

## POSTUP V JEDNACÍM ŘÍZENÍ BEZ UVEŘEJNĚNÍ V NÁVAZNOST NA SOUTĚŽ O NÁVRH

Jednací řízení bez uveřejnění (JŘBU) je druhem zadávání veřejných zakázek, které představuje cestu, jak využít výsledky soutěže o návrh při zadávání veřejné zakázky na služby spočívající ve zpracování projektové dokumentace a další služby s tím související (§ 65 odst. 1 ZZVZ). Použije se při zadávání podlimitní a nadlimitní veřejné zakázky; níže popsaný postup může zadavatel užít rovněž v případě zadání zakázky malého rozsahu v návaznosti na architektonickou soutěž (případně použít některé jeho prvky). Podrobnosti k procesu vedení JŘBU nejsou ZZVZ blíže řešeny, což poskytuje zadavatelům značnou míru volnosti současně však také nejistoty.

Podmínkou užití JŘBU v návaznosti na soutěž o návrh je skutečnost, že zadavatel soutěže o návrh v soutěžních podmínkách soutěže uvedl úmysl zadat veřejnou zakázku na služby účastníkovi soutěže, který bude v jejím rámci vybrán. To může mít formu popisu účelu soutěže o návrh např. ve znění: „*Účelem a posláním soutěže je nalézt a ocenit nejvhodnější řešení předmětu soutěže, která splní požadavky zadavatele, obsažené v těchto soutěžních podmínkách a v soutěžních podkladech a vybrat účastníky, s nimiž bude v jednacím řízení bez uveřejnění v souladu s ustanovením § 143 odst. 2 a § 65 Zákona zadavatel jednat o zadání následné zakázky*“, jak uvádí vzorové soutěžní podmínky soutěže o návrh. Není-li si zadavatel budoucím postupem v JŘBU v okamžiku sestavování soutěžních podmínek soutěže o návrh jistý, je vhodné uvést, že JŘBU vedeno být *může* namísto obratu, že vedeno bude. Zadavatel sice není povinen vést JŘBU ani v druhém případě (lze dovodit z možnosti zadavatele JŘBU zrušit z jakéhokoli důvodu – viz § 127 odst. 3 ZZVZ), je však korektní účastníky soutěže v soutěžních podmínkách předem upozornit na eventualitu, že vedeno nebude.

Zákon uvádí, že zadavatel může v JŘBU zadat zakázku účastníkovi soutěže, jehož návrh *byl vybrán*. Za vybrané návrhy je třeba považovat návrhy oceněné v soutěži o návrh v souladu se soutěžními podmínkami (návrhy umístěné na 1. – 3. místě), s nimiž je třeba jednat postupně podle umístění v SoN, neuvedou-li soutěžní podmínky, že se jedná pouze o vítěze soutěže. To nedoporučujeme, jelikož se tím zadavatel zbytečně předem omezuje. Nedohodne-li se s vítězem soutěže na uzavření smlouvy, nemůže pak nijak zúročit náklady a energii vložené do jejího uspořádání.

Zákon nestanoví lhůtu, v níž musí být JŘBU po ukončení soutěže o návrh zahájeno. V praxi se objevují i řízení zahájená s odstupem let. To není vyloučené, je však třeba přezkoumat aktuálnost samotného soutěžního návrhu ve vztahu k legislativě, vydané územně plánovací dokumentaci a reálnému stavu.

V JŘBU doporučujeme jednat s oceněnými účastníky soutěže postupně, podle pořadí umístění (nejprve s prvním, pouze v případě neúspěchu s druhým a pouze i druhého neúspěchu se třetím účastníkem soutěže o návrh). Vedení JŘBU tímto způsobem umožňuje nejlépe reflektovat kvalitu soutěžních návrhů vyhodnocenou odbornou porotou soutěže. Alternativou je vedení jednoho souběžného jednacího řízení se všemi oceněnými účastníky. Problémem tohoto postupu je možný rozpor se základními principy zákona, konkrétně zásadou rovnosti a zákazu diskriminace, která spočívá ve snaze srovnávat nesrovnatelné, jež tento postup nutně provází. Zadavatel musí ke srovnání nabídek účastníků v takovém případě stanovit jednotná hodnotící kritéria, což je problematické. Užití umístění v soutěži jako hodnotícího kritéria bylo v minulosti označeno některými právními odborníky za diskriminační; totéž se týká dalšího nutného kritéria – výše nabídkové ceny. Vzhledem k tomu, že každý z týmů nabízí výši honoráře za zpracování jiného projektu, je zřejmé, že týmy s projektem složitějším jsou předem znevýhodněny před týmy s projekty jednoduššími. Srovnávat bez diskriminace nelze ani investiční a provozní náklady plánované budovy, které mohou být u oceněných soutěžních návrhů výrazně odlišné a to v částkách násobně převyšujících rozdíly v nabídkách na zpracování projektu. Tento postup tedy doporučujeme užít jen v případě, kdy zadavatel jinak postupovat nemůže – např. v souvislosti s podmínkami dotačních programů. Vyhnout se mu dále nelze v těch případech, kdy porota v soutěži rozhodne o umístění dvou účastníků na stejném místě.

Průběh JŘBU není zákonem závazně upraven; níže popisujeme postup, který považujeme za optimální. Ve srovnání s předchozí právní úpravou, která pro zahájení JŘBU požadovala oznámení formou písemné výzvy s předepsanými náležitostmi je úprava v ZZVZ volnější, když uvádí, že JŘBU se zahajuje odesláním výzvy k jednání, výzvy k podání nabídek nebo zahájením jednání s dodavatelem. Zadavatel nemusí zpřístupnit informaci o konání JŘBU veřejnosti. V případě jednání s jediným

dodavatelem doporučujeme dodavateli odeslat jednoduchou výzvu k jednání, jejíž přílohou může být návrh smlouvy. Ve výzvě by přitom mělo být uvedeno, že všechna smluvní ujednání mohou být v návaznosti na průběh jednacího řízení upravena. Jsou to právě smluvní podmínky, za nichž bude účastníkem služba poskytnuta, které jsou předmětem jednání v JŘBU, proto není šťastné jimi průběh jednání předem omezovat. Poskytnutí návrhu smlouvy předem je vhodné, aby měl účastník orientační představu o tom, co bude zadavatel v řízení požadovat a měl možnost jej předem konzultovat se zainteresovanými osobami či právníkem. Naopak nedoporučujeme, aby zadavatel podmínil účast v JŘBU podpisem předem připravené smlouvy. Předkládané smlouvy zpravidla trpí vadami v předmětu plnění a některých souvisejících ustanovení a odborná oponentura druhé smluvní strany je proto žádoucí.

Na jednání zadavatel zpravidla přichází s určitou představou o průběhu plnění zakázky. Ta by měla být dostatečně informovaná a konzultovaná např. se členy poroty proběhlé soutěže. Předmětem jednání jsou tak pravidelně následující okruhy: honorář účastníka a platební podmínky, investiční náklady stavby, termín a způsob plnění, záruky a výše pojištění. Informaci o maximálním budoucím honoráři může zadavatel požadovat již v průběhu soutěže o návrh. Tímto údajem je účastník v jednacím řízení následně vázán, nedojde-li ke změně okolností, která by měla na výši odměny dopad. Zadavatel by si měl utvořit informovanou představu o adekvátním honoráři, např. s pomocí kalkulačky projektových prací, pomocí které lze nezávisle stanovit hodinovou dotaci na jednotlivé fáze zakázky. Jednat lze také o investičních nákladech stavby, které jsou ovšem do značné míry dané podobou soutěžního návrhu. Není ojedinělé, že zadavatel v JŘBU požaduje úpravu návrhu tak, aby se jeho realizace vešla do nižších investičních nákladů. Tento postup není vyloučený, nicméně je třeba ho uplatnit jen v přiměřené míře; návrh, který bude realizován, musí odpovídat soutěžnímu návrhu, s nímž účastník uspěl v soutěži o návrh. Zadavatelé někdy požadují další úpravy soutěžního návrhu, například o motivy inspirované jinými soutěžními návrhy ze soutěže. Zde je třeba důrazně upozornit na autorskoprávní ochranu všech soutěžních návrhů. Takový postup by byl možný pouze na základě domluvy s autorem příslušného návrhu formou licenční smlouvy (včetně zajištění autorského dohledu dle autorského zákona a autorem návrhu vybraného).

Smyslem jednání je rovněž seznámení zadavatele s účastníkem. Jakkoliv není možné jednání ukončit jen na základě nedostatku sympatií, zadavatel samozřejmě může přihlížet k míře, v jaké je účastník v problematice orientován. Z toho důvodu by měl být jednání přítomen zástupce poroty ze soutěže o návrh, který může vznášet doplňující dotazy týkající se provedení zakázky a je schopen na místě posoudit odborné otázky ve smlouvě, v komplikovanějších případech lze přizvat též znalce.

Jednací řízení je ukončeno uzavřením smlouvy nebo rozhodnutím zadavatele o ukončení jednacího řízení. V případě neúspěchu v jednání se všemi oceněnými může zadavatel ukončená jednací řízení obnovit. V souvislosti s tím zadavatel může adekvátně upravit podmínky, které byly příčinou neúspěchu jednání v prvním kole.

## Přílohy

Příloha č. 1 - vzorová výzva k účasti v JŘBU

Příloha č. 2 – vzor smlouvy

## VÝZVA K JEDNÁNÍ V JEDNACÍM ŘÍZENÍ BEZ UVEŘEJNĚNÍ

### Identifikační údaje veřejné zakázky

Název: XXXX  
Druh zadávacího řízení: Služby  
Druh zadávacího řízení: Jednací řízení bez uveřejnění

### Identifikační údaje zadavatele

Název: XXX  
Sídlo: XXX  
IČ: XXX  
Zastoupen: XXX  
(dále „zadavatel“)

### Identifikační údaje účastníka jednacího řízení bez uveřejnění

Název: XXX  
Sídlo: XXX  
IČ: XXX  
Zastoupen: XXX  
(dále „dodavatel“)

## I. VEŘEJNÁ ZAKÁZKA

### 1) Předmět veřejné zakázky

Předmětem veřejné zakázky je poskytnutí služeb projektanta spočívající v provedení projekčních prací a souvisejících obstaratelských činností a to v návaznosti na návrh prezentovaný dodavatelem v soutěži o návrh s názvem XXX (dále „soutěž“). Předmět služby je vymezen v návrhu smlouvy, který je přílohou této výzvy.

CPV kód 71000000-8 - Architektonické, stavební, technické a inspekční služby

### 2) Odůvodnění použití jednacího řízení bez uveřejnění

Toto jednací řízení je vedeno v souladu s § 65 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále „ZZVZ“) v návaznosti na soutěž, podle jejichž soutěžních podmínek měl zadavatel v úmyslu veřejnou zakázku zadat vybranému účastníkovi soutěže o návrh.

Dne XX.XX.XXXX rozhodl zadavatel o ocenění dodavatele první/druhou/třetí cenou a nyní mu touto výzvou oznamuje svůj záměr zadat veřejnou zakázku na služby a vyzývá ho k jednání.

## II. ZPŮSOB A ZÁSADY JEDNÁNÍ S DODAVATELEM

1) Jednání s dodavatelem bude probíhat ústní formou.

- 2) Jednání bude vedeno v českém jazyce.
- 3) Zadavatel je s dodavatelem oprávněn jednat o všech podmínkách plnění veřejné zakázky.
- 4) Podkladem pro jednání je zejména soutěžní návrh č. XX odevzdaný dodavatelem v soutěži, návrh smlouvy, který je přílohou této výzvy a program Kalkulačka – pozemní a krajinářské stavby (<https://www.cka.cz/cs/pro-verejnou-spravu/kalkulacky/kalkulacka>).
- 5) Z každého jednání bude zaznamenáván protokol, v němž budou uvedena ujednání, k nimž účastníci jednání dospěli. Protokol bude podepsán zástupci obou stran jednání.
- 6) V průběhu jednání nebude nabídka hodnocena podle hodnotících kritérií, vzhledem k tomu, že se jednání vede s jediným účastníkem.
- 7) Zadavatel je oprávněn jednat řízení bez uveřejnění ukončit, sdělí-li dodavateli důvod.

### III. POŽADAVKY NA KVALIFIKACI

Dodavatel není povinen předkládat doklady prokazující splnění požadavků na kvalifikaci, neboť tak již učinil v průběhu soutěže. / Dodavatel je povinen předložit originály dokumentů, které byly v soutěži předloženy v kopiích / nahrazeny čestným prohlášením.

Jedná se o: XXXXX

XXXXX

XXXXX

...

### IV. SMLUVNÍ PODMÍNKY

Přílohou této výzvy je návrh smlouvy. Návrh smlouvy je nezávazný, jeho ustanovení budou předmětem jednání mezi zadavatelem a dodavatelem.

### V. TERMÍN A MÍSTO JEDNÁNÍ

První jednání se uskuteční dne XX.XX.XXXX v sídle zadavatele, místnost XX.

Lhůta a místo k podání nabídky a způsob jejího zpracování budou sděleny v průběhu jednání.

V \_\_\_\_\_ dne XX. XX. XXXX

---

### **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.

## 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.*

4. Tato zakázka navazuje na soutěž o návrh s názvem \_\_\_\_\_, v jejímž průběhu předložil Architekt soutěžní návrh, který byl zadavatelem vybrán k realizaci. Projekt bude vycházet ze soutěžního návrhu Architekta.

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

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.

## II.

### Předmět Smlouvy

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:

2.1 Fáze první: Příprava zakázky

2.2 Fáze druhá: Dopracování soutěžního návrhu

2.3 Fáze třetí: Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (DÚR)

2.4 Fáze čtvrtá: Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení nebo ohlášení stavby (DSP)

2.5 Fáze pátá: Projektová dokumentace pro provádění stavby

2.6 Fáze šestá: Soupis prací a dodávek

2.7 Fáze sedmá: Autorský dozor

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. 3 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.

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

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

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 Případné, 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 dokumentace částí stavby

6.5 \_\_\_\_\_

### **III. Doba a místo plnění**

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

#### 1.1 Fáze první: Příprava zakázky

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: Dopracování soutěžního návrhu

Architekt se zavazuje předat Klientovi všechny výstupy fáze 2 popsané v bodu 2 přílohy č. 3 nejpozději do 1 měsíce od podpisu smlouvy.

#### 1.3 Fáze třetí: Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (DÚR)

Architekt se zavazuje

- předat Klientovi dokumentaci k vydání rozhodnutí o umístění stavby (DUR) nejpozději do 2 měsíců poté, kdy Klient převezme a odsouhlasí Studii – návrh 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 nebo ohlášení stavby (DSP)

Architekt se zavazuje

- předat Klientovi projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení (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: Projektová dokumentace pro provádění stavby

Architekt se zavazuje předat Klientovi dokumentaci pro zadávání a provádění stavby (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: Soupis prací a dodávek : Architekt se zavazuje předat Klientovi zadávací dokumentaci pro výběr zhotovitele stavby (ZDVZ) nejpozději do 1 měsíce poté, kdy Klient převezme a odsouhlasí DPS a uhradí 70 % ceny dle článku V.2.5 této Smlouvy.

#### 1.8 Fáze sedmá: Autorský dozor

Architekt se zavazuje vykonávat Autorský dozor na Stavbě po celou dobu výstavby, tedy od Oznamení do zahájení výstavby do Kolaudace, nejdéle však po dobu 3 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 část 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. Nepřevzme-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.

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 neomezují.

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 je \_\_\_\_\_,- Kč.
- 2.2 Cena za odvedení výkonů dle fáze 2 je \_\_\_\_\_,- Kč.
- 2.3 Cena za odvedení výkonů dle fáze 3 je \_\_\_\_\_,- Kč.
- 2.4 Cena za odvedení výkonů dle fáze 4 je \_\_\_\_\_,- Kč.
- 2.5 Cena za odvedení výkonů dle fáze 5 je \_\_\_\_\_,- Kč.
- 2.6 Cena za odvedení výkonů dle fáze 6 je \_\_\_\_\_,- Kč.
- 2.7 Cena za odvedení výkonů dle fáze 7 je \_\_\_\_\_,- Kč.

3. 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.

4. 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

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 zakázky) bude 50 % ceny uhrazeno po podpisu této smlouvy jako záloha a 50 % ceny po převzetí všech výstupů této fáze.

2.2 Za fázi 2 (Dopracování soutěžního návrhu) bude 100% ceny uhrazeno po převzetí všech výstupů z této fáze.

2.3 Za fázi 3 (Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (DÚR)) 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 (Povolení stavby) 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 (Prováděcí dokumentace) bude 30 % ceny vyplaceno po vydání stavebního povolení jako záloha a 70 % ceny po převzetí DPS.

2.6 Za fázi 6 (Soupis prací a dodávek) bude 30 % ceny vyplaceno při převzetí DPS jako záloha a 70 % ceny po převzetí SPD.

2.7 Za fázi 7 (Autorský dozor) bude Architekt fakturovat průběžně vždy 1× měsíčně.

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 doručenu 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. Případné 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.

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 majetkoprávních 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 zakázky) dodá Klient Architektovi  
..... v termínu .....
- 3.2 Pro fázi 2 (Dopracování soutěžního návrhu) dodá Klient Architektovi  
..... v termínu .....
- 3.3 Pro fázi 3 (Umístění stavby) dodá Klient Architektovi  
..... v termínu .....
- 3.4 Pro fázi 4 (Povolení stavby) dodá Klient Architektovi  
..... v termínu .....
- 3.5 Pro fázi 5 (Prováděcí dokumentace) dodá Klient Architektovi  
..... v termínu .....
- 3.6 Pro fázi 6 (Soupis prací a dodávek) dodá Klient Architektovi  
..... v termínu .....
- 3.7 Pro fázi 7 (Autorský dozor) dodá Klient Architektovi

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 třikrát. 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.

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.

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.

## **VII.**

### **Odpovědnost za vady**

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.

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 nenese odpovědnost za vady stavby realizované podle Dokumentace, neprokáže-li Klient, že vada stavby má původ ve vadě této Dokumentace.

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.**

### **Autorská práva**

1. Dokumentace zpracovaná Architektem v rámci fází 2–5 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.

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 užitá 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 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 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.

7. V případě ukončení této smlouvy dříve než po splnění jejího předmětu se Architekt zavazuje s Klientem jednat o udělení oprávnění k užití již předaných výstupů této Smlouvy, které mají povahu autorského díla a to za licenční odměnu, která bude svou výší odpovídat 5 – 15% z odměny za dosud nepředané fáze Projektu. Součástí licenční smlouvy bude výkon autorského dohledu ze strany architekta.

## **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.

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 přerušení 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.

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.

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:

\_\_\_\_\_