále je v článku 8.4., resp. 9.4. dáno objednateli na výběr, který nárok bude požadovat (dikce „uplatnit dle své volby níže uvedené nároky“). Z jednotlivých bodů tohoto odstavce ovšem vyplývá, že je k uplatnění nároků by mělo dojít v určitém pořadí, tedy objednatel je nejprve oprávněn požadovat odstranění vady a teprve pokud zhotovitel vadu neodstraní, může objednatel požadovat slevu z ceny díla a/nebo odstranění vady jiným subjektem na náklady zhotovitele díla. Ujednání týkající se nároků z vad tedy nejsou dostatečně určitá a jednoznačná a mohou být v budoucnu příčinou sporů mezi zhotovitelem a objednatelem.

6. Nejednoznačná úprava odstoupení od smlouvy

Odstoupení od smlouvy objednatelem je upraveno v čl. 13.1., resp. 14.1. smluv, který obsahuje výčet situací, za která je objednatel oprávněn odstoupit od smlouvy, a mimo jiné stanoví:

Objednatel má právo na odstoupení od Smlouvy v případě:

1.2. *pokud zhotovitel opakovaně nebo podstatně poruší povinnost zhotovovat dílo dle podmínek uvedených v čl. IV., V., VI. a VII. Smlouvy a dobrovolně neodstraní včas závadný stav v náhradní třicetidenní (30) lhůtě, nebo opakovaně poruší jinou závažnou povinnost z této smlouvy ; nebo*

1.5. *z důvodů uvedených v právních předpisech, jimiž se řídí tato smlouva.*

Dle prvního uvedeného bodu je objednatel oprávněn odstoupit od smlouvy, v případě opakovaného nebo podstatného porušení povinnosti zhotovitelem a zároveň neodstranění závadného stavu zhotovitelem v dodatečné 30-ti denní lhůtě. Smlouva ovšem nedefinuje, co je za takové porušení považováno, vzniká zde tedy stav právní nejistoty, kdy v případě sporu může zhotovitel namítat, že se nejedná o podstatné porušení povinností. Poskytnutí 30 denní lhůty zhotoviteli pro odstranění závadného stavu je proti smyslu institutu podstatného porušení smlouvy, tak jak jej definuje obchodní zákoník. Jedná se o takové porušení povinností, jehož následkem objednatel již nebude mít zájem na plnění smluvních povinností, což musí druhá strana v době uzavření smlouvy vědět, nebo je to rozumné v této době s přihlédnutím ke všem okolnostem předvídat. Účelem institutu podstatného porušení smlouvy je tedy vyjádřit, že porušení povinností je natolik závažné, že objednatel nemá zájem na pokračování smluvního vztahu, a tudíž ani na odstranění vadného plnění v dodatečné lhůtě. Poskytnutí dodatečné lhůty k nápravě je dle obchodního zákoníku povinností v případě odstoupení pro nepodstatné porušení povinností. Smlouvy tak směřují oba uvedené instituty.

Dle druhého výše uvedeného ujednání může objednatel odstoupit od smlouvy z důvodů uvedených v právních předpisech, jimiž se řídí tato smlouva. Jedná se tedy primárně o obchodní zákoník. Jak uvedeno v předchozím odstavci, dle režimu obchodního zákoníku lze v případě podstatného porušení povinností odstoupit bez dalšího od smlouvy, tedy aniž

by byla smluvní strana povinna poskytnout druhé straně dodatečnou lhůtu k plnění. Smluvní úprava je pro objednatele méně příznivá.

Odstoupení je rovněž zmíněno v článku týkajícím se nároků z vad, což činí situaci ještě méně přehlednou. Vzniká proto stav nejistoty ohledně podmínek odstoupení od smlouvy, v případě jakých vad je objednatel oprávněn odstoupit, a zda je povinen poskytnout zhotoviteli dodatečnou 30-ti denní lhůtu.

Odstoupení od smlouvy zhotovitelem je upraveno v článku 13.2, resp. 14.2. smluv.

Objednatel nepřipouští možnost odstoupení od smlouvy zhotovitelem s výjimkou případu, kdy bude objednatel ve zpoždění s úhradou faktur delší než 120 dní a z důvodů uvedených v právních předpisech, jimiž se řídí tato smlouva.

Formulace „Objednatel nepřipouští“ je nejednoznačná, nevyjadřuje závazné stanovení povinnosti, které lze vyjádřit ujednáním typu „Zhotovitel není oprávněn odstoupit do smlouvy“. V případě sporu by tedy zhotovitel mohl namítat, že uvedené ustanovení nevyklučuje jeho možnost od smlouvy odstoupit.

7. Možnost provést změny bez výslovného souhlasu objednatele

Dle čl. 5.13. Smlouvy o dílo – Bazén Liberec, resp. čl. 5.11. Smlouvy o dílo – Městské lázně, se

zhotovitel zavazuje oznámít objednateli neprodleně všechny podstatné změny a skutečnosti, které mají vliv nebo mohou mít vliv, nebo souvisejí s předmětem smlouvy, nebo se jakýmkoliv způsobem předmětu smlouvy nebo stavby dotýkají.

Jedná se o velmi široce koncipované ujednání, kdy ovšem není zřejmé, co se rozumí pod pojmem podstatné změny a skutečnosti. Mohou tudíž v tomto ohledu vznikat nejasnosti a nedorozumění. Nelze než doporučit uvést do smlouvy alespoň příkladný výčet skutečností, které lze považovat za podstatné změny a skutečnosti ve smyslu uvedeného ujednání.

Závažnějším nedostatkem je skutečnost, že dle tohoto ujednání zhotovitel není povinen vyžádat si souhlas objednatele k uskutečnění takové změny. Postačí, když objednateli uvedené změny oznámí. Nelze tedy vyloučit situaci, kdy zhotovitel by provedl změnu například některé části projektové dokumentace, tuto změnu by objednateli oznámil, na jeho námitky ovšem nereagoval s odkazem na uvedené smluvní ujednání. Takto koncipované ustanovení tedy výrazně snižuje možnosti objednatele efektivně kontrolovat provádění díla zhotovitelem. K předcházení takovýmto situacím je žádoucí upravit proces přijímání změn tak, že objednatel je povinen vyžádat si výslovný souhlas objednatele k přijetí podstatných změn.

8. Způsob provádění díla - možnost neřídit se pokyny objednatele

Článek. 6.2. Smlouvy o dílo – Bazén Liberec, resp. čl. 7.2. Smlouvy o dílo – Městské lázně, upravuje možnost zhotovitele odchýlit se od pokynů objednatele.

Zhotovitel je povinen řídit se pokyny objednatele nebo stavebního dozoru jen pokud jsou v souladu s platnými právními předpisy a odbornými zvyklostmi a prověřenými zkušenostmi v provádění stavebních prací. Zhotovitel je povinen posoudit vhodnost pokynu, a pokud dle svých odborných znalostí a prověřených zkušeností zjistí nevhodnost pokynu, je povinen na nevhodnost pokynu

upozornit.

V tomto ujednání se objevuje problematický pojem „prověřené zkušenosti v provádění stavebních prací“. Smlouvy neobsahují definici tohoto pojmu. Zhotovitel může tedy neuposlechnout pokynu objednatele s odvodněním, že takový pokyn není v souladu s prověřenými zkušenostmi v provádění stavebních prací. Takto formulované ustanovení může tedy v budoucnu být příčinou rozporů a nejasností. Nelze než doporučit se při smluvní úpravě vztahů takovýto pojmům vyvarovat.

9. Nedostatečná kontrola prací před zakrytím a náprava případných vad

Články 6.7. a 6.8. Smlouvy o dílo – Bazén Liberec, resp. 7.7. a 8.7. Smlouvy o dílo – Městské lázně, upravuje postup v případě kontroly prací před zakrytím.

Zhotovitel je povinen v dostatečném předstihu, nejméně však tři (3) pracovní dny předem, pokud se strany nedohodnou jinak, přizvat stavební dozor zápisem ve stavebním deníku ke kontrole dodržení kvality a správného technologického postupu prací před jejich zakrytím nebo které se dalším postupem stanou nepřístupnými.

V případě negativního výsledku kontroly o kvalitě provedení prací před zakrytím, je zhotovitel povinen závadný stav odstranit a přizvat stavební dozor k opakované kontrole.

Zhotovitel je povinen vyzvat stavební dozor ke kontrole prací před zakrytím pouze zápisem ve stavebním deníku. Nejedná se o způsob, který by dostatečně chránil zájmy objednatele. Vhodnější je upravit situaci tak, že zhotovitel je povinen prokazatelně vyzvat stavební dozor k účasti na kontrole, a tudíž by v případě sporu zhotovitel musel prokazovat, že stavebnímu dozoru byla skutečně včas doručena výzva k dostavení se ke kontrole. V případě sporu o zápis do stavebního deníku je naopak na objednateli, aby prokázal, že zápis nebyl učiněn včas, a tudíž stavební dozor nebyl řádně vyzván ke kontrole prací před zakrytím.

Dalším problematickým bodem je formulace „negativní výsledek kontroly“. Jedná se o neurčitý pojem, protože není zřejmé, co se rozumí pod tímto pojmem, jak závažnou vadu musí tato kontrola odhalit. Není definováno, co spadá pod negativní výsledek kontroly a co nikoliv. Jak již zmíněno vícekrát výše, použitím nejasných pojmů se strany vystavují nebezpečí případných sporů ohledně výkladu takových pojmů, v extrémním případě vyslovení neplatnosti ustanovení z důvodu jeho neurčitosti.

10. Vedení stavebního deníku

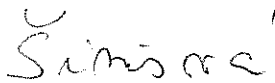
Smlouva obsahuje pouze velmi obecnou úpravu vedení stavebního deníku, nesjednává postup v případě sporů ohledně zápisů do stavebního deníku, jak může objednatel či stavební dozor vyjádřit nesouhlas se záznamem zhotovitele a následný postup. Dále smlouva neobsahuje sankční ujednání pro případ, že by stavební deník nebyl dostupný na staveništi pro výkon kontrolní činnosti, je možné aplikovat pouze obecnou smluvní pokutu za porušení smluvní povinnosti. Za vhodnou považujeme detailnější úpravu vedení stavebního deníku.

Závěr

Vzhledem k výše uvedeným nedostatkům smlouvy a rizikům z takových nedostatků plynoucích nepovažujeme uvedenou úpravu za dostatečnou pro ochranu zájmů objednatele. Takto formulovanou smlouvu bychom nedoporučili uzavřít.

V Praze dne 24.3.2011

Mgr. Lydie Šimšová



Mgr. Luděk Šíkola

