

## Legenda smluvního vzoru

*Text psaný kurzivou* se užívá tam, kde z uvedených variant je třeba jednu zvolit a ostatní vyškrtnout.

Text psaný šedou barvou se užívá u ustanovení, jejichž uvedení ve Smlouvě doporučujeme, avšak není bezpodmínečně nutné a závisí na dohodě s klientem.

Text označený zelenou barvou se užívá u stanovení lhůt a vyjadřuje jejich obvyklou délku; ta může být na základě dohody s klientem upravena.

Text psaný modrou barvou se užívá u komentáře jednotlivých ustanovení.

# SMLOUVA O DÍLO

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

1. \_\_\_\_\_  
IČO:  
se sídlem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném \_\_\_\_\_, oddíl \_\_\_\_\_, vložka \_\_\_\_\_  
jednající/zastoupená  
(dále jen „**Architekt**“)

a  
2. \_\_\_\_\_  
IČO:  
se sídlem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném \_\_\_\_\_, oddíl \_\_\_\_\_, vložka \_\_\_\_\_  
jednající/zastoupená  
(dále jen „**Klient**“)

## I. Úvodní ustanovení

1. Architekt je autorizovaným architektem ve smyslu ustanovení § 4 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, zapsaným v seznamu autorizovaných architektů vedeném Českou komorou architektů pod číslem autorizace \_\_\_\_\_. Architekt vykonává činnost architekta na základě *živnostenského oprávnění / jako svobodný architekt. alt. Ing. arch. \_\_\_\_\_ je (jediným) jednatelem společnosti \_\_\_\_\_.*

2. Klient \_\_\_\_\_ je *obchodní společností (zápis v rejstříku) / fyzickou osobou se záměrem výstavby projektu \_\_\_\_\_ /název/ v \_\_\_\_\_ /místo/ na pozemku parc. č. 000/00, v katastrálním území \_\_\_\_\_, obec \_\_\_\_\_ (dále jen „**Projekt**“, resp. „**Pozemek**“).* Objednatel je *vlastníkem Pozemku / nájemcem Pozemku.*

3. Účelem spolupráce Klienta a Architekta je *navržení a zpracování projektu \_\_\_\_\_ / vypracování dokumentace k vydání správních rozhodnutí potřebných k realizaci Projektu a poskytnutí součinnosti při jejich obstarání / získání potřebných správních rozhodnutí k Projektu.*

### Komentář:

**Definice cíle či účelu spolupráce je podstatná z důvodu**

**1. posouzení jednání smluvních stran a jejich souladu se smlouvou**

**2. aplikace § 61 autorského zákona (platí, že autor poskytuje licenci k účelu vyplývajícímu ze smlouvy), pro odstranění pochybností je dobré tento účel výslovně pojmenovat, aby bylo zřejmé, k jakému účelu je licence udělena.**

4. Tato zakázka navazuje na předchozí zakázku mezi Klientem a Architektem, v rámci níž byly provedeny tyto výkony:

4.1 \_\_\_\_\_,

4.2 \_\_\_\_\_.

### Komentář:

**Toto ustanovení vhodné uvést zejména v případech, že uzavíraný smluvní vztah navazuje na předchozí spolupráci smluvních stran, která nebyla podložena písemnou smlouvou, a dodatečně se takto písemně**

**potvrzuje, že k odvedení dané fáze již došlo. Současně je přínosné tímto způsobem „negativně“ vymezit rozsah předmětu této smlouvy.**

5. Pojmy užívané v této Smlouvě jsou užívány ve významu vyplývajícím z příslušných právních předpisů, resp. ve svém obvyklém významu. Pro účely této Smlouvy se rozumí

**Komentář:**

**Přesná specifikace pojmosloví ve smlouvě je pro výklad obsahu v zájmu odstranění všech pochybností velmi prospěšná. Lze přemístit do přílohy.**

5.1 **Dokumentací** veškeré hmotné části díla, které jsou v souladu s článkem II. této Smlouvy předmětem závazku Architekta vůči Klientovi;

5.2 **Celkovou cenou** cena za provedení díla uvedená v článku IV.1 této Smlouvy;

5.3 **Dílčí platbou** platba za příslušnou fázi dle článku V.2 této Smlouvy;

5.4 **Výkonovou fází** výkonové fáze uvedené v článku II.2 této Smlouvy;

5.5 **Podklady** dokumenty, které má v souladu s článkem VI. této Smlouvy předat Klient Architektovi za účelem využití při zpracování Dokumentace; zejména průzkumy, zaměření, mapové podklady či předešle zpracované studie či dokumentace, mají-li být při zpracování díla užity;

5.6 **Závaznou technickou normou** technická norma ČSN, na kterou je odkazováno obecně závazným právním předpisem jako na výlučný způsob splnění předepsané povinnosti.

**Komentář:**

**Závaznou technickou normou se tak pro účely smlouvy nerozumí technické normy, na něž právní předpis sice odkazuje, ale pouze tzv. indikativně – tedy tak, že současně umožňuje splnění povinnosti jiným způsobem, kterým je dosaženo stanoveného cíle (viz např. § 55 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb.).**

## **II. Předmět Smlouvy**

**Komentář:**

**Určení předmětu a určení ceny jsou podstatné náležitosti smlouvy o dílo. Cena nemusí být určena přesně, ale musí být vždy zřejmý způsob jejího určení nebo musí být cena stanovena alespoň odhadem. Je též možné smlouvu uzavřít bez určení ceny, ale musí být z její formulace zřejmé, že se jedná o smlouvu úplatnou. V takovém případě se za ujednanou cenu považuje cena placená za srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy za obdobných smluvních podmínek („cena obvyklá“).**

1. Architekt se zavazuje pro Klienta v souladu s jeho požadavky zpracovat Dokumentaci a provést další úkony popsané v odstavcích 2 až 5 tohoto článku. Klient se zavazuje zaplatit Architektovi cenu dle článku IV. této smlouvy.

2. Rozsah Dokumentace a dalších úkonů, jejichž provedení je předmětem této smlouvy, je následující:

**Komentář:**

**Uvedené fáze odpovídají výkonovým fázím popsaným v dokumentu „Výkony a honoráře“ vydaném v roce 2003 ČKA, ČKAIT a ČSSI, který vychází z celosvětově srovnatelných standardů (zejména UIA a ACE).**

2.1 Fáze první: Příprava zadání

2.2 Fáze druhá: Studie stavby

2.3 Fáze třetí: Dokumentace k vydání rozhodnutí o umístění stavby

2.4 Fáze čtvrtá: Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení

- 2.5 Fáze pátá: Dokumentace pro zadávání a provádění stavby
- 2.6 Fáze šestá: Zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele stavby
- 2.7 Fáze sedmá: Úkony při výběru zhotovitele stavby
- 2.8 Fáze osmá: Autorský dozor
- 2.9 Fáze devátá: Úkony po dokončení stavby

3. V rámci jednotlivých fází dle odstavce 2 tohoto článku je předmětem závazku Architekta též zastupování Klienta při úkonech souvisejících s projednáním Dokumentace s dotčenými orgány a účastníky řízení v rozsahu uvedeném v Příloze č. 1 této Smlouvy. Klient za tímto účelem uděluje Architektovi plnou moc, která tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy. Architekt může pověřit výkonem těchto činností další osoby.

#### **Komentář:**

**V této části se tato smlouva řídí ustanoveními NOZ o příkazní smlouvě, § 2430 - § 2444.**

4. Přesný rozsah úkonů, které jsou součástí jednotlivých fází, je popsán v příslušných bodech Přílohy č. 3 k této Smlouvě.

#### **Komentář:**

**Vyčlenění podrobného rozepsání úkonů je vhodné, aby smlouva nebyla zatížena přílišným detailem. Příloha č. 3 bude doplněna v návaznosti na dokončení Standardů výkonů a dokumentace.**

5. Dokumentace zpracovávaná dle této Smlouvy bude vyhotovena 6× ve vytištěné formě + 1× na CD ve formátu .pdf a ve formátu .dwf.

#### **Komentář:**

**Formát, v jakém bude dílo předáno, by měl být pro odstranění všech pochybností ve smlouvě výslovně uveden. Není-li to definováno, je obvyklým formát „neotevřený“, nevyplývá-li ze smlouvy, že dílo má být užito a měněno. Otázka, co je „obvyklý“ formát bývá častým předmětem sporů, proto přesný popis doporučujeme.**

6. Součástí dokumentace zpracované podle této Smlouvy není:

- 6.1 Geodetické zaměření parcely a vyhotovení geodetických výkresů pozemku
- 6.2 Geologický, hydrogeologický a radonový průzkum
- 6.3 Případně, úřady k projektu vyžádané, studie a expertízy (doprava, ochrana přírody, archeologie a podobné), které nejsou obvyklou součástí projektu, ale Stavební úřad má právo si je vyžádat
- 6.4 Výrobní dokumentaci částí stavby
- 6.5 \_\_\_\_\_

#### **Komentář:**

**Do zpracování přílohy 3 (ale i po jejím zpracování) lze pro odstranění všech pochybností přímo ve smlouvě jmenovat některé dokumenty, jejichž obstarání/zpracování není součástí smluveného plnění, ovšem potřeba jejich obstarání může v průběhu plnění zakázky nastat. Nedostatek jednoznačného ujednání, zda takové úkony jsou či nejsou součástí plnění, v praxi působí časté obtíže. V ustanovení uvádíme úkony, kterých se problém nejčastěji týká.**

### **III.**

#### **Doba a místo plnění**

#### **Komentář:**

**Stanovení doby plnění není podstatnou náležitostí smlouvy o dílo (dle § 2589 NOZ není-li doba plnění stanovena, platí, že zhotovitel provede dílo v době přiměřené jeho povaze), její velmi přesné určení však důrazně doporučujeme. Jelikož schopnost architekta řádně provést dílo závisí na mnoha „externích“ okolnostech, které nemůže sám vždy účinně ovlivnit (dodání podkladů, obstarání závazných stanovisek, obstarání pravomocného rozhodnutí SÚ), doporučujeme nestanovit dobu plnění pevným datem, ale vždy jako lhůtu, jejíž počátek je stanoven některou okolností, po jejímž nastání má architekt možnost stanovenou lhůtu dodržet. Současně lze doporučit běh lhůty navázat na zaplacení zálohy. Konkrétní lhůty záleží na náročnosti zakázky a dohodě stran; uvádíme lhůty v praxi obvyklé.**

## 1. Smluvní strany se dohodly na následujících termínech plnění jednotlivých Výkonových fází:

### 1.1 Fáze první: Příprava zadání

Architekt se zavazuje předat Klientovi všechny výstupy fáze 1 popsané v bodu 1 Přílohy č. 3 nejpozději do 2 měsíců po převzetí Podkladů a uhrazení zálohy vymezené v článku V.2.1 této Smlouvy.

### 1.2 Fáze druhá: Studie stavby

Architekt se zavazuje předat Klientovi všechny výstupy fáze 2 popsané v bodu 2 přílohy č. 3 nejpozději do 1 měsíce poté, kdy Klient převezme a odsouhlasí výstupy fáze 1 a uhradí zálohu vymezenou v článku V.2.2 této Smlouvy.

### 1.3 Fáze třetí: Dokumentace k vydání rozhodnutí o umístění stavby (DUR)

Architekt se zavazuje

- předat Klientovi DUR nejpozději do **2 měsíců** poté, kdy Klient převezme a odsouhlasí Studii stavby a uhradí zálohu vymezenou v článku V.2.3 této Smlouvy;
- obstarat potřebná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy nejpozději do 2 měsíců poté, kdy Klient převezme a odsouhlasí DUR a uhradí 60 % ceny dle článku V.2.3 této Smlouvy;
- obstarat územní rozhodnutí nejpozději do 2 měsíců poté, kdy získá všechna potřebná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy a/nebo další potřebné souhlasy a vyjádření.

### 1.4 Fáze čtvrtá: Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení (DSP)

Architekt se zavazuje

- předat Klientovi DSP nejpozději do 2 měsíců poté, kdy bude vydáno pravomocné územní rozhodnutí a Klient uhradí 10 % ceny podle článku V.2.3 a zálohu vymezenou v článku V.2.4 této Smlouvy;
- obstarat potřebná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy nejpozději do 2 měsíců poté, kdy Klient převezme a odsouhlasí DSP a uhradí 60 % ceny dle článku V.2.4 této Smlouvy;
- obstarat stavební povolení (respektive souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru) nejpozději do 2 měsíců poté, kdy získá všechna potřebná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy a/nebo další potřebné souhlasy a vyjádření.

### 1.5 Fáze pátá: Dokumentace pro zadávání a provádění stavby (DPS)

Architekt se zavazuje předat Klientovi DPS nejpozději do **2 měsíců** poté, kdy bude vydáno pravomocné stavební povolení (respektive souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru) a Klient uhradí 10% ceny podle článku V.2.4 této Smlouvy a zálohu vymezenou v článku V.2.5 této Smlouvy.

### 1.6 Fáze šestá: Zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele stavby (ZDVZ)

Architekt se zavazuje předat Klientovi ZDVZ nejpozději do **1 měsíce** poté, kdy Klient převezme a odsouhlasí DPS a uhradí 70 % ceny dle článku V.2.5 této Smlouvy.

### 1.7 Fáze sedmá: Úkony při výběru zhotovitele stavby

Architekt se zavazuje spolupracovat s Klientem při výběru zhotovitele stavby v době od předání ZDVZ do výběru konkrétního zhotovitele stavby, nejdéle však po dobu 2 let po podpisu této Smlouvy.

### 1.8 Fáze osmá: Autorský dozor

Architekt se zavazuje vykonávat Autorský dozor na Stavbě po celou dobu výstavby, tedy od Oznámení o zahájení výstavby do Kolaudace, nejdéle však po dobu 3 let po podpisu této Smlouvy.

### 1.9 Fáze devátá: Úkony po dokončení stavby

Architekt se zavazuje vykonávat činnosti zahrnuté ve fázi 9 v době od Kolaudace do jednoho roku po Kolaudaci, nejdéle však po dobu 4 let po podpisu této Smlouvy.

2. Architekt je povinen jednotlivé části Dokumentace předat Klientovi na adrese jeho sídla uvedené v záhlaví této Smlouvy nejpozději v poslední den lhůt stanovených výše v odstavci 1 tohoto článku a Klient je povinen danou částí Dokumentace od Architekta převzít. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší příští pracovní den.

3. O předání a převzetí příslušné části Dokumentace bude mezi Architektem a Klientem podepsán předávací protokol. Nepřevezme-li Klient dílo od Architekta, považuje se dílo za převzaté bez výhrad okamžikem jeho prokazatelného doručení Klientovi nebo okamžikem, kdy ho Klient odmítl převzít. Po předání dané části Dokumentace je Klient povinen ji prověřit a odsouhlasit. Nezašle-li Klient nejpozději do **5 pracovních dnů** po podepsání předávacího protokolu Architektovi ohledně příslušné předané části Dokumentace písemně námitky, má se za to, že Klient takto předanou

část Dokumentace odsouhlasil, tato skutečnost má vliv na plynutí lhůt pro plnění navazujících Výkonových fází, jak je popsáno výše v odstavci 1 tohoto článku.

#### **Komentář:**

**Dle § 2604 NOZ je dílo provedeno, je-li dokončeno a předáno. Předání je tak nutnou součástí splnění smluvního závazku. Pokud se v praxi snaží objednatel na poslední chvíli „vyvázat“ ze svých smluvních povinností, často se snaží zkomplikovat proces předání objednaného díla. Proto je účelné ve smlouvě předem tuto možnou situaci ošetřit tak, že se stanoví, že v případě, že Klient neposkytuje potřebnou součinnost při převzetí, považuje se za převzetí též prokazatelné doručení. Tím bude např. doručení poskytovatelem poštovních služeb na tzv. dodejku nebo elektronicky (mailem se zaručeným podpisem), případně do datové schránky.**

**NOZ rozlišuje převzetí díla „s výhradami“ a „bez výhrad“. Pokud převezme Klient dílo bez výhrad, nebude mít právo ze zjevných vad díla, pokud se jej bude snažit uplatnit a Architekt namítne, že bylo dílo převzato bez výhrad.**

4. Klient nemá právo odmítnout Dokumentaci převzít pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání jejímu užití ani zhotovení Stavby, ani užití Dokumentace podstatným způsobem neomezuje.

5. Lhůty uvedené výše v odstavci 1 tohoto článku se prodlužují o dobu, po kterou byly dotčené orgány, jejichž závazná stanoviska je Architekt v rámci příslušné Výkonové fáze povinen opatřit, nečinné. Nečinností se pro účely tohoto ustanovení rozumí nedodržení lhůt stanovených pro vydání příslušného závazného stanoviska právními předpisy. Architekt je povinen Klienta o prodloužení lhůty z důvodu nečinnosti dotčených orgánů informovat bez zbytečného odkladu poté, kdy se o této skutečnosti dozví.

6. Lhůty uvedené výše v odstavci 1 tohoto článku se dále prodlužují o dobu, po kterou Architekt objektivně nemohl pracovat na přípravě Dokumentace z důvodu, že Klient neposkytoval potřebnou součinnost nebo z důvodu vyšší moci.

7. Architekt je povinen provést Dokumentaci a další úkony na svůj náklad a na své nebezpečí v termínech stanovených výše v odstavci 1 tohoto článku Smlouvy. Architekt může Dokumentaci nebo její dílčí část provést ještě před stanoveným termínem.

#### **IV. Cena**

1. Celková cena za zpracování Dokumentace a provedení dalších úkonů dle článku II. této Smlouvy byla stanovena dohodou Klienta a Architekta a činí \_\_\_\_\_ Kč.

2. Celková cena za provedení jednotlivých fází je stanovena následovně:

2.1 Cena za odvedení výkonů dle fáze 1 (Příprava zadání) je \_\_\_\_\_,- Kč.

2.2 Cena za odvedení výkonů dle fáze 2 (Studie stavby) je \_\_\_\_\_,- Kč.

2.3 Cena za odvedení výkonů dle fáze 3 (Dokumentace k vydání rozhodnutí o umístění stavby) je \_\_\_\_\_,- Kč.

2.4 Cena za odvedení výkonů dle fáze 4 (Projektová dokumentace k vydání stavebního povolení) je \_\_\_\_\_,- Kč.

2.5 Cena za odvedení výkonů dle fáze 5 (Dokumentace pro zadání a provádění stavby) je \_\_\_\_\_,- Kč.

2.6 Cena za odvedení výkonů dle fáze 6 (Zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele stavby) je \_\_\_\_\_,- Kč.

2.7 Cena za odvedení výkonů dle fáze 7 (Úkony při výběru zhotovitele stavby) je \_\_\_\_\_,- Kč.

2.8 Cena za odvedení výkonů dle fáze 8 (Autorský dozor) je \_\_\_\_\_,- Kč.

2.9 Cena za odvedení výkonů dle fáze 9 (Úkony po dokončení stavby) je \_\_\_\_\_,- Kč.

3. Přesný rozpis ceny úkonů za jednotlivou fázi je podrobně rozepsán v Příloze č. 3 k této Smlouvě.

#### **Komentář:**

**Rozepsání ceny za fázi na jednotlivé úkony není běžnou praxí, může se však hodit v případě ukončení spolupráce uprostřed fáze, kdy bývá obtížné stanovit, jaká část ceny má být architektovi zaplácena. Návrh této přílohy bude doplněn v návaznosti na dokončení Standardů výkonů a dokumentace.**

4. Celková cena neobsahuje poplatky dotčeným orgánům státní správy a jiným subjektům, které je nutno uhradit v souvislosti s projednáním Dokumentace v příslušných správních řízeních a při přípravě těchto řízení. Tyto poplatky uhradí Klient.

#### **Komentář:**

**Do zpracování přílohy 3 (ale i po jejím zpracování) lze pro odstranění všech pochybností přímo ve Smlouvě jmenovat platby, jejichž uhrazení přísluší Klientovi a nejsou zahrnuty v Celkové ceně. To se týká zejména správních poplatků. Otázka jejich hrazení bývá v praxi zdrojem neshod mezi Klientem a Architektem, proto doporučujeme výslovnou úpravu přímo v textu Smlouvy.**

5. DPH bude fakturována v zákonem stanovené výši 21 %. Dojde-li kdykoliv během trvání smluvního vztahu podle této smlouvy k úpravě daňových sazeb, bude tato změna promítnuta do Celkové ceny.

## **V. Platební podmínky**

#### **Komentář:**

**Nejsou-li ve smlouvě stanoveny platební podmínky, platí, že vzniká právo na zaplacení ceny provedením díla (§ 2610 NOZ). I přesto však lze v souladu s § 2611 v průběhu provádění díla, provádí-li se po částech nebo vznikají-li značné náklady, požadovat přiměřenou část odměny jako zálohu.**

1. Smluvní strany se dohodly, že Celková cena bude Architektovi Klientem hrazena formou Dílčích plateb dle rozpisu uvedeného níže v tomto článku.

2. Klient se zavazuje Architektovi hradit Dílčí platby na základě faktur vystavených Architektem v následujících termínech:

2.1 Za fázi 1 (Příprava zadání) bude 50 % ceny uhrazeno po podpisu této smlouvy jako záloha a 50 % ceny po převzetí všech výstupů této fáze.

2.2 Za fázi 2 (Studie stavby) bude 30 % ceny uhrazeno po převzetí všech výstupů fáze 1 jako záloha a 70 % ceny po převzetí všech výstupů této fáze.

2.3 Za fázi 3 (Dokumentace k vydání rozhodnutí o umístění stavby) bude 30 % ceny uhrazeno po převzetí všech výstupů fáze 2 jako záloha, 60 % ceny po převzetí DUR a 10 % po vydání územního rozhodnutí.

2.4 Za fázi 4 (Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení) bude 30 % ceny uhrazeno po vydání územního rozhodnutí jako záloha, 60 % ceny po převzetí DSP a 10 % po vydání stavebního povolení.

2.5 Za fázi 5 (Dokumentace pro zadávání a provádění stavby) bude 30 % ceny vyplaceno po vydání stavebního povolení jako záloha a 70 % ceny po převzetí DPS.

2.6 Za fázi 6 (Zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele stavby) bude 30 % ceny vyplaceno při převzetí DPS jako záloha a 70 % ceny po převzetí ZDVZ.

2.7 Za fázi 7 (Úkony při výběru dodavatele stavby) bude 30 % ceny vyplaceno při převzetí ZDVZ jako záloha a 70 % ceny po výběru zhotovitele stavby.

2.8 Za fázi 8 (Autorský dozor) bude Architekt fakturovat průběžně vždy 1× měsíčně.

2.9 Za fázi 9 (Úkony po dokončení stavby) bude 30 % ceny vyplaceno po Kolaudaci jako záloha a 70 % ceny po dokončení úkonů dle této fáze.

3. Splatnost faktur vystavených Architektem bude **14 kalendářních dnů** od jejich vystavení. Architekt zašle faktury vystavené dle odstavce 2 tohoto článku Klientovi v den jejich vystavení v elektronické podobě e-mailem na adresu \_\_\_\_\_ a doporučeně poštou na adresu sídla Klienta. V případě pochybností o doručení faktury Klientovi se faktura považuje za doručenou dnem následujícím po jejím prokazatelném odeslání jedním z uvedených způsobů.

4. Architekt není povinen započít práce na jakékoli Výkonové fázi až do okamžiku uhrazení zálohy dle odstavce 2.1 tohoto článku. Architekt není v prodlení s plněním jednotlivých Výkonových fází, je-li Klient v prodlení s úhradou jakékoli faktury vystavené Architektem.

5. Případně vzájemně dohodnuté práce ze strany Architekta jdoucí nad rámec této Smlouvy budou Architektem účtovány zvlášť po vzájemné písemné dohodě s Klientem.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran, součinnost

1. Klient sdělí Architektovi nejpozději do **10 dnů** od podpisu této Smlouvy veškeré výchozí podmínky a požadavky na vytvoření Dokumentace dle této Smlouvy a Architekt písemně potvrdí Klientovi, že byl seznámen se všemi podmínkami a požadavky na vytvoření Dokumentace.

#### Komentář:

**Obecně platí, že Architekt postupuje při provádění díla samostatně a příkazy ohledně způsobu provádění díla je vázán, jen plyne-li to ze zvyklostí, nebo bylo-li tak ujednáno. Pro odstranění všech pochybností považujeme za důležité ve smlouvě upravit přesnou podobu součinnosti smluvních stran.**

2. Klient se zavazuje poskytnout Architektovi veškerou nezbytnou součinnost a Architektem požadované informace a Podklady k řádnému a včasnému provedení Dokumentace. Součinnost zahrnuje zejména řešení majetkových vztahů a aktivní účast při jednání s orgány státní správy, správci sítí a právníky a fyzickými osobami. Klient se zavazuje poskytnout součinnost k žádosti Architekta bezodkladně, nejpozději do tří pracovních dnů.

3. Klient se zavazuje na vlastní náklad zajistit a předat Architektovi následující Podklady:

3.1 Pro fázi 1 (Příprava zadání) dodá Klient Architektovi

..... v termínu .....

3.2 Pro fázi 2 (Studie stavby) dodá Klient Architektovi

..... v termínu .....

3.3 Pro fázi 3 (Dokumentace k vydání rozhodnutí o umístění stavby) dodá Klient Architektovi

..... v termínu .....

3.4 Pro fázi 4 (Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení) dodá Klient Architektovi

..... v termínu .....

3.5 Pro fázi 5 (Dokumentace pro zadávání a provádění stavby) dodá Klient Architektovi

..... v termínu .....

3.6 Pro fázi 6 (Zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele stavby) dodá Klient Architektovi

..... v termínu .....

3.7 Pro fázi 7 (Úkony při výběru zhotovitele stavby) dodá Klient Architektovi

..... v termínu .....

3.8 Pro fázi 8 (Autorský dozor) dodá Klient Architektovi

..... v termínu .....

3.9 Pro fázi 9 (Úkony po dokončení stavby) dodá Klient Architektovi

..... v termínu .....



4. Architekt Klientovi průběžně předkládá výsledky své práce v podobě rozpracovaných výkresů vztahujících se k vytvoření Dokumentace ke konzultaci, ve fázi 2, 3 a 4 alespoň 3krát. Klient má právo k předloženým materiálům dávat své připomínky. Klient se zavazuje vyjádřit se k Architektem předloženým materiálům nejpozději do 1 týdne od jejich předložení. Klient však není oprávněn vznášet připomínky k zapracování v rámci jednotlivých Výkonových fází ve lhůtě kratší než 14 dnů před termínem pro dokončení příslušné části Dokumentace vypracované v rámci jednotlivých Výkonových fází.

**Komentář:**

**Součinnost a kontrola provádění díla je v NOZ obecně upravena v § 2593. Ustanovení směřuje k tomu, aby Klient aktivně připomínkoval a byl účasten práce na díle v raných stádiích každé fáze. Ustanovení lze u jednodušších projektů vynechat či zjednodušit, princip by však měl být zachován. Klient má vždy právo kontroly při převzetí díla.**

5. Architekt je povinen akceptovat všechny Klientovy připomínky a návrhy v případě, že tyto připomínky a návrhy nejsou v rozporu s právními předpisy, Závaznými technickými normami nebo stanovisky příslušných orgánů veřejné správy a byly uplatněny v souladu s odstavcem 4 tohoto článku.

6. Architekt je povinen mít po celou dobu provádění díla dle této Smlouvy uzavřenu pojistnou smlouvu na pojištění profesní odpovědnosti.

**Komentář:**

**Ustanovení spíše deklaratorní povahy; vyplývá ze zákona č. 360/1992 Sb. Lze též smluvit konkrétní výši pojistné částky, aktivita na sjednání této povinnosti však logicky přísluší spíše Klientovi.**

7. Architekt je dále povinen vyhovět Klientovi v případě jeho rozhodnutí uzavřít s ním dodatek k této Smlouvě na vypracování dokumentace změn, dalších fází, případně dalších výkonů Architekta, za předpokladu dohody smluvních stran o předmětu takového dodatku, termínu pro zpracování a odměně za tyto dodatečné činnosti.

**Komentář:**

**Ustanovení má povahu smlouvy o smlouvě budoucí obecně upravené v § 1785 a násl. NOZ. Tato povinnost trvá architektovi po dobu jednoho roku, neuvede-li se lhůta jiná.**

## **VII. Odpovědnost za vady**

**Komentář:**

**Odpovědnost za vady díla je upravena v § 2615 a násl. NOZ. Smlouva nadále nepracuje s v praxi obvyklým pojmem „záruční lhůta“, jelikož se jedná o institut neaplikovatelný na předmět díla – projektovou dokumentaci (u které nelze předpokládat, že po odevzdání může nějakým způsobem měnit své vlastnosti). Namísto záruční lhůty se v bodě 5 stanoví lhůta, po kterou lze uplatnit nároky ze skrytých vad. Ta je pro projektovou dokumentaci v ustanovení § 2629 stanovena jako pětiletá, nicméně toto ustanovení lze dle našeho výkladu vyloučit v obchodních vztazích.**

1. Architekt odpovídá za to, že Dokumentace má v době předání Klientovi vlastnosti stanovené obecně závaznými předpisy, Závaznými technickými normami vztahujícími se na provádění díla dle této Smlouvy, popř. vlastnosti obvyklé. Dále Architekt odpovídá za to, že Dokumentace je kompletní ve smyslu obvyklého rozsahu, splňuje určenou funkci a odpovídá požadavkům sjednaným ve Smlouvě.

2. Architekt neodpovídá za vady Dokumentace, které byly způsobeny pokyny danými mu Klientem, za podmínky, že Klienta na jejich nevhodnost upozornil a Klient i přesto na plnění takových pokynů písemně trval.

**Komentář:**

**Je třeba pamatovat na úpravu § 159 Stavebního zákona, dle něhož projektant odpovídá za správnost, celistvost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované PD a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, vč. vlivů na životní prostředí. Projektant by tedy neměl nikdy přijímat pokyny, které by vedly ke zpracování PD v rozporu s výše stanoveným, jelikož (ačkoli by neodpovídal za vady) by nadále nebyla vyloučena odpovědnost trestněprávní a odpovědnost za způsobenou škodu.**

3. Klient je povinen předanou Dokumentaci prohlédnout či zajistit její prohlídku co nejdříve po jejím převzetí.
4. Klient je povinen vady Dokumentace u Architekta písemně uplatnit bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil nebo měl zjistit. Práva Klienta z titulu skrytých vad, které měla Dokumentace v době jejího předání Klientovi, zanikají, nebyla-li Klientem uplatněna ve lhůtě dle předchozí věty, nejpozději však do **2 let** od převzetí Dokumentace.
5. Architekt nenes odpovědnost za vady stavby realizované podle Dokumentace, neprokáže-li Klient, že vada stavby má původ ve vadě této Dokumentace.

#### **Komentář:**

**Tento bod reaguje na nové ustanovení NOZ § 2630, které zakládá solidární odpovědnost architekta za vadnou stavbu a přenáší na něj důkazní břemeno k prokázání bezvadnosti jím zpracované dokumentace. Dle našeho výkladu lze toto ustanovení dohodou stran v obchodních vztazích vyloučit.**

6. V případě oprávněných a řádně uplatněných vad díla má Klient podle charakteru a závažnosti vady právo požadovat:
  - a) odstranění vady opravou, je-li to možné a účelné,
  - b) přiměřenou slevu z Celkové ceny.
7. Klient je povinen Architektovi sdělit volbu svého nároku z vad dle odstavce 6 tohoto článku ihned při uplatnění těchto vad. K dodatečným změnám volby nároku je třeba souhlas Architekta.

### **VIII. – VARIANTA č. 1** **Autorská práva**

#### **Komentář:**

**Pokud nebudou „autorská práva“ ve smlouvě upravena vůbec, nebude to mít na míru ochrany díla žádný vliv, neboť ta plyne z autorského zákona. Je na individuálním zvážení, zda chce Architekt licenčním ujednáním klientovi udělit licenci k nakládání s autorským dílem, či nikoliv. V případě že nikoliv, nemusí smlouva upravovat tuto část vůbec (potom platí ochrana z autorského zákona), případně lze úpravu uvést za účelem výslovného zdůraznění zákonné ochrany, popřípadě, pokud je cílem Architekta udělit licenci, měl by užít VAR II níže.**

1. Dokumentace zpracovaná Architektem v rámci fází 2–6 včetně jejího návrhu či konceptu je autorským dílem v souladu s autorským zákonem.
2. Majetková práva k Autorskému dílu Architekta vykonává v souladu s ustanovením § 58 odst. 1 ve spojení s § 58 odst. 10 autorského zákona svým jménem a na svůj účet Architekt.

#### **Komentář:**

**Užije se v případě, že je zhotovitel společností.**

3. Originály plánů, náčrtů, výkresů, grafických zobrazení a textových určení (specifikací) zůstávají ve vlastnictví Architekta, ať jsou stavby, pro které byly připraveny, provedeny či nikoli. Klientovi náleží řádně autorizované kopie dokumentace včetně reprodukovatelných kopií plánů, náčrtů, výkresů, grafických zobrazení a textových určení (specifikací) pro informaci a jako návod k vlastnímu užívání díla.
4. Klient může Dokumentaci použít pouze k účelu vyplývajícímu ze smlouvy, čímž se rozumí obstarání příslušného správního rozhodnutí v rámci příslušných Výkonových fází a realizace Stavby. Podmínkou pro použití Dokumentace je úplné zaplacení všech odměn pro Architekta, na které mu dle této smlouvy vznikl nárok. Dokumentace jako celek ani žádná její součást nemůže být bez výslovného svolení Architekta užita Klientem či jakoukoli třetí osobou k projektování jiných staveb, než pro které byla zpracována a Klientovi dodána.
5. Klient není oprávněn Dokumentaci měnit ani do ní jinak zasahovat ani ji poskytnout k takovému zásahu jiné osobě bez výslovného souhlasu Architekta.
6. Klient i Architekt jsou oprávněni užít Dokumentaci pro potřeby marketingu, pro potřeby prezentace díla na veřejnosti, výstavách či jednotlivě u třetích osob v jakékoliv formě zachycené na jakémkoliv nosiči. Architekt je oprávněn užít Dokumentaci a fotografie interiéru a exteriéru realizované stavby pro potřeby prezentace. Klient je povinen Architektovi umožnit přístup do stavby po jejím dokončení za účelem pořízení těchto fotografií.

## VIII. – VARIANTA č. 2 Licenční ujednání

1. Dokumentace zpracovaná Architektem v rámci fází 2-6 včetně jejího návrhu či konceptu je autorským dílem v souladu s autorským zákonem.

2. Architekt uděluje v souladu s ustanovením § 2358 a násl. občanského zákoníku Klientovi výhradní oprávnění k výkonu práva dílo užit v rozsahu stanoveném touto Smlouvou (dále jen „výhradní licence“) s tím, že Klient není povinen poskytnutou výhradní licenci využít. Za účelem odstranění jakýchkoli pochybností se autorským dílem architektonickým pro účely této smlouvy rozumí Dokumentace popsaná v rámci fází 2-6, a to pro účely vypracování dalších fází architektonického autorského díla a pro jeho provedení. Pro tento účel se Architekt zavazuje poskytnout Klientovi licenci na dobu ..... let.

3. Klient je oprávněn upravit či měnit shora popsané autorské dílo nebo jeho část takovým způsobem, který nesníží hodnotu shora popsaného autorského díla. V rámci poskytnuté licence je Klient zejména oprávněn užit shora popsané autorské dílo ke zpracování projektové dokumentace a provedení díla, a to *k územnímu řízení a pro vydání územního rozhodnutí, ke stavebnímu řízení a pro vydání stavebního povolení, pro vypracování dokumentace pro provedení stavby, pro zhotovení dokumentace pro výběr dodavatele stavby, pro účely provedení stavby samé, a to v celku nebo v části, a pro výkon souvisejícího autorského dozoru, popřípadě též jiné dokumentace nezbytné pro provedení stavby jakožto rozmnoženiny autorského díla, pro uvedení stavby do provozu a užívání, vypracování dokumentace skutečného provedení stavby a pro kolaudaci stavby, dle uvážení Klienta, pokud tím nebude porušen smysl a účel této smlouvy, užit autorské dílo pro potřeby marketingu, pro potřeby prezentace díla na veřejnosti, výstavách či jednotlivě u třetích osob v jakékoliv formě zachycené na jakémkoliv nosiči, k pořízení jiných rozmnoženin a napodobenin díla nežli stavby samé, a to trvale nebo dočasně jakýmkoliv prostředky a v jakékoliv formě s tím, že originál grafického zobrazení autorského díla je vlastnictvím Architekta, a za podmínky, že nebude takové užití v rozporu se smyslem a účelem této smlouvy a v rozporu s dobrými mravy.*

### **Komentář:**

**Konkrétní definice rozsahu a obsahu poskytované licence záleží na konkrétním případě a záměru Klienta a Architekta.**

4. Odměna za licenci činí \_\_\_\_\_,- Kč. Odměna je splatná spolu s částí honoráře za příslušnou Výkonovou fází v souladu s článkem V. této Smlouvy, která tvoří jeho nadpoloviční většinu. Licence přechází na Klienta okamžikem úplného zaplacení Celkové ceny.

### **Komentář:**

**Licenční poplatek se stanoví v první řadě dohodou. Jeho obvyklou výší lze odvodit od fáze, v níž se licence uděluje (čím ranější fáze, tím vyšší licenční poplatek) a od honoráře, který by měl být za následující fáze hrazen (jeho procentní částí, obvykle cca 10-12 procent).**

5. Klient se zavazuje v případě užití díla spočívajícího v jeho změně a podstatně pozměňujícího jeho koncepci umožnit Architektovi tyto změny konzultovat a dohlížet na to, že užití díla nesnižuje jeho hodnotu.

### **Komentář:**

**Ustanovení provádí zákonné právo na výkon autorského dohledu dle § 11 odst. 3 Autorského zákona.**

6. Klient se zavazuje zaplatit na účet Architekta honorář za konzultace, které Architekt poskytne v případě zásahu podstatněji pozměňujícího autorské dílo a jeho koncepci. Tato platba bude činit za jednu hodinu poskytnutých konzultací částku ve výši \_\_\_\_\_,- Kč. Bude-li konzultační činnost poskytována mimo Architektovo sídlo, uhradí Klient též náklady spojené s cestou Architekta na místo konzultace.

7. Originály plánů, náčrtů, výkresů, grafických zobrazení a textových určení (specifikací) zůstávají ve vlastnictví Architekta, ať jsou stavby, pro které byly připraveny, provedeny či nikoli. Klientovi náleží řádně autorizované kopie dokumentace včetně reprodukovatelných kopií plánů, náčrtů, výkresů, grafických zobrazení a textových určení (specifikací) pro informaci a jako návod k vlastnímu užívání díla.

8. Klient i Architekt jsou oprávněni užit Dokumentaci pro potřeby marketingu, pro potřeby prezentace díla na veřejnosti, výstavách či jednotlivě u třetích osob v jakékoliv formě zachycené na jakémkoliv nosiči. Architekt je oprávněn užit Dokumentaci a fotografii interiéru a exteriéru realizované stavby pro potřeby prezentace. Klient je povinen Architektovi umožnit přístup do stavby po jejím dokončení za účelem pořízení těchto fotografií.

## **IX. Sankce**

1. Pokud Architekt zaviněně nedodrží termíny plnění jednotlivých Výkonových fází, jak jsou stanoveny v článku III. této smlouvy, zaplatí Klientovi na jeho písemnou výzvu za každý započatý den prodlení s takovým plněním smluvní pokutu ve výši 0,05 % z odměny připadající na příslušnou Výkonovou fázi.

### **Komentář:**

**Úprava smluvní pokuty je obsažena v ustanovení § 2048 NOZ. Soud má dle NOZ právo nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti. Právo ze smluvní pokuty se nevylučuje s právem požadovat úrok z prodlení (§ 1970 NOZ).**

2. Pokud je Klient v prodlení s úhradou jakékoli části Celkové ceny, zaplatí Architektovi smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

3. Je-li Klient v prodlení s poskytováním součinnosti, jak je tato definována v článku VI.2 této smlouvy, a Architekt z toho důvodu nemůže pokračovat v provádění díla, nebo pokud Klient Architektovi oznámí přerušování provádění díla dle této smlouvy, zaplatí Klient Architektovi smluvní pokutu *ve výši \_\_\_\_\_ Kč / 50 % ceny za odvedení výkonů v rámci příslušné Výkonové fáze, v níž k uvedené skutečnosti došlo.*

## **X. Doba trvání a možnost ukončení**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Tuto smlouvu lze ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy nebo výpovědí.

### **Komentář:**

**Problémy v praxi činí rozdíl mezi odstoupením od smlouvy a výpovědí. Ten spočívá zejména v tom, že odstoupení od smlouvy nelze smluvně vyloučit (vždy je možné z důvodu podstatného porušení smlouvy), naopak ukončení smlouvy výpovědí, má-li být umožněno, je třeba ve smlouvě výslovně upravit. V souladu s § 2004 NOZ se odstoupením od smlouvy závazek zrušuje od počátku a strany si tak mají povinnost vzájemná plnění vrátit. Odstoupit je též možné od smlouvy pouze ohledně nesplněného zbytku plnění. Vedle toho, dojde-li k výpovědi, smlouva se ukončuje po uplynutí výpovědní lhůty a vzájemná plnění se nevrací.**

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě podstatného porušení povinností druhou smluvní stranou. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné okamžikem jeho doručení druhé smluvní straně. Za podstatné porušení povinností se pro účely této smlouvy považuje zejména:

- a) prodlení Klienta s poskytnutím součinnosti, jak je tato definována v článku VI.2 této smlouvy, po dobu delší než 30 dní,
- b) prodlení Klienta s úhradou jakékoli Dílčí platby po dobu delší než 30 dní,
- c) prodlení Architekta s předáním jakékoli části Dokumentace po dobu delší než 30 dní.

3. Architekt je dále oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě, že Klient trvá na pokynech, na jejichž nevhodnost ho Architekt upozornil, pokud dodržení takových pokynů brání realizaci díla či se zásadně rozchází s dříve formulovanými zásadami spolupráce.

4. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, za podmínek stanovených níže v tomto článku. Výpovědní doba činí 30 dní a počíná běžet okamžikem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5. Smlouvu je možné vypovědět vždy jen ke konci konkrétní Výkonové fáze. Koncem výkonové fáze se pro účely tohoto ustanovení rozumí pro Architekta splnění všech povinností v rámci jednotlivých výkonových fází a pro Klienta úplné zaplacení ceny dle článku IV. této Smlouvy.

## XI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, zákonem č. 121/2000 Sb., autorským zákonem a zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem.

2. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu třemi rozhodci.

### **Komentář:**

**Lze použít jako variantu ke standardnímu soudnímu řízení. V případě takovéto rozhodčí doložky potom případné spory ze smlouvy budou rozhodovány třemi rozhodci – po jednom rozhodci určuje každá strana sporu, tyto dva rozhodci se mají shodnout na osobě předsedy rozhodčího senátu, nestane-li se tak, jmenuje předsedu senátu předseda rozhodčího soudu. Obecně k výhodám a nevýhodám rozhodčí doložky:**

#### **\*výhody**

**řízení je rychlejší než běžné soudní řízení  
mohou rozhodovat specialisté na stavební právo**

#### **\*nevýhody**

**možnost ovlivnitelnosti rozhodců (u soudců je toto riziko menší v tom, že přidělování soudců k případům je řešeno předem schváleným rozvrhem práce daného soudu, do kterého nelze zasahovat, žádná strana sporu tedy předem neví, který soudce bude spor rozhodovat)  
rozhodčí nález je konečný, neexistuje možnost opravného prostředku.**

3. Tato smlouva představuje úplnou a ucelenou dohodu smluvních stran, která nahrazuje všechna předchozí ujednání, dohody či smlouvy, ať písemné či ústní, ohledně totožného předmětu plnění.

4. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným či nevykonatelným, platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení smlouvy tím není dotčena. Smluvní strany se zavazují takové neplatné, neúčinné či nevykonatelné ustanovení nahradit tak, aby účelu smlouvy bylo dosaženo.

5. Jakékoli změny či dodatky ke smlouvě musí být vyhotoveny v písemné formě a podepsány oběma smluvními stranami.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

### **Přílohy:**

- 1 – plná moc
- 2 – předávací protokol
- 3 – rozpis úkonů v jednotlivých fázích

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Klient:

\_\_\_\_\_

Architekt:

\_\_\_\_\_

