

Změny závazků ze smlouvy – příklady z praxe

Antošová Kateřina, Mgr.



Výchozí legislativa



§ 100 ZZVZ

Vyhrazené změny závazku

Předpoklad:

- podmínky a obsah změn jsou jednoznačně vymezeny
- finanční objem vyhrazené změny je nutné zahrnout do předpokládané hodnoty VZ
- změna nemění celkovou povahu VZ
- nezapočítává se již do limitů dle § 222 odst. 4 ZZVZ
- **uzavření dodatku?**



§ 222 ZZVZ

Změna závazku ze smlouvy

Předpoklad:

- změna nemění celkovou povahu VZ
- změna do určitého procenta původní hodnoty závazku (odst. 4 - *de minimis* 10%/15%, odst. 5 a 6 – 30%, odst. 7 – bez navýšení)
- zákaz:
 - změna by umožnila/ovlivnila výběr dodavatele
 - změna je ekonomicky výhodnější pro dodavatele
 - významné rozšíření rozsahu plnění



Vyhrazené změny závazku



Inflační doložka

Poskytovatel je oprávněn zvýšit cenu plnění s účinností od **1. ledna kalendářního roku 2025** o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále jen „míra inflace“) vyhlášený Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok.

Poskytovatel je oprávněn zvýšit cenu podle tohoto odstavce pouze v případě, že míra inflace přesáhne **10 %**. Poskytovatel je oprávněn zvýšit cenu podle tohoto odstavce nejvýše o **10 %** i v případě, že míra inflace za předcházející kalendářní rok bude vyšší. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že v případě záporné míry inflace se cena nesnižuje.

Zvýšení ceny podle tohoto odstavce je platné od okamžiku doručení písemného oznámení Poskytovatele o zvýšení ceny Objednateli. Oznámení musí obsahovat míru inflace, zvýšenou cenu a podrobnosti výpočtu zvýšení. Nebude-li oznámení o zvýšení ceny doručeno Objednateli do 30. dubna kalendářního roku, právo na uplatnění zvýšení ceny v daném kalendářním roce zanikne.



Inflační doložka

Příklad

Smlouva na zajištění údržby komunikací na 8 let – oprávnění zvýšit cenu nebyla zastropována, podmínka: míra inflace přesáhne 3 %.

2. Dodatek č. 4 je uzavírán v souladu s čl. 6 odst. 6.8 uzavřené smlouvy z důvodu meziročnímu nárůstu spotřebitelských cen dle ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“) za rok 2022 o víc než 3 % oproti hodnotě vyhlášené pro předcházející rok. Výše inflace byla ČSÚ stanovena na 15 %.
3. Smluvní strany se dohodly, že sjednaná cena u jednotlivých poskytovaných služeb dle Katalogových listů 1-3 bude navýšena o 15 % dle odst. 2 tohoto článku.



Klimatické podmínky

V případě nepříznivých klimatických podmínek je možné po písemném souhlasu zadavatele dobu plnění (termín dokončení prací) přerušit na dobu nezbytně nutnou, a to pouze během prováděných prací, jejichž kvalita je závislá na klimatických podmínkách. O tomto přerušení bude proveden zápis do stavebního deníku podepsaný oběma stranami. Přerušení doby plnění se nezapočítává do lhůty předmětu plnění, přičemž doba plnění se o dobu přerušení prodlužuje.

Klimatické podmínky

Příklad

Předání staveniště v listopadu – zvolená technologie s podkladem z asfaltového recyklátu s následnou pokládkou obrusné vrstvy ACO 11 vyžaduje pro provádění určitý rozsah teplot

Denní záznamy stavby:	List č.	510481	Datum:
DNEŠNÍHO DNE PROBĚHLO PŘEDÁNÍ STAVBY V SOULADU S SODO PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ BUDE PODEPSÁN SAMOSTATNÝ PŘEDÁVACÍ PROTOKOL. TÍMTO OBJEDNATEL PŘEDÁVA PRÁCOVIŠTĚ ZHOTOVITELI K REALIZACI DIA.			24.11.2025
PŘEDAL: [REDAKCE]			
-PO PÍSEMNÉ DOHODĚ MEZI OBJEDNATELEM A ZHOTOVITELEM (ZADOSTI ZHOTOVITILE O POSUNUTÍ TERM. NU ZAHAJENÍ STAVBY) BUDE STAVBA POZASTAVENA A BUDE OPĚTOVNĚ ZAHAVENA PO SKONČENÍ ZIMNÍHO OBDOBÍ V DUBNU 2026			24.11.2025
[REDAKCE]			



Klimatické podmínky

Požadavky pro řádné uplatnění:

- objektivní důvod – požadovaný rozsah teplot pro určité technologie
- řádný záznam přerušení – stavební deník
- záznam o dni obnovení prací
- přesný výpočet dní, o kolik se daná stavba přerušila



Klimatické podmínky

Otázka 3:

V odpovědi zadavatele na výzvu k objasnění a doplnění podkladů ze dne 13. 3. 2025 bylo rovněž uvedeno, že v předpokládané hodnotě zakázky je zahrnuta i hodnota vyhrazeného závazku. Prosím o vysvětlení zadavatelem vyhrazených změn závazku (čl. 3 ZD) ve smyslu jednoznačného vymezení klimatických podmínek (např. vymezení počtu dnů, o který bude prodloužen termín realizace stavebních prací, pokud klesne teplota pod 0°C) a vymezení předpokládané doby a rozsahu poskytnutých nových stavebních prací pro možnost použití JŘBU.

Odpověď 3:

Vývoj klimatických podmínek (s ohledem na skutečnost, že stavba s velkou pravděpodobností bude částečně probíhat v zimním období) nelze takto dopředu predikovat, a to i s ohledem na extrémní výkyvy počasí v posledním období. Obecně lze konstatovat, že dle TP 146 – Povolování a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě ve vozovkách pozemních komunikací nelze výkopové práce provádět v zimním období, tj. v období od 1.11. do 31.3. S tím souvisí i případné odstávky výroben obalovaných asfaltových směsí, které jsou realizovány v závislosti na vývoji počasí v zimním období. Realizace stavebních prací s ohledem na klimatické podmínky je popsána i ve „Výzvě“ čl. 3 – Předmět veřejné zakázky – Vyhrazené změny závazku a ve „Smlouvě o dílo“ v čl. 3 – Předmět Smlouvy odst. 11.

Požadavky pro řádné uplatnění:

- konkrétnější specifikace?



Rozsah služeb

Zadavatel si vyhrazuje právo na změnu závazku spočívající v počtu služeb a dodávek dle Ceníku (příloha č. 4.1 až 4.3 Výzvy) a dle Technické specifikace (příloha č. 5.1 až 5.3 Výzvy), a to z důvodu provozních a rozvojových změn. Tato změna je možná jen do 10% navýšení předpokládané hodnoty dané části.

- Fluktuace zaměstnanců



Prodloužení termínů

Veškeré termíny dle Výzvy a smlouvy o dílo mohou být po dohodě (pouze písemným dodatkem ke smlouvě) přiměřeně prodlouženy v důsledku mimořádných nepředvídatelných a nepřekonatelných překážek vzniklých nezávisle na vůli stran smlouvy, a to max. o dobu trvání takových překážek. Takovým prodloužením nesmí dojít ke změně celkové povahy závazku z této smlouvy. Prodloužení se považuje za vyhrazenou změnu. Za takové překážky se považují zejména, nikoliv však výlučně:

a) překážky ze strany dotčených orgánů státní správy, ze strany vlastníků nebo správců dotčených parcel či budov, ze strany vlastníků (správců) inženýrských sítí, popř. vlastníků dotčených objektů, které objektivně znemožňují nebo podstatně omezují provádění či dokončení díla, a kterým zhotovitel jednající s náležitou péčí nemohl zabránit. Zhotovitel je povinen při jednání s těmito subjekty postupovat aktivně a bezodkladně. V případě vzniku prodlevy ze strany těchto subjektů musí být zhotovitel schopen písemně doložit, že nebylo v jeho možnostech projednat a zajistit příslušné doklady od těchto subjektů nejpozději v daných termínech;



Prodloužení termínů

Veškeré termíny dle Výzvy a smlouvy o dílo mohou být po dohodě (pouze písemným dodatkem ke smlouvě) přiměřeně prodlouženy v důsledku mimořádných nepředvídatelných a nepřekonatelných překážek vzniklých nezávisle na vůli stran smlouvy, a to max. o dobu trvání takových překážek. Takovým prodloužením nesmí dojít ke změně celkové povahy závazku z této smlouvy. Prodloužení se považuje za vyhrazenou změnu. Za takové překážky se považují zejména, nikoliv však výlučně:

b) překážky v podobě opatření přijatých orgány veřejné moci za účelem předejití nebo omezení šíření nakažlivé choroby znemožňující nebo podstatně omezující provádění díla;



Prodloužení termínů

Veškeré termíny dle Výzvy a smlouvy o dílo mohou být po dohodě (pouze písemným dodatkem ke smlouvě) přiměřeně prodlouženy v důsledku mimořádných nepředvídatelných a nepřekonatelných překážek vzniklých nezávisle na vůli stran smlouvy, a to max. o dobu trvání takových překážek. Takovým prodloužením nesmí dojít ke změně celkové povahy závazku z této smlouvy. Prodloužení se považuje za vyhrazenou změnu. Za takové překážky se považují zejména, nikoliv však výlučně:

c) překážky v podobě nevhodných klimatických podmínek či překážky způsobené vyšší mocí. V případě vzniku prodlevy v důsledků těchto překážek musí být zhotovitel schopen písemně doložit, že nebylo v jeho možnostech dokončit dílo v daných termínech. Doba dokončení díla se prodlužuje o dobu, po kterou nebylo možné provádět dílo či činnosti sjednané touto smlouvou.



Prodloužení termínů

Veškeré termíny dle Výzvy a smlouvy o dílo mohou být po dohodě (pouze písemným dodatkem ke smlouvě) přiměřeně prodlouženy v důsledku mimořádných nepředvídatelných a nepřekonatelných překážek vzniklých nezávisle na vůli stran smlouvy, a to max. o dobu trvání takových překážek. Takovým prodloužením nesmí dojít ke změně celkové povahy závazku z této smlouvy. Prodloužení se považuje za vyhrazenou změnu. Za takové překážky se považují zejména, nikoliv však výlučně:

Termín pro předání díla může být přiměřeně prodloužen v případě, že dojde ke změně sjednaného rozsahu díla postupem v souladu s touto smlouvou, a to o dobu nezbytně nutnou k provedení takové změny. Takové prodloužení bude provedeno pouze formou písemného dodatku k této smlouvě. Takovým prodloužením nesmí dojít ke změně celkové povahy závazku z této smlouvy. Toto prodloužení se považuje za vyhrazenou změnu.



Změny závazků ze smluv - příklady



Dodávky

VZ: Modernizace učebny pro přírodní vědy, technické a řemeslné, Část 3 – Konektivita

Předmětem VZ byla dodávka a instalace ICT, tj. interaktivních prvků a SW, vnitřní konektivita včetně montáže, instalace, implementace a konfigurace zařízení.

Otevírání nabídek: 17. 2. 2022

Uzavření smlouvy: 28. 6. 2022

Uzavření dodatku: 20. 9. 2022

Změny závazků ze smluv



Typ změny	Předmět změny	Cena bez DPH
Ze zakázky se odebírá / Méněpráce	3x Přepínač typ 2 - Fortinet FortiSwitch-448E-FPOE	- 278 778,00 Kč
	3x Licence k přepínači typ 2	- 148 680,00 Kč
	4x Přepínač typ 3 - Fortinet FortiSwitch-448E	- 163 180,00 Kč
	4x Licence k přepínači typ 3	- 81 592,00 Kč
	34x WiFi přístupový bod typ 1 - Fortinet FortiAP-221E	- 261 562,00 Kč
	34x Licence k WiFi přístupovému bodu typ 1	- 153 102,00 Kč
	4x WiFi přístupový bod typ 2 - Fortinet FortiAP-U421EV	- 61 488,00 Kč
	4x Licence k WiFi přístupovému bodu typ 2	- 35 992,00 Kč
Do zakázky se přidává / Vícepráce	6x Přepínač Fortinet FortiSwitch-424E-FPOE	278 778,00 Kč
	6x Licence k přepínači FortiSwitch-424E-FPOE	148 680,00 Kč
	8x Přepínač Fortinet FortiSwitch-424E	163 180,00 Kč
	8x Licence k přepínači FortiSwitch-424E	81 592,00 Kč
	34x WiFi přístupový bod Fortinet FortiAP-231F	261 562,00 Kč
	34x Licence k Fortinet FortiAP-231F	153 102,00 Kč
	4x WiFi přístupový bod Fortinet FortiAP-U423EV	61 488,00 Kč
	4x Licence k Fortinet FortiAP-U423EV	35 992,00 Kč
Celková finanční bilance		0,- Kč

Dodávky

VZ: Modernizace učebny pro přírodní vědy, technické a řemeslné, Část 3 – Konektivita

Důvod: nedostupnost součástí pro výrobu přepínačů a obměny modelových řad přístupových bodů ze strany výrobce. Nové zboží je odpovídající a nástupnické modely zcela splňující požadavky technické specifikace.

§ 222 odst. 4 ZZVZ



Služby

VZ: Přestavba objektu učeben ZŠ Školní náměstí – PD

Důvody změn dle ust. § 222:

- nový stavební zákon – zrušení požadavku na řešení odstupů mezi budovami pomocí tzv. sklopných výšek
- nový zdroj tepla – po zahájení projektových prací změna z důvodu oznámení plánovaného zrušení rozvodů páry ve městě
- nově návrh na pobytovou střešní terasu – venkovní učebna



Stavební práce

VZ: Realizace projektu WELLNESS A FITNESS v Plaveckém areálu Klíše

Z důvodu nekvalitně provedeného kontaktního zateplení bývalého anglického dvorku, na které nebylo možné provést projektem navrhované fasádní obklady, provedl Zhotovitel změnu povrchových úprav venkovní odpočívárny. Dále bylo nutno zajistit dilatační lišty pro dlažby a provést úpravy VZT potrubí, protože v průběhu realizace prací bylo nutné upravit polohu trasy nového VZT potrubí, když po provedení demoličních prací (zejména demontáži podhledů) byly zastiženy stavební konstrukce, jejichž skutečný průběh a umístění nebylo možné při zpracování projektové dokumentace zjistit nebo zaměřit, neboť byly zakryté. Z tohoto důvodu bylo nezbytné provést dodatečné projektové úpravy VZT potrubí a následně je realizovat tak, aby bylo možné zajistit správnou funkčnost systému a zároveň respektovat stávající stavební podmínky. § 222 odst. 5 ZZVZ



Stavební práce

VZ: Kanalizace Svádov - II. etapa

Změna se týká : dodatečného kanalizačního připojení objektu na p.p.č. 68/3 do stoky B a objektu na p.č Svádov 13 do stoky C.

Tato změna nebude mít vliv na harmonogram výstavby.

Jedná se o dodatečné stavební práce, které nebyly obsaženy v původních zadávacích podmínkách, jejich potřeba vznikla v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat.

Předmět povahy zakázky se nemění. Jedná se o změnu **dle § 222 odst. 4** Zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek. Cenový nárůst související se změnami při odečtení stavebních prací, služeb nebo dodávek, které nebyly s ohledem na tyto změny realizovány, nepřesáhne 15 % původní hodnoty závazku.

Změna se týká: v místě uložení revizní šachty RŠ4 stoky B byla zjištěna přítomnost vodovodního řadu pitné vody, a proto bylo nezbytné provést přeložku do nové trasy dle podmínek provozovatele tohoto vodovodního řadu SČS.

Tato změna nebude mít vliv na harmonogram výstavby.

Jedná se o dodatečné stavební práce, které nebyly obsaženy v původních zadávacích podmínkách, jejich potřeba vznikla v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat, a tyto dodatečné práce jsou nezbytné pro provedení původních prací. Zadavatel uvádí, že dodatečné práce nemohou být technicky ani ekonomicky odděleny od původní veřejné zakázky, pokud by toto oddělení způsobilo závažnou újmu zadavateli.

Předmět povahy zakázky se nemění. Jedná se o změnu **dle § 222 odst. 6** Zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek. Cenový nárůst související se změnami při odečtení stavebních prací, služeb nebo dodávek, které nebyly s ohledem na tyto změny realizovány, nepřesáhne 30 % původní hodnoty závazku.



Stavební práce

VZ: Rekonstrukce komunikace Na Spálence (vč. odvodnění PHK)

Uzavření dodatku na základě JŘBÚ

Nabídka dodavatele zahrnovala méněpráce v hodnotě 1 351 783,77 Kč, vícepráce v hodnotě 8 516 688,66 Kč

Kontrola TDS a pracovníků oddělení realizaci investic. Výsledek: méněpráce v hodnotě 2 125 116,81 Kč, vícepráce v hodnotě 5 928 947,32 Kč (vypuštění ZL, odpočet duplicitních položek, úprava výměr, výměna položek)

Rozdíl celkového navýšení hodnoty prací **přes 3 mil. Kč**



Zamítnuté žádosti o změnu závazku smlouvy



Změna fakturace

VZ na instalaci FVE + bateriové úložiště

Výchozí stav: Fakturace bude provedena po předání veškerého Zboží na základě faktury, která bude Kupujícím odsouhlasena.

Požadavek zhotovitele: Dílčí fakturace po instalaci, nikoliv až po zapojení do sítě

§ 222 odst. 3 písm. b) ZZVZ



Změna položek výkazu

VZ na rekonstrukci plechové střechy

Výchozí stav: Výměna stávající plechové krytiny. Technická kvalifikace – referenční zakázky na pokládku plechové krytiny a práce s tím související.

Požadavek zhotovitele: Změna krytiny z falcovaného plechu na plechovou tašku (cca 1/3 ceny celé zakázky).

§ 222 odst. 3 písm. a) ZZVZ, § 222 odst. 9 ZZVZ



Změna obsahu smlouvy před podpisem

Výchozí stav: Podrobné platební a obchodní podmínky jsou stanoveny formou návrhu smlouvy, který je pro dodavatele závazný. Dodavatel není oprávněn provádět žádné úpravy nebo změny oproti návrhu smlouvy s výjimkou doplnění relevantních parametrů, jejichž doplnění tato výzva či návrh smlouvy předpokládá. Pokud některé detaily neupravuje návrh smlouvy, použije se podpůrně ustanovení nabídky a této zadávací dokumentace (výzva).

Požadavek zhotovitele: Změna sankcí, lhůt, povinností při součinnosti s dotačním orgánem

§ 6 ZZVZ

