

Praktické příklady pro zatřídění změn podle § 222 odst. 2 až 6 ZZVZ

	typová situace	skupiny změn	ustanovení § 222 ZZVZ	klíčové slovo	poznámka	zdroj
pořadí		změny časové				
1.	Vysoký počet pracovních neschopností a karantén zaměstnanců dodavatele mající negativní dopad do harmonogramu plnění.	Zhotovitel v souladu s příslušným ustanovením smlouvy oznámil objednateli existenci mimořádné nepředvídatelné a nepřekonatelné překážky spočívající ve vysokém počtu pracovních neschopností a nařízených řetězících se karantén u zaměstnanců zhotovitele v důsledku epidemie koronaviru mající za následek nemožnost zajistit provádění prací dle platného harmonogramu. Dle platného harmonogramu potřebuje zhotovitel na realizaci dotčeného plnění souhrnně 53 pracovních dnů a 13 odborných pracovníků, z nichž je aktuálně 10 v nařízené karanténě, která se řetěží. I přes veškeré vynaložené úsilí a organizační opatření (přesun zaměstnanců zhotovitele z jiných staveb a snaha o zajištění kapacit formou poddodávky) nelze potřebnou kapacitu odborných pracovníků zajistit. TDI provedl průzkum trhu a zjistil, že příslušní odborní pracovníci skutečně nejsou v současné době na trhu k dispozici a souhlasil s návrhem zhotovitele na prodloužení termínu plnění.	§ 222 odst. 6	COVID-19; karanténa; epidemie	Dle rozhodovací praxe ÚOHS nelze aplikovat § 222 odst. 4 ZZVZ - změnu není možné porovnat s finančním limitem.	stanovisko MMR - Doporučení ke změnám v nouzovém stavu
2.	Možnosti prodloužení rámcové dohody uzavřené na dobu kratší než 4 roky.	Zadavatel uzavřel rámcovou dohodu (RD) s jedním účastníkem na 1 rok. Pár týdnů před koncem účinnosti RD bylo vyčerpáno cca 8,4 mil. Kč z celkového možného objemu 14,5 mil. Kč. Novou, centrální RD, která měla navázat na stávající RD se zatím nepodařilo vysoutěžít. Zadavatel řeší možné prodloužení stávající RD do doby vyčerpání celkové částky.	§ 222 odst. 6	rámcová dohoda; prodloužení doby plnění		při splnění znaku nepředvídatelosti - Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 9 As 153/2019 – 73 ze dne 8. 8. 2019
3.	Změna závazku ze smlouvy spočívající pouze v prodloužení doby plnění díla.	Prodloužení termínu plnění díla v důsledku nepředvídatelné okolnosti, kdy změna závazku spočívá pouze v prodloužení doby plnění, tj. beze změny v předmětu plnění apod. Např. prodloužení termínu dokončení díla o dobu, po kterou v důsledku zpoždění dodávek nemohlo být dílo realizováno.	§ 222 odst. 6	prodloužení doby plnění		rozhodnutí ÚOHS č. j.: ÚOHS-R0035/2018/VZ-14930/2018/321/ZSř ze dne 22. 5. 2018
4.	Prodloužení doby plnění díla v důsledku skrytých vad stavby.	V průběhu zahájených rekonstrukčních prací na díle, a to po odkrytí podlah a otlučení omítek, byly zjištěny skryté závady na budově, o nichž nevěděl ani projektant stavby, když je bylo možné zjistit až po odstěhování nájemníků budovy. Smluvní strany se proto dohodly na prodloužení doby plnění veřejné zakázky.	§ 222 odst. 6	prodloužení doby plnění; skryté vady		stanovisko MMR - Doporučení ke změnám v nouzovém stavu rozhodnutí ÚOHS č. j.: ÚOHS-25642/2021/500/Iso ze dne 2. 8. 2021



změny finanční						
1.	Navýšení cen materiálů v důsledku cenového nárůstu cen ve stavebnictví.	Přípočty navýšení cen materiálů ve 3. a 4. čtvrtletí roku 2021 postupem dle § 222 odst. 4 ZZVZ v rozsahu tzv. de minimis, tj. do 15 % původní hodnoty závazku ze smlouvy, nebo dle § 222 odst. 6 ZZVZ při nemožnosti využití postupu dle § 222 odst. 4 ZZVZ a zároveň při splnění podmínky nepředvídatelnosti daného cenového nárůstu.	§ 222 odst. 4/6	navýšení ceny		stanovisko MMR - Společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj a Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k problematice nárůstu cen stavebních materiálů
2.	Navýšení mezd zaměstnanců dodavatele v důsledku legislativních změn.	Navýšení mezd zaměstnanců v návaznosti na „skokové“ zákonné zvýšení minimální mzdy postupem dle § 222 odst. 4 ZZVZ v rozsahu tzv. de minimis, tj. do 15 % původní hodnoty závazku ze smlouvy, nebo dle § 222 odst. 6 ZZVZ při nemožnosti využití postupu dle § 222 odst. 4 ZZVZ a zároveň při splnění podmínky nepředvídatelnosti daného cenového nárůstu.	§ 222 odst. 4/6	navýšení ceny; minimální mzda		rozhodnutí ÚOHS č. j.: ÚOHS-S0288/2017/VZ-00493/2018/511/Sváz ze dne 5. 1. 2018
změny věcné (v předmětu plnění)						
1.	Zjištění skutečného stavu objektu v průběhu realizace, se kterým projektová dokumentace nepočítala.	Rekonstrukce objektu nepočítala s výměnou opláštění instalačních šachet. Během rekonstrukce objektu však bylo zjištěno, že opláštění některých instalačních šachet obsahuje azbest. Tato skutečnost nebyla uvedena v dokumentaci skutečného provedení stavby a neodhalily ji ani namátkové průzkumné sondy provedené zadavatelem v rámci přípravy zakázky. Likvidaci azbestu a následně nové opláštění instalačních šachet lze tudíž považovat za nepředvídatelné práce, protože zadavatel toto nemohl předpokládat ani přes přiměřeně pečlivou přípravu zakázky. Mohl sice udělat sondy nikoli namátkově, ale všude, toto by však bylo časově i ekonomicky nepřiměřené.	§ 222 odst. 6	zjištění skutečného stavu; dokumentace; průzkum; vada dokumentace	při dodržení limitů lze využít § 222 odst. 4	čl. 109 směrnice 2014/24/EU o zadávání veřejných zakázek
						rozhodnutí ÚOHS č. j.: ÚOHS-S0018/2019/VZ-07240/2019/541/PDz ze dne 12. 3. 2019
						článek Změny závazků ze smlouvy
2.	Zjištění skutečného stavu objektu v průběhu realizace po očištění omítek.	V průběhu prací byly po očištění interiérových omítek zjištěny následující skutečnosti: Zdivo na rozmezí interiéru – exteriéru v místnostech xx, yy a zz je v havarijním stavu (nedostatečně promaltované spáry, nízká únosnost malty ložných spár, oslabení pilířů neodbornými zásahy, neprovázané svíslé spáry zdiva). Překlad nad spodní řadou oken v místnostech xx je zhotoven z hlinitanových cementů a má velmi nízkou únosnost. Z tohoto důvodu zakázal statik další postup prací nad těmito prostory a navrhl opatření, která se týkají podchycení hlinitanového nadpraží oken ocelovými rámy a zpevnění zděné konstrukce ocelovou výztuží a stříkaným betonem. Lze podřadit pod změnu dle § 222 odst. 5 ZZVZ, v případě splnění podmínky nepředvídatelnosti rovněž pod § 222 odst. 6 ZZVZ.	§ 222 odst. 5/6	zjištění skutečného stavu; zdivo		DVOŘÁK, David, MACHUREK, Tomáš, NOVOTNÝ, Petr, ŠEBESTA, Milan a kol. Zákon o zadávání veřejných zakázek. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1076 an.
3.	Zjištění skutečného stavu objektu v průběhu realizace po demontáži oken a tím vyvolané vícepráce.	Při návrhu stavebních prací, které je nutné provést v rámci změnového listu – Sanace obvodového zdiva, navrhl statik umístění ocelových výztužných rámu kolem oken v posluhárnách xx, aby byla zajištěna stabilita hlinitanových překladů mezi spodní a horní řadou oken. Pro osazení ocelových rámu bylo nutno stávající okna v posluhárnách demontovat. Po demontáži se ukázal špatný technický stav oken. Po prohlídce a kontrole oken ze strany TDI, projektanta a investora bylo rozhodnuto o jejich opravě.	§ 222 odst. 5	zjištění skutečného stavu; sanace; zdivo		rozhodnutí ÚOHS č. j.: ÚOHS-R0061/2019/VZ-14582/2019/322/JSu ze dne 27. 5. 2019



4.	Zjištění skutečného stavu objektu v průběhu realizace, se kterým projektová dokumentace nepočítala.	V průběhu prací na připojení stoupacího vedení dešťové kanalizace bylo u větvi D2, D3 a 2 zjištěno, že je není možné napojit na ležatou kanalizaci dle projektové dokumentace pro výběr dodavatele. PD vycházela v případě napojení větvi dešťové kanalizace z Dokumentace skutečného provedení stavby „Rekonstrukce kanalizační stoky D“; vzhledem k nedávné tvorbě této Dokumentace a provozu menzy v dotčených prostorách nebylo přistoupeno k průzkumným pracím z důvodu dohledání nápojních bodů. Rekonstruované stoupací vedení je potřeba zaústit do ležaté kanalizace, proto budou provedeny kopané sondy a ležatá kanalizace bude dohledána.	§ 222 odst. 5	zjištění skutečného stavu; dokumentace; průzkum; vada dokumentace		rozhodnutí ÚOHS sp. zn.: ÚOHS-R0149/2020/VZ ze dne 19. 10. 2020
5.	Zjištění skutečného stavu objektu v průběhu realizace, se kterým projektová dokumentace nepočítala.	Zajištění vnitřní konektivity školy - Teprve při realizaci zakázky se zjistilo, že ve třípatrové budově školy se zapomělo na 3. patro a v projektu i položkovém rozpočtu byly řešeny pouze 2 patra. Nutnost zajistit konektivitu i ve 3. patře.	§ 222 odst. 6	zjištění skutečného stavu; konektivita; chybějící plnění		
6.	Dodatečné projektové práce vyvolané požadavky provozovatele budovy.	Dodatečné projektové práce na základě jednání s budoucím provozovatelem areálu, který vznesl požadavek na rekonstrukci několika dalších stavebních objektů, se kterými se při zadání veřejné zakázky nepočítalo. Jednání s budoucím provozovatelem probíhala až v průběhu realizace projektových prací, při zadávání veřejné zakázky na PD nebyl ještě budoucí provozovatel zadavateli (vlastníkovi areálu) znám. Lze podřadit pod změnu dle § 222 odst. 5 ZZVZ, v případě splnění podmínky nepředvídatelnosti rovněž pod § 222 odst. 6 ZZVZ.	§ 222 odst. 5/6	dokumentace; dodatečný požadavek		
7.	Zjištění skutečného stavu objektu v průběhu realizace, se kterým projektová dokumentace nepočítala.	V průběhu provádění díla je zjištěno, že stav místa plnění neodpovídá stavu, z něhož vycházela technická (projektová) dokumentace, což vyvolá potřebu dodatečného plnění, případně změny původního plnění (technologické změny, změny použitých materiálů či zařízení nebo jejich množství apod.).	§ 222 odst. 6	vada dokumentace; dodatečné plnění		
8.	Dodatečné plnění v průběhu realizace, se kterým projektová dokumentace nepočítala.	V průběhu provádění díla je zjištěna chyba či opomenutí v technické (projektové) dokumentaci, která vyvolá potřebu dodatečného plnění, případně změny původního plnění (technologické změny, změny použitých materiálů či zařízení nebo jejich množství apod.).	§ 222 odst. 6	vada dokumentace; dodatečné plnění		rozhodnutí ÚOHS č.j. ÚOHS-S0018/2019/VZ-07240/2019/541/PDz ze dne 12. 3. 2019
9.	Snížení rozsahu plnění v průběhu realizace, se kterým projektová dokumentace nesprávně počítala.	V důsledku chyby či opomenutí v technické (projektové) dokumentaci nebo jiné objektivní okolnosti se ukáže, že určité dodávky nebude potřeba realizovat.	§ 222 odst. 6	vada dokumentace; méněpráce		



změny smíšené (čas+finance; finance+předmět plnění atd.)						
1.	Rozšíření díla o nové položky a s tím související nárůst ceny díla a prodloužení doby plnění.	Zadavatel provedl rozšíření plnění předmětu smlouvy o položku či položky s nárůstem sjednané ceny (změna kvalitativní - ekonomickou vyjádřitelná a ohodnotitelná), s čímž bylo spojeno prodloužení doby trvání smlouvy/termínu dokončení (změna kvalitativní).	§ 222 odst. 5	vícepráce; nárůst ceny; prodloužení doby plnění	při dodržení limitů lze využít § 222 odst. 4	DVOŘÁK, David, MACHUREK, Tomáš, NOVOTNÝ, Petr, ŠEBESTA, Milan a kol. Zákon o zadávání veřejných zakázek. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1076 an.
2.	Zjištění skutečného stavu objektu v průběhu realizace, se kterým projektová dokumentace nepočítala a s tím související vícepráce a méněpráce.	Změnový list řeší chybu projektové dokumentace, resp. chyby ve VV, který uvádí nesprávné rozměry PVC podlah a vyzdívek. Do VV nebyla zahrnuta plocha podlah v 2.-9.NP a naopak v něm byla uvedena výměra soklů v pokojích, které se neuvažují realizovat a odečítají se. V oddíle svíslé konstrukce byla ve VV chyba v psaní (použití znaménka krát místo plus), která způsobila chybný výpočet vyzdívek. Dodatečné práce věcně i časově souvisí s původním předmětem díla, protože jsou dle SoD jeho součástí a pouze se upravuje jejich množství. Práce tedy musí provést stávající zhotovitel.	§ 222 odst. 5	dokumentace; výkaz výměr; vady dokumentace		
3.	Dodatečné plnění v průběhu realizace, se kterým nebylo ve všech dokumentech počítáno - rozpor mezi projektovou dokumentací a výkazem výměr.	Nezbytné vícepráce - plnění je zahrnuto v projektové dokumentaci, nikoliv však ve výkazu výměr, a to buď vůbec nebo jen částečně, a naopak. Důsledkem může být navýšení ceny díla.	§ 222 odst. 5	projektová dokumentace; výkaz výměr; vícepráce; nárůst ceny		
4.	Dodatečné plnění v průběhu realizace, se kterým projektová dokumentace nepočítala.	Nezbytné vícepráce - plnění v projektové dokumentaci chybí úplně, byť se ukáže, že projektant (nebo i objednatel) mohl předpokládat (předvídat), že to tam být má a bez toho nelze dokončit dílo (tzn. je to změna nezbytná) – nedostatečně zdokumentovaný skutečný stav objektu při projektování. Důsledkem je navýšení ceny díla.	§ 222 odst. 5	projektová dokumentace; výkaz výměr; vícepráce; nárůst ceny		rozhodnutí ÚOHS Č. j.: ÚOHS-S0034/2019/VZ-20905/2020/522/PKř ze dne 9. 7. 2020
	Odchod pracovníků z Ukrajiny a důsledky tím vyvolané.	V souvislosti se situací na Ukrajině a se zavedením sankčních mechanismů může nastat situace, kdy je realizace veřejné zakázky ztížena (např. zdržení dodávek různých komodit či jejich reálná aktuální nemožnost dodání, prodloužování harmonogramů, přerušení běžných dodavatelských řetězců, vzrůstající ceny).	§ 222 odst. 6	nepředvídatelnost; válečný stav; vyšší moc		stanovisko MMR - Informace ke změnám smluv s ohledem na situaci na Ukrajině; Informace k aktuální situaci odchodů ukrajinských pracovníků z realizace veřejných zakázek a dopadu na změny smluv
změny jiné						



1.	Změna závazku ze smlouvy spočívající ve změně smluvních podmínek plnění.	Prodloužení/zkrácení záruční lhůty oproti zvýšení/snížení ceny. Náhrada bankovní záruky za jiné plnění (případně náhrada za pojištění záruky), např. za slevu z ceny. Zkrácení/prodloužení splatnosti faktur oproti úpravě ceny za plnění. Přiměřené prodloužení doby plnění	§ 222 odst. 3 písm. a) a b)	záruční lhůta; splatnost faktur; bankovní záruka		rozsudek Soudního dvora EU ve věci C-454/06 presstext Nachrichtenagentur ze dne 19. 6. 2008
2.	Změna závazku ze smlouvy před jejím podpisem.	Změny smlouvy před jejím podpisem - připuštěny jsou změny formálního charakteru (např. oprava chyb v psaní, aktualizace kontaktních údajů smluvních stran).	§ 222 odst. 3	změny formálního charakteru		rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně ze dne 28.02.2022, č. j. 7 As 165/2020 – 40
3.	Změna závazku ze smlouvy vyvolaná legislativou.	Změna legislativy v průběhu plnění veřejné zakázky (normy, zákon apod.)	§ 222 odst. 6	změny legislativy		
vyhrazené změny						
1.	Vyhrazená změna závazku ze smlouvy.	Inflační, valorizační či obdobná cenová doložka	§ 222 odst. 2	inflace; valorizace; úprava ceny díla	Změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku nebo RD si lze vyhradit za splnění následujících podmínek: – podmínky pro tuto změnu a její obsah jsou v zadávacích podmínkách jednoznačně vymezeny a – změna nemění celkovou povahu veřejné zakázky.	Vzorová inflační doložka pro zakázky na stavební práce
2.		Klimatická výhrada	§ 222 odst. 2	klimatická výhrada		rozhodnutí ÚOHS č. j.: ÚOHS-R0032/2018/VZ-15290/2018/323/Ebr ze dne 25. 5. 2018
3.		Přerušeni prací	§ 222 odst. 2	přerušeni prací		
4.		Prodloužení doby plnění díla	§ 222 odst. 2	prodloužení doby		
5.		Prodlení objednatele	§ 222 odst. 2	prodlení		
6.		Claimy na čas/peníze dle smluvních podmínek FIDIC	§ 222 odst. 2	claim		rozhodnutí ÚOHS č. j.: ÚOHS-S0338/2018/VZ-20803/2019/512/TDv ze dne 30. 7. 2019
7.		Vyhrazená změna dodavatele (zhotovitele díla)	§ 222 odst. 2	změna dodavatele		rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2020, č. j. 29 Af 46/2019

Zkratky:

ZZVZ - zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů

PD - projektová dokumentace

MMR - Ministerstvo pro místní rozvoj

ZL - změnový list

ÚOHS - Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

SoD - smlouva o dílo

RD - rámcová dohoda

TDI - technický dozor investora