

Ustanovení smlouvy

Datum: 16. prosince 2025



© Agentura ČAS 2025

Tento dokument může být bezplatně šířen v jakémkoliv formátu nebo na jakémkoliv nosiči bez zvláštního povolení, pokud nebude šířen za účelem zisku ani materiálního nebo finančního obohacení. Musí být reprodukován přesně a nesmí být použit v zavádějícím kontextu. Bude-li tento dokument znovu vydán, musí být uveden jeho zdroj a datum zveřejnění. Všechny obrázky, grafy a tabulky mohou být použity bez povolení, pokud bude uveden zdroj.

Česká agentura pro standardizaci upozorňuje, že obsah předmětného dokumentu není konečný a bude podléhat dalším aktualizacím a zpřesněním, zejména pak v závislosti na výsledcích zpětné vazby v rámci realizace pilotních projektů. Současně bude obsah předmětného dokumentu měněn v závislosti na doplnění příloh, na které se odkazuje a jejichž obsah je v současné době připravován. Česká agentura pro standardizaci dále upozorňuje, že došlo ke zobecnění klasifikačního systému CCI na systém referenčního značení RDS. Případný uživatel předmětného dokumentu, nechť užívá dokument s vědomím, že se nejedná o jeho úplnou a konečnou verzi a nelze vyloučit, že se obsah předmětného dokumentu ještě v čase výrazněji změní a doplní. Ve stávajícím rozpracovaném znění se nejedná o závazný dokument publikovaný ze strany České agentury pro standardizaci.

Obsah

1	ÚVOD	4
1.1	Účel dokumentu	4
1.2	Práce s dokumentem	4
2	BIM PROTOKOL	5
2.1	Definice pojmů	5
2.2	Účel dokumentu	5
2.3	BEP	5
2.4	Role a povinnosti	6
2.5	Ochrana informací	7
2.6	Licenční ujednání	7
2.7	Tabulka	7
3	EIR	8
3.1	Definice pojmů	8
3.2	Vztahy a požadavky	8
3.3	Požadavky na BEP	8
3.4	Informace o projektu	8
3.5	Milníky	8
3.6	Koordinace	9
4	BEP	10
4.1	Definice pojmů	10
4.2	Způsob předávání informací	10
4.3	Úkolové týmy	10
4.4	Milníky	10
4.5	Odpovědnosti a lhůty	11
4.6	Vytváření informací	11
5	KOMUNIKACE STRAN	12

1 ÚVOD

1.1 Účel dokumentu

1.2 Práce s dokumentem

Pro lepší orientaci v textu je v dokumentu používáno několik textových stylů, které graficky odlišují části textu dle jejich významu (viz níže).

Text se v dokumentu vyskytuje v následujících verzích formátování:

Zvýrazněné části textu představují citace z BIM protokolu.

Modře podbarvené části textu jsou určeny k přímému užití/vykopírování do návrhu smlouvy o dílo pro uživatele dokumentu.

Zeleně podbarvené části textu jsou komentáře autorů k textu zvýrazněnému modře.

2 BIM PROTOKOL

2.1 Definice pojmů

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BIM Protokol, kapitola 1 - Definice pojmů

Zmínka o „smlouvě o dílo“, ke které je BIM-protokol vázán jako příloha.

Bez souvislosti

2.2 Účel dokumentu

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BIM Protokol, kapitola 2 – Účel dokumentu

„BIM-protokol je součástí smlouvy a stanovuje pravidla...“

Předmětem díla je vytvoření Informačního modelu stavby (IMS) v rozsahu stanoveném v příloze č. ____ BIM protokol včetně dokumentace [•]. Tato Smlouva má přednost před BIM protokolem, pokud není uvedeno výslovně jinak. Pojmy uvedené v BIM protokolu mají stejný význam ve Smlouvě, jako v BIM protokolu, pokud není ve Smlouvě uvedeno výslovně jinak.

Poznámka: Je to z důvodu, aby nebyla předávána dokumentace bez vazby na IMS, který by byl vytvářen zpětně podle dokumentace. Současně se jedná o opatření ve vztahu k tvorbě nabídkové ceny, kdy je IMS součástí ceny a není naceňován samostatně, také se jedná o uvolňování peněz při plnění milníků (zde je IMS nedílnou součástí plnění milníků).

Uvedené ustanovení představuje primární vazbu mezi Smlouvou a BIM-protokolem. Bez této vazby veškeré další body ztrácí smysl a jakékoliv návaznosti k plnění předmětu díla metodou BIM. Tento bod nahrazuje stávající předmět díla v podobě dokumentace. Na vyznačené místo je potřeba doplnit stupeň/stupně požadované dokumentace.

Tímto se mění priorita z dodání dokumentace na dodání IMS, kterého je dokumentace součástí. Tato úprava zamezí odevzdání DiMS bez vazby na PD.

Pokud jsou součástí předmětu díla i další činnosti (inženýring, AD, konzultační činnost, ...), je nezbytné zavázat Zhotovitele, aby při těchto činnostech postupoval metodou BIM v souladu s BIM-protokolem.

2.3 BEP

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BIM Protokol, kapitola 7 – BEP

„Předběžný BEP se podpisem smlouvy stává její přílohou“, „ve lhůtě stanovené smlouvou“.

Zhotovitel (Vedoucí pověřená strana) je povinna vypracovat BEP v souladu s předběžným BEP. Zhotovitel (Vedoucí pověřená strana) je povinen/na předložit Objednateli (Pověřující straně) návrh BEP nejpozději do _____. Objednatel (Pověřující strana) je povinna uplatnit případné připomínky k návrhu BEP v případě, že se návrh BEP odchyluje od předběžného BEP, nebo od požadavků uvedených v BIM-protokolu a EIR, a to nejpozději do _____. Případné připomínky k návrhu BEP je Zhotovitel (Vedoucí pověřená strana) povinna zpracovat nejpozději do _____. Objednatel (Pověřující strana) odsouhlasí návrh BEP nejpozději do _____ ode dne, kdy obdrží návrh BEP, který je zpracován v souladu s předběžným BEP, a který současně obsahuje plnění požadavků obou stran, na kterých se strany dohodly. Návrh BEP se stává závazným jeho potvrzením ze strany Objednatele/Pověřující strany. Odsouhlasením návrhu BEP ze strany Objednatele/Pověřující strany nezbavuje Zhotovitele/Vedoucí pověřenou stranu odpovědnosti za správnost a bezvadnost vypracování BEP.

Vzhledem k tomu, že při podpisu Smlouvy je dostupný pouze dokument "Předběžný BEP", je nezbytné ošetřit nejzazší termín vyhotovení dokumentu BEP Zhotovitelem (Vedoucí pověřenou stranou) a také kontrolu jeho souladu se zadáním v podobě BIM-protokolu s přílohami. Vzhledem k tomu, že BEP je provozním dokumentem, nelze očekávat, že úvodní verze BEP bude kompletní ve smyslu rozsahu nutného k předání v rámci zakončení díla. Rozsah vypracování BEP musí umožnit bezproblémové zahájení prací na díle.

Lhůty pro předložení návrhu BEP, pro uplatnění připomínek Objednatele a pro zapracování těchto připomínek Zhotovitelem se sjednávají ve Smlouvě tak, aby odpovídaly časovému rámci plnění Díla; současně se tyto lhůty promítají do dokumentu EIR a BIM protokolu, aby byla zajištěna jejich vzájemná provázanost.

Je proto nezbytné, aby při každé aktualizaci EIR a BIM protokolu byly odkazy na tyto lhůty zkontrolovány a uvedeny do souladu s platným zněním Smlouvy.

2.4 Role a povinnosti

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BIM Protokol, kapitola 8 – Role a povinnosti
plnění předmětu smlouvy, dodatky ke smlouvě

Poznámka: Viz komentář k předchozímu bodu. BEP je provozním dokumentem a vyvíjí se průběžně v souladu s přirozeným vývojem projektu (díla). Navazuje na předchozí ustanovení: Změny v BEP se řídí pravidly dle BIM protokolu.

Smluvní strany se dohodly, že role a odpovědnosti při plnění této Smlouvy jsou vymezeny v dokumentu BIM protokol a v plánu realizace BIM (BEP).

2.5 Ochrana informací

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BIM Protokol, kapitola 11 – Ochrana informací
„v souvislosti s plněním smlouvy“.

Bez vazby

2.6 Licenční ujednání

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BIM Protokol, kapitola 12 – Licenční ujednání
„pokud není ve smlouvě uvedeno jinak“, „v souladu se smlouvou“.

Zhotovitel/Vedoucí pověřená strana uděluje Objednateli/Pověřující straně oprávnění k užití díla v rozsahu stanoveném v BIM protokolu. Součástí oprávnění nejsou nativní formáty ve smyslu odst. 12.10. BIM Protokolu. Pro vyloučení pochyb smluvní strany vylučují ustanovení odst. 12.10. BIM protokolu.

Jedná se o zdůraznění principu primárního využívání openBIM. Nativní formáty mohou být Objednatелеm požadovány, ale jedná se o samostatně hrazenou položku. Je nezbytné mít na paměti, že i při předání nativních formátů může být z důvodu licenčních podmínek softwaru užívaného Zhotovitelem omezena funkčnost předaných nativních formátů. O takovýchto omezeních by měl Zhotovitel Objednatele předem informovat.

2.7 Tabulka

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BIM Protokol, Tabulka 2
úpravy názvů podle smlouvy.

Bez vazby

3 EIR

3.1 Definice pojmů

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument EIR, kapitola 1 – Definice pojmů

„Smlouva“ (například smlouva o dílo, ke které je BIM-protokol vázán jako příloha).

Bez vazby

3.2 Vztahy a požadavky

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument EIR, kapitola 3 – Vztahy a požadavky

„Dokument EIR je přílohou smluvního dokumentu BIM-protokol a součástí zadávací dokumentace.“

Bez vazby

3.3 Požadavky na BEP

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument EIR, kapitola 3, podkapitola 3.2 – Požadavky na BEP

„před uzavřením smlouvy“ a „po uzavření smlouvy“

Bez vazby

Při následující revizi BIM-protokolu a EIR je potřeba sladit odkazy na smlouvu v souvislosti s termínem vypracování BEP.

3.4 Informace o projektu

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument EIR, kapitola 4 – Informace o projektu

„Další související podrobnosti a požadavky pověřující strany jsou uvedeny ve smlouvě.“

Vztahuje se k vymezení předmětu smlouvy a práv a povinností vyplývajících ze smlouvy.

Tento bod odkazuje na standardní technické zadání projektu, které nemá vazbu na metodu BIM a je součástí zadání všech projektů.

3.5 Milníky

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument EIR, kapitola 7, podkapitola 7.4 – Milníky

„Uvedené milníky musí být v souladu se smlouvou.“

Bez vazby

Tento bod odkazuje na uvedení termínů předání díla nebo jeho částí, které jsou běžnou součástí Smlouvy bez ohledu na metodu BIM. Přímá vazba z BIM protokolu do Smlouvy.

3.6 Koordinace

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument EIR, kapitola 7, pod kapitola 7.5.1 – Milníky

Viz níže "Komunikace stran". Odst. 7.5.1. Nutné provázat s řízením a koordinačními jednáními ve smlouvě.

4 BEP

4.1 Definice pojmů

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BEP, kapitola 1 – Definice pojmů

„smlouva“ (například smlouva o dílo)

Bez vazby

4.2 Způsob předávání informací

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BEP, kapitola 6, podkapitola 6.1 – Způsob předávání informací

„Role a jejich odpovědnosti jsou ustanoveny smlouvou a BIM-protokolem.“

Viz bod výše, lze zpracovat návrh ustanovení pro koordinační činnosti.

Viz níže "Komunikace stran"

4.3 Úkolové týmy

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BEP, kapitola 6, podkapitola 6.1.2 – Úkolové týmy

„Jednotlivé role je nezbytné doplnit na základě požadavků smlouvy a BIM-protokolu.“

Bez vazby

4.4 Milníky

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BEP, kapitola 6, podkapitola 6.3 – Milníky

„Milníky projektu budou uvedeny v souladu s požadavky danými smlouvou a BIM-protokolem.“

Musí korespondovat s harmonogramem ve smlouvě.

Je nezbytné, aby rozpracované milníky byly v souladu se Smlouvou. BEP tyto základní milníky doplňuje o další, které jsou potřebné z hlediska průběhu projektu a potřeb realizačního týmu.

4.5 Odpovědnosti a lhůty

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BEP, kapitola 6, pod kapitola 6.5.1 –
Odpovědnosti a lhůty

„V případě neshody ohledně relevance připomínek se postupuje v souladu se zásadami uvedenými ve smlouvě.“

Viz výše – lze navrhnout i vzorové ustanovení do smlouvy týkající se komunikace.

4.6 Vytváření informací

Umístění (číslo kapitoly/odstavce) – Dokument BEP, kapitola 7 – Vytváření informací

„Požadavky na informace, které stanovila pověřující strana, jsou součástí smlouvy, BIM-protokolu a příloh.“

Bez vazby

5 KOMUNIKACE STRAN

1. Smluvní strany prohlašují, že pravidla postupu při provádění díla a komunikace stran na úrovni realizačních a projektových týmů je upravena v BIM protokolu a BEP. Četnost a obsah Koordinačních schůzek (jak jsou definovány níže) bude upraven v BEP s tím, že tato úprava má přednost před ustanovením o konání Koordinačních schůzek ze smlouvy. Pokud není výslovná úprava Koordinačních schůzek v BEP, postupuje se dle následujících ustanovení Smlouvy.

2. Smluvní strany budou pravidelně, nejméně _____, konat koordinační schůzky (dále jen „**Koordinační schůzky**“). V rámci Koordinační schůzky bude vždy sjednán termín další Koordinační schůzky. Pokud se smluvní strany neshodnou na termínu konání Koordinační schůzky, koná se Koordinační schůzka _____, v sídle Objednatele, v _____ hodin. V případě, že stanovený termín Koordinační schůzky není pracovním dnem, koná se Koordinační schůzka první následující pracovní den. V rámci Koordinační schůzky:

- Zhotovitel předloží ústní zprávu k průběhu plnění Smlouvy.
- Smluvní strany řeší průběh plnění díla v souladu s technickým zadáním, BIM protokolem a BEP.
- Lze projednat a předschválit změny v rozsahu, či obsahu plnění Smlouvy, stejně jako úpravu specifikace nebo harmonogramu plnění Smlouvy, za předpokladu, že uvedené změny nevybočí z předmětu plnění této Smlouvy.
- Objednatel je oprávněn vznášet výhrady a uplatňovat vady plnění Zhotovitele.
- Budou řešeny spory z plnění Smlouvy.

3. Zhotovitel z každé Koordinační schůzky pořídí zápis, pokud se strany nedohodnou jinak. Zápis musí být odsouhlasen Objednatelem. Změna Smlouvy musí být odsouhlasena zástupci smluvních stran pro věci smluvní s tím, že ke Smlouvě bude uzavřen dodatek, případně podepíšíou změnový list obsahující příslušnou změnu.

4. Spory ze smluvních stran budou řešeny následujícím způsobem:

- Technické překážky v rámci plnění Smlouvy budou řešit předně pověření pracovníci, kteří jsou pověřeni ke komunikaci v BIM protokolu, a to v případě, že řešení nesnese odkladu a nelze ji včas projednat na Koordinační schůzce.
- V případě, že není možné vyřešit spor postupem dle předchozího bodu, bude spor řešen v rámci Koordinační schůzky.
- V případě, že nedojde k vyřešení sporu v rámci Koordinační schůzky, bude spor eskalován na zástupce smluvních stran, které jsou oprávněny zastupovat smluvní strany ve věci smluvních.

Komentář:

Uvedené ustanovení navazuje na části BIM protokolu, zejména čl. 9 (obecné zásady řešení konfliktů) a čl. 10 řešení změn dokumentů. V rámci realizace projektů dochází:

- k objektivním okolnostem, které vyžadují změnu projektu,
- upravují se požadavky ze stran Objednatele/Pověřující strany na realizaci projektu,
- dochází k upřesnění okolností a podmínek plnění projektu.

Všechny výše uvedené skutečnosti mají vliv na obsah smlouvy a předmět plnění. Veškeré změny související s úpravou projektu musí být řešeny řízeně a flexibilně, aby nevznikaly konflikty v rámci realizačního a projektového týmu.

Nastavení procesů pro řízení týmů a řešení případných sporů je zásadní s ohledem na efektivní a včasné plnění projektů.

Řízení projektu, jak je popsáno v BIM protokolu, vychází z ISO 19650. V zájmu zachování konzistentnosti textu se proto doporučuje zpracovat ustanovení do smlouvy.

V ustanovení je popsán proces organizace Koordinačních schůzek a obsah řešení agendy. Současně ujednání popisuje proces eskalace, kdy:

- na základní úrovni je proces řešen v rámci realizačního a projektového týmu,
- pokud se jedná o procesní změnu, je vše projednáno a odsouhlaseno postupem dle BIM protokolu,
- pokud se jedná o změnu, která má dopad do textu smlouvy, musí být záležitost projednána a odsouhlasena formou změny smlouvy,
- eskalace problému, který nebude vyřešen v rámci projektového a realizačního týmu, bude posunut na vyšší úroveň zástupců.

Současně upozorňujeme, že veškeré změny smlouvy musí být posouzeny v souladu s ustanovením § 222 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

Zpracovali: **Pracovní skupina (PS) Tvorba BIM dokumentace**



Česká agentura pro standardizaci

Biskupský dvůr 1148/5, 110 00 Praha 1

+420 221 802 802

info@agenturacas.gov.cz

www.agenturacas.gov.cz

BIM@agenturacas.gov.cz

www.KoncepceBIM.gov.cz