

# CMR

## Contract Management

ČLEN SKUPINY LIFTROCK

„Chráníme váš rozpočet, termíny  
i smluvní pozici v každé fázi projektu.“

[www.cmanagement.cz](http://www.cmanagement.cz)

# Když připravujete zakázky: Použijte FIDIC + správce stavby

Pešková Klára

---

Méně rizik. Nižší náklady. Větší kontrola.

# Co je FIDIC?

*Fédération Internationale  
des Ingénieurs-Conseils*

## Mezinárodní federace konzultačních inženýrů

- Založena v roce 1913 v Ženevě
- Více než 100 členských zemí
- Best practice ve stavebnictví
- Používá se u ŘSD, Správy železnic, v obcích i v soukromém sektoru

## Jednoduše řečeno

FIDIC jsou standardizované smluvní podmínky pro stavební projekty.

Jasně definují pravidla hry: kdo za co odpovídá, jak se řeší změny, jak se postupuje při sporech.

Není to zákon, ale pokud se na něm obě strany dohodnou, stává se závazným.

Jasně stanovuje alokaci možných rizik

**Více než polovina světové výstavby se dnes řídí podmínkami FIDIC.**

# Realita veřejných zakázek

- Nedostatečná příprava
- Nejasné mechanismy smluv
- Tlak na cenu místo na kvalitu
- Podceněné řízení stavby

**Problémy se jen odkládají do realizace.**

4

## Co se děje na stavbě

**Dodatečné práce**

**Zpoždění**

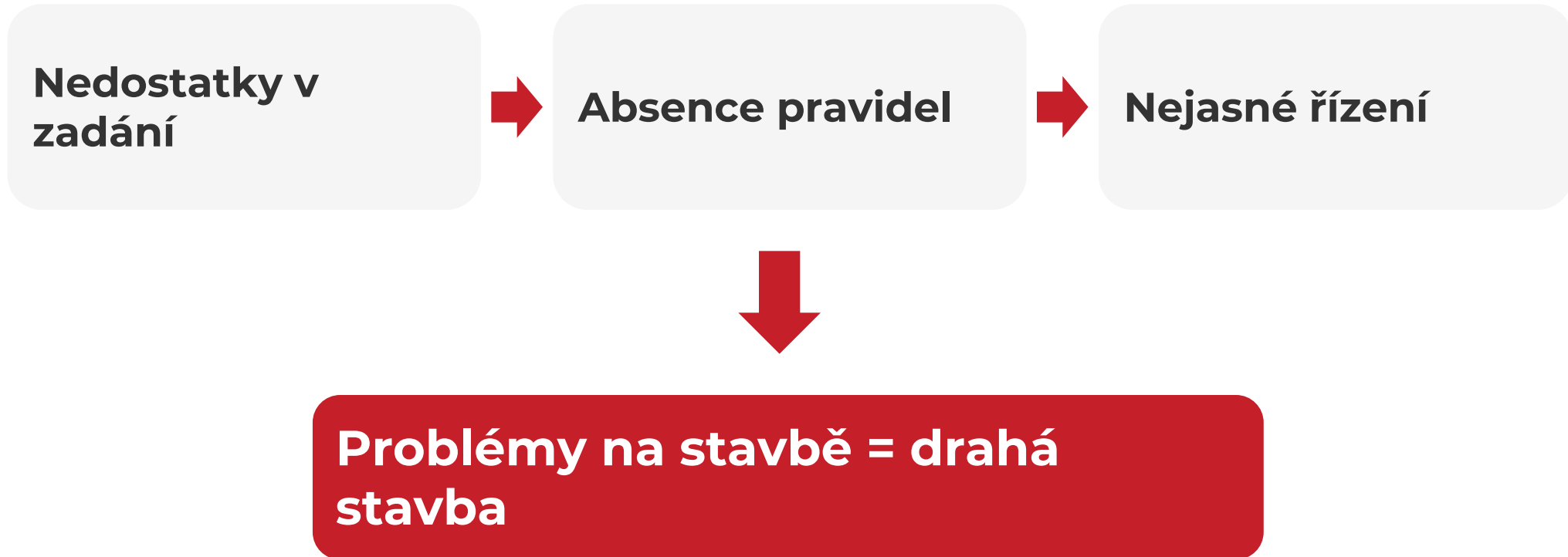
**Nároky na prodloužení  
a dodatečné finance**

**Spory**

**Levná zakázka se často prodraží.**

5

## Problém většinou vzniká na začátku



**Problém vzniká na začátku, ne na stavbě.**

# Řešení

---

FIDIC + správce stavby

Standardizované řízení. Ověřená praxe. Reálné úspory.

# Základní FIDIC smluvní knihy

## Red Book

Červená kniha

### Popis

Stavby projektované objednatelem

### Princip

Měření a oceňování, Správce stavby (Engineer) řídí

### Velikost

Velké projekty (stovky mil. – mld. Kč)

## Yellow Book

Žlutá kniha

### Popis

Design & Build — projektuje zhotovitel

### Princip

Zhotovitel projektuje i staví, paušální cena

### Velikost

Střední až velké (desítky mil. – mld. Kč)

## Green Book

Zelená kniha

### Popis

Krátké / jednoduché zakázky

### Princip

Zjednodušené podmínky, krátké lhůty

### Velikost

Malé projekty (cca do 100 mil Kč)

## White Book

Bílá kniha

### Popis

Smlouva o službách

### Princip

Vztah objednatel – správce stavby

### Velikost

Dle rozsahu služeb konzultanta

*Další knihy: Silver Book (EPC/turnkey), Gold Book (DBO), Emerald Book (podzemní stavby)*

# Co je FIDIC

**01**

## Standardizované smluvní podmínky

Mezinárodně uznávaný rámec pro stavební projekty

**02**

## Jasně definované role a odpovědnosti

Investor, zhotovitel, správce stavby — každý ví, co má dělat

**03**

## Osvědčená mezinárodní praxe

Používáno ve 100+ zemích světa na tisících projektů

# FIDIC řeší realitu na stavbě

Změny díla  
(variance)

Časové řízení  
(harmonogram)

**FIDIC má mechanismy, jak řešit problémy.**

Kvalitu

Claimy (Nároky)

”

*FIDIC není o tom, že problémům zabrání.  
FIDIC stranám dává proces jejich řešení*

# Ekonomická výhoda FIDIC

- Opakované použití podmínek
- Kratší příprava zakázky
- Nižší náklady na právníky
- Standardizace procesů

## Dopad na nabídkovou cenu

- Jasně definovaná rizika
- Nižší nejistota zhotovitelů
- Méně rezerv v ceně

**= Nižší nabídkové ceny**

*Nejistotu vždy zaplatíte v nabídce.*

# Tým Správce stavby, jako jeden celek



## Výhoda integrovaného týmu

- Jeden tým = konzistentní řízení kvality, nákladů i dat
- BIM specialista koordinuje CDE přímo s dozorem
- Žádné rozhraní mezi externím BIM a správcem stavby

## Zákon o BIM č. 330/2025 Sb.

- Účinnost od 1. 1. 2027
- Povinný pro nadlimitní VZ nad 135 mil. Kč
- Vyžaduje CDE (společné datové prostředí)
- DiMS (digitální model) povinný od 2030

# Bez FIDIC vs. s FIDIC

## BEZ FIDIC

- × Chaos v řízení
- × Nejasné odpovědnosti
- × Vyšší nabídkové ceny
- × Časté spory a soudní řízení
- × Vyšší náklady na realizaci

## S FIDIC

- ✓ Jasná struktura řízení
- ✓ Definovaná pravidla
- ✓ Ucelená komunikace
- ✓ Kontrola nákladů a času
- ✓ Nižší nabídkové ceny

# Správce stavby

## Kdo to je

- Nezávislá odborná role
- Zastupuje zájmy investora
- Hlídá smlouvu, čas, kvalitu i náklady

## Co dělá

### Kontrola kvality

Dohled nad prováděním prací

### Řízení změn

Posuzování a schvalování změn díla

### Claim management

Řešení nároků zhotovitele

### Dohled nad harmonogramem

Kontrola plnění termínů

# 7 FIDIC + Správce stavby = výsledky

## FIDIC

= pravidla

Standardizovaný smluvní rámec definující práva, povinnosti a postupy.

+

## Správce stavby

= aplikace

Odborník, který pravidla FIDIC uvádí do praxe a zajišťuje jejich dodržování.



## Bez správce stavby

- × Investor řeší vše sám
- × Pomalá a nekvalifikovaná rozhodnutí
- × Absence projektového řízení
- × Vyšší riziko sporů a vícenákladů
- × TDS nemá potřebnou odbornost

## Se správcem stavby

- ✓ Profesionální projektové řízení
- ✓ Rychlá reakce na změny a rizika
- ✓ Objektivní posuzování nároků
- ✓ Kontinuální dohled nad kvalitou
- ✓ Proaktivní řešení sporů (mediace)

**Funkční systém řízení projektu**

# Konkrétní FIDIC projekty

## Česká republika

**Rekonstrukce budovy pro Úřad vlády ČR**  
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

**Horácká multifunkční aréna v Jihlavě**  
Statutární město Jihlava

**Propojení silnic D35 a I/35 Rokytno – Býšť**  
Správa a údržba silnic Pardubického kraje

**Výstavba sídla Nejvyššího kontrolního úřadu**  
Nejvyšší kontrolní úřad

**Bubenské nábřeží, rek. komunikace**  
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.

## Contract Management

**Barrandovský most - celková rekonstrukce**  
Praha 4 a 5

**Navýšení kapacity ZŠ Hostýnská**  
Městská část Praha 10

**Planetárium Praha**  
Hvězdárna a planetárium hlavního města Prahy

**MEAC Slaný**  
MITSUBISHI ELECTRIC AUTOMOTIVE CZECH s.r.o

**Nová Linecká čtvrť, České Budějovice**  
Jihočeský kraj

# Časté námitky

*„Je to drahé.“*



**Je dražší to nemít.**

Náklady na FIDIC a správce jsou zlomkem toho, co stojí vícepráce, spory a zpoždění.

*„Zvládneme to sami.“*



**Chybí vám specializace.**

Dohled nad plněním smlouvy (SoD) vyžaduje znalost FIDIC, stavebního práva a zkušenost s řízením projektů.

# Neplatte za nejistotu.

---

FIDIC vám nezdraží projekt.

FIDIC vám zabrání, abyste ho zaplatili dvakrát.