

Klient:

Městys Kralice na Hané

IČ: 00288390

se sídlem Masarykovo náměstí 41

798 12 Kralice na Hané

Právní posouzení možnosti odstoupení od smlouvy o dílo
a dalšího postupu městyse ve věci záměru
„Multifunkční kulturně společenský areál v Kralicích na Hané“

Předmětem tohoto právního posouzení je shrnutí dosavadního stavu týkajícího se záměru „Multifunkční kulturně společenský areál v Kralicích na Hané“ (dále jen „**záměr**“), jehož zpracování projektové dokumentace bylo zadáno zhotoviteli, společnosti KPFL s.r.o., IČ: 05411696, sídlem Olší 390/12, 798 17 Smržice (dále jen „**zhotovitel**“). Záměr má být realizován na pozemcích parc. č. 168/2 a 869 a parc. č. st. 388/3, vše v katastrálním území Kralice na Hané, přičemž pozemky jsou ve vlastnictví městyse Kralice na Hané (dále jen „**městys**“).

Autor posouzení:

Mgr. Lukáš Hnilička, advokát

IČ: 88043037

se sídlem Jakubská 121/1

602 00 Brno

I. Shrnutí dosavadního stavu

Smlouva o díle byla se zhotovitelem uzavřena dne **22.8.2022** (dále jen „**smlouva o díle**“) v době, kdy byla starostkou Mgr. Veronika Petrželová Bašná. Předmětem smlouvy bylo navržení a zpracování projektové dokumentace pro výše uvedený záměr, vypracování dokumentace k vydání správních rozhodnutí potřebných k realizaci záměru a získání potřebných správních rozhodnutí k záměru.

Plnění ze smlouvy o díle bylo rozděleno do devíti fází, a to:

1. Příprava zakázky – *zpracování do 2 měsíců po převzetí podkladů a uhrazení zálohy,*
2. Studie – návrh stavby, včetně umístění stavby do stávající zeleně a napojení na dopravní infrastrukturu – *zpracování do 1 měsíce po odsouhlasení fáze 1 ze strany městyse,*
3. Společná projektová dokumentace pro vydání společného rozhodnutí – *zpracování dokumentace do 2 měsíců po převzetí a odsouhlasení fáze 2 a obstarání závazných stanovisek do 2 měsíců od převzetí a odsouhlasení dokumentace,*
4. Energetický posudek – *zpracování nejpozději do 3 měsíců od převzetí a odsouhlasení studie,*
5. Inženýrská činnost – *obstarání stavebního povolení do 2 měsíců od získání potřebných závazných stanovisek,*
6. Prováděcí dokumentace – *zpracování dokumentace pro zadávání a provádění stavby do 3 měsíců od vydání pravomocného stavebního povolení,*
7. Výkaz výměr a položkový rozpočet – *zpracování do 1 měsíce od převzetí a odsouhlasení dokumentace pro zadávání a provádění stavby,*
8. Spolupráce při výběru zhotovitele – *nejdéle po dobu 2 let po podpisu smlouvy,*
9. Autorský dozor, spolupráce na dokončení stavby – *nejdéle po dobu 4 let po podpisu smlouvy.*

Z výše uvedeného je zřejmé, že plnění ze smlouvy mělo probíhat přibližně po dobu 4 let od podpisu smlouvy. Ke dni zpracování tohoto posouzení 4 roky téměř uplynuly, avšak ze smlouvy o díle zhotovitel splnil pouze fázi 1 a 2.

Cena za dílo byla stanovena na 1.898.000 Kč bez DPH, přičemž ve smlouvě o díle byla stanovena úhrada formou dílčích splátek podle jednotlivých fází záměru, a to takto:

1. Příprava zakázky (18.000 Kč): 50 % ceny bude uhrazeno po podpisu smlouvy jako záloha a 50 % ceny po převzetí všech výstupů této fáze.
2. Studie – návrh stavby, včetně umístění stavby do stávající zeleně a napojení na dopravní infrastrukturu (260.000 Kč): 30 % ceny bude uhrazeno po převzetí všech výstupů fáze 1 jako záloha a 70 % ceny po převzetí všech výstupů této fáze.
3. Společná projektová dokumentace pro vydání společného rozhodnutí (770.000 Kč): 70 % ceny bude uhrazeno po převzetí společné projektové dokumentace a 30 % po vydání společného rozhodnutí.
4. Energetický posudek (40.000 Kč): 100 % ceny bude uhrazeno po předání.
5. Inženýrská činnost (30.000 Kč): 100 % ceny bude uhrazeno po vydání společného rozhodnutí.

6. Prováděcí dokumentace (580.000 Kč): 100 % ceny bude uhrazeno po předání.
7. Výkaz výměr a položkový rozpočet (60.000 Kč): 100 % ceny bude uhrazeno po předání.
8. Spolupráce při výběru zhotovitele (20.000 Kč): zhotovitel bude fakturovat po výběru zhotovitele stavby.
9. Autorský dozor, spolupráce na dokončení stavby (120.000 Kč): zhotovitel bude fakturovat průběžně vždy 1× měsíčně.

Po nástupu Karla Labonka do funkce starosty městyse dne **24.10.2022** probíhala mezi ním a zhotovitelem průběžná e-mailová komunikace. Dle čl. VI odst. 3 smlouvy o díle měl městys do 30 dnů od podpisu smlouvy, tedy do dne **21.9.2022**, předat zhotoviteli geodetické zaměření, inženýrsko-geologický průzkum (dále jen „IGP“) a dokumentaci skutečného provedení nebo pasport. Dne **23.12.2022** zaslal zhotovitel městysi fakturu za fázi 1, kterou městys v plné výši a včas uhradil. Termín předání geodetického zaměření byl však po dohodě stran posunut, neboť došlo ke změně vedení městyse. Částečné geodetické zaměření bylo proto zhotoviteli předáno dne **26.12.2022**, přičemž zhotovitel se sám spojil s geodetem, aby došlo k zaměření i zbytku území. Kompletní zaměření bylo předáno dne **15.2.2023**.

Dne **2.2.2023** zhotovitel informoval městys, že zadání IGP stanoví ve spolupráci se statikem až po vybrání varianty studie, tedy zpracování fáze 2. Zhotovitel následně stanovil termíny pro dokončení fáze 2 nejpozději do dne **31.8.2023** a zpracování projektové dokumentace (část fáze 3) nejpozději do dne **1.11.2023**. V reakci na uvedené smluvní strany uzavřely dne **10.7.2023** dodatek č. 1 ke smlouvě o díle, v němž posunuly termín provedení úkonů fáze 2 nejpozději do dne **31.8.2023**, tedy na termín, který navrhl sám zhotovitel.

Dne **22.9.2023** zhotovitel předal dokončenou studii varianty 1 - statek (fáze 2), za kterou vystavil dne **31.10.2023** fakturu k uhrazení. Dne **14.6.2024** zhotovitel zaslal pracovní verzi projektové dokumentace varianty 2- obdélníková budova s valbovou střechou (část fáze 3) spolu s informací, že nemá potřebné informace od statika, a že na tyto musí vyčkat. Starosta městyse zhotovitele prostřednictvím e-mailu urgoval, avšak zhotovitel mu sdělil, že řeší nějaký problém s požárníkem a až poté fázi 3 dokončí.

Až po opakovaných urgencích zaslal zhotovitel dne **25.10.2024** nový termín pro dokončení studie varianty 2 - obdélníková budova s valbovou střechou (fáze 2), a to nejpozději do dne **30.11.2024** a dokončení projektové dokumentace (fáze 3) nejpozději do dne **15.3.2025**. Taktéž uvedl informaci, že bude třeba objednat inženýrsko-geologický průzkum u Ing. Farkaše.

Dne **3.1.2025** zhotovitel informoval městys, že se rozhodl opětovně upravit studii a snížit obestavěný prostor o 20 %. Tato úprava měla snížit provozní náklady a zvýšit multifunkčnost záměru, s čímž městys souhlasil. Dne **14.2.2025** starosta městyse zhotovitele vyzval k doložení upravené studie (fáze 2) a upozornil zhotovitele, že neplní své povinnosti ze smlouvy. Až po opakovaných výzvách zaslal zhotovitel dne **12.5.2025** upravenou studii k odsouhlasení. Tato byla předána a odsouhlasena dne **22.9.2025** na schůzce se zastupiteli městyse.

V této době vznesl zhotovitel požadavek na úpravu smlouvy o díle a uzavření dodatku č. 2, neboť pro dopracování projektové dokumentace (fáze 3) bude třeba vynaložit zhruba 2,5krát vyšší

náklady, než co původně předpokládal. Vzhledem k dosavadnímu průběhu spolupráce, kdy provádění díla bylo opakovaně odsouváno, upravováno a bylo třeba zhotovitele neustále upomínat k předložení výsledků práce, zhotovitel nechal právním zástupcem městyse zpracovat dodatek č. 2 ke smlouvě, který měl dílo omezit pouze na zpracování prvních tří fází. Dodatek č. 2 však nebyl ze strany zhotovitele nikdy podepsán, neboť měl k jeho znění neustále připomínky a nepodařilo se mezi smluvními stranami dosáhnout shody o jeho obsahu. Konkrétně bylo v připraveném dodatku č. 2 stanoveno:

Vlivem nárůstu cen energií a předpokládaného dalšího vývoje na trhu s energiemi vznikla potřeba přehodnocení a následného projektového přepracování části projektové dokumentace (zpracované studie – fáze 2), která byla již dříve zpracována a schválena. V návaznosti na tuto skutečnost došlo k podstatným změnám projektové dokumentace, které měly vliv zejména na cenu díla a sjednané termíny plnění. S ohledem na uvedené se proto smluvní strany dohodly uzavřít dodatek č. 2.

Dodatkem č. 2 smlouvy o díle budou zrušeny fáze 4 až 9 a bude upravena cena díla na částku 1.150.000 Kč bez DPH, přičemž jednotlivé fáze jsou oceněny následujícím způsobem:

1. Příprava zakázky (18.000 Kč): částka již byla plně uhrazena.
2. Studie – návrh stavby, včetně umístění stavby do stávající zeleně a napojení na dopravní infrastrukturu (260.000 Kč): částka již byla plně uhrazena.
Úprava architektonické studie (102.000 Kč): částka již byla plně uhrazena.
3. Společná projektová dokumentace pro vydání společného rozhodnutí (770.000 Kč).

II.

Odstoupení od smlouvy dne 12.3.2026

Dne 24.9.2025 sdělil zhotovitel předběžně nový termín zpracování projektové dokumentace (část fáze 3), a to do dne 10.3.2026. Když se blížil tento termín předání projektové dokumentace, starosta městyse několikrát zhotovitele vyzval k podání informace o aktuálním stavu díla. Zhotovitel k tomu dne 9.2.2026 uvedl, že řeší nečekané rodinné a zdravotní obtíže. Následně po vyjádření nespokojenosti městyse s prací zhotovitele zaslal zhotovitel dne 12.3.2026 odstoupení od smlouvy o díle.

Jako důvod odstoupení zhotovitel uvedl, že městys neposkytl potřebnou součinnost dle uzavřené smlouvy o díle, a to konkrétně pro přípravu projektové dokumentace parkoviště na pozemcích parc. č. 192/2 a 192/9, dále pro dodání inženýrsko-geologického průzkumu a pasportu stavby nebo dokumentace skutečného provedení. Dále uvedl, že kvůli neposkytnutí součinnosti nelze vykonat fázi 3 a fáze po ní následující.

V čl. X odst. 2 smlouvy o díle je stanoveno, že každá ze smluvních stran je oprávněna od smlouvy o díle 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 považuje zejména:

- prodlení městyse s poskytnutím součinnosti, jak je tato definována v čl. VI odst. 2 smlouvy o díle, po dobu delší než 30 dní,
- prodlení zhotovitele s předáním jakékoli části dokumentace po dobu delší než 30 dní.

Čl. VI odst. 2 smlouvy o díle přitom zní: „*Městys se zavazuje poskytnout zhotoviteli veškerou nezbytnou součinnost a zhotovitelem 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 právníckými a fyzickými osobami. Městys se zavazuje poskytnout součinnost k žádosti zhotovitele bezodkladně, nejpozději do tří pracovních dnů.*“

Proti odstoupení od smlouvy se městys ohradil, neboť nebylo učiněno v souladu se smlouvou a zákonem. Součinnost městyse je dle čl. VI odst. 2 smlouvy o díle vázána na předchozí žádost zhotovitele. Městys však nebyl před odstoupením od smlouvy ze dne 12.3.2026 vyzván k poskytnutí jakékoliv součinnosti. Součinný městys nepochybně byl, o čemž svědčí desítky e-mailových zpráv mezi zhotovitelem a starostou městyse. Zhotovitel ve svém odstoupení neuvedl, kdy a jakým způsobem městys o poskytnutí součinnosti požádal, kdy se měl městys dostat do prodlení ani od jakého okamžiku měla začít běžet sjednaná třicetidenní lhůta, po které je možné od smlouvy platně odstoupit.

Z výše popsaného stavu je zřejmé, že zajištění některých podkladů bylo mezi stranami diskutováno, avšak je třeba brát v potaz, že bylo dílo opakovaně měněno a přepracovááno. Jak již bylo uvedeno výše, dne 2.2.2023 zhotovitel starostovi městyse prostřednictvím e-mailu sdělil, že přesné zadání inženýrsko-geologického průzkumu mělo být stanoveno ve spolupráci se statikem až po výběru konkrétní varianty studie. Pokud jde konkrétně o inženýrsko-geologický průzkum, jediná konkrétnější výzva k jeho objednání byla obsažena v e-mailu ze dne 25.10.2024, v němž zhotovitel požádal o objednání průzkumu u Ing. Farkaše. Následně však zhotovitel dne 3.1.2025 městys informoval, že se rozhodl opětovně upravit studii a snížit obestavěný prostor o 20 %, čímž se objednání inženýrsko-geologického průzkumu stalo opět bezpředmětným.

Lze proto shrnout, že městys nebyl v prodlení s poskytnutím součinnosti zhotoviteli, neboť ten jej k součinnosti ani nevyzval, a odstoupení od smlouvy dne 12.3.2026 nemohlo být platné. V reakci na nesouhlas městyse s odstoupením od smlouvy vzal zhotovitel dne 23.3.2026 odstoupení zpět s tím, že bude uzavřen dodatek č. 2 ke smlouvě, kterým dojde k úpravě stávajících smluvních podmínek.

III.

Odstoupení od smlouvy dne 28.6.2026

Následně byly diskutovány podmínky již citovaného dodatku č. 2, avšak tento nebyl nikdy uzavřen. Dne 13.5.2026 mimo jiné zhotovitel vyjádřil svoji neochotu ve smlouvě o díle jakkoliv pokračovat, když uvedl: „*Do projektu v plném rozsahu bych se jen velmi nerad pouštěl, protože mám obavu, že by se jednalo*

o projekt do šuplíku a jeho případné pozdější přepracování za účelem snížení nákladů by bylo zbytečně komplikované a ne tak efektivní.“

V reakci na uvedené požádal starosta městyse dne 29.5.2026 o osobní jednání na úřadu městyse. Schůzku se podařilo uskutečnit až dne 24.6.2026, kde byl přítomen také právní zástupce městyse. Na tomto jednání vznesl zhotovitel požadavek na navýšení ceny, přičemž zástupci městyse byli ochotni o smluvních podmínkách jednat, aby bylo možné dokončit alespoň první tři fáze projektu. Závěrem této schůzky zhotovitel přislíbil, že zašle do dne 26.6.2026 své stanovisko k variantě možného uzavření dodatku. Nadto je podstatné zmínit, že se zhotovitel nikterak nezmínil o tom, že by městys měl poskytnout k dodání podkladů jakoukoliv součinnost.

Stanovisko zhotovitel v přislíbené lhůtě neposlal a namísto toho zaslal do datové schránky městyse znovu odstoupení od smlouvy, které bylo městysi doručeno dne 30.6.2026. Ve svém odstoupení ze dne 28.6.2026 uvádí vesměs stejné důvody jako při odstoupení od smlouvy dne 12.3.2026. Opětovně se odkazuje na čl. X odst. 2 smlouvy o díle, podle něhož by mohl od smlouvy o díle odstoupit v případě prodloužení městyse s poskytnutím součinnosti po dobu delší než 30 dní. Konkrétně uvádí, že městys neposkytl součinnost v podobě dodání inženýrsko-geologického průzkumu a dokumentace skutečného provedení nebo pasportu. Stejně jako u odstoupení od smlouvy ze dne 12.3.2026 dále konstatuje, že pro tyto důvody nelze dokončit fázi 3 a vyšší.

Stejně jako před odstoupením od smlouvy ze dne 12.3.2026 nebyl městys vyzván k poskytnutí jakékoliv součinnosti, byl se zhotovitelem v pravidelném kontaktu, zhotovitel ve svém odstoupení neuvedl, kdy a jakým způsobem městys o poskytnutí součinnosti požádal, kdy se měl městys dostat do prodloužení ani od jakého okamžiku měla začít běžet sjednaná třicetidenní lhůta, po které je možné od smlouvy platně odstoupit. Lze proto shrnout, že stejně jako odstoupení od smlouvy ze dne 12.3.2026 bylo odstoupení ze dne 28.6.2026 učiněno neplatně.

IV.

Reakce na odstoupení od smlouvy o díle ze dne 28.6.2026

V reakci na toto neplatné odstoupení od smlouvy zaslal právní zástupce městyse dne 17.7.2026 reakci na odstoupení od smlouvy o díle ze dne 28.6.2026, v níž uvedl jednoznačné důvody, proč odstoupení od smlouvy nebylo platné. Zároveň vyzval zhotovitele, aby městys do 10 dnů ode dne doručení tohoto přípisu kontaktoval a dohodl si s ním osobní schůzku, na níž budou dohodnuty podmínky uzavření dodatku č. 2 ke smlouvě tak, aby bylo možné v rozumné době dílo dokončit. O osobní účast na této schůzce požádali také, v rámci veřejného zasedání zastupitelstva č. 7/2026, zvolení zastupitelé městyse.

V návaznosti na tento přípis byla právnímu zástupci městyse doručena dne 30.7.2026 do datové schránky odpověď na nesouhlas městyse s odstoupením od smlouvy. V tomto přípisu zhotovitel cituje čl. VI odst. 3 smlouvy o díle, který zní:

Městys se zavazuje na vlastní náklad zajistit a předat zhotoviteli následující podklady.
Pro přípravu zakázky (fáze 1) dodá městys zhotoviteli

- geodetické zaměření parcely a vyhotovení geodetických výkresů, včetně výškopisu a polohopisu pozemku v termínu do 30 dnů od podpisu smlouvy o díle,
- inženýrsko-geologický průzkum, dokumentace skutečného provedení nebo pasport stávajícího objektu v termínu do 30 dnů od podpisu smlouvy o díle.

Dále zhotovitel poukazuje na skutečnost, že v textu smlouvy o díle není uvedena povinnost žádosti o součinnost ze strany zhotovitele k předání výše citovaných podkladů a uvádí: „V článku XI. Závěrečná ustanovení, odstavci 8 se uvádí, že obě smluvní strany porozuměly obsahu smlouvy. Ve smlouvě o dílo se tedy předpokládá alespoň elementární znalost postupů, které vedou k vypracování projektové dokumentace. Že pro vypracování dokumentace bouracích prací je nezbytná dokumentace skutečného provedení nebo inženýrsko-geologický posudek je podkladem pro statický výpočet. V případě nepochopení se mohl klient dotázat případně si najmout externího konzultanta.

Ve vašem přípisě sám potvrzujete, že žádost o dodání inženýrsko-geologického posudku (IGP) byla zaslána 25.10.2024. Upravená studie byla dokončena a předložena v září 2025. Objednatel tedy měl dostatek času ke splnění této povinnosti do 12.3.2026, kdy došlo k prvnímu odstoupení od smlouvy. Dále v emailu ze dne 12.5.2026 při komunikaci ohledně dodatku smlouvy o dílo uvádím, že zpracování dokumentace pro stavební povolení je 5 měsíců od dodání IGP. Vzhledem k tomu, že ze strany objednatele nedošlo do termínu osobní schůzky 24.6.2026 k žádnému dalšímu posunu v této věci, byl jsem nucen odstoupit od smlouvy.

V emailu ze dne 12. 3. 2026 je dále upozorněno na další neposkytnutí součinnosti. Zde se jedná o aktivní účast při jednání s právníky a fyzickými osobami.

„Nad rámec smlouvy o dílo se dále neposkytnutí součinnosti týká přípravy projektové dokumentace parkoviště na pozemcích parc. č. 192/2 a 192/9. Tam měl být objednatel projektové dokumentace městys Kralice na Hané. Vzhledem k tomu, že nemám ani informaci, kdo by tuto dokumentaci zpracovával, tak nemohu vypracovat další fáze projektové dokumentace včetně povolení stavby.“

Zde objednatel zajistil projektanta dopravních staveb v červnu 2026. Tedy více než 8 měsíců po odevzdání studie. Už dne 30. 6. 2025 jsem objednateli zasílal nabídky na zpracování výše uvedených dopravních staveb. Lhůta poskytnutá objednateli byla tedy nadstandardně dlouhá. Vzhledem ke konfrontačnímu přístupu klienta k dané věci považuji v současné době uzavření dodatku smlouvy o dílo za nereálné. Celou dobu plnění smlouvy jsem akceptoval změny a požadavky vyžádané klientem. Zároveň z výše uvedených důvodů je důvodné po klientovi požadovat sankce za nemožnost pokračovat architektem v díle.“

V.

Právní posouzení

A. Zajištění geodetického zaměření parcely a inženýrsko-geologického průzkumu, dokumentace skutečného provedení nebo pasport stávajícího objektu

Zhotovitel v reakci ze dne 27.7.2026 uvádí, že geodetické zaměření parcely a inženýrsko-geologický průzkum, dokumentace skutečného provedení nebo pasport stávajícího objektu měly být dle čl. VI odst. 3 smlouvy o díle předloženy městysem do 30 dnů od podpisu smlouvy, a to bez nutnosti předchozí výzvy o součinnost ze strany zhotovitele.

Ačkoliv v odstoupení od smlouvy ze dne 28.6.2026 zhotovitel uvedl také jako důvod čl. X odst. 2 písm. a) smlouvy o díle ve spojení s čl. VI odst. 2 smlouvy o díle, tento důvod je vázán výlučně na předchozí výzvu zhotovitele. Tato, jak již bylo řečeno výše, nebyla vůči městysi adresována. Z tohoto důvodu se posouzení dále věnuje toliko možnosti odstoupení z důvodu případného podstatného porušení povinností dle čl. X odst. 2 smlouvy o díle a také případného porušení čl. VI odst. 3 smlouvy o díle.

Možnost odstoupení pro podstatné porušení povinností druhou smluvní stranou dle čl. X odst. 2 smlouvy o díle kopíruje zákonnou úpravu, která blíže definuje, co pojem podstatné porušení povinností znamená.

Dle § 2001 občanského zákoníku: „*Od smlouvy lze odstoupit, ujednají-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon.*“

Dle § 2002 odst. 1 občanského zákoníku: „*Poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinností, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.*“

Na ujednání v čl. VI odst. 3 je nutné vztáhnout zákonnou úpravu smlouvy o díle, a to § 2597 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, podle něhož: „*Má-li objednatel opatřit věc k provedení díla, předá ji zhotoviteli v dohodnuté době, jinak bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy. Má se za to, že se cena díla o cenu této věci nesnižuje. Neopatří-li objednatel věc včas a neučiní-li tak ani na výzvu zhotovitele v dodatečně přiměřené době, může věc opatřit zhotovitel na účet objednatele. Cenu věci a náklady účelně vynaložené s jejím opatřením objednatel zhotoviteli zaplatí bez zbytečného odkladu poté, co jej o placení zhotovitel požádá.*“

Co je věcí potřebnou k provedení díla, se bude odvíjet od jeho povahy. Kromě typického materiálu, jehož zpracováním bude dílo prováděno, tak může jít i o zajištění technického vybavení k provedení díla či dokumentace. Ustanovení § 2597 odst. 2 občanského zákoníku stanoví pouze právo, nikoliv povinnost zhotovitele opatřit sám věci potřebné k provedení díla, pokud je neopatřil objednatel. Zhotovitel, který tohoto práva nevyužije, se může domáhat, aby objednatel opatřil věci, k jejichž opatření se zavázal ve smlouvě. Prodlení objednatele s opatřením takových věcí je prodlením věřitele podle § 1975 občanského zákoníku.¹

Otázkou je, zdali v případě, kdy objednatel věc neopatří přes výzvu zhotovitele ani v přiměřené lhůtě a dostane se tak do prodlení, bude moci zhotovitel odstoupit od smlouvy, bude-li mít takové prodlení povahu podstatného porušení smlouvy. Tedy zdali zhotovitel může odstoupit za předpokladů obecné úpravy odstoupení nebo nastupují předpoklady § 2591 umožňující zhotoviteli odstoupit při neposkytnutí součinnosti.

Vzhledem k tomu, že si strany ve smlouvě o díle blíže neujednaly podmínky postupu při neposkytnutí součinnosti vyžadované dle čl. VI odst. 3 smlouvy o díle, aplikuje se zákonná

¹ Horák, P., In: Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo (§ 2189–3014)*, 2. vydání. 2025. C. H. Beck.

úprava obsažená v § 2591 občanského zákoníku, podle níž: „*Je-li k provedení díla nutná součinnost objednatele, určí mu zhotovitel přiměřenou lhůtu k jejímu poskytnutí. Uplyne-li lhůta marně, má zhotovitel právo podle své volby si buď zajistit náhradní plnění na účet objednatele, anebo, upozornil-li na to objednatel, odstoupit od smlouvy.*“

O neposkytnutí součinnosti se jedná i v případě neopatření věci k provedení díla podle § 2597 občanského zákoníku. Neopatření věci k provedení díla, aby odůvodňovalo odstoupení od smlouvy zhotovitelem, však musí být takové, že představuje součinnost nutnou k provedení díla, čímž dojde k podstatnému porušení smlouvy. Zjednodušeně řečeno, zhotovitel nemůže od smlouvy odstoupit z důvodu neposkytnutí součinnosti objednatele s opatřením i jen marginální věci k provedení díla.²

Co bude následkem po neposkytnutí nutné součinnosti ze strany objednatele, závisí na volbě zhotovitele. Buď si na účet objednatele sám zajistí náhradní plnění, které součinnost vyžadovalo, případně může od smlouvy odstoupit, jestliže předtím objednatele na možnost odstoupení upozornil. Odstoupení od smlouvy bez předchozího upozornění nebude mít zřejmě právní účinky.³

V kontextu smlouvy o díle se zhotovitelem lze konstatovat, že předložení geodetického zaměření parcely a inženýrsko-geologického průzkumu, dokumentace skutečného provedení nebo pasportu stávajícího objektu skutečně nebylo smluvně vázáno na nutnost předchozí výzvy ze strany zhotovitele, ale tyto dokumenty měly být předloženy do 30 dnů od podpisu smlouvy. Možnost odstoupení od smlouvy sjednaná v X odst. 2 a) smlouvy o díle se totiž vztahuje k čl. VI odst. 2 smlouvy o díle, nikoliv k čl. VI odst. 3 smlouvy o díle, na nějž se zhotovitel ve svém odstoupení odkazuje. Na druhou stranu smlouva o díle neupravuje postup pro případ porušení povinnosti dle čl. VI odst. 3, a proto se v tomto rozsahu uplatní zákonná úprava obsažená v § 2597 občanského zákoníku.

Podle § 2597 občanského zákoníku je možné sjednat, že objednatel, městys, opatří dokumenty k provedení díla. Dle tohoto ustanovení však musí zhotovitel poskytnout městysi dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění, pokud nebyly dokumenty opatřeny ve lhůtě stanovené smlouvou. Tuto dodatečnou přiměřenou lhůtu však zhotovitel městysi neposkytl, a jak již bylo řečeno výše, odstoupení bez předchozího upozornění nebude mít právní účinky.

To, zda skutečně došlo ze strany městyse k neposkytnutí součinnosti zhotoviteli, je však přinejmenším diskutabilní. Vzhledem k tomu, že mezi smluvními stranami probíhala kontinuálně komunikace, během které řešili jednotlivé podmínky provádění díla včetně dodání těchto dokumentů, je třeba brát tuto komunikaci v potaz. Dokumenty sice měly být předloženy do 30 dnů od podpisu smlouvy, avšak sám zhotovitel akceptoval posunutí termínu na den 22.10.2022, jelikož v této době došlo ke změně vedení městyse. Dne 18.11.2022 zaslal zhotovitel do datové schránky výzvu k poskytnutí součinnosti k předložení geodetického zaměření, přičemž mu dne 26.12.2022 bylo částečné geodetické zaměření zasláno. Nadto je třeba zmínit, že ačkoliv fáze 1 (Příprava zakázky) předpokládá dle čl. III odst. 1.1 smlouvy o díle zpracování do 2 měsíců po převzetí podkladů a uhrazení zálohy, fakturu za fázi 1 zaslal zhotovitel městysi k uhrazení již dne 23.12.2022.

² Horák, P., In: Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo (§ 2189–3014)*, 2. vydání. 2025. C. H. Beck.

³ Tamtéž.

Zhotovitel dne 31.1.2023 napsal městysi e-mail, že se spojil s geodetem, který zpracovával zaměření za kulturním domem a v příloze zasílá nabídku k zaměření zbytku řešeného území. Následně dne 2.2.2023 zaslal e-mail: „*Přesné zadání stanovím ve spolupráci se statikem po vybrání varianty studie.*“ Z toho plyne, že přestože smlouva obecně počítala s předáním inženýrsko-geologického průzkumu do 30 dnů od podpisu smlouvy, zhotovitel sám fakticky podmínil jeho konkrétní zadání předchozím výběrem varianty studie a součinností statika. Vzhledem k tomu, že s tímto postupem obě strany smlouvy souhlasily a dále se dle něj chovaly, lze konstatovat, že došlo ke změně smluvních podmínek.

§ 1758 občanského zákoníku: „*Dobodnou-li se strany, že pro uzavření užijí určitou formu, má se za to, že nechtějí být vázány, nebude-li tato forma dodržena. To platí i tehdy, projeví-li jedna ze stran vůli, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě.*“

Dle čl. XI odst. 5 smlouvy o díle: „*Jakékoli změny či dodatky ke Smlouvě musí být vyhotoveny v písemné formě a podepsány oběma smluvními stranami.*“

Domněnka konstitutivní formy, tedy domněnka, že smluvní strany nechtějí být právním jednáním při nedodržení formy vázány, je vyvratitelná. Písemně uzavřenou smlouvu se sjednanou výhradou změn v písemné formě tedy lze změnit i jinou formou, a to například ústně, pokud je právní domněnka podle § 1758 občanského zákoníku vyvrácena, nebo pokud není namítána.⁴

I podle Nejvyššího soudu mohou smluvní strany dříve vyhrazenou formu, ať ve vztahu k uzavření smlouvy nebo její následné změně, později opustit, což plyne mimo jiné z rozsudku Nejvyššího soudu, sp. zn. 26 Cdo 3501/2019 ze dne 22.1.2020. Pokud spolu smluvní strany od počátku uzavření smlouvy pravidelně komunikovaly prostřednictvím e-mailu a podmínky smlouvy tímto způsobem upřesňovaly, pak se jeví jako zřejmé, že již opustily původní vyhrazenou formu změny smlouvy. Nadto je třeba konstatovat, že dle § 562 odst. 1 občanského zákoníku je písemná forma zachována i při právním jednání učiněném elektronickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby.

Vzhledem k tomu, že zhotovitel podmínil konkrétní zadání geologického průzkumu předchozím výběrem varianty studie a součinností statika, městys čekal, až bude tato studie kompletně zpracována. Zhotovitel sice dne 25.10.2024 žádal o objednání inženýrsko-geologického průzkumu u inženýra Farkaše, avšak následně zaslal dne 3.1.2025 upravenou studii k projednání, neboť se ji rozhodl opětovně upravit. Studie byla poté opětovně upravena a zaslána městysi dne 12.5.2025, přičemž byla finálně schválena dne 22.9.2025 na schůzce se zastupiteli. I přesto, že si zhotovitel s městyssem během této doby vyměnil desítky zpráv, zhotovitel se již ke geologickému průzkumu nikterak nevyjádřil. Přitom to byl právě zhotovitel, který měl stanovit konkrétní zadání dle výsledků své práce a po dohodě se statikem.

⁴ Příkazská, M., Hulmák, M., In: Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník V. Záväzkové právo (§ 1721–2188)*, 2. vydání. 2025. C. H. Beck.

Nad rámec uvedeného je třeba podotknout, že dle § 629 občanského zákoníku se i právo na odstoupení promlčí v tříleté subjektivní promlčecí lhůtě, což potvrzuje i rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 33 Odo 633/2003 ze dne 9.12.2004, který uvádí: „Závěr, že právo věřitele odstoupit od smlouvy je právem majetkovým, které se promlčuje v tříleté promlčecí době, je v rozhodovací praxi soudů přijímán zcela jednoznačně. Namítne-li tedy dlužník důvodně promlčení tohoto práva věřitele, účinky odstoupení od smlouvy vůči němu nenastanou.“

Pokud se tedy zhotovitel ve svém vyjádření ze dne 27.7.2026 odkazuje na původní povinnost dle čl. VI odst. 3 smlouvy o díle k doložení podkladů do 30 dnů od podpisu smlouvy, pak měly být podklady předloženy nejpozději do dne 21.9.2022, případně nejpozději do dne 22.10.2022, jak se posléze strany dohodly. Právo na odstoupení by se v tomto případě promlčelo nejpozději dne 22.10.2025 a tedy ve svém odstoupení ze dne 28.6.2026 by zhotovitel argumentoval právem již promlčeným.

V daném případě lze však pro vše shora uvedené konstatovat, že ke vzniku práva na odstoupení ani nemohlo dojít, pokud strany smlouvy následně podmínky smlouvy o díle měnily a předložení geodetického zaměření parcely a inženýrsko-geologického průzkumu, dokumentace skutečného provedení nebo pasport stávajícího objektu bylo navázáno na zadání ze strany zhotovitele ve spolupráci se statikem po odsouhlasení konkrétní varianty studie.

Nadto, i kdyby k určitému pochybení došlo, je otázkou, zda šlo o neposkytnutí součinnosti natolik zásadní, aby představovalo podstatné porušení smlouvy, pro které je možné od smlouvy odstoupit. Tomu ostatně neodpovídá skutečnost, že zhotovitel v plnění smlouvy pokračoval téměř čtyři roky, přestože předmětné podklady měly být podle smlouvy předloženy již do 30 dnů od jejího podpisu. Zřejmě tedy nešlo o podklad natolik podstatný, že by bez jeho opatření ve stanovené době nebylo možné v pracích pokračovat. Městys od uzavření smlouvy se zhotovitelem pravidelně komunikoval a snažil se mu zajistit veškeré potřebné podmínky k dokončení díla. Zhotovitel, jakožto odborník dle § 5 občanského zákoníku, tyto podmínky neustále upravoval a odsouval, přičemž městys – laik, se jen snažil vyjít zhotoviteli s jeho požadavky vstříc. Pokud tedy zhotovitel předložení podkladů podmínil tím, že sám stanoví konkrétní zadání, pak šlo případné opomenutí zadání ke zpracování těchto podkladů k jeho tíži. Nelze tedy říci, že by ze strany městyse došlo k podstatnému porušení smlouvy.

B. Další tvrzené neposkytnutí součinnosti týkající se přípravy projektové dokumentace parkoviště na pozemcích parc. č. 192/2 a 192/9

V tomto případě se jedná o zcela účelově konstruovaný důvod odstoupení ze strany zhotovitele, který v žádném případě nelze považovat za oprávněný. Ze smlouvy o dílo i z plánovaných studií jednoznačně vyplývá, že parkoviště bylo zamýšleno jako nezbytná a zákonem vyžadovaná součást záměru kulturního domu.

Z důvodu limitace maximální hodnoty veřejné zakázky přitom zhotovitel sám navrhl, aby bylo parkoviště z předmětu veřejné zakázky fakticky odděleno. Tato změna však měla být předmětem dodatku č. 2 ke smlouvě o dílo (který dosud nebyl uzavřen), a jehož příprava právě tuto otázku vyvolala.

Za této situace proto nelze přisvědčit tvrzení zhotovitele, že by skutečnost týkající se parkoviště představovala oprávněný důvod pro odstoupení od smlouvy o dílo. Zhotovitel se naopak nyní snaží jako důvod odstoupení využít skutečnost, která sama o sobě nepředstavuje porušení smluvních povinností objednatele ani jinou skutečnost zakládající právo zhotovitele od smlouvy odstoupit. Jde tedy fakticky o důvod, který v době odstoupení objektivně neexistoval.

C. Sankce stanovené ve smlouvě

Dle čl. IX odst. 3 smlouvy o díle v případě prodlení městyse s poskytnutím součinnosti, pokud zhotovitel nemůže pokračovat v provádění díla, uhradí městys zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 50 % ceny za příslušnou fázi, v rámci které neposkytl potřebnou součinnost.

V daném případě nejsou splněny podmínky pro vznik nároku zhotovitele na smluvní pokutu dle čl. IX odst. 3 smlouvy o díle. Jak bylo rozebráno výše, nelze dovodit, že by městys byl v prodlení s poskytnutím součinnosti způsobem, který by zhotoviteli znemožňoval pokračovat v provádění díla. Naopak z průběhu vzájemné komunikace vyplývá, že městys se zhotovitelem průběžně spolupracoval a reagoval na jeho požadavky, přičemž opatření podkladů bylo vázáno na zadání samotným zhotovitelem.

Nadto samotná smlouva váže vznik smluvní pokuty nejen na prodlení městyse s poskytnutím součinnosti, ale současně na skutečnost, že v důsledku tohoto prodlení zhotovitel nemohl pokračovat v provádění díla. Z uvedeného pak není zřejmé, jak mohl zhotovitel dílo provádět a své práce průběžně fakturovat, když předložení potřebných podkladů po úpravě studie nijak neurgoval.

Naopak městys může dle čl. IX odst. 1 a 2 smlouvy o díle požadovat v případě nedodržení jednotlivých termínů smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z odměny za příslušnou fázi, se kterou je zhotovitel v prodlení. Konkrétnímu výpočtu smluvní pokuty je věnován samostatný bod níže.

VI.

Doporučení dalšího postupu

A. Právo domáhat se uhrazení smluvní pokuty

Jak již bylo řečeno, dle čl. IX odst. 1 a 2 smlouvy o díle může městys požadovat v případě nedodržení jednotlivých termínů smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z odměny za příslušnou fázi, se kterou je zhotovitel v prodlení.

Dodatkem č. 1 ze dne 10.7.2023 byl termín předání výstupů fáze 2 posunut nejpozději do dne 31.8.2023. Tento byl předán dne 22.9.2023. Studie (fáze 2) však byla následně z vůle zhotovitele upravena a nový termín dokončení této fáze byl stanoven na den 30.11.2024, avšak následně byla nová verze studie odsouhlasena a předána až dne 22.9.2025 na schůzce se zastupiteli. Minimálně ode dne 1.12.2024 do dne 22.9.2025 lze proto požadovat smluvní pokutu za prodlení s nedodržením předem stanoveného termínu. Smluvní pokuta za toto období ve výši 0,05 % denně z odměny ve výši 260.000 Kč za fázi 2 činí celkem částku 38.350 Kč.

V e-mailové komunikaci byl termín předání projektové dokumentace (fáze 3) stanoven nejpozději do dne 1.11.2023, tento však nebyl nikdy dodržen. Dne 14.6.2024 byla městysi zaslána pracovní verze projektové dokumentace. Dne 25.10.2024 zhotovitel sdělil, že finální verzi zašle nejpozději do dne 15.3.2025 a dne 24.9.2025 uvedl, že finální verze bude nakonec do dne 10.3.2026. Tedy nejpozději ode dne 11.3.2026 je zhotovitel v prodlení se zpracováním projektové dokumentace a současně je v prodlení s obstaráním potřebných závazných stanovisek. Smluvní pokuta ve výši 0,05 % denně z odměny ve výši 770.000 Kč činí ke dni zpracování tohoto posouzení 58.520 Kč.

Celkem by tak městys mohl ke dnešnímu dni nárokovat od zhotovitele smluvní pokutu ve výši 96.870 Kč dále narůstající. Požadovat smluvní pokutu za prodlení s dokončením fází 4 až 9 spíše nelze, neboť termíny jednotlivých fází nejsou pevně stanoveny, nýbrž se odvíjí od provedení fáze předchozí. Nelze tedy jednoznačně konstatovat, že je zhotovitel v prodlení i s dokončením fází 4 až 9. Požadovat smluvní pokutu je možné současně vedle ostatních níže uvedených variant dalšího postupu.

B. Odstoupení od smlouvy či výpověď ze strany městyse

Dle § 2590 odst. 1 občanského zákoníku: „Zhotovitel provede dílo s potřebnou péčí v ujednaném čase a obstará vše, co je k provedení díla potřeba.“

Dle čl. X odst. 2 smlouvy o díle může městys od smlouvy odstoupit, poruší-li zhotovitel smlouvu podstatným způsobem. Za podstatné porušení se považuje zejména prodlení zhotovitele s předáním jakékoliv části dokumentace po dobu delší než 30 dní. V rámci fáze 2 i 3 se zhotovitel dostal do prodlení výrazně přesahujícího 30 dnů a městys je proto oprávněn od smlouvy odstoupit.

Odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku a v rozsahu jeho účinků zanikají práva a povinnosti stran. Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy, zejména ujednání o způsobu řešení sporů.⁵

Lze proto shrnout, že v případě odstoupení městyse od smlouvy by mohl i přesto požadovat po zhotoviteli smluvní pokutu či náhradu škody vzniklou z porušení smluvní povinnosti.

Alternativně je možné dle čl. X odst. 4 smlouvy o díle vypovědět smlouvu bez uvedení důvodu s 30denní výpovědní dobou. Dle čl. X odst. 5 smlouvy o díle: „*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.*“

Dokončené jsou pouze fáze 1 a 2, přičemž fáze 3 je aktuálně rozpracovaná. Pokud by chtěl městys využít možnosti výpovědi smlouvy, bylo by třeba nejprve vyčkat na dokončení fáze 3, a teprve následně smlouvu vypovědět tak, aby již nebylo pokračováno v plnění fází 4 až 9. Vzhledem

⁵ Horák, P., In: Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo* (§ 2189–3014), 2. vydání. 2025. C. H. Beck.

k tomu, že je zhotovitel pasivní a v provádění díla nepokračuje, jeví se jako vhodnější řešení od smlouvy odstoupit, jak je uvedeno výše.

C. Domáhat se dokončení díla

Jelikož smlouva o díle nadále trvá, je městys oprávněn domáhat se splnění povinností zhotovitele, tedy dokončení dosud nesplněných fází 3 až 9. S ohledem na dosavadní průběh spolupráce, opakované prodlení zhotovitele a jeho deklarovanou neochotu v projektu pokračovat, se však tato možnost jeví jako méně pravděpodobná. Pokud by však zhotovitel byl ochoten v plnění smlouvy pokračovat, bylo by možné dohodnout další postup, uzavřít dodatek ke smlouvě a stanovit nový termín dokončení díla.

D. Odstoupit ohledně fází 4 a vyšší a domáhat se dokončení fáze 3

V daném případě byla dokončena fáze 1 a 2, zatímco fáze 3 až 9 dosud splněny nebyly. Vzhledem k tomu, že jednotlivé fáze jsou ve smlouvě samostatně vymezeny, přichází v úvahu také varianta odstoupit od smlouvy pouze v rozsahu fází 4 až 9 a současně se domáhat dokončení fáze 3. Po jejím dokončení by městys mohl pro navazující části záměru zvolit jiného zhotovitele.

Zároveň je třeba konstatovat, že odstoupení od fází 4 až 9 by v případě uzavřené smlouvy o díle nemělo být problémem, neboť každou fázi je možné izolovaně oddělit od ostatních a zadat jinému zhotoviteli a zároveň je každá část oceněna samostatně. Odstoupení by proto bylo v souladu s § 2004 občanského zákoníku a dosavadní judikaturou, například rozsudkem Nejvyššího soudu, sp. zn. 32 Cdo 3345/2018 ze dne 25.11.2020, podle něhož: „Odstoupit částečně od smlouvy lze, pokud jsou mezi stranami jednotlivá práva a povinnosti vymezeny způsobem, který by podle shodné vůle obou stran umožňoval oddělit jejich určitou část a jednoznačně ji přiřadit k právům a povinnostem zanikajícím, nebo přetrvávajícím po částečném odstoupení. Při částečném odstoupení od smlouvy o dílo je třeba při posouzení oddělitelnosti části předmětu smlouvy zohlednit, že jde o synallagmatický závazek. O oddělitelnou část plnění může jít pouze tehdy, pokud lze pro takovou část plnění vymezit její ekvivalent u protiplnění.“

Možnou variantou dalšího postupu je dohoda se zhotovitelem na dokončení fáze 3. V takovém případě by bylo možné uzavřít dodatek ke smlouvě o díle či dohodu o narovnání, v níž by bylo potvrzeno, že smlouva nadále trvá, byly by zrušeny fáze 4 až 9 a současně by byl stanoven nový závazný termín pro dokončení fáze 3. Po jejím dokončení by městys mohl zbývajících fází 4 až 9 záměru zadat novému zhotoviteli.

Pokud by k dohodě se zhotovitelem nedošlo, přichází v úvahu uplatnění nároků soudní cestou, případně v rozhodčím řízení podle sjednané rozhodčí doložky. V čl. XI odst. 2 smlouvy o díle si totiž strany sjednaly rozhodčí doložku, podle níž mají být všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu třemi rozhodci.

Není však nutné apriori podávat návrh na zahájení řízení k rozhodčímu soudu, ale je také možné podat žalobu k okresnímu soudu. Podle § 106 občanského soudního řádu soud řízení zastaví až na námitku žalovaného, že věc má být projednána v rozhodčím řízení. Tuto námitku musí uplatnit

nejpozději při prvním jeho úkonu ve věci samé. Není-li námitka včas podána, pak soud věc projedná. Městys, žalobce, si proto může vybrat, zda bude chtít postupovat v souladu s rozhodčí doložkou sjednanou ve smlouvě, nebo věc řešit skrze příslušný okresní soud v nalézacím řízení.

VII.

Závěr

Pro vše shora uvedené lze konstatovat, že pro odstoupení od smlouvy ze dne 12.3.2026 ani pro odstoupení od smlouvy ze dne 28.6.2026 nebyly naplněny smluvní ani zákonné podmínky. Městys se zhotovitelem po celou dobu průběžně komunikoval, reagoval na jeho požadavky a snažil se zajistit vše potřebné pro dokončení díla. I kdyby došlo k případnému neposkytnutí některých podkladů, nelze jej považovat za natolik podstatné porušení smlouvy, aby samo o sobě odůvodňovalo odstoupení, zvláště když zhotovitel v plnění smlouvy pokračoval téměř čtyři roky. Zhotovitel současně neposkytl městysi přiměřenou lhůtu k poskytnutí součinnosti dle § 2591 občanského zákoníku. V průběhu plnění smlouvy navíc došlo ke změně původně sjednaného postupu při zajištění těchto podkladů, když se strany dohodly, že jejich konkrétní zadání stanoví zhotovitel až po schválení příslušné varianty studie. Pokud by zhotovitel i přesto vycházel z původní povinnosti městysu předložit podklady do 30 dnů od podpisu smlouvy, pak by právo na odstoupení bylo již promlčeno.

Vzhledem k tomu, že je záměr již rozpracován, přichází v úvahu pokusit se o dohodu se zhotovitelem, v rámci níž by byl stanoven nový závazný termín pro dokončení fáze 3, a případně i pro fáze 4 až 9. Alternativně by fáze 4 až 9 byly ze smlouvy vypuštěny a po dokončení fáze 3 by městys vyhlásil soutěž na tyto zbývající fáze.

Pokud by dohoda se zhotovitelem nebyla možná, může se městys domáhat splnění povinností ze smlouvy u soudu, eventuálně v rámci rozhodčího řízení s ohledem na sjednanou rozhodčí doložku ve smlouvě o díle. Městys by se mohl domáhat jak dokončení celého dosud nesplněného díla, tak případně pouze dokončení fáze 3 a ve zbytku od smlouvy odstoupit.

Vedle uvedených variant může městys uplatnit také nárok na zaplacení smluvní pokuty za prodlení zhotovitele. Zhotovitel byl v prodlení jak s dokončením fáze 2, tak s dokončením fáze 3, přičemž smluvní pokuta ke dni zpracování tohoto posouzení činí celkem 96.870 Kč a dále narůstá v rozsahu prodlení s dokončením fáze 3.

V Brně dne 12.8.2026

Mgr. Lukáš Hnilička, advokát