

PRAKTICKÝ NÁSTROJ PRO ISP a samosprávy

Checklist pro smlouvu o koordinaci stavebních prací

Co má obsahovat smlouva uzavíraná podle § 10 zákona č. 194/2017 Sb. a čl. 5 nařízení (EU) 2024/1309 (GIA). Použijte při review návrhu druhé strany nebo při kontrole vlastního vzoru.

Status: Materiál vychází z platné úpravy ke květnu 2026 — nařízení GIA (přímo použitelné od 12. 11. 2025), zákona č. 194/2017 Sb. (ZOSN) ve znění novely od 1. 1. 2026, zákona č. 127/2005 Sb. (ZoEK) a zákona č. 416/2009 Sb. (liniový zákon). Sněmovní tisky 55, 56 a 67 jsou v legislativním procesu — kde se na ně odkazuje, jde o návrhové znění. BEREC Guidelines představují doporučený interpretační rámec pro řešení sporů.

Jak checklist používat

Checklist je strukturován podle článků vzorové smlouvy ČTÚ, BEREC. Při čtení návrhu smlouvy si projděte každou sekci a odškrtněte položky, které jsou v dokumentu skutečně obsažené a skutečných smluv v databázi smluv. Chybějící body neznamenaají automatickou vadu, ale jsou to oblasti, na které se zeptat — nebo si je do smlouvy nechat doplnit.

- Checkbox** Položka, kterou v návrhu hledíte. Pokud chybí, žádejte doplnění.
- i** **Pozor** Typická past nebo nevýhodná formulace, na kterou si dát pozor.
- ✓** **Tip** Praktická rada pro malého ISP.

Než začnete: Vždy si vyžádejte aktuální vzor ČTÚ na ctu.gov.cz/vzory-smluv-dle-zakona-c-1942017-sb. Vlastní vzor druhé strany může vypadat oficiálně, ale často obsahuje účelové asymetrie v neprospěch operátora.

01 Identifikační údaje smluvních stran

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Označení smluvních stran jako Povinná osoba (investor / VSP) a Oprávněná osoba (operátor)	čl. úvod
<input type="checkbox"/> Plné identifikační údaje: název, sídlo, IČO, DIČ, statutární zástupce	—
<input type="checkbox"/> ID datové schránky obou stran	—
<input type="checkbox"/> Kontaktní osoba pro koordinaci (jméno, telefon, e-mail) zvlášť od statutárního zástupce	—
<input type="checkbox"/> Číslo oznámení podnikání operátora u ČTÚ	—
<input type="checkbox"/> Číslo smlouvy a označení verze (např. č. .../20...)	—

Pozor: Kontaktní osoba pro koordinaci je v praxi důležitější než statutár — měl by to být někdo, kdo zvedá telefon a má reálné pravomoci na stavbě. Trvejte na zapsání operativního kontaktu, ne jen ředitele.

Tip: Pokud jednáte s velkým investorem (ŘSD, kraj, obec), předem si ověřte v registru smluv (smlouvy.gov.cz), jak takové smlouvy obvykle uzavírá — najdete v nich i jejich obvyklé sazby, lhůty a metodiku rozdělení nákladů.

02 Účel, předmět a právní režim

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Výslovný odkaz na § 10 zákona č. 194/2017 Sb. a čl. 5 nařízení GIA	čl.....
<input type="checkbox"/> Definice předmětu koordinace (uložení prvků VHCN — chráničky, mikrotrubičky, kabely)	čl.....
<input type="checkbox"/> Potvrzení, že stavba investora je financována zcela nebo zčásti z veřejných prostředků	čl.....
<input type="checkbox"/> Vybraný právní režim stavby operátora: přípolož / koordinovaná stavba s povolením / kombinace	čl.....
<input type="checkbox"/> Pokud režim přípolož: odkaz na § 2i odst. 3 zákona č. 416/2009 Sb.	čl.....

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Pokud kombinace: rozdělení trasy uvedeno v příloze (mapový podklad / koordinační situační výkres)	Příloha 3

Pozor: Bez výslovného potvrzení, že stavba je financována z veřejných prostředků, ztrácíte hlavní argument pro povinnost koordinace podle čl. 5 GIA. Tuto větu si do smlouvy prosadte i tehdy, když je samozřejmá.

03 Popis stavebních prací

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Identifikace stavby investora: název, umístění (k. ú., ulice, parcely), druh prací	čl.....
<input type="checkbox"/> Termíny stavby investora: předpokládané zahájení a doba trvání	čl.....
<input type="checkbox"/> Zhotovitel hlavní stavby a kontaktní údaje	čl.....
<input type="checkbox"/> Číslo povolení / IČS hlavní stavby	čl.....
<input type="checkbox"/> Identifikace stavby operátora: druh a rozsah prací, počet chrániček, typ optiky	čl.....
<input type="checkbox"/> Trasový úsek operátora: délka, lokalizace (mapová příloha)	čl.....
<input type="checkbox"/> Odkaz na projektovou dokumentaci operátora jako přílohu smlouvy	čl.....
<input type="checkbox"/> Zhotovitel a kontaktní údaje pro stranu operátora	čl.....

Tip: Vyžadujte si od investora alespoň koordinační situační výkres, ideálně ve formátu DGN/DWG. Bez něj nemůžete spolehlivě naplánovat trasu chráničkovodu a riskujete kolize.

04 Práva a povinnosti smluvních stran

Společné závazky

- Závazek vzájemné součinnosti s cílem minimalizovat náklady a dobu výstavby
- Investor (VSP) si zachovává kontrolu nad koordinací
čl. 5 odst. 2 písm. b) GIA, BEREC par. 9
- Operátor respektuje technologický postup a harmonogram hlavní stavby
- Před zahájením zemních prací obě strany zajistí vytyčení vlastních sítí; náklady na vytyčení nese každá strana sama

Povinnosti investora (VSP)

- Informovat operátora o harmonogramu a jeho změnách min. 5 pracovních dnů předem
- Umožnit operátorovi vstup na staveniště dle harmonogramu
- Poskytnout přístup ke koordinačnímu situačnímu výkresu a projektové dokumentaci
- Zajistit pravidelná koordinační jednání (kontrolní dny), min. 1× za 14 dnů

Povinnosti operátora

- Podat žádost o koordinaci min. 1 měsíc před předložením konečného projektu k povolení
čl. 5 odst. 2 písm. c) GIA
- Provést pokládku bezodkladně po odkrytí výkopu, nejpozději do XX hodin od výzvy
konkrétní hodnota v hodinách musí být doplněna
- Uhradit přímé/inkrementální náklady vyvolané koordinací
- Poskytnout součinnost při zpracování společné PD; uhradit úpravy PD investora vyvolané koordinací
- Dodržovat prostorové normy (ČSN 73 6005) a podmínky BOZP

Pozor: Lhůta do XX hodin od výzvy je často zdrojem sporů. Trvejte na realistické lhůtě (typicky 24–72 hodin) zohledňující dojezd montážní čety. Lhůta 8 hodin je u malých ISP s jednou četou obvykle nesplnitelná.

05 Časová koordinace a harmonogram

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Harmonogram koordinovaných prací jako příloha smlouvy	Příloha 1
<input type="checkbox"/> Soulad harmonogramu s harmonogramem hlavní stavby investora	čl.....
<input type="checkbox"/> Konkrétní lhůta pokládky po odkrytí rýhy (v hodinách) — vyplněno!	čl.....
<input type="checkbox"/> Definovaný způsob výzvy ze strany investora (e-mail, SMS) a její forma	čl.....
<input type="checkbox"/> Pravidlo pro případ prodlení operátora: investor smí rýhu zahrnout	čl.....
<input type="checkbox"/> Pravidlo o vyloučení kumulace: pokud byla rýha zahrnuta, neuplatní se smluvní pokuta dle čl. XIII.1	čl.....
<input type="checkbox"/> Pravidlo: operátor nese náklady prostojů hlavní stavby způsobených svým prodlením	čl.....

Tip: Hlídejte si větu smluvní pokuta dle čl. XIII se v případě zahrnutí výkopu neuplatní. Bez ní můžete být postihováni dvakrát — pokutou i náklady na znovuotevření výkopu.

06 Rozdělení nákladů — nejdůležitější článek

Klíčový princip: GIA i BEREC vyžadují, aby koordinace nezatížila investora nenávratnými dodatečnými náklady, ale zároveň aby operátor platil jen takové náklady, které by bez koordinace nevznikly. Špatně formulovaný článek V je nejčastější příčina, kdy ze sdílení vychází operátor draž než kdyby kopal sám.

A) Přímé / inkrementální náklady — nese operátor

- Rozšíření výkopu (hlubší/širší rýha) nad rámec původní PD
- Materiál operátora (chráničky, mikrotrubičky, písek pro lože a obsyp)
- Instalace a pokládka infrastruktury operátora
- Úpravy PD investora vyvolané koordinací
- Náklady na BOZP přiřitatelné koordinaci
- Prostoje hlavní stavby způsobené prodlením operátora

B) Sdílené / společné náklady — dělí se podle metodiky

- Základní výkopové práce (hloubení, pažení, odvoz zeminy)
- Zásypové práce a zhutnění
- Obnova povrchu (dlažba, asfalt)
- Zábor veřejného prostranství, dopravní značení
- Režijní náklady stavby (zařízení staveniště, povolení, dokumentace)

Metodika rozdělení sdílených nákladů — vybraná varianta

BEREC GL BoR (25) 140 par. 30 připouští tyto metody:

- Varianta A — rovný díl 50:50 (rychlá dohoda u jednoduchých případů)
- Varianta B — poměr dle kapacity infrastruktury jednotlivých stran
- Varianta C — Shapleyho metoda na základě hypotetických standalone nákladů
- Varianta D — podle prostoru ve výkopu (rozměr rýhy připadající na stranu)

Pozor: Varianta A (50:50) zní fér, ale pro malého ISP je často nevýhodná: vy přidáte do širokého výkopu jen úzkou chráničku, ale platíte polovinu z výkopu, který by investor stejně musel udělat. Pro malé objemy preferujte variantu B nebo D.

Transparentnost a fakturace

- Předběžný rozpočet jako příloha smlouvy
Příloha 4
- Vyúčtování skutečných nákladů do 30 dnů po dokončení
- Vyúčtování obsahuje: seznam položek, použitou metodu, alokační koeficienty, srovnání standalone vs. koordinovaných nákladů
BEREC par. 31
- Splatnost faktur (typicky 30 dnů od doručení)

07 Projektová dokumentace

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Lhůta pro předložení PD operátora od uzavření smlouvy	čl.....
<input type="checkbox"/> Závazek projektanta investora zpracovat PD operátora do koordinačního situačního výkresu	čl.....
<input type="checkbox"/> Pravidlo: úpravy PD investora vyvolané koordinací hradí operátor	čl.....
<input type="checkbox"/> Informační povinnost o změnách PD do 5 pracovních dnů	čl.....

08 Bezpečnost práce (BOZP)

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Koordinátora BOZP zajišťuje investor (zadavatel stavby)	§ 14 zák. 309/2006 Sb.
<input type="checkbox"/> Operátor hradí poměrnou část nákladů na koordinátora BOZP	čl.....
<input type="checkbox"/> Konkrétní částka nebo podíl operátora vyplněn	čl.....
<input type="checkbox"/> Závazek operátora a jeho zhotovitele dodržovat Plán BOZP	čl.....
<input type="checkbox"/> Rozdělení odpovědnosti za bezpečnost zaměstnanců a subdodavatelů	čl.....
<input type="checkbox"/> Plán BOZP jako příloha smlouvy	Příloha 5

Pozor: Trvejte na konkrétní částce nebo podílu za koordinátora BOZP — formulace poměrná část bez čísla otevírá dveře nepřiměřeným fakturám. Realistický podíl malého ISP s úzkou chráničkou v širokém výkopu je typicky 5–15 %.

09 Dokladová část a ukončení stavby

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Předání geodetického zaměření skutečného provedení do 30 dnů od dokončení	čl.....
<input type="checkbox"/> Závazek operátora předat údaje do DTM přes IS DMVS	čl.....
<input type="checkbox"/> Pravidlo, že nedostatky operátora neblokují kolaudaci hlavní stavby	čl.....
<input type="checkbox"/> Lhůta pro předložení dokladové části	čl.....

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Obsah předávacího protokolu (viz níže)	čl.....

Obsah předávacího protokolu

- Identifikace stavby a úseku
- Soupis uložených prvků (počet a typ chrániček, délka)
- Fotodokumentace před zasypem
- Výsledky hutních zkoušek v dotčeném úseku
- Potvrzení o předání dat do DTM (identifikátor záznamu)
- Podpisy obou stran

Tip: Předání dat do DTM je samostatná povinnost stavebníka (§ 4b odst. 9 zák. 200/1994). Navrhovaná sankce podle projednávaného ST 56 hrozí za její nesplnění pokuta až 10 mil. Kč / 5 % obratu. Nikdy nepodepisujte předávací protokol bez identifikátoru záznamu DMVS.

10 Předání a převzetí díla

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Postup pro výzvu k převzetí	čl.....
<input type="checkbox"/> Lhůta investora na provedení prohlídky (typicky 5 pracovních dnů)	čl.....
<input type="checkbox"/> Pravidlo, že vady operátora neblokují kolaudaci hlavní stavby	čl.....
<input type="checkbox"/> Lhůta pro odstranění vad	čl.....
<input type="checkbox"/> Odkaz na § 2628–2630 OZ pro předání díla	—

11 Věcná břemena, ochranná pásma, vyjadřování

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Doložka, že smlouva slouží jako dohoda o přípoloži dle § 2i odst. 3 zák. 416/2009 Sb.	čl.....
<input type="checkbox"/> Potvrzení, že ochranné pásmo přípolože nepřekročí ochranné pásmo hlavní stavby	čl.....
<input type="checkbox"/> Pravidlo, že každá strana si zajišťuje vlastní věcná práva (služebnosti)	čl.....
<input type="checkbox"/> Výslovná zmínka, že u přípolože jako drobné stavby § 104a ZoEK ex lege NEVZNIKNE	čl.....
<input type="checkbox"/> Pokud relevantní: úprava využití vyřazených potrubí (oznamovací lhůta odstranění min. 6 měsíců)	čl.....
<input type="checkbox"/> Ochranné pásmo nově uložené SEK 0,5 m dle § 102 ZoEK	čl.....
<input type="checkbox"/> KLÍČOVÉ: Závazek operátora poskytovat vyjádření k existenci SEK pro budoucí stavby investora	čl.....
<input type="checkbox"/> Vyjadřování bezúplatně a ve lhůtě 15 dnů od žádosti	čl.....
<input type="checkbox"/> Závazek aktualizovat data o SEK v DTM/IS DMVS	čl.....
<input type="checkbox"/> Vytyčení SEK na žádost investora ve lhůtě do 10 pracovních dnů	čl.....

Pozor: Článek .. (vyjadřování) je nepříjemný — investor jím získává trvalé právo na bezplatná vyjádření. Pokud trasu uložíte v lukrativním území, znamená to do budoucna desítky až stovky bezplatných úkonů. Buďte si přesně specifikujte rozsah (jen pro úseky koordinované touto smlouvou), nebo si vyhradíte zpoplatnění opakovaných žádostí.

Pozor: „U přípolože realizované bez povolení záměru vzniká významné interpretační riziko, zda mohou nastat účinky § 104a ZoEK, protože chybí samotné povolení záměru. Doporučuje se proto zajistit soukromoprávní titul samostatně.“

12 Provoz, servis, údržba a budoucí zásahy

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Vzájemná informační povinnost o plánovaných opravách min. 30 dnů předem	čl.....

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Pravidlo: výkop hradí strana, která opravu vyvolala	čl.....
<input type="checkbox"/> Pravidlo: současné využití otevřeného výkopu = dělení 50:50	čl.....
<input type="checkbox"/> Restaurace povrchů: lhůta max. 10 prac. dnů od dokončení zemních prací	čl.....
<input type="checkbox"/> Havarijní opravy: právo na okamžitý přístup, oznámení do 24 hodin, obnova povrchu do 5 prac. dnů	čl.....
<input type="checkbox"/> Náklady havarijní opravy nese vlastník havarující sítě	čl.....
<input type="checkbox"/> Modernizace: zatahování kabelů do existujících chrániček bez souhlasu investora (s oznámením)	čl.....
<input type="checkbox"/> Rozšíření kapacity vyžadující zemní práce: souhlas investora	čl.....
<input type="checkbox"/> Přeložky podle § 104 odst. 17 ZoEK — náklady nese strana, která přeložku vyvolala	čl.....
<input type="checkbox"/> Lhůta operátora pro součinnost při přeložce: 30 dnů od písemné výzvy	čl.....

Tip: Modernizační doložka (čl. XI.5) je zlato. Pokud ji v návrhu nevidíte, doplňte ji. Bez ní budete potřebovat souhlas investora pokaždé, když budete zatahovat další vlákno do existující chráničky, což je provozně neúnosné.

13 Náhrada škody, záruky, pojištění

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Odpovědnost za škodu podle § 2924 a § 2926 OZ	čl.....
<input type="checkbox"/> Pojištění odpovědnosti za škodu operátora — minimální limit (typicky 10 mil. Kč)	čl.....
<input type="checkbox"/> Doba krytí: po celou dobu realizace + po dobu záruky	čl.....
<input type="checkbox"/> Kopie pojistné smlouvy jako příloha	čl.....
<input type="checkbox"/> Doložka o škodě na SEK jako škodě na funkčním celku (judikatura NS)	čl.....
<input type="checkbox"/> Záruka operátora na pokládku, zásyp a obnovu povrchu — typicky 60 měsíců	čl.....
<input type="checkbox"/> Pravidlo: práce operátora neohrozí záruku investora od hlavního zhotovitele	čl.....
<input type="checkbox"/> Preferovaná varianta: zemní práce u hlavního zhotovitele; vlastní postup jen se souhlasem	čl.....

Pozor: Některé velké VSP požadují pojistné limity 30–50 mil. Kč. Pro malého ISP to může být ekonomicky neúnosné. Argumentujte přiměřeností (čl. 5 odst. 1 GIA): rozsah pojištění musí odpovídat rozsahu jeho prací, nikoliv objemu hlavní stavby.

14 Sankce

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Pokuta za prodlení operátora s pokládkou (čl. 4.2): konkrétní částka za den	čl.....
<input type="checkbox"/> Pokuta za prodlení s předáním dokladové části: konkrétní částka za den	čl.....
<input type="checkbox"/> Pokuta za prodlení investora s umožněním vstupu na staveniště: konkrétní částka za den	čl.....
<input type="checkbox"/> Pokuta za porušení informační povinnosti: konkrétní částka za případ	čl.....
<input type="checkbox"/> Doložka, že smluvní pokuty se neuplatní současně s § IV.3 (zahrnutý výkop)	čl.....
<input type="checkbox"/> Doložka, že uplatnění pokuty nevylučuje náhradu škody v plné výši	čl.....

Pozor: Trvejte na SYMETRII sankcí. Návrhy investorů často obsahují pokuty pro operátora, ale ne pro investora (např. za prodlení s umožněním vstupu). To může být nepřiměřené vzhledem k principům proporcionality a nediskriminace podle GIA. Pokud sankce není symetrická, žádejte škrtnutí pokuty pro operátora — nebo doplnění zrcadlové pokuty pro investora.

Tip: Hlídejte si tzv. antikumulační doložku v čl. XIII.1 — bez ní vám může investor naúčtovat současně smluvní pokutu za prodlení i náklady na znovuotevření výkopu. Doložka při zahrnutí výkopu se pokuta neuplatní je obrana.

15 Řešení sporů

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Závazek řešit spory přednostně smírnou cestou	čl.....
<input type="checkbox"/> Lhůta na pokus o smírné řešení (typicky 1 měsíc od písemné výzvy)	čl.....
<input type="checkbox"/> Po neúspěchu: spor předkládá kterákoliv strana ČTÚ podle čl. 13 GIA a § 13 ZOSN	čl.....
<input type="checkbox"/> Připomenutí lhůty ČTÚ: 1 měsíc na rozhodnutí o sporu o koordinaci	čl. 13 odst. 2 GIA
<input type="checkbox"/> Volitelná předchozí mediace u kontaktního místa ČTÚ	čl.....

Tip: Doporučuje se neomezovat možnost řešení sporů před ČTÚ podle čl. 13 GIA a ZOSN.

16 Mlčenlivost

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Závazek mlčenlivosti o skutečnostech získaných v souvislosti se smlouvou	čl.....
<input type="checkbox"/> Výjimka: sdílené náklady přístupné orgánu pro řešení sporů (ČTÚ)	čl.....
<input type="checkbox"/> Doba mlčenlivosti: po dobu trvání smlouvy i po jejím ukončení	čl.....

17 Vyšší moc

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Definice okolností vylučujících odpovědnost podle § 2913 odst. 2 OZ	čl.....
<input type="checkbox"/> Informační povinnost do 3 dnů od události	čl.....
<input type="checkbox"/> Pozastavení lhůt po dobu trvání vyšší moci	čl.....
<input type="checkbox"/> Právo na odstoupení, pokud vyšší moc trvá déle než 6 měsíců	čl.....

18 Změna, zánik a odstoupení od smlouvy

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Změny pouze písemnými číslovanými dodatky	čl.....
<input type="checkbox"/> Důvody zániku: splnění, dohoda, odstoupení, uplynutí doby	čl.....
<input type="checkbox"/> Právo investora odstoupit při nezačínání prací ve sjednané lhůtě	čl.....
<input type="checkbox"/> Právo operátora odstoupit při zrušení/odložení hlavní stavby	čl.....
<input type="checkbox"/> Pravidlo vypořádání: náklady na již provedené práce, PD, materiály	čl.....

Pozor: Lhůty v čl. XVII.3 a XVII.4 musí být symetrické — pokud má investor právo odstoupit po X měsících nečinnosti operátora, musí mít operátor zrcadlové právo při odložení hlavní stavby. Nevyvážené lhůty (např. 3 měsíce pro investora, 12 měsíců pro operátora) jsou diskriminační.

19 Závěrečná ustanovení

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Účinnost dnem podpisu	čl.....
<input type="checkbox"/> Doba určitá do dokončení a vypořádání všech závazků	čl.....
<input type="checkbox"/> Odkaz na podpůrnou aplikaci OZ, ZOSN, GIA	čl.....
<input type="checkbox"/> Pokud relevantní: závazek uveřejnit v registru smluv (zák. 340/2015 Sb.) do 30 dnů	čl.....
<input type="checkbox"/> Počet vyhotovení a jejich rozdělení	čl.....
<input type="checkbox"/> Místo a datum podpisu, podpisy statutárních zástupců obou stran	—

20

Přílohy smlouvy

Co má smlouva obsahovat	Článek vzoru / odkaz
<input type="checkbox"/> Příloha 1 — Harmonogram koordinovaných prací	—
<input type="checkbox"/> Příloha 2 — Projektová dokumentace operátora	—
<input type="checkbox"/> Příloha 3 — Koordinační situační výkres (s vymezením úseků přípoř/povolení)	—
<input type="checkbox"/> Příloha 4 — Předběžný rozpočet a rozdělení nákladů	—
<input type="checkbox"/> Příloha 5 — Plán BOZP	—
<input type="checkbox"/> Příloha 6 — Pojistná smlouva operátora (kopie)	—
<input type="checkbox"/> Příloha 7 — Seznam kontaktních osob	—
<input type="checkbox"/> Příloha 8 — Vzor předávacího protokolu	—
<input type="checkbox"/> Příloha 9 — Podmínky přístupu na pozemky investora pro údržbu a opravy	—

Tip: Smlouva bez příloh je jen rámeček — skutečné podmínky jsou v přílohách (zejména 1, 3 a 4). Před podpisem si vždy ověřte, že přílohy existují, jsou kompletní a fyzicky připojené.

Rychlý souhrn — 10 vět, které byste neměli přehlédnout

01. Stavba investora je financována zcela nebo zčásti z veřejných prostředků (bez toho ztrácíte argument koordinace dle čl. 5 GIA).
02. Investor si zachovává kontrolu nad koordinací (čl. 5 odst. 2 písm. b) GIA).
03. Koordinace nesmí způsobit investorovi nenávratné dodatečné náklady (čl. 5 odst. 2 písm. a) GIA).
04. U přípolože jako drobné stavby zákonná služebnost dle § 104a ZoEK ex lege NEVZNIKNE — operátor ji musí zajistit smluvně s vlastníky pozemků.
05. Pokud byl výkop kvůli prodlení operátora zahrnut, neuplatní se smluvní pokuta navíc k nákladům na znovuotevření (antikumulační doložka).
06. Vyúčtování sdílených nákladů musí obsahovat metodu, koeficienty a srovnání standalone vs. koordinovaných nákladů (BEREC par. 31).
07. Sankce musí být symetrické pro obě strany — princip nediskriminace podle GIA.
08. Operátor musí předat údaje do DTM (po novele ST 56 sankce až 10 mil. Kč / 5 % obratu).
09. Spory řeší ČTÚ do 1 měsíce (čl. 13 odst. 2 GIA) — nezvolit rozhodčí doložku ani výhradní soudní příslušnost.
10. Modernizační doložka umožňuje zatahování kabelů do existujících chrániček bez dalšího souhlasu — chraňte si ji.

Důležité upozornění: Tento checklist je orientačním pracovním nástrojem, nenahrazuje právní poradenství v konkrétním případě. Vždy konzultujte konkrétní návrh smlouvy se svým právníkem, zejména u staveb s vyššími investičními objemy nebo u smluv s veřejnoprávními investory.

Zdroje

Vzor smlouvy ČTÚ — ctu.gov.cz/vzory-smluv-dle-zakona-c-1942017-sb

BEREC Guidelines BoR (25) 140 — kritéria pro řešení sporů o koordinaci

Nařízení (EU) 2024/1309 (GIA), zákon č. 194/2017 Sb. (ZOSN), zákon č. 127/2005 Sb. (ZoEK), zákon č. 416/2009 Sb. (liniový zákon)