

Využití smluvních standardů na českém stavebním trhu

Ing. Harry Löwit¹

Abstrakt

Právní normy kontinentálního i anglosaského práva ponechávají smluvním stranám velkou volnost při tvorbě kontraktu. Zde pak vzniká prostor pro vznik a využití smluvních standardů a vzorů smluv, aby došlo k jejich sjednocení, zpřehlednění a zjednodušení přípravy kontraktu. Využívání smluvních standardů a vzorů smluv je prostředkem, který rovněž přispívá ke kultivaci trhu a harmonizaci ve stavebnictví. V současné době se ve stavebnictví používají různé varianty vzorů smluv a smluvních standardů. Používání těchto standardů má v Evropě poměrně dlouhou tradici, ale na Českém stavebním trhu se smluvní standardy stále prosazují velice pozvolna. Až v poslední době se více prosazují zejména dokumenty organizace FIDIC, nebo dokumenty na nich založené. Ty jsou snadno aplikovatelné v prostředí českého trhu a v souladu s platnou legislativou tuto doplňují.

Smluvní standardy

V současné době se rozlišují dva hlavní typy právních systémů. Jsou jimi kontinentální právní systém, jinak také nazývaný evropský, a anglosaský právní systém. Právními normami, podle kterých se řídí smluvní agenda v oboru výstavby v České republice, jsou Občanský zákoník a Obchodní zákoník. Obě tyto normy stanovují především podstatné smluvní náležitosti smluv, ale rovněž tak dávají smluvním stranám poměrně velkou smluvní volnost a mají značně obecná jednotlivá ustanovení. Ustanovení o závazkových vztazích v občanském zákoníku při jejich uplatnění ve výstavbě se použijí především pro smluvní vztahy mezi občanem (investorem, stavebníkem, objednatel) a fyzickou či právnickou osobu, která je podnikatelem. Ustanovení o závazkových vztazích podle obchodního zákoníku se uplatní ve výstavbě především pro smluvní vztahy mezi podnikateli. Rovněž platí, že za splnění určitých podmínek mohou smluvní strany, které by jinak uzavíraly smlouvu podle Občanského zákoníku, dospět k dohodě, že tuto uzavřou podle zákoníku obchodního. V případě, že jeden z účastníků smlouvy nemá sídlo na území České republiky, a není tedy vázán právním řádem České republiky, lze takovýto smluvní vztah uzavřít dle ustanovení zákona o mezinárodním právu soukromém.

Potřeba smluvních standardů

Složitost výstavbového projektu nebývá a není detailně ošetřena legislativou, respektive ta nechává široký prostor pro vznik obecných smluvních podmínek a standardů. „Nebývá obvyklé, aby se ve vnitrostátní hmotně-právní úpravě našla dostačující regulace pro realizaci náročných výstavbových projektů. Je naopak běžné, stejně tak u nás jako ve většině evropských států, že normativní úprava pravidel výstavbových projektů, např. smlouvy o dílo podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, je zcela nedostatečná například co se

¹ Ing. Harry Löwit, FSv ČVUT v Praze – Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví, doc. Ing. Aleš Tomek, CSc., harry.lowit@fsv.cvut.cz

týče detailů provádění, změnových řízení, oceňování, dělby rizik apod.² Podle Obchodního zákoníku je smluvním stranám ponechána velká volnost při sestavování kontraktu. Zákonné formulace jsou stanoveny jen pro základní principy vztahů mezi smluvními stranami. Tato volnost vede velice často k nerovnoměrným smluvním vztahům mezi smluvními partnery, tzv. unbalanced contract, kdy je jednou, převážně silnější stranou, prosazen kontrakt, ve kterém tato strana nese nižší obchodní riziko na úkor strany druhé. Snaha prosazovat nevyvážené kontrakty se po léta projevovala ze strany velkých investorů a mnohdy zacházela a zachází za únosné hranice obvyklého a etického chování. Mezi nástroje této metody patří následující:³

- neúměrně dlouhé lhůty splatnosti faktur, mnohdy až několik měsíců, které již hraničí s faktickým poskytováním bezplatného dodavatelského úvěru;
- vyžadování nepřiměřené délky záruční doby, čímž si objednatel často skrytě zajišťuje bezplatné provádění údržby;
- vyžadování značně vysokého finančního zádržného po celou dobu trvání záruční doby;
- neadekvátní výši smluvních pokut pro případ prodlení s dokončením díla, které nejsou vyváženy obdobně vysokými sankcemi pro objednatele, např. při jeho prodlení s úhradami faktur.

To vše ve svém důsledku způsobuje napětí na trhu a může docházet k rozkolísání dodavatelských řetězců, šíření druhotné platební neschopnosti, atd. V dlouhodobém aspektu by to mohlo přivodit úpadek celého prostředí trhu. Odstranění těchto faktorů přispívá ke kultivaci stavebního trhu.

Společně s velice volnou legislativní úpravou je další nevýhodou, kterou lze ovšem někdy také považovat za výhodu, nutnost pracně sestavovat jednotlivé smlouvy. To je vysoce náročná činnost, která vyžaduje znalosti technických i právních předpisů a smluvní stavební praxe. Je velmi neefektivní tvořit smlouvy samostatně pro jednotlivé zakázky, a to zejména z důvodů časové a odborné náročnosti.

Z výše zmíněných důvodů stoupá poptávka ze strany dodavatelů i zákazníků po schématech a návodech, které by zjednodušily a do jisté míry i unifikovaly smluvní standardy mezi jednotlivými stranami. „Použití rozsáhlých vzorových dokumentů má dopomoci právě k zaplnění všech těchto hluchých míst, a vést tak k větší právní jistotě a předvídatelnosti při realizaci obsáhlých investičních dodávek.⁴“ Smluvní strany se mohou podle § 273 odstavce 1 Obchodního zákoníku zavázat k platnosti určitých ujednání. Tyto části nemusí být přímo součástí smlouvy, ale obě strany se zavazují jimi řídit. Neboli přesně: „Část smlouvy lze určit také odkazem na všeobecné obchodní podmínky vypracované odborovými nebo zájmovými organizacemi nebo odkazem na jiné obchodní podmínky, jež jsou stranám uzavírajícím smlouvu známé nebo k návrhu přiložené.⁵“ Výhody vzorových smluv a smluvních standardů jsou nesporné a daly by se obecně shrnout do tří hlavních bodů:

- vzorovou smlouvou není nutné začínat „na zelené louce“, ale je k dispozici šablona, kterou můžou tvůrci smlouvy pouze projít a adaptovat na konkrétní projekt;

² JUDr. Klee, L.: Smluvní podmínky Mezinárodní federace konzultačních inženýrů jako součást lex mercatoria, Právní rádce, 2009/7

³ Ing. Serafín, P.: Nové Všeobecné obchodní podmínky pro zhotovení stavby, Stavebnictví 2007/02

⁴ JUDr. Klee, L.: Smluvní podmínky Mezinárodní federace konzultačních inženýrů jako součást lex mercatoria, Právní rádce, 2009/7

⁵ Obchodní zákoník: část třetí – obchodní závazkové vztahy, § 273 odst. 1

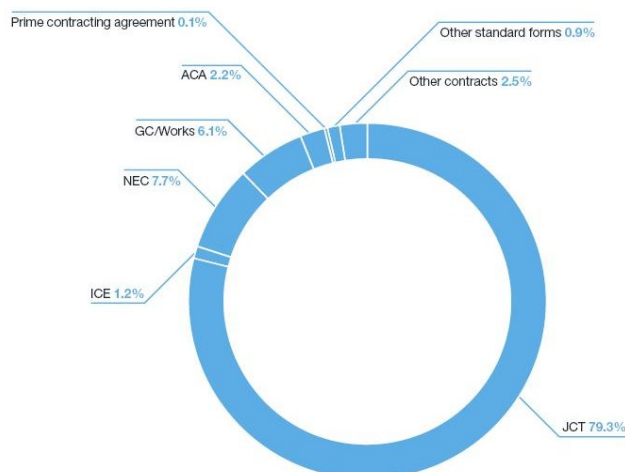
- vzorová smlouva představuje určitý tržní standard, tj. není to návrh jedné ze stran, která tím může na druhou stranu vyvíjet nátlak v problematickém bodě smlouvy;
- vzorová smlouva se dá použít, když už ne jako vzor, tak alespoň jako kontrolní list obecně uznávaných norem pro kontrolu vlastní smlouvy.

Vývoj smluvních standardů

Vznik prvních vzorových smluvních podmínek je datován na srpen 1957, kdy byly vydány Podmínky smlouvy o dílo pro stavební práce (Conditions of Contract for Works of Civil Engineering Construction), které byly připraveny organizacemi FIDIC a Fédération Internationale des Bâtiment et des Travaux Publics (FIBTP). Od té doby vývoj pokračoval dalšími standardními smlouvami, a proto je nyní v zahraničí užívání vzorových smluv a všeobecných podmínek velice běžnou a dlouhodobou praxí. Tyto standardy jsou vydávány mezinárodními organizacemi, odborovými průmyslovými svazy, sdruženími komisí OSN apod. K jejich největším vydavatelům patří:⁶

- Mezinárodní federace konzultačních inženýrů (FIDIC – Federation Internationale des Ingénieurs – Conseils);
- Komise OSN pro právo mezinárodního obchodu (UNCITRAL – United Nations Commission on International Trade Law);
- Hospodářská komise OSN pro Evropu (UN/ECE – United Nations Economic Commission for Europe);
- ORGALIME (Organisme de Liaison des Industries Métalliques Européennes) – Evropská asociace strojírenských a elektronických svazů.

Ve světě se využívají zejména mezinárodní smlouvy FIDIC, v pacifickém regionu smlouvy organizace ENAA. Lokální vzorové smlouvy jsou dále v Británii smlouvy JCT a nová, relativně oblíbená smlouva NEC (New Engineering Contract). Oblibu těchto smluvních standardů ve Velké Británii je možno vidět na obrázku 1: Použití smluvních standardů dle počtu kontraktů. Německo používá smlouvy VOB, které se využívají i u nás, a obdobně jako smlouvy FIDIC bývají podmínkou pro financování různých projektů velkými bankami.



Obrázek 1 – Použití smluvních standardů dle počtu kontraktů.

Zdroj dat: Davis Langdon: *Contracts in use*, RICS 2007, s13.

⁶ Doc. Ing. Aleš Tomek, CSc.: Stavební kontrakt FIDIC, prezentace ČŽV, duben 2010

V České republice byl před rokem 1989 Hospodářský zákoník a jeho vyhlášky (např. Základní podmínky dodávek stavebních prací) velice podrobný, ale také direktivní a zvyhodňoval zejména dodavatelskou stranu. Následně v devadesátých letech na trhu prosazovaly své zájmy spíše silné subjekty na úkor subjektů menších. To rozhodně nepodporovalo vyváženost smluvních kontraktů, etický kodex a ani morálku na trhu. Absence všeobecně uznávaných a hlavně užívaných smluvních standardů se tady projevila v ještě větší míře. Bylo třeba najít a stanovit nové hranice ve smluvních vztazích mezi jednotlivými stranami a vytvořit etický kodex, aby se prostředí na trhu zkultivovalo.

Teprve ale v roce 2000 byly vydány první všeobecné obchodní podmínky. V roce 2003 následovalo vydání Všeobecných obchodních podmínek pro stavby a dokumentaci staveb, vydané sdružením nevládních organizací S.I.A. – Rada výstavby (Stavebnictví, Inženýrství, Architektura) pod záštitou Ministerstva průmyslu a obchodu ČR. Následně ČKAIT vydal ve spolupráci se Svazem podnikatelů ve stavebnictví v ČR Všeobecné obchodní podmínky a vzory smluv pro inženýring ve výstavbě a Všeobecné obchodní podmínky a vzory smluv pro zhotovení dokumentace projektu a související výkony. Bohužel výše uvedené podmínky nebyly ve větší míře využívány a sloužily pouze jako vzory. V roce 2007 vydala S.I.A. nové Všeobecné podmínky pro zhotovování staveb pod záštitou Ministerstva průmyslu a obchodu ČR a Ministerstva pro místní rozvoj ČR, na kterých se podílel Svaz podnikatelů a ČKAIT. Změna byla zpracována expertní skupinou tak, aby podmínky představovaly vyvážený a vyrovnaný vztah mezi smluvními stranami s přiměřeným rozdělením rizik.

Oproti tomu vznikly na základě mezinárodních obchodních podmínek, konkrétně na starší verzi Red Book FIDIC, 4th edition 1987, reedited 1992, v roce 1995 „Dodací podmínky staveb pozemních komunikací“ vydané Ministerstvem dopravy. V roce 2002 vydalo tehdejší Ministerstvo dopravy a spojů s platností od 1. 11. 2002 „Obchodní podmínky staveb pozemních komunikací“, založené již na FIDIC Red Book 1999, s využitím překladu CACE. Tyto podmínky se od té doby používají na všech stavbách pozemních komunikací ŘSD a později (od roku 2005) i na železnici (SŽDC).

Dokumenty FIDIC v českém právním řádu

Dokumenty FIDIC mají svůj původ v anglosaském právním systému. Ačkoli mají být vhodné pro užití po celém světě, jejich výklad může ovlivnit několik klíčových aspektů:

- Vztah a ukotvení v národní a mezinárodní legislativě.
- Přesnost překladu a odlišnosti formální terminologie.

Možnost využívání mezinárodních smluvních standardů v českém stavebnictví český právní systém a platná legislativa, zejména tedy Obchodní zákoník, de jure umožňují. To ovšem neznamená, že se nevyskytnou při jejich užívání žádné problémy a rozpory jak mezi smluvními stranami, tak s legislativou. Zde je na místě upozornit na to, že některá smluvní ujednání, která budou plně v souladu s dokumenty FIDIC, se mohou stát právně nevymahatelná v rámci českého právního systému. Dalším možným slabým místem jsou Zvláštní podmínky FIDIC, které mohou být v rozporu s kogentními ustanoveními zákona. Vzhledem k tomu, že jsou dokumenty FIDIC užívány v České republice zatím relativně krátce, nedošlo k velkému množství soudních sporů a pokud ano, jejich průběhy nejsou zveřejňovány, což zabraňuje získání podkladů pro zlepšení kontrakční praxe v České republice s využitím dokumentů FIDIC. Ovšem dokumenty FIDIC a ani jiné smluvní standardy nelze vnímat jen v kontextu českého práva.

Překlady smluvních standardů

Oficiální překlady existují a lze je od FIDIC koupit, ale škála jazyků je značně omezena. Organizace FIDIC samozřejmě vítá překlady a šíření jejich dokumentů do jiných jazyků, zároveň si ale vyhrazuje právo na jejich autorizaci. Vzory FIDIC se používají v celosvětovém kontextu, ale v některých zemích se pracuje převážně s originálním zněním textu právě z důvodů možných nejasností plynoucích z překladů a absencí oficiálního překladu.

To, že jsou dokumenty FIDIC sepsány ve formální právní angličtině ačkoli jsou již značně poevropštěny, přináší v jejich užívání nové terminologie a značná úskalí. Při využití v podmínkách českého právního řádu se lze setkat s několika možnými problémy při překladu, jakými jsou například dvojznačnosti výkladu nebo nesrovnatelnosti v obchodních podmínkách.

Problémem použití podmínek FIDIC může být jejich překlad z anglického originálu, případně práce s cizojazyčným zněním smlouvy na vnitrostátních zakázkách. Související komplikace, k nimž dochází, bývají často základem pro spor. Je nutné se této problematice věnovat již při přípravě projektu. Nesrozumitelnost nebo mylnost překladu může snadno vést až k neplatnosti jednotlivého smluvního ustanovení či smlouvy jako celku. Není možné, aby překlad tvořil pouze profesionální překladatel bez znalosti odborného názvosloví a stylu. Vždy je nutné překlad revidovat technikem a právníkem, kteří budou zbláhli v jazyce, ve kterém je napsáno originální znění.

V České republice tyto překlady vznikají poprvé neoficiálně roku 1992 v překladu firmy MOTT MACDONALD. Po roce 2002 se již objevují překlady vydávané Ministerstvem dopravy, na základě překladů CACE, které se zaměřují zejména na FIDIC Red book. Oficiální autorizovaný překlad všech dokumentů FIDIC nebyl zatím vydán.

Vztah k „Lex mercatoria“⁷

Vzhledem k tomu, že dokumenty FIDIC ovlivňují zvyklosti ve stavebnictví v kontextu lokálním, ale mají vliv nejen na něj, je třeba se na ně dívat také ve vztahu k nadnárodním zvyklostem a pravidlům mezinárodního obchodu. Tyto jsou označovány „lex mercatoria“, což je transnacionální právo mezinárodních obchodníků, které je vnímáno jako celek, který se stále vyvíjí a jehož obsah není v konkrétním okamžiku zcela určitý. Tato jeho pružnost je pozitivní pro obchodníky, kteří se jím řídí, avšak méně již pro subjekty řešící spor mezi nimi. „Lex mercatoria“ vzniklo kvůli nepřiměřenosti psaného vnitrostátního práva a znovu se v toku času vynořuje kvůli jeho neaktuálnosti a pomalé přizpůsobivosti. Obchodníci často zjistí, že takové státní právo nepotřebují, a tvoří si (i díky typické dispozitivnosti obchodního práva a podobnosti lokálních obyčejů) pravidla zvyklostní, včetně pravidel pro řešení sporů. A tak již po desetiletí probíhají v odborných kruzích debaty, v rámci nichž jsou hledány klady a zápory unifikace soukromoprávních odvětví. Pravdou zůstává, že doposud nedošlo k vytvoření žádné zákonné úpravy.

Tradice smluvních podmínek byla pro FIDIC inspirací při unifikačních snahách. Smluvní vzory jsou bezpochyby jako produkty smluvní svobody a obchodních zvyklostí součástí „lex mercatoria“. Aby mohly být podmínky FIDIC přijaty jako zvyklostní právo obchodníků ve stavebnictví, musí být možné s určitostí definovat společenství uživatelů takového práva. To je možné identifikovat v podobě investorů a zhotovitelů respektujících a

⁷ JUDr. Klee, L.: Smluvní podmínky Mezinárodní federace konzultačních inženýrů jako součást lex mercatoria, Právní rádce, 2009/7

užívajících vzory FIDIC. Další atribut přijetí je opakované dlouhodobé vykonávání za vědomí právní závaznosti. Podmínky jsou sice užívány dlouhodobě, ovšem především jako záruka předvídatelného vývoje stavebního projektu a kontrolované dělby rizik, vždy většinou při vědomé formě jejich účinku inter partes (tj. s účinností pouze mezi stranami smluvního závazku). Chybějící opinio iuris (tj. právní závaznost), dané též stálým přepracováváním jednotlivých ustanovení v rámci nových verzí, zabraňuje potřebnému usus longaevus (tj. jeho zachovávání a užívání po dlouhou dobu), přičemž opora veřejnoprávní sankce z hlediska opinio necessitatis (tj. obecné přesvědčení o potřebě dodržovat obecné pravidlo chování) také chybí. Toto aktualizování vede k nedostatečné ustálenosti schémat a nechtěné nejednoznačnosti.

Jednotlivé dílčí zvyklosti zobecněné v zásady účastníků výstavbových projektů si dokonce v rámci "lex mercatoria" zasloužily samostatnou podkategorii tzv. "lex constructionis". Základními zásadami takového zvykového práva mají být modifikované zásady "lex mercatoria". Jejich úprava je podle této názorové linie nutná, protože stavebnictví je specifickou oblastí, kde se často střetává veřejný zájem s obchodem. Některé z těchto zásad jdou napříč právními systémy a jejich ekvivalenty se objevují jak v "common law", tak v kontinentálně-evropských soukromoprávních kodexech. Vše ostatní vychází právě ze zvyklostí, které se utvářely dlouhodobě, konkrétně ve stavebnictví.

Dá se říci, že lze odvodit vznik zvyklostního práva v určitých oblastech použitím těchto podmínek ať generálně, či pouze z hlediska určitých ustanovení. Vzory FIDIC mají vliv na tvorbu dílčích zásad "lex mercatoria" pro stavební průmysl, i s ohledem na tzv. "lex constructionis", stejně tak má vliv použití jednotlivých klausulí napříč investiční výstavbou po celém světě na místní úpravy. Podmínky FIDIC netvoří objektivní právo samy o sobě, ale pouze jako součást smlouvy. Dle Newyorské úmluvy⁸ je lze v rámci "lex mercatoria" zařadit mezi prameny objektivního práva mezinárodního rozhodčího řízení.

Závěr

Zavedení smluvních standardů v ČR je procesem, který by měl zlepšit situaci na trhu a přispět k harmonizaci stavebnictví jako oboru. Jejich vývoj na českém trhu byl poznamenán živelností, kdy silné subjekty trhu vytvářely nevyvážené smluvní podmínky, ale v současné době se již stabilizuje a čerpá inspiraci v tomto oboru v zahraničí. Zahraniční smluvní standardy, zejména pak dokumenty vydávané organizací FIDIC, mají dlouholetou tradici. Je znát, že jejich tvůrci jednak vycházeli z praxe a zvyklostí, ale také že se na nich podepsal dlouholetý vývoj a reakce na měnící se situaci na trhu.

Často je zmiňované téma, zda jsou tyto standardy v souladu s Českým právním systémem, potažmo Obchodním zákoníkem. Svým uchycením na trhu se již staly zdrojem mezinárodního obchodního práva a právo Obchodního zákoníku České republiky neporušují, nýbrž pouze doplňují. Samozřejmě nelze aplikovat přímo veškeré ustanovení všech dokumentů, protože některé jsou založeny na základech anglosaského práva. Ve své podstatě všechny smluvní standardy sloužící jako doplněk Obchodního zákoníku nejsou protiprávní. Jediným možným zdrojem problémů při užívání mezinárodních standardů mohou být problémy při překladu, nebo aplikace a výklad originálního znění. Toto je potřeba řešit velice opatrně s ohledem na danou legislativu a odborný jazyk a tím se vyvarovat možných zdrojů sporu.

⁸ Úmluva o uznání a výkonu cizích rozhodčích nálezů, uzavřena v New Yorku 10. června 1958

Literatura:

- [1] Davis Langdon: *Contracts in use*, RICS 2007, s13.
- [2] JUDr. Klee, L.: *Smluvní podmínky Mezinárodní federace konzultačních inženýrů jako součást lex mercatoria*, Právní rádce, 2009/7.
- [3] Ing. Serafín, P.: *Nové Všeobecné obchodní podmínky pro zhotovení stavby*, Stavebnictví 2007/02
- [4] Tomek A. Doc. Ing., CSc.: *Stavební kontrakt FIDIC*, prezentace CŽV, duben 2010.
- [5] Obchodní zákoník: část třetí – obchodní závazkové vztahy, § 273 odst. 1