

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**Právnická fakulta**

Katedra občanského práva

Kamila Šťásková

**SMLOUVA O DÍLO VE VÝSTAVBĚ**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Tomáš Pohl

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): listopad 2016

## Čestné prohlášení

*Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracovala samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.*

V Praze dne 25. 11. 2016

---

Kamila Štásková

## **Poděkování**

Děkuji JUDr. Tomáši Pohlovi za ochotu při vedení této diplomové práce a za poskytnuté rady, které mi usnadnily zpracování této práce.

## OBSAH

Úvod.....	1
1. Historická úprava smlouvy o dílo.....	4
1.1. Starověk.....	4
1.2. Období rakouského císařství.....	5
1.3. Občanský zákoník z roku 1950 a 1964.....	5
1.4. Obchodní zákoník 1991.....	6
2. Současná, platná právní úprava smlouvy o dílo a její uzavírání.....	8
2.1. Porovnání se smlouvou kupní.....	8
2.2. Uzavírání smlouvy obecně.....	9
2.3. Uzavření smlouvy o dílo ve výstavbě.....	11
2.4. Předšmluvní odpovědnost.....	12
3. Základní charakteristika smlouvy o dílo.....	14
3.1. Smluvní strany.....	15
3.1.1. Zhotovitel a jeho práva a povinnosti.....	16
3.1.1.1. Závazek provést dílo osobně.....	17
3.1.1.2. Závazek provést dílo s potřebnou péčí a v ujednaném čase.....	19
3.1.1.3. Závazek obstarat vše, co je k provedení díla třeba.....	21
3.1.1.4. Závazek postupovat samostatně.....	21
3.1.2. Objednatel a jeho práva a povinnosti.....	23
3.1.2.1. Kontrola provádění díla objednatelem.....	23
3.1.2.2. Součinnost objednatele.....	24
3.1.2.3. Povinnost opatřit věc k provedení díla.....	26
3.1.3. Investor.....	28
3.2. Předmět smlouvy.....	28
3.3. Shrnutí.....	30
4. Provedení a převzetí díla.....	30
4.1. Přechod vlastnického práva.....	32
5. Cena díla.....	32
5.1. Pevná částka.....	33
5.2. Určení ceny rozpočtem.....	34

5.3.	Cena určená odhadem .....	36
5.4.	Způsob placení .....	37
5.5.	Zádržné.....	39
6.	Smluvní pokuty.....	41
6.1.	Výše smluvní pokuty.....	42
6.2.	Smluvní pokuty za prodlení .....	43
6.3.	Smluvní pokuty za neodstranění vad .....	44
6.4.	Smluvní pokuty za porušení dalších povinností.....	45
6.5.	Zvláštní ujednání týkající se smluvních pokut.....	46
7.	Snížení ceny díla.....	47
8.	Vady díla.....	48
8.1.	Vady podstatné.....	50
8.2.	Vady nepodstatné .....	52
8.3.	Právní vady díla.....	52
8.4.	Uplatnění práv objednatele z vadného plnění .....	53
8.5.	Společná odpovědnost za vady stavby .....	55
8.5.1.	Spoluodpovědné subjekty .....	55
8.5.2.	Presumpce odpovědnosti .....	57
9.	Záruka .....	58
10.	Závěr .....	59
11.	Použité zkratky .....	61
12.	Seznam pramenů.....	62
13.	Seznam judikatury .....	66
14.	Resumé .....	67
15.	Abstract.....	69

## Úvod

Jako téma své diplomové práce jsem si zvolila „Smlouvu o dílo ve výstavbě“ z důvodu, že se s tímto smluvním typem denně setkávám v rámci své právní praxe ve stavební společnosti, ale také proto, že se se smlouvou tohoto typu v životě setká prakticky každý, ač ne vždy konkrétně ve výstavbě.

Smlouva o dílo obecně představuje jeden z nejužívanějších smluvních typů v České republice. Mým cílem je komplexně shrnout problematiku smlouvy o dílo obecně od procesu jejího sjednávání až po uzavření a řešení následných sporů s důrazem na praktické využití v oboru stavebnictví. Vzhledem k relativně nedávné rekodifikaci soukromého práva bych ráda také upozornila na nejdůležitější změny, které nová právní úprava přinesla, zejména pak odstranění dualismu právní úpravy smlouvy o dílo.

Smlouva o dílo patřila již v minulosti mezi velice užívaný smluvní typ, jehož postavení ve sféře obchodování bylo vždy nenahraditelné. V první kapitole bych se proto ráda zaměřila na nastínění historického vývoje smlouvy o dílo. První zmínky o smlouvě o dílo nacházíme již ve starověku, kdy se začínaly vyvíjet první jednodušší právní vztahy. Samozřejmě pod vlivem změn s nástupem občanského zákoníku se v této kapitole budu věnovat i změnám, které se v této oblasti provedly a jejich porovnáním s úpravou současnou.

Od historie se dále posuneme do současnosti, kdy je smlouva o dílo již upravena pouze v jediném předpise, a to v občanském zákoníku. Vzhledem k tomu, že patří k nejužívanějším smluvním typům společně se smlouvou kupní, budu se zabývat i porovnáním těchto dvou smluv navzájem. Nastíním jejich společné rysy a upozorním na hlavní odlišnosti. V této kapitole se budu také věnovat procesu, který předchází uzavření smlouvy, kdy smluvní strany vyjednávají o podmínkách smlouvy, právech a povinnostech, které pro ně ze smlouvy budou vyplývat. Podrobněji se pak zaměřím právě na uzavírání smluv o dílo ve výstavbě, neboť stavebnictví je obor, ve kterém se bez této smlouvy neobejde žádný zhotovitel či objednatel. Právě vzhledem k množství smluv, které je ve stavebnictví uzavíráno, je třeba smlouvu sjednat pečlivě po stránce právní i z hlediska administrativního.

Posledním tématem této kapitoly bude předsmluvní odpovědnost. Navzdory tomu, že české právo ovládá zásada autonomie vůle smluvních subjektů a tyto subjekty mají možnost jednat o obsahu jimi uzavírané smlouvy, je třeba mít vždy na paměti, že nebude-li jedna ze stran vědomě jednat s cílem smlouvu uzavřít, či úmyslně zatajovat určité informace, může být za toto jednání postižena.

Poté co následně krátce provedu obecnou charakteristiku smlouvy o dílo, se budu zabývat vymezením smluvních stran a jejich práv a povinností, které jsou stěžejní pro určení obsahu díla. Další podstatnou náležitostí smlouvy je určení díla, v tomto případě se bude pozornost soustředit na stavbu, která je speciálně upraveným předmětem díla v rámci právní úpravy občanského zákoníku.

Ve čtvrté kapitole se budu věnovat provedení a předání díla, které následně bude předáno objednateli. Přiblížím také problematiku přechodu vlastnického práva v souvislosti s předáním díla.

Pátá kapitola se zabývá cenou díla. Pro jednotlivé případy uzavření smlouvy je třeba zvolit vhodný způsob, kterým bude cena určena a pokud možno jej co nejvíce ve smlouvě popsat, v této kapitole postupně rozeberu, jaké způsoby určení ceny občanský zákoník rozeznává, a též promítnu užití těchto způsobů v praxi.

Smluvní pokuty popisované v kapitole šesté dále rozvíjí, jakým způsobem je možné ve smlouvě zakotvit porušení povinností a které povinnosti, v případě jejich porušení, je možné pokutovat.

V sedmé kapitole, nazvané Snížení ceny díla, pojednávám o tomto speciálním smluvním ujednání, které je možné do smlouvy zahrnout v případě, že zhotovitel není schopen dodržet své závazky ze smlouvy.

Osmá kapitola Vady díla nastíní, kterými vadami může dílo trpět, jaké jsou možnosti objednatele v případě, že je mu vadně plněno a jaké povinnosti z těchto vad vyplývají pro zhotovitele.

V poslední kapitole se budu věnovat záruční době, kterou je možno ve smlouvě ujednat.

Tato diplomová práce je napsána k právnímu stavu ke dni 25. 11. 2016.



# 1. Historická úprava smlouvy o dílo

Na úvod se zaměříme na vývoj smlouvy o dílo v historii, její kořeny sahají až do starověkého Řecka a Říma.

## 1.1. Starověk

Starověké řecké Athény byly střediskem obchodu s rozvinutým peněžním hospodářstvím. Uzavírání smluv tedy pro Řeky bylo v zájmu udržení fungujících obchodních vztahů nezbytné. Kromě nejběžnější kupní smlouvy, jež se hojně využívala na trzích, Řekové znali a užívali smlouvu nájemní, půjčku, smlouvu o úschově, společenskou smlouvu, která byla využívána pro podnikání občanů, a smlouvu o dílo. Smlouvu o dílo uzavírali například pro výstavbu lodi či provedení stavby, tato smlouva spočívala v plnění jedné strany provedením práce a zaplacením ceny stranou druhou.<sup>1</sup>

V právu římském smlouva o dílo patří ke kontraktům konsensuálním, tedy takovým, které jsou perfektní již dohodou stran, tyto kontrakty patří k historicky nejmladším. Dle římské terminologie do této kategorie spadají tyto čtyři typy smluv: emptio – venditio (koupě – prodej), locatio – conductio (pronájem – nájem), societas (smlouva společenská) a mandatum (smlouva příkazní).

Locatio-conductio je kontrakt synallagmatický, který dále dělíme na tři typy dle předmětu – locatio-conductio rei, tedy smlouvu o nájmu či pachtu, locatio-conductio operarum, kterou Římané užívali při sjednávání hrubých a manuálních prací, jelikož její původ pramení ze smluv o nájmu otroků, a konečně pak locatio-conductio operis, jejímž předmětem je výsledek užití cizí pracovní síly. Zadavatel díla, nazývaný locator, přinášel materiál k vytvoření díla, například látku, a objednaný, nazýván jako conductor, pak dle jeho pokynů provedl dílo, mohlo se jednat například o ušití šatů či pouze jejich vyčištění. Podstatnou náležitostí této smlouvy bylo zajištění materiálu locatorem, jinak by se jednalo o smlouvu trhovou.

---

<sup>1</sup> KADLECOVÁ, M.; SCHELLE, K.; VESELÁ R., VLČEK E., VOJÁČEK L., ŽIDLICKÁ M.: *Právní dějiny*. Praha: Eurolex Bohemia s.r.o., 2005, s. 99-100

Conductor se pak převzetím materiálu stával odpovědným za zánik této věci, někteří živnostníci měli odpovědnost i za zánik věci způsobený náhodou. Zvláštní režim užívala smlouva, která byla uzavřena za účelem převozu zboží do určitého přístavu, kdy se uplatnil Lex Rhodia de lactu (Rhódský zákon o vyhozeném zboží), se kterým se můžeme setkat v mezinárodním právu soukromém dodnes. Jednalo se o situaci, kdy došlo ke ztroskotání lodi, při níž muselo být jisté zboží vyhozeno do moře, vlastníci zničeného zboží mohli žalovat kapitána lodi a ten poté mohl žalovat vlastníky zboží zachráněného z této lodi, k tomu mu sloužilo i retenční právo zachráněného zboží.<sup>2</sup>

## **1.2. Období rakouského císařství**

Roku 1804 byl vydán francouzský občanský zákoník Code Civil, který se držel římské systematiky a zařadil smlouvu o dílo mezi smlouvy nájemní. Rakouský Všeobecný zákoník občanský (tzv. ABGB) z roku 1811 však již úpravu smlouvy o dílo zařadil vedle služební smlouvy mezi smlouvy pracovní, jejichž předmětem je samostatný výkon práce. Bylo tedy pouze na pracovníku, kdy chce pracovat, hlavní bylo dílo včas dokončit tak, aby jej bylo možné předat či předvést objednateli. Smlouva o dílo byla zásadně úplatná a nárok na zaplacení odměny náležel pracovníku i v případě, že dílo nebylo možno provést, avšak pouze nastaly-li okolnosti, které bránily provedení na straně objednatele. Na českém území zůstal ABGB v platnosti až do roku 1950, kdy byl vydán zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

## **1.3. Občanský zákoník z roku 1950 a 1964**

V tomto občanském zákoníku, tzv. středním občanském zákoníku, byla smlouva o dílo definována jako smlouva, jíž se objednateli zavazuje ten, komu bylo dílo zadáno, že je za odměnu provede, a to na své nebezpečí. Střední občanský zákoník nepoužíval pojem zhotovitel. Není-li ujednána cena smlouvou či zvláštními

---

<sup>2</sup> KINCL, J.; URFUS, V.; SKŘEJPEK, M.: *Římské právo*. 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 1995, s. 250-255

předpisy, náleží tomu, komu bylo dílo zadáno, přiměřená odměna. Je tedy upuštěno od nutnosti sjednat cenu díla předem. V případě, že se objednatel k dokončenému dílu nehlásí či je nesnadno dosažitelný, má ten, komu bylo dílo zadáno, právo se domáhat prodeje ve veřejné dražbě. V rámci § 448 až § 461, v nichž byla úprava smlouvy o dílo obsažena, se pak dále zákon zabývá odpovědností za vady a případy, kdy dojde ke zmaření díla nebo jeho provedení a jejich důsledky.

Následující občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb., původně úpravu smlouvy o dílo neobsahoval, v důvodové zprávě pak bylo uvedeno, že tato úprava není kompatibilní se socialistickými vztahy, jež vnikají při poskytování služeb. Do zákoníku byla úprava zařazena až díky novele, která vstoupila v účinnost dne 1. 1. 1992, v tomto mezidobí byla úprava vztahů, na něž by bylo vhodné užít úpravu smlouvy o dílo, řešena zvláštními předpisy – zákonnými opatřeními a zákonem č. 69/1958 Sb., o hospodářských vztazích mezi socialistickými organizacemi, který upravoval několik smluvních typů, mimo jiné například smlouvu o stavbě.

S nástupem občanského zákoníku z roku 1964 se úprava smlouvy o dílo objevila též v hospodářském zákoníku z téhož roku, ve své osmé části pojednával především o smlouvách, které ač nebyly explicitně označeny za smlouvy o dílo, upravovaly specifické činnosti, které by dnešní úprava pod smlouvy o dílo zařadila – smlouvu o dodávce montáže, o dodávce stavby a podobně.<sup>3</sup>

#### **1.4. Obchodní zákoník 1991**

Ustanovením § 772 obchodního zákoníku,<sup>4</sup> byl zrušen hospodářský zákoník, zákon č. 109/1964 Sb., který výslovně smlouvu o dílo neupravoval, ačkoliv obsahoval řadu smluvních typů, pod které bylo možné obsahově smlouvu o dílo podřadit.

Mezi zvláštnosti úpravy smlouvy o dílo v této době patřilo, že ji bylo možné nalézt ve dvou zákonech. Pro vztahy neobchodní se užilo již zmiňovaného občanského zákoníku a pro případy, kdy smlouva o dílo byla uzavřena mezi

---

<sup>3</sup> ŠTENGLOVÁ, I.: *Smlouva o dílo*, C. H. Beck, 2010, s. 8-10

<sup>4</sup> Viz § 772 obchodní zákoník, zákon č. 513/1991 Sb.

podnikateli, pak obchodního zákoníku. Další podmínkou bylo to, že se bude jednat o obchodní vztah mezi podnikateli, tedy jednání v rámci jejich podnikatelské činnosti. Skutečnost, že jde o obchodní vztah, pak musí být zcela zřejmá již při vzniku tohoto vztahu, nikoliv později. Stačí tak konstatovat výslovně ve smlouvě nebo prostřednictvím tzv. nepřímých důkazů – jako příklad mohu uvést užití účtu k podnikání k platbě.

V praxi je však často velmi obtížné rozlišit, zda se bude smlouva řídit obchodním či občanským zákoníkem, rozhodování pak závisí na posouzení daným soudem.

V konkrétním případě Nejvyššího soudu byla kupříkladu řešena výstavba nových kanceláří v rodinném domku, kdy objednatel byl podnikatel a zhotovitel též. V této smlouvě nebylo odkázáno na obchodní zákoník, ale ve sporu se pak každá strana dovolávala jiného právního předpisu. Nejvyšší soud, zde musel vyložit pojem „týkající se jejich podnikatelské činnosti“. A k tomu se postavil takto: „Z výrazu se týkají je sice zřejmé, že nejde jen o závazky, jimiž se bezprostředně realizuje zapsaný předmět podnikání účastníků závazkového vztahu, ale též o závazky, které s jejich podnikáním souvisí, tedy které jsou uzavírány ve vazbě na toto podnikání, nicméně z obsahu smlouvy o dílo ani z dokazování v průběhu řízení nevyplývá, že by se v posuzované věci o takový případ jednalo.“<sup>5</sup> Nejvyšší soud tedy ve svém rozsudku rozhodl tak, že při posuzování toho, kterým režimem se bude daná smlouva řídit, je třeba vždy hledat věcného a objektivního důkazu. Pouhá skutečnost, že obě strany byly podnikatelé, či použití razítek na smlouvách se za takový důkaz považovat nedá. V tomto případě tedy soud dospěl k závěru, že se smlouva bude řídit režimem občanského zákoníku.

Je zde ovšem ponechána i možnost stran se výslovně a písemně dohodnout na tom, že se jejich smlouva bude řídit ustanoveními obchodního zákoníku, jak je uvedeno v § 262, odst. 1, obchodního zákoníku, a to i v případě, že se nebude jednat o podnikatele.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Odo 813/2002

<sup>6</sup> PRAŽÁK Z.: *Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku. Praktická příručka*. Praha: Leges, 2010, s. 16

Pojem dílo, který je pro tuto úpravu stěžejní, v novém občanské zákoníku také vychází z úpravy obchodního zákoníku, konkrétně § 536, odst. 2. Podobnost těchto ustanovení je tedy zjevná, ovšem v jednom aspektu se nová úprava výrazně liší. Obchodní zákoník totiž pracoval pouze s dílem jako výsledkem činnosti, který je hmotně zachycený, toto nový občanský zákoník explicitně nevyžaduje, a proto dílo může představovat nově i například počítačový software. Nový občanský zákoník tedy přináší nově možnost vykládat dílo jako i „činnost s jiným výsledkem“, tedy výsledkem, který nemusí být přímo hmotně vyjádřen.<sup>7</sup>

## **2. Současná, platná právní úprava smlouvy o dílo a její uzavírání**

Počátkem roku 2014 nabyl účinnosti nový civilněprávní kodex, tedy zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který s sebou přináší velkou řadu změn v oblasti soukromého práva a tím pádem i samotné úpravy smlouvy o dílo. Především dochází k odstranění dvojkolejnosti právní úpravy, kdy byla část úpravy v občanském zákoníku, zákoně č. 40/1964 Sb., a část v obchodním zákoníku, zákoně č. 513/1991 Sb. Právě obchodní zákoník se stal hlavním východiskem pro současnou úpravu, kterou nalezneme v občanském zákoníku. Ze strany zákonodárce se jedná o logický krok, jelikož úprava v obchodním zákoníku odpovídá více potřebám dnešní doby a pro obchodněprávní vztahy byla již zažitá. I přes to měla dosavadní úprava i své nedostatky v aplikaci, proto máme v této oblasti k dispozici rozsáhlou judikaturu, která je samozřejmě v určité míře použitelná i pro úpravu současnou.

### **2.1. Porovnání se smlouvou kupní**

Kupní smlouva je v současnosti upravena v občanském zákoníku v Hlavě II – Závazky z právních jednání, dílu prvním, který upravuje „Převedení věci do

---

<sup>7</sup> ŠTANDERA J.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku*, C. H. Beck, 2013, s. 12

vlastnictví jiného“, konkrétně v § 2079–2183 OZ. Smlouva o dílo je upravena v téže hlavě, ovšem již v dílu osmém s názvem Dílo v § 2586-2635. Obě tyto smlouvy patří k nejužívanějším v České republice, jaké jsou tedy hlavní rozdíly mezi těmito smluvními typy?

Zprv je třeba určit co je předmětem dané smlouvy. Zatímco u kupní smlouvy jde o věc již existující či věc, která ještě neexistuje a má teprve vzniknout, jestliže se smlouva týká spotřebního zboží, u smlouvy o dílo je to činnost. V případě smlouvy o dílo se nemusí jednat pouze o zhotovení věci nové, může i jít pouze o změnu vlastností stávající věci – například o její opravu, údržbu či úpravu.

Kolize nastává především z důvodu, že obsahem závazku obou těchto smluvních typů je, jak napovídá již název hlavy, v níž je obsažena úprava obou těchto smluv, převod vlastnického práva k věci. Jistým vodítkem, jak postupovat v případě kolize je nám § 2086 občanského zákoníku: „Smlouva o dodání věci, která má být teprve vyrobena, se posoudí jako kupní smlouva, ledaže se ten, komu má být věc dodána zavázal předat druhé straně podstatnou část toho, čeho je k vyrobění zapotřebí.“ Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že jedním z rozlišovacích znaků je dodání materiálu objednatelem. Smlouvou o dílo pak je smlouva, podle které se jedná o zhotovení věci převážně z materiálu, který dodal objednatel a též smlouva, dle níž převážná část plnění dodavatele spočívá v činnosti. Nicméně pro smlouvy týkající se stavby, ať její zhotovení, údržbu, opravu či úpravu, se vždy užije smlouvy o dílo.<sup>8</sup>

## **2.2. Uzavírání smlouvy obecně**

Před samotným uzavřením smlouvy o dílo probíhá též velmi důležitá fáze celého procesu a tím je vyjednávání. V literatuře nalezneme velké množství rad a tipů, jak se vyvarovat častým chybám a poklidně smlouvu uzavřít, ty nejdůležitější body se nyní pokusím shrnout v této kapitole.

---

<sup>8</sup> RABAN P. et al.: *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno, Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013, s. 261

Proces uzavírání smlouvy lze přirovnat k námluvám partnerů. Každá ze stran přichází s nějakým očekáváním, nejprve se musí vzájemně seznámit se svými požadavky a během toho se samozřejmě každý snaží prezentovat v tom nejlepším světle. Stejně jako při hledání životního partnera, i při hledání smluvního partnera k uzavření smlouvy je třeba rozlišit, co je pro vás důležité a v jakém případě je na místě ze svých nároků slevit a přijmout, co je nabízeno.<sup>9</sup>

Každopádně je v této fázi na místě být ke druhé straně upřímný a otevřený a všechna svá přání a požadavky v této chvíli přednést, i kdyby to znamenalo, že k uzavření smlouvy nedojde.

V průběhu vyjednávání dochází ke střetu dvou zájmů – zájmem objednatele je získat co nejkvalitnější dílo za co nejnižší cenu, kdežto zhotovitel doufá v co nejsnadnější práci za co nejvyšší cenu. Je tedy jasné, že při vyjednávání pravděpodobně každá ze stran něco ztratí, přičemž ale neztratí vše. Cílem jejich společné cesty je najít cíl – společný zájem, kdy obě strany budou spokojené navzdory tomu, že k vyjednávání přistoupily s odlišnými představami.<sup>10</sup>

Vzhledem k tomu, že zbytečné průtahy si v procesu hledání ideálního partnera nemůže žádná ze smluvních stran přát, dá se předpokládat, že jsou na dobré cestě k tomu, aby smlouva byla uzavřena. Tendence uzavřít smlouvu je však často silnější než přirozená a zdravá opatrnost. Jakmile totiž zhotovitel a objednatel najdou společnou řeč v ujednání podmínek smlouvy, můžou nabýt mylného dojmu, že i v průběhu provádění díla mezi nimi nemůže nastat žádná rozepře. Ekonomické zájmy těchto subjektů totiž zůstávají i nadále rozlišné a je třeba mít na paměti, že ne všechny situace, se kterými se mohou v průběhu provádění díla setkat, budou upraveny ve smlouvě.<sup>11</sup>

Při uzavírání smlouvy je třeba být trpělivý, neuchylovat se ke zbrklým a unáhleným krokům. Ač se zpočátku může zdát vše v nejlepším pořádku, pouze podrobným zkonzultováním s vaším smluvním partnerem, můžete maximálně

---

<sup>9</sup> PRAŽÁK Z.: *Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku. Praktická příručka*. 3. přepracované vydání. Praha: Leges, 2010, s. 54

<sup>10</sup> HAJN P. a BEJČEK J.: *Jak uzavírat obchodní smlouvy*. 2. vydání. Praha: Linde, 2003, s. 120

<sup>11</sup> PRAŽÁK Z.: *Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku. Praktická příručka*. 3. přepracované vydání. Praha: Leges, 2010, s. 56-57

omezit pozdější zklamání. Navíc vyjádřením zájmu uzavřít smlouvu co nejdříve se stavíte do pozice slabšího a toho může druhá strana kdykoliv využít ve svůj prospěch. Vždy je dobré si vzít čas na rozmyšlenou.

Při uzavírání smlouvy je také třeba zvážit formu smlouvy. Občanský zákoník zakotvuje princip neformálnosti. V případě vytvoření díla tzv. na počkání by bylo poněkud nepraktické, aby muselo vždy docházet k uzavření smlouvy v písemné formě.<sup>12</sup> Dle § 559 OZ platí, že: *„Každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem.“* A toto ustanovení dále doplňuje ještě § 1758 odst. 2 OZ: *„Dohodnou-li se strany, že pro uzavření užíjí 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.“* Beze sporu v praxi bude vždy nejvhodnější vše ujednat písemně. Ačkoliv se bude smlouva v průběhu času měnit, lze jí vždy doplnit o dodatek ke smlouvě a veškeré změny v něm zaznamenat.<sup>13</sup> Nicméně pro užívání písemné formy stačí, že jedna ze stran vyjádří vůli nadále vše upravovat pouze písemně a k jednání v jiné formě se nebude přihlížet.

V souvislosti s formou je možné vložit do smlouvy i ujednání o tom, jaký typ komunikace bude brán jako závazný. Strany si mohou ujednat, že postačí například mailová komunikace, ne ke všem změnám je pak zapotřebí podepisovat nový dodatek smlouvy.

### **2.3. Uzavření smlouvy o dílo ve výstavbě**

Ve stavebnictví je hlavní motivací uzavření smlouvy o dílo bezesporu finanční zisk. Ať je to na straně zhotovitele jako odměna za dobře provedené dílo, tak na straně objednatele ušetřit co nejvíce peněz výběrem co nejlevnější nabídky protistrany. Často pak dochází k situaci, kdy se jedna ze stran, uchýlí k uzavření smlouvy, která pro ni není výhodná pouze proto, aby získala práci. Práva a

---

<sup>12</sup> ŠEVČÍK L. ml. a kol. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2013, s. 171

<sup>13</sup> POHL T.: *Abeceda obchodního práva pro podnikatele*. Praha: ASPI, 2001, s. 33



povinnosti ve smlouvě obsažená jsou závazná a přijetí závazků, které jsou pro vás likvidační nebo silně znevýhodňující, vás může dostat do nepříjemných situací a ohrozit nejen tuto zakázku, ale i celý chod vašeho podnikání.

Lze doporučit do každé smlouvy o dílo v hlavičce uvést, že se jedná o smlouvu o dílo a že je uzavírána dle občanského zákoníku. Pokud se jedná o objednatele či zhotovitele, který běžně uzavírá větší množství smluv, je vhodné v hlavičce uvést i evidenční číslo smlouvy. Toto číslo vyberete ze své číselné řady, kterou vedete v rámci evidence smluv. Díky tomuto číslu je později snazší určit například časovou posloupnost dalších smluv či vytvářet dodatky s přímým odkazem na číslo této smlouvy.<sup>14</sup>

Smluvní strany je třeba náležitě identifikovat, každá ze stran je povinna na smlouvách a fakturách uvádět údaj o své firmě (jméno nebo název), o sídle nebo místu podnikání, identifikační číslo, vhodné je též uvést adresu k doručování, která se může lišit od sídla společnosti. Pokud strany připojí ke smlouvě číslo účtu, je vhodné jej přes Daňový portál Finanční správy ČR ověřit. Na této webové stránce si pomocí identifikačního čísla subjektu je možné ověřit, zda má uvedený účet subjekt na sebe registrován, tímto krokem se můžete chránit před mnoha problémy, které mohou končit i trestním stíháním pro podvod. Mimo jiné zde lze najít také informaci o tom, zda smluvní strana není nespolehlivým plátcem dle § 106a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Ke smlouvě též doporučuji připojit aktuální výpis z obchodního rejstříku obou stran, který bude v souladu s údaji o subjektu, které jsou uvedeny v hlavičce smlouvy. Výpis z obchodního rejstříku je možné stáhnout zdarma na webových stránkách [www.justice.cz](http://www.justice.cz).

## **2.4. Předmluvní odpovědnost**

Při vyjednávání smlouvy je třeba vzít v potaz i to, že občanský zákoník jako první v historii českého práva zavedl institut předmluvní odpovědnosti, tedy tzv. *culpa in contrahendo*, a ta zakládá odpovědnost za škodu z neuzavření smlouvy (§ 1728 odst. 1 OZ) u osoby, která z vlastní iniciativy zahájí jednání o smlouvě, nebo v

---

<sup>14</sup> PRAŽÁK Z.: *Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku. Praktická příručka*. 3. přepracované vydání. Praha: Leges, 2010, s. 188

takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít.<sup>15</sup> V minulosti byla předsmuvní odpovědnost též užívána, nicméně ji občanský zákoník neupravoval a dovozovala se pouze na základě judikatury, která ji zakládala na porušení obecné prevenční povinnosti.

Obecnou povinnost jednat při uzavírání smlouvy poctivě a v dobré víře zakotvuje § 6 OZ.<sup>16</sup> Předsmuvní odpovědnost je upravena v ustanoveních § 1728 - § 1730 OZ. Již v úvodním ustanovení zákon zdůrazňuje, že smluvní strany mohou vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídají za to, pokud k uzavření smlouvy nedojde.

Stanoví však výjimku, kterou je situace, kdy je zahájeno jednání o smlouvě či v něm je pokračováno, aniž by měl tento účastník smluvního vztahu úmysl smlouvu uzavřít. V tomto případě je tento účastník, který vedl jednání pouze na oko, odpovědný za škodu, kterou svým jednáním druhé straně způsobí. V takovém případě totiž druhé straně vznikají zbytečné náklady, například na zpracování smluvní dokumentace, zaměstnance jednající o smlouvě, případně i materiál použitý na předváděcí účely. Judikatura soudů bude muset vyjasnit zejména otázku toho, jaké úkony je již možno považovat za jednání o smlouvě a jaké nikoliv. Z praktického hlediska pravděpodobně bude obtížné prokazovat neexistenci úmyslu žalované strany uzavřít příslušnou smlouvu.

Dále zákoník chrání stranu před nepředvídatelným ukončením jednání o uzavření smlouvy tzv. za „pět minut dvanáct“, tedy ve velmi krátké době před uzavřením smlouvy, a to bez spravedlivého důvodu tak učinit. Tato úprava je cílena na situaci, kdy se strany shodly prakticky ve všech bodech smlouvy, a dá se předpokládat, že v nejbližší době dojde k podpisu smlouvy. V tomto případě bude vždy důležité dostatečně obhájit, co tímto spravedlivým důvodem může být. Umím si představit, že vážná nemoc bude jistě spravedlivým důvodem, proč smlouvu

---

<sup>15</sup> BENEŠ O., ŠERÁ M. *Jak je to s předsmuvní odpovědností v NOZ?* [online]. 2014 [cit. 15.12. 2014]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/jak-je-to-s-predsmuvni-odpovednosti-v-noz-96207.html>

<sup>16</sup> § 6 OZ: „(1) Každý má povinnost jednat v právním styku poctivě.

(2) Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.“

neuzavřít, ale může tímto důvodem být i například výhodnější nabídka třetí strany? Vyjasnit přesněji záměr této úpravy bude na judikatuře.

V § 1728 odst. 2 OZ je upravena povinnost smluvních stran sdělit si veškeré skutkové i právní okolnosti, o nichž strana ví nebo vědět musí tak, aby druhé straně byla dána co nejvyšší jistota, že z druhé strany panuje zájem smlouvu skutečně uzavřít. Tento typ předmluvní odpovědnosti byl v minulosti rovněž dovozen, v literatuře se o něm zmiňuje například M. Hulmák a uvádí, že odpovědnost za škodu může založit dokonce i mlčení, aniž by došlo ke sdělení nepravdivých informací.<sup>17</sup>

Poslední odstavec, týkající se předmluvní odpovědnosti, se pak zabývá otázkou důvěrných informací, které strany získají při jednání o smlouvě. Tyto údaje či sdělení je třeba chránit proti zneužití a prozrazení bez zákonného důvodu. Označit informace za důvěrné může kterákoliv ze smluvních stran, je tak možno učinit i v případě ucházení se o veřejnou zakázku, kde v praxi velmi často strany na veškeré dokumenty uvádí, že se jedná o důvěrné informace a zamezují tím odhalení své nabídky. Nemusí se tedy jednat o objektivně označené informace za důvěrné. V případě porušení této povinnosti bude strana, která se tímto obohatila, povinna vydat vše, čím se obohatila zpět.<sup>18</sup>

### **3. Základní charakteristika smlouvy o dílo**

Základní ustanovení, které nalezneme v § 2586 občanského zákoníku, vymezuje rysy, které jsou charakteristické pro smlouvu o dílo, takto: „Smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatel dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu.“<sup>19</sup> Z tohoto jasně vyplývá, že se jedná o dvoustranný právní vztah, jehož obsahem jsou práva a povinnosti obou smluvních stran, tedy jak zhotovitele, tak objednatel.

---

<sup>17</sup> HULMÁK, M.: *Uzavírání smluv v civilním právu*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s. 153.

<sup>18</sup> BURŠÍKOVÁ J., ŠKRABALOVÁ K. *Úprava předmluvní odpovědnosti v novém občanském zákoníku*. *Rekodifikační novinky*, 10/2012. s. 6

<sup>19</sup> § 2586 (1) zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

V úvodních ustanoveních se pak zabývám úpravou smlouvy o dílo obecně a poté odchylky, kterými je smlouva o dílo, jejímž předmětem je stavba, a smlouva o dílo s nehmotným výsledkem.

### 3.1. Smluvní strany

Názor na zařazení označení smluvních stran mezi podstatné náležitosti smlouvy o dílo se mezi jednotlivými autory literatury liší. Mezi podstatné náležitosti jej řadí ve své publikaci například Přemysl Raban.

Smluvními stranami smlouvy o dílo jsou objednatel a zhotovitel, bez jejich vůle by nebylo možné smlouvu uzavřít. Je třeba mít na paměti, že právní jednání se posuzují podle obsahu, proto mohou být strany označeny i jinak, často bývá strana zhotovitele nazývána i jako dodavatel, zadavatel a ve stavebnictví lze narazit na označení objednatele jako investora či stavebníka. Ovšem ani skutečnost, že strany nebudou označeny žádnou charakteristikou, nezpůsobuje závadu platnosti závazku, je-li jednoznačně zřejmé, v jakém postavení tyto strany jednají a jsou-li jednoznačně určena jejich práva a povinnosti.<sup>20</sup>

Uzavřením smlouvy o dílo vzniká mezi zhotovitelem a objednatelem, jak ze smlouvy, tak ze zákona, mnoho právních následků, kterými jsou jak práva, tak povinnosti.

Ze základního ustanovení, tedy § 2586 odst. 1 OZ vyplývá, že zhotovitel má povinnost provést na svůj náklad dílo, které vymezeno ve smlouvě, a objednatel má povinnost převzít od zhotovitele řádně provedené dílo a zaplatit mu za něj odpovídající cenu. Smlouva pak může práva a povinnosti těchto subjektů upravovat podrobněji.

Vzhledem k tomu, že většina ustanovení občanského zákoníku jsou dispozitivního charakteru, znamená to, že strany se mohou odchýlit i od zákonné úpravy, či ji dokonce zcela vyloučit ujednáním ve smlouvě, logicky však některé mantinely zůstávají, a proto je vítáno zpřesnění vymezení kogentních ustanovení.

---

<sup>20</sup> RABAN P. et al. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno, Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013, s. 262

### 3.1.1. Zhotovitel a jeho práva a povinnosti

Zhotovitel je fyzickou či právnickou osobou, která dle smlouvy zhotovuje dílo. Může se jednat o podnikatele i fyzickou osobu, která není podnikajícím subjektem. Jeho hlavní povinností je provést dílo, což vyplývá i ze samotné podstaty tohoto smluvního typu – bez jednání zhotovitele, které směřuje k provedení díla, by nebyl naplněn účel této smlouvy. Dále je zhotovitel povinen provést dílo na svůj náklad a nebezpečí. Odpovědnost v tomto směru tedy leží na bedrech zhotovitele, a to do řádného předání díla objednateli. V praxi to znamená, že zhotovitel v průběhu zhotovování díla musí vkládat své vlastní prostředky, aby mohlo dojít k dokončení díla, nicméně je možné se smluvně pojistit prostřednictvím záloh, které budou průběžně zhotovitelem vyžadovány, anebo, v případě zhotovování díla na části, vždy úhradou za dokončenou část díla.<sup>21</sup>

Při uzavírání smlouvy zhotovitel řádně prostuduje smlouvu, především pak objednatelem poptávané dílo. Zhodnotí, zda má kapacity k uskutečnění plnění dle přání objednatele a zároveň zda dílo nevykazuje nějaké nedostatky, na které by měl být objednatel upozorněn, jelikož zhotovitel zde vystupuje jako profesionál a odborník a je právě na něm, aby případně předmět smlouvy v zájmu spokojenosti objednatele poupravil. Jasně vymezení díla v prvopočátku je důležité pro pozdější komunikaci mezi zhotovitelem a objednatelem, protože poté co je smlouva uzavřena, objednatel již nemá moc možností, jak do práce zhotovitele zasahovat. Důležité také je, aby zhotovitel objasnil a přiblížil objednateli celý proces zhotovování díla a to, jak obvykle on či jeho firma funguje, neboť tím zhotovitel předchází problémů, vzbudí v objednateli důvěru, díky čemuž objednatel, který může mít nereálná očekávání, později není nepříjemně překvapen.

Ačkoliv proces vyjednávání může být vyčerpávající, je třeba, aby se zhotovitel vypořádal se všemi připomínkami, které objednatel k návrhu předloží, smlouva je totiž předzvěstí úspěšného zhotovení díla a naplnění účelu smlouvy ke spokojenosti obou stran. Smlouvu lze přirovnat k manželství, do žádné ze smluv

---

<sup>21</sup> ŠTANDERA J.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 3

totiž není možné zahrnout veškeré přání smluvních partnerů, a právě proto by měl proces uzavírání smlouvy cílit ke kompromisu.<sup>22</sup>

### 3.1.1.1. Závazek provést dílo osobně

Mezi další povinnosti zhotovitele, vymezené občanským zákoníkem, patří závazek provést dílo osobně nebo jej nechat provést pod svým osobním dohledem (§ 2589 OZ). Cílem tohoto ustanovení je umožnit v každém případě ochranu objednateli, aby se mohl dovolávat požadované kvality díla a samozřejmě z toho plynoucích oprav vad díla. Je zde i alternativa, kdy výše uvedené neplatí, není-li provedení díla vázáno na osobní vlastnosti zhotovitele nebo není-li to vzhledem k povaze díla zapotřebí.<sup>23</sup> Pak zhotovitel může využít zprostředkovaně jinou osobu, nicméně si musí být vědom toho, že dle ustanovení § 1935 OZ<sup>24</sup> bude odpovědný jako by plnil sám.<sup>25</sup> V současné úpravě občanského zákoníku již není výslovně uvedeno, že v případě využití subdodávek bude zhotovitel odpovědný i za jejich činnost jako by prováděl dílo sám, jako to bylo stanoveno v obchodním zákoníku v § 538 „*Při provádění díla jinou osobou má zhotovitel odpovědnost, jako by dílo prováděl sám.*“

Typickým příkladem užití subdodávek je využití subdodavatelů při uzavření smlouvy o dílo ve výstavbě, v tomto případě pak musí být splněny dvě podmínky a to, že dílo není vázáno na osobní vlastnosti zhotovitele a není to v rozporu s povahou díla. Ve stavební praxi se v prakticky žádné smlouvě o dílo nevynechává ustanovení, které by zdůraznilo přímou odpovědnost zhotovitele při využití subdodavatelů.<sup>26</sup> Je to pouze odraz zkušeností, který zběhlým v oboru napovídá, že zakotvením tohoto principu ve smlouvě lze předejít jakémukoliv spornému dokazování odpovědnosti. Je tedy otázkou, zda vynechání ustanovení v občanském zákoníku bylo žádoucí.

---

<sup>22</sup> POHL T.: *Abeceda obchodního práva pro podnikatele*, ASPI, 2002, s. 33

<sup>23</sup> § 2589 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>24</sup> „Plní-li dlužník pomocí jiné osoby, odpovídá tak, jako by plnil sám“

<sup>25</sup> ŠTENGLOVÁ I.: *Smlouva o dílo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 55

<sup>26</sup> GRULICH T.: *Smlouva o dílo v návrhu nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy 20/2011. s. 740

Primárně občanský zákoník upřednostňuje osobní provedení díla, jelikož vychází z toho, že objednatel bude preferovat zadání díla osobě, v níž důvěřuje a předpokládá, že tato osoba dosahuje takových schopností a kvalit, že je pro něho nejlepší možnou volbou mezi konkurencí. Nejtypičtějším příkladem díla, kdy je vyžadováno osobní provedení díla, je vytvoření uměleckých děl a projektů. Osobní zhotovení je pojem víceméně jednoznačný, bude-li zhotovitelem fyzická osoba, co se týče právnických osob, tak vzhledem k tomu, že tento subjekt může stěžít dílo fakticky provést, bude se za osobní provedení díla považovat též provedení pomocí zaměstnanců. Tato praxe je hojně užívána právě při výstavbě staveb, neboť stavební firma obvykle provádí dílo ve větší skupině osob, nikoliv jako jednotlivec.

Provedením díla může být pověřena osoba, jejíž nadání je považováno za zvláštní osobní schopnosti. Při hodnocení těchto schopností nezáleží na tom, zda je na tyto schopnosti nahlíženo jako na speciální z hlediska objektivního či subjektivního. Znamená to, že zhotovitel je něčím výjimečný, jeho nadání je velmi ojedinělé či dokonce takovou raritou, že pouze on může zhotovit dílo právě dle požadavků objednatele. V takové situaci pak nastává problém ve chvíli, kdy zhotovitel zemře či dojde ke ztrátě jeho způsobilosti v průběhu provádění díla, a tudíž není schopen dílo dokončit. Objednatel se pak ocitá ve svízelné situaci, neboť se tím zcela mění stav, za kterého smlouvu o dílo uzavřel.

Zákon reaguje na tuto speciální situaci zvláštní úpravou, kterou nalezneme v § 2588 (1) OZ, kde se k dané situaci staví dvěma způsoby, první z nich je zánik závazku. Vychází z logického předpokladu, že nebude-li osoba se zvláštními schopnostmi, která je s velkou pravděpodobností nezastupitelná, schopna dílo dokončit, tak dojde k zániku tohoto závazku. Pokud by závazek nadále trval, objednateli by bylo plněno někým, kdo by s velkou pravděpodobností nedokázal uspokojit plně jeho představy. Zhotovením díla právním nástupcem zhotovitele by pravděpodobně nedosáhlo dílo požadované kvality, vzhledu či množství a tím by došlo k porušení závazku, který byl ve smlouvě ujednán. Objednatel by tak měl právo domáhat se také náhrady škody podle § 2894 OZ.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> ŠTANDERA J.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 16

V případě, že právní nástupce zhotovitele je schopen splnit závazek ve stejné nebo alespoň téměř stejné kvalitě jako původní zhotovitel, k zániku závazku nedochází. Právní nástupce zhotovitele přebírá po původním zhotoviteli její závazky a pokračuje v její činnosti. Toto ustanovení sleduje zájem na dokončení a uspokojení závazkových vztahů, které vycházejí ze smlouvy o dílo, v co nejširším možném rozsahu.

Ve smlouvě o dílo ve výstavbě však k těmto situacím bude docházet spíše výjimečně, neboť ve většině případů bude objednatelem osoba, která bude mít zájem na dokončení standardních stavebních prací, které je schopen za zhotovitele obvykle někdo v zastoupení dokončit v obdobné kvalitě.

### **3.1.1.2. Závazek provést dílo s potřebnou péčí a v ujednaném čase**

Zhotovitel se též zavazuje provést dílo s potřebnou péčí v ujednaném čase a obstará vše, co je k provedení díla potřeba (§ 2590 OZ). Závazek potřebné péče tedy znamená, že zhotovitel jakožto profesionál je povinen postupovat při zhotovování díla odborně, zodpovědně a tak, jak by postupovaly pravděpodobně stejně kvalifikované osoby. Zákon předpokládá, že zhotovitel je osobou odborně způsobilou a ve své činnosti si bude počínat s náležitou péčí a za užití nejvhodnějších prostředků a postupů.

Co se týče ujednaného času, je evidentní, že úprava předpokládá, že smluvní strany se dohodnou na dni, kdy má být dílo provedeno. Nejedná se však o podstatnou náležitost smlouvy, což ve svém rozhodnutí vyslovil i Nejvyšší soud: „Dobu provedení díla, která není podstatnou částí smlouvy o dílo, zákon určuje podpůrně pro případ, že si ji strany ve smlouvě nesjednají“<sup>28</sup>

*„Není-li doba plnění ujednána, provede zhotovitel dílo v době přiměřené. Má se za to, že je čas plnění ujednan ve prospěch zhotovitele.“*<sup>29</sup> Tato úprava se vztahuje na situace, kdy si smluvní strany neujednaly dobu plnění ve smlouvě. Toto ustanovení se tedy užije subsidiárně. Jedná se o zcela dispozitivní úpravu, zákon neupravuje žádné časové meze, nicméně se zde uplatní obecné pravidlo, že doba

<sup>28</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 32 Cdo 2689/2011

<sup>29</sup> § 2590 odst. (2) občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.



plnění má odpovídat povaze díla. Je to velice široká formulace, která dává prostor soudnímu uvážení, ale i soud musí vždy zohlednit, jakou dobu by přibližně trvalo zhotovení srovnatelného díla jinému zhotoviteli.

Věta druhá představuje vyvratitelnou domněnku, že čas plnění je ujednan v prospěch zhotovitele, toto umožňuje zhotoviteli předat dílo i při předčasném dokončení objednateli a ten je povinen dílo přijmout.<sup>30</sup>

Samozřejmě pro fixní závazky je třeba užít obecnou úpravu, jelikož po věřiteli v tomto případě není možné požadovat, aby mu bylo plněno mimo ujednané termíny. Fixní závazek je uzavřen mezi věřitelem a dlužníkem a je vázán na určitý časový úsek, v němž má dlužník plnit, nedojde-li k plnění v této ujednané době, závazek zaniká. Dostane-li se tedy dlužník do prodlení s plněním, věřitel nemusí ani nijak závazek ukončit a ten automaticky zanikne.

Ve výstavbě často dochází k ujednání tzv. milníků, tento institut umožňuje především zajištění možnosti pokutovat zhotovitele již v průběhu provádění díla, nejen po jeho dokončení a předání. Milníkem se rozumí datum či jinak vyhraněný časový bod, na nějž se váže dokončení určité části díla. Tyto jednotlivé etapy rozdělí proces provádění díla do určitých stupňů, dílo je pak předáváno objednateli v podstatě po částech. U staveb jde zejména o datum předání staveniště, datum zahájení stavby, datum dokončení klíčových bodů a datum dokončení. Toto dělení je vhodné zejména pro stavební nebo technicky náročnější práce, neboť umožňuje kontrolu objednateli nad prováděním díla průběžně.<sup>31</sup>

Vhodné je též dohodnout si kde, tedy v jakém místě, má dojít ke splnění jednotlivých prací. Dále by měla být sjednána doba, kdy dojde k „předání staveniště“ objednatelem zhotoviteli. Tímto úkonem se předává staveniště ve stavu, který zhotoviteli umožňuje započít provádění stavebních prací. Sjednává se též fakultativně stavební nebo montážní připravenost. Stavební připraveností rozumíme pokročilý stav stavebních prací, který vyžadují zejména dodavatelé technologické části staveb k započítí a provádění prací. Montážní připraveností rozumíme ještě

---

<sup>30</sup> HULMÁK M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1048

<sup>31</sup> ŠEVČÍK L. ml. A kol. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2013, s. 173

pokročilejší stav dokončení, kdy je dílo připraveno k posledním stavebním pracím, například k provedení nátěrů, malby či obkladů.

### **3.1.1.3. Závazek obstarat vše, co je k provedení díla třeba**

Ve spojitosti s povinností obstarat vše, co je k provedení díla potřeba je zohledněna předchozí úprava obchodního zákoníku i vliv někdejšího zákoníku mezinárodního obchodu (zákon č. 101/1963 Sb.), podle jehož § 476 měl zhotovitel provést dílo na vlastní náklad a nebezpečí a mimo jiné též „*obstarat i prostředky potřebné k jeho provedení*“.<sup>32</sup> Pojem „vše“ je velmi obsáhlý a je tedy otázkou, zda se tato povinnost bude vztahovat pouze na opatření hmotných předmětů, které budou využity při zhotovování díla, tedy kupříkladu stavební materiál, látku na ušití šatů či náhradní díly k rozbitému počítači, nebo se bude jednat i o zajištění všech potřebných dokumentů a podkladů, kterými může být v případě stavebních prací například územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Definování tohoto pojmu nechává zákon na smlouvě, je tedy na zhotoviteli a objednateli, aby si ujednali, v čem konkrétně bude povinnost zhotovitele spočívat a v jakém rozsahu. Lze se proto domnívat, že za situace, kdy bude prováděna stavba tzv. na klíč, tedy prováděná kompletně zhotovitelem, bude jeho povinností i zajistit administrativně-technické předpoklady provedení stavby, včetně zajištění rozhodnutí nezbytných podle veřejného práva k provedení stavby.<sup>33</sup>

### **3.1.1.4. Závazek postupovat samostatně**

Při provádění díla postupuje zhotovitel samostatně a příkazy objednatele ohledně způsobu provádění se bude řídit pouze tehdy, je-li to ujednáno ve smlouvě anebo plyne-li to ze zvyklostí. Občanský zákoník přejal úpravu obchodního zákoníku, konkrétně § 537 odst. 3 a je tedy i nadále možné využívat zvyklostí dosavadní praxe. Původně však úprava neobsahovala zmínku o zvyklostech, jedná se tak o jakési podtržení významu zvyklostí, který občanský zákoník přináší, byť jde

---

<sup>32</sup> GRULICH T.: *Smlouva o dílo v návrhu nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy 20/2011. s. 740

<sup>33</sup> HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1047

o pramen podpůrný.<sup>34</sup> Rozebírané ustanovení se zaměřuje na možnosti objednatele zasahovat do průběhu zhotovování díla a práva zhotovitele tyto zásahy omezit či je zcela vyloučit.

Zhotovitel je považován za odborníka, který ví nejlépe jakým způsobem a za použití kterých materiálů a technologií, lze dosáhnout kýženého díla nejvyšší kvality. Obecně objednatel není oprávněn do práce zhotoviteli zasahovat, nicméně pokud strany mají zájem upravit vázanost zhotovitele pokyny ze strany objednatele, mají možnost tak ve smlouvě učinit. Pak je vhodné uvést, o jaké pokyny se jedná, a v jakém rozsahu se jimi zhotovitel musí řídit.

Oprávněnost těchto pokynů posuzuje především zhotovitel, jakožto vzdělanější a zkušenější osoba v oboru by měl zhodnotit, zda jsou příkazy vhodné a správné. Zhotovitel nemůže slepě naslouchat příkazům pána a poté se vymlouvat na to, že pouze plnil to, co po něm bylo žádáno. Z tohoto důvodu je vhodné pro případy „nabádání ke špatnostem“ zakotvit ve smlouvě výhradu, kdy zhotovitel příkazy uposlechnout nemusí. Tyto „špatnosti“ mohou spočívat v technicky, finančně či právně problematických pokynech a zhotovitele opravňují k upuštění od další činnosti, dokud nedojde ke změně tohoto rozkazu. Je-li si zhotovitel vědom toho, že příkaz je z jakéhokoliv důvodu nevhodný, vždy na to objednatele upozorní, to ovšem neplatí, pokud o této nevhodnosti nemohl vědět. Pokud zhotovitel upozorní objednatele na nevhodnost pokynů a ten na nich bude i nadále trvat, je zhotovitel oprávněn od smlouvy odstoupit dle § 2595 OZ. Vzhledem k tomu, že je odstoupení vázáno na podmínku prvotního upozornění, je vhodné toto upozornění adresované objednateli doručit v písemné formě. V praxi bude zřejmě i obtížné určit, jak definovat pojem „nevhodný pokyn“, v zákoně je označen jako zřejmě nevhodný, z čehož lze dovozovat, že tuto úpravu lze aplikovat pouze na případy, kdy se jedná o takovou míru nevhodnosti, že by zhotovitel nebyl schopen dílo provést dle svého

---

<sup>34</sup> ŠTANDERA J.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 36

nejlepšího vědomí a svědomí a nedá se očekávat, že by měl zájem na tom dílo dokončit.<sup>35</sup>

### **3.1.2. Objednatel a jeho práva a povinnosti**

Objednatel je druhou ze smluvních stran, může se jednat o fyzickou či právnickou osobou, podnikatele i osobu nepodnikající. Objednatel učiní vůči zhotoviteli žádost či objednávku díla a v jeho prospěch je poté dílo zhotoveno. Mezi základní povinnosti objednatele patří závazek dílo převzít a zaplatit za něj příslušnou cenu.

Převzetí díla stvrzuje splnění smluvního závazku zhotovitele a dává tak za vznik právu zhotovitele na úhradu smluvní ceny. Stanislav Plíva dokonce ve své publikaci zařadil závazek zaplatit cenu za provedení díla mezi podstatné náležitosti smlouvy o dílo.<sup>36</sup>

Pro případy, kdy je objednatelem fyzická osoba, zákon upravuje situaci, kdy tato osoba zemře. Smrt objednatele sama o sobě závazek neruší, ledaže se tím splnění závazku stane nemožným nebo zbytečným. To platí i v případě zániku závazku smrtí objednatele (§ 2588 odst. 2 OZ). Otázkou zániku právnických osob se zákon vůbec nezabývá. Z tohoto ustanovení vyplývá, že dle zákona nedochází automaticky k zániku závazku ze smlouvy o dílo smrtí objednatele, nicméně stanovuje výjimku z této úpravy. Touto výjimkou je situace, kdy je dílo navázáno či spjato s osobou objednatele tak úzce, že by bylo zbytečné a nelogické, aby o zhotovení tohoto díla stál právní nástupce objednatele. Bude se jednat kupříkladu o zhotovení zubní náhrady či obleku na míru, proto se tato úprava smlouvy o dílo ve výstavbě v podstatě dotýkat nebude.

#### **3.1.2.1. Kontrola provádění díla objednatelem**

Průběh zhotovování díla může objednatel kontrolovat, tato kontrola může probíhat průběžně či jednorázově. Na stavbě je běžně již ve smlouvě zakotveno, kdy

---

<sup>35</sup> ŠTANDERA J.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 47-48

<sup>36</sup> PLÍVA S.: *Obchodní závazkové vztahy*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 229

má být objednatel pozván ke kontrole, neboť v průběhu provádění výstavby mohou být jednotlivé provedené práce později zakryty a jejich kontrola tak do budoucna znemožněna. Zjistí-li objednatel, že zhotovitel provádí dílo v rozporu se svými povinnostmi, je objednatel oprávněn dožadovat se toho, aby zhotovitel odstranil nedostatky vzniklé prováděním díla nevhodným způsobem a dílo provedl řádným způsobem. Nejedná-li zhotovitel nápravu v přiměřené době, která je mu objednatelem poskytnuta, a dosavadního postupu zhotovitele vyplývá, že nepochybně dojde k podstatnému porušení smlouvy, má objednatel právo od smlouvy odstoupit.<sup>37</sup>

### **3.1.2.2. Součinnost objednatele**

Ve smlouvě též může být ujednána součinnost objednatele. Součinností rozumíme spolupůsobení objednatele na provádění díla. Tento institut je pro výstavbu typický, neboť v případech, kdy objednatel má ve výstavbě jako smluvní partnery více zhotovitelů, musí být přesně prováděno i postupné předávání pracoviště. Pracovištěm rozumíme část staveniště, v níž právě probíhají stavební práce. Může být též dohodnuto dočasné využívání jednotlivých objektů objednatele jako zařízení staveniště. Naopak bez součinnosti objednatele je možné se obejít v případě, že se provádí „stavba na klíč“, kdy je zhotovitel povinen obstarat i veškerou dokumentaci a další záležitosti spojené s uskutečněním stavby.

U rozsáhlých výstavbových projektů je vždy sjednáno velké množství dílčích povinností objednatele. Jejich význam může být různý, například stavět bez stavebního povolení zhotoviteli zcela znemožní jakoukoliv činnost. Je-li však objednatel v rámci součinnosti vyzván ke kontrole některých částí díla, které budou později zakryty, a nedostaví se, zhotoviteli nic nebrání v tom dále v práci pokračovat. Je tedy vhodné ve smlouvě vždy přesně vymezit, na kterých povinnostech objednatele dále závisí včasné plnění zhotovitele.

To, jakým způsobem se bude objednatel spolupodílet na provádění díla, je zcela na dohodě smluvních stran, jeho vliv může být minimální i podstatného

---

<sup>37</sup> MAREK K.: *Vlastnictví, cena a způsob provádění díla (podle obchodního zákoníku)*. Bulletin advokacie 6-7/2003, s. 74

rozsahu. Je však třeba mít na paměti, že čím méně se bude objednatel muset účastnit, tím výš bude zhotovitel smět nastavit cenu. Přístup v řešení otázky součinnosti je třeba zhodnotit v každém případě individuálně, nelze všeobecně zhodnotit, že by některý z těchto přístupů byl výhodnější. Vždy by však strany měly mít na paměti, že cílem smlouvy je dokončit dílo zdárně a bez problémů, nejen finanční zisk. Zhotovitel tedy nemůže například po objednateli požadovat, aby mu poskytl součinnost tím, že zakoupí k zhotovení speciální stroj, který dále objednatel nevyužije. Smyslem dohody o součinnosti je racionální a ekonomicky výhodné řešení pro obě strany.

Pro postupně probíhající práce je těžké určit přesné termíny, kdy má objednatel poskytnout součinnost. Z tohoto důvodu je vhodné ve smlouvě vyjádřit, jakým způsobem bude objednatel vyzván a vyrozuměn o žádosti zhotovitele o součinnost. Vyžádání při provádění stavebních prací se často provádí prostřednictvím zápisu ve stavebním deníku. Ve smlouvě pak pouze doporučuji uvést lhůtu, ve které by měl být objednatel dopředu upozorněn.

Jak již bylo naznačeno výše, mnohdy je na objednateli, aby zajistil zařízení staveniště pro provádění díla zhotovitelem. Typicky se bude jednat o postavení buňky na staveništi a zřízení sociálních zařízení pro stavebníky. V úvahu by přicházely též sklady, stravovací nebo ubytovací zařízení. Nejedná se však pouze o zřízení objektů, ale též o dodávku vody, elektřiny či světelného osvětlení. Proto bych doporučila objednateli, aby smluvně zajistil, že se zhotovitel bude v nějaké míře (například 0,1-3 % z výsledné částky) spolupodílet na financování těchto energií. Úhrada nákladů za zřízení staveniště může být řešena sjednáním paušální částky, vzhledem k tomu, že úhrada těchto nákladů není upravena žádným právním předpisem, bude zcela na vůli smluvních stran, zda bude zhotovitel či poddodavatel nést náklady za zřízení staveniště.

Pochopitelně lze sjednat, i jak bude včasné spolupůsobení zaznamenáno, je tak možno učinit kupříkladu sepsáním zápisů či zápisem ve stavebním deníku, případně jak bude zdokumentováno, nepůjde-li o spolupůsobení řádné. Stavebním deníkem rozumíme zápis a záznam prováděných prací na stavbě. Konkrétní náležitosti stavebního deníku stanoví Příloha č. 9 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o

dokumentaci staveb. Důležitý záznam je především ohledně předání staveniště, o tomto se často zhotovuje samostatný protokol o předání staveniště, kterým stvrdí strany podpisem a též uvedou datum, kdy k němu došlo, neboť od tohoto dne se často počítají lhůty ke splnění díla. Staveniště je třeba důsledně definovat, uvést jeho umístění a rozsah, či odkázat na příslušnou dokumentaci, kde je staveniště vymezeno. Je též třeba získat podklady pro všechny rozvodné sítě, kanalizace a další zařízení, event. prohlášení, že takových není. Jestliže se jedná o stavbu v místech, která vyžadují zvláštní opatření ochrany protipožární, hygienická, ochrany životního prostředí, je potřeba dohodnout také označení daných prostorů.<sup>38</sup> Na místě je také zajistit řádné oplocení staveniště.

Při předání staveniště nelze opomenout i sjednání užívání cest pro příchod a příjezd pracovníků i dopravu potřebné pracovní techniky, dále může dojít i k překopům veřejných komunikací. Všechny tyto úkony jsou spojeny s vynaložením úsilí a mnohdy i zaplacením poplatků, je tedy záhodno ve smlouvě ujednat, kdo bude toto zařizovat.

Obecně zavádí občanský zákoník pravidlo včasné součinnosti objednatele, tedy na výzvu zhotovitele v přiměřené době musí objednatel plnit, jinak má zhotovitel dvě možnosti. Buď si zajistí náhradní plnění a objednatel bude povinen tuto náhradu uhradit anebo zhotovitel od smlouvy odstoupí. Zhotovitel však musí dodržet povinnost upozornit objednatele před odstoupením, může tak učinit současně se stanovením přiměřené lhůty či později.<sup>39</sup>

### **3.1.2.3. Povinnost opatřit věc k provedení díla**

Mezi smluvními stranami může dojít k dohodě, že objednatel opatří věc k provedení díla, předá jí zhotoviteli v dohodnuté době, popřípadě bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy o dílo. Má se za to, že se cena díla o cenu této věci nesnižuje (§ 2597 odst. 1 OZ). Zákon tedy předpokládá, že si smluvní strany ve smlouvě určí, kdy má objednatel předat věc zhotoviteli, lze tak učinit buď přímo

---

<sup>38</sup> MAREK K.: *Vlastnictví, cena a způsob provádění díla (podle obchodního zákoníku)*. Bulletin advokacie 6-7/2003, s. 74

<sup>39</sup> ŠTENGLOVÁ I.: *Smlouva o dílo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 77

určením konkrétního data, konkrétní lhůty anebo navázáním na splnění podmínky, například do měsíce po položení základové desky. Zhotovitel též může mít možnost učinit žádost dle vlastního uvážení na předání věci, tedy ve chvíli, kdy uzná, že již bude danou věc potřebovat k dalšímu pokračování v dílu.

Pokud úprava času předání věci není ve smlouvě obsažena, bude využita zákonná úprava – tedy bez zbytečného odkladu. Tím rozumíme co nejkratší dobu po uzavření smlouvy přijetím nabídky, protože má umožnit zhotoviteli bezprostředně po uzavření smlouvy začít se zhotovováním díla. Nicméně vzhledem k tomu, že na této věci bude záviset celé dokončení díla, lze smluvně určený termín předání věci jedině doporučit.

Objednatel nese nebezpečí škody na věci, dokud trvá jeho vlastnické právo k věci. Zásadně k zániku vlastnictví této věci dochází jejím zpracováním do díla tak, že se stane jeho součástí. Věc se tedy jako druhotná bude stávat součástí věci hlavní, tou je samotné dílo. Nedojde-li k jejímu zpracování, bude odpovědný za věc po předání zhotovitel jako skladovatel. Vzhledem k tomu, že ještě nedošlo či vůbec nedojde ke zpracování věci, nestane se zhotovitel vlastníkem věci a je třeba určit, z jakého právního titulu na něj přejde odpovědnost za věc. Zákon odkazuje na smlouvu o skladování dle § 2415 a násl. OZ

V praxi bude někdy těžké rozlišit mezi nevhodnou věcí a pokynem, který pochází od objednatele. Typicky na stavbě bude objednatel předkládat zhotoviteli projekt, podle kterého má dojít k postavení stavby, a není jednotný názor, zda se na projekt bude pohlížet jako na pokyn nebo věc. Nicméně pro řešení této otázky lze použít stejné ustanovení o oznamovací povinnosti zhotovitele, a tudíž by to nemělo činit potíže.

Za situace, že objednatel věc neopatří včas, a ani po výzvách jej nedodá, je zhotovitel oprávněn věc opatřit na účet objednatele. Zhotovitel pak vyzve objednatele k zaplacení a ten tak musí učinit bez zbytečného odkladu. Samozřejmě bych doporučila v tomto případě výzvu vyhotovit písemně, aby poté nemohlo ze strany objednatele docházet ke zpochybňování a prodlení se zaplacením. Nedodáním těchto věcí navíc objednateli hrozí, že bude muset platit i veškeré účelně vynaložené



náklady, které s obstaráním věci pojí, patří sem kupříkladu příprava, přeprava či úprava věci. Všechny tyto položky doporučuji ve výzvě uvést, neboť zhotovitel tak snižuje riziko napadnutelnosti toho, že cena je nepřiměřeně vysoká a objednatel bude mít přehled o tom, za co platí.

### **3.1.3. Investor**

Ve stavebnictví se často setkáme se zvláštním, nikoliv však výjimečným, zvyklostním označením objednatele jako investora. Investorem rozumíme osobu, která vkládá své finanční prostředky do výstavby daného projektu, a to obvykle za účelem zisku, popřípadě ve veřejném či soukromém zájmu. Investor je hlavním řídicím motorem výstavby, neboť stavba se staví za účelem naplnění jeho investičního záměru. Jedná se o osobu, která nemusí být vůbec na stavebnictví navázána a může působit i v jiných oblastech než ve stavebním procesu. Nejčastěji se jedná o právnickou osobu, vyloučit však nemůžeme ani osobu fyzickou. Smlouvu, kterou uzavírá investor se zhotovitelem, pak dle zvyku nazýváme investorská. Investorská smlouva bývá uzavřena na výstavbu nákladnějšího a rozsáhlejšího projektu, přičemž se počítá s tím, že vybraný zhotovitel nebude jediným, kdo se bude na zhotovení díla podílet, ale bude si dále najímat subdodavatele, kteří budou též přispívat k dokončení díla.

Pojem investor je často považován za totožný s pojmem stavebník. V praxi je opravdu často investor též stavebníkem, ale nemusí tomu vždy tak být. Stavebníkem je osoba, na základě jejíž žádosti bylo vydáno stavební povolení nebo ohlašuje provedení stavby a v jejíž prospěch bude též stavba kolaudována (§ 2 odst. 2 c) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

## **3.2. Předmět smlouvy**

Určení předmětu smlouvy patří mezi podstatné náležitosti smlouvy o dílo, bez jeho vymezení by mohlo být zpochybněno, co přesně má být zhotoveno. Předně je třeba připomenout, že dílem se rozumí určitá činnost, dle nové úpravy též údržba,

oprava či úprava věci (§ 2587 OZ), nikoliv až hmotný výsledek této činnosti. Tímto výsledkem je právě předmět smlouvy o dílo. Dílem je vždy též zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby či její části.<sup>40</sup>

Dle § 2599 OZ může být předmětem díla věc určená jednotlivě či věc určená podle druhu. Dále může být předmětem díla věc movitá i nemovitá. Faktem zůstává, že ve smlouvě je třeba být co nejkonkrétnější a strany by si měly uvědomit, že od charakteristiky předmětu smlouvy se odvíjí celý jejich vztah. Neurčité vymezení předmětu smlouvy je velmi riskantní, neboť každý člověk přichází do kontraktu s určitými zkušenostmi a představami a může si tak vykládat některé neurčité pojmy trochu jinak než druhá smluvní strana.<sup>41</sup>

Pro účely této práce se budu nadále zabývat pouze stavbou jako předmětem díla, té se věnuje občanský zákoník jakožto specifické oblasti v samostatném, třetím oddíle. V minulosti nebyla této oblasti věnována samostatná a speciální úprava, navzdory tomu, že z praxe vyplývalo mnoho specifik stavby jako díla.<sup>42</sup>

Pojem stavba není přímo v občanském zákoníku definován, pro definici je třeba nahlédnout do práva veřejného, konkrétně do stavebního zákona. Stavba je zde vymezena jako jakékoliv stavební dílo, které je výsledkem stavební nebo montážní činnosti, přičemž není podstatné, jaké bude provedení, použit stavební materiál či jaký bude účel a využití této stavby. Obecně lze tedy konstatovat, že pod pojmem stavba si lze představit mnohé, jedná se o neurčitý právní pojem. V praxi bude jednotlivé konkrétní případy, zda se jedná o stavbu či nikoliv, posuzovat stavební úřad, a to dle stavebního zákona, tedy zákona č. 183/2006 Sb.

Na provedení stavby je možné užít veškerých všeobecných ustanovení, která se vztahují ke smlouvě o dílo, a navíc lze použít doplňková ustanovení v § 2326 a následujících OZ. Tato ustanovení jsou dispozitivního charakteru. Je zde užita stejná

---

<sup>40</sup> RICHTER O. *Ke smlouvě o dílo podle nového občanského zákoníku* [online]. 2013. [cit. 21.10.2016]. Dostupné z: [http://www.iustitia.cz/\\_dataPublic/photo/89a158bb47517aac6bdaf33ef0474d32/Richter\\_Ke%20smlouve%20o%20dilo%20dle%20NOZ.pdf](http://www.iustitia.cz/_dataPublic/photo/89a158bb47517aac6bdaf33ef0474d32/Richter_Ke%20smlouve%20o%20dilo%20dle%20NOZ.pdf)

<sup>41</sup> PRAŽÁK Z.: *Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku. Praktická příručka*. 3. přepracované vydání. Praha: Leges, 2010, s. 193-194

<sup>42</sup> ŠTANDERA J.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 137

systematika jako v případě kupní smlouvy, kde je zvláště vyčleněna úprava koupě nemovité věci.

### **3.3. Shrnutí**

Mezi jednotlivé podstatné náležitosti smlouvy o dílo řadíme označení smluvních stran, jež jsou v postavení zhotovitele a objednatele, označení díla, závazek zhotovitele provést dílo na vlastní náklad a nebezpečí, závazek objednatele toto dílo převzít a též zaplatit cenu za zhotovení tohoto díla.

Smluvní strany jsem přiblížila v úvodu této kapitoly, kde jsem též rozebrala jejich práva a povinnosti. V rámci těchto práv a povinností jsem se zaměřila i na další podstatné náležitosti smlouvy, a to provedení díla na vlastní náklad a nebezpečí, převzetí díla a zaplacení ceny za vytvoření díla.

Vzhledem k zaměření této práce na výstavbové projekty jsem nemohla opomenout ani charakteristiku pojmu investor, se kterým se ve stavebnictví setkáme prakticky denně.

V další části bylo vymezeno dílo a způsob jeho označení ve smlouvě, s přihlédnutím ke speciální úpravě, kterou obsahuje občanský zákoník ohledně stavby.

Bez těchto náležitostí by nebyla smlouva o dílo platnou smlouvou, proto je třeba dbát na to, aby jejich specifikace ve smlouvě byla provedena důsledně a usnadnila tak provedení smlouvy v praxi. Dále smlouva obvykle obsahuje určení výše ceny, platební podmínky, lhůty k provedení díla a způsob předání a převzetí díla. Tyto náležitosti však řadíme mezi nepodstatné, a tudíž jejich absence ve smlouvě nemá vliv na její platnost.

## **4. Provedení a převzetí díla**

Základní povinností zhotovitele je dílo provést, tedy dokončit a předat objednateli. Dle § 2604 OZ je dílo provedeno, je-li dokončeno a předáno, na tyto podmínky hledíme jako na kumulativní. Význam provedení díla spočívá především v tom, že zhotovitel jím splní svůj závazek a tím mu vzniknou nároky vůči

objednateli, zejména nárok na zaplacení dohodnuté ceny za dílo. Dle občanského zákoníku je dílo dokončeno tehdy, je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu.

Předvedení způsobilosti díla sloužit svému účelu se bude odvíjet od jeho povahy, takže pro každé dílo se bude způsobilost prokazovat jiným způsobem. Jelikož se dá očekávat, že s tímto bude spojeno mnoho sporů, bude na soudní praxi pro jednotlivé případy stanovit nezbytné vlastnosti díla, díky kterým naplní svůj účel. Ve stavební praxi se nezřídka strany dohodnou již ve smlouvě na tom, že předání díla nebrání drobné vady a nedodělky. Tyto vady však nesmí bránit užívání díla.

Uplatnění tohoto principu je upraveno u díla v podobě stavby v § 2628 OZ, který upravuje nemožnost objednatele odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky ani její užívání podstatným způsobem neomezují.<sup>43</sup>

S ohledem na tuto novou povinnost je vhodné, aby si smluvní strany sjednaly již ve smlouvě, že funkčnost a schopnost sloužit svému účelu bude nejen předvedena, ale také písemně či jinak zdokumentována, kupříkladu v protokole o předání díla. Tento dokument nejenže chrání obě strany, též zvyšuje právní jistoty a napomáhá řešení sporů v budoucnu.<sup>44</sup>

Nicméně Nejvyšší soud již v minulosti rozhodl o tom, že skutečnost, že nebyl sepsán zápis o předání a převzetí díla, nemá vliv na vznik povinnosti objednatele zaplatit cenu díla, pokud bylo zhotovitelem řádně dokončeno.<sup>45</sup> Tento protokol může hrát také významnou roli při uplatňování záručních lhůt, sjednají-li si strany, že záruční lhůty běží od předání díla.

---

<sup>43</sup> HULMÁK M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1080

<sup>44</sup> ŠTANDERA J.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 81

<sup>45</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. NS 33 Odo 873/2002

#### **4.1. Přejechod vlastnického práva**

Převzetím díla objednatel nabývá vlastnické právo k věci a přechází na něho nebezpečí škody na věci, tedy její poškození, zničení či ztráta, pokud se tak nestalo již dříve (§ 2608 odst. 2 OZ). Obecně tak platí, že zhotovitel splní svou povinnost předat předmět díla umožněním objednateli nabýt vlastnické právo k věci a nakládat s ní v místě plnění. U stavby je též třeba pamatovat na to, že v případě její kolaudace či změny vlastníka, je třeba provést zápis ve veřejné evidenci, tedy zápisem na katastru nemovitostí a zároveň předložit listinu, která změnu dokládá.

Navzdory uvedené povinnosti objednatele převzít dílo i přesto, že vykazuje drobné vady, upravuje občanský zákoník i situaci, kdy objednatel v rozporu se svým závazkem dílo převzít tak neučiní. V takovém případě se ocitá zhotovitel ve finanční nevýhodě a zákon mu tak umožňuje dílo prodat třetí osobě.

### **5. Cena díla**

Jak plyne již z úvodního ustanovení smlouvy o dílo, jedná se o úplatný smluvní typ, nelze ji tedy uzavřít bez závazku objednatele zaplatit za dílo ujednanou cenu. Cena díla je přirozeně nejčastějším důvodem sporů mezi smluvními stranami, neboť zhotovitel cílí na co nejvyšší zisk a objednatel na co nejnižší výdaj za co nejkvalitnější dílo. Dalším sporem, který v souvislosti s cenou vyvstává, je, kdy vzniká nárok na zaplacení díla.

Ve smlouvě je třeba výslovně ujednat, že za zhotovení díla bude zaplacená úplata, tedy cena díla. Toto ujednání lze učinit několika způsoby, strany se mohou dohodnout na přesné výši ceny nebo na způsobu určení této ceny. Vzhledem k tomu, že obsah smlouvy může být v průběhu provádění díla rozšiřován nebo zužován, je možné cenu ve smlouvě vymežit pouze odhadem či odkázat na rozpočet, který je přílohou této smlouvy. Pokud by si zhotovitel a objednatel ve smlouvě cenu neurčili, nebude se jednat o právní nedostatek, je-li ze smlouvy zřejmé, že byla projevena

vůle stran smlouvu uzavřít i bez určení ceny díla.<sup>46</sup> Za dílo v takovém případě bude zhotoviteli příslušet tzv. cena obvyklá, tedy cena, kterou by jiný objednatel musel zaplatit za stejné či srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy, a to za totožných či obdobných podmínek nebo okolností s přihlédnutím k povaze zhotovitelova plnění.

## 5.1. Pevná částka

Nejjednodušším způsobem určení ceny ve smlouvě o dílo je stanovení pevné částky. Jedná se o ve smlouvě zakotvené kvantitativní vyjádření plnění. Částku je třeba uvést v konkrétní výši, konkrétní měně a dále je potřeba uvést, zda se jedná o částku včetně daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) nebo bez DPH, jinak není třeba částku nadále jakkoli konkretizovat, dopočítávat a přihlížet k dalším podmínkám. Příkladem této ceny je například uvedení 100.000,- Kč bez DPH. Tento způsob určení ceny přináší do vztahu smluvních stran nejmenší riziko sporu, neboť strany cenu více nemohou upravovat, ať byly konečné náklady sebevyšší.<sup>47</sup> Lze jej také označit jako způsob určení ceny, který zdůrazňuje význam právní jistoty a transparentnosti.

Opomenou-li smluvní strany ve smlouvě uvést, zda je cena včetně DPH nebo bez DPH, dle rozhodnutí Nejvyššího soudu platí, že DPH je považováno za součást této ceny. Zhotovitel proto nemůže navyšovat sjednanou cenu o daň z přidané hodnoty a požadovat její zaplacení na objednateli.<sup>48</sup> Doporučuji tedy ujednání o tom, zda je uvedená cena včetně DPH či nikoliv, vždy do smlouvy o dílo zakomponovat.

Dle § 2620 odst. 2 OZ došlo ke změně úpravy, zaměřující se na ochranu práv zhotovitelů. Tato novinka odstraňuje přílišnou tvrdost ustanovení o neměnnosti výše pevně sjednané ceny. Nově tak může soud rozhodnout na návrh zhotovitele o zvýšení pevně stanovené ceny za dílo nebo o zrušení smlouvy o dílo a o tom, jakým způsobem se smluvní strany vypořádají, jestliže nastane zcela mimořádná a nepředvídatelná okolnost, která dokončení díla podstatně ztěžuje. Toto pravidlo se

---

<sup>46</sup> ŠEVČÍK L. ml. A kol. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2013, s. 171

<sup>47</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek VI. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 127

<sup>48</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 Odo 835/2002

samozřejmě uplatní pouze za situace, že se smluvní strany samy nedohodnou na zvýšení ceny díla.

Další variantou fixní ceny je sjednání ceny maximální, tento způsob určení ceny je běžný ve stavebnictví, neboť je vhodný pro díla rozsáhlejšího charakteru. Zhotovitel provede po provedení díla vyúčtování a vyúčtuje objednateli cenu díla dle objemu skutečně provedených prací a vynaložených nákladů, přičemž je vázán stanovenou maximální částkou, kterou nesmí překročit.

Není-li cena určena pevnou částkou, musí být ze smlouvy zřejmé alespoň, jakým způsobem má být cena určena, přičemž tento způsob musí být dostatečně určitý. V budoucnu by neměla vyvstat otázka či pochyby o tom, jakým způsobem má být cena vymezena. V tomto případě není cena určena číselným či jinak jasně identifikovatelným a exaktním výrazem, ale její určení je vymezeno stanovením postupu určení. Jako příklad mohu uvést určení ceny s odkazem na kurz měny. Postup je tedy navázán na nějakou proměnnou, která se může v čase měnit, ovšem postup určení ceny zůstává stále stejný. Strany při užití této metody využívají vlastních zkušeností a znalostí, díky kterým si přibližně mohou představit, jak vysoká finální cena může být.

## **5.2. Určení ceny rozpočtem**

Pro náročnější díla, tedy typicky i stavební díla, je možné ve smlouvě odkázat na rozpočet, který je součástí smlouvy. Rozpočtem rozumíme dokument, ve kterém jsou rozepsány jednotlivé položky, jejichž souhrn tvoří veškeré náklady nutné k dokončení díla. Tento způsob určení ceny je ve stavebnictví velmi rozšířený, neboť stranám umožňuje snadněji dohledávat a hodnotit, které položky rozpočtu považují za výhodné či nevýhodné.

Při uvedení rozpočtu je třeba rozlišovat, zda se jedná o rozpočet úplný a zaručený či rozpočet, který úplný není – v takovém případě se jedná o rozpočet daný s výhradou, že se nezaručuje úplnost či závaznost tohoto rozpočtu, a zhotovitel je oprávněn jej jednostranně navyšovat, vyskytne-li se potřeba navýšit náklady či rozšířit práce na dílu. Překročí-li však navýšení o 10 %, může objednatel od

smlouvy odstoupit. Oba tyto rozpočty je samozřejmě možné navyšovat po dohodě smluvních stran.<sup>49</sup>

Rozpočet, označený jako neúplný nebo nezávazný, přichází v úvahu pro situace, kdy smluvní strany chtějí na jednu stranu upravit cenu rozpočtem, ale na druhou stranu jsou si vědomi toho, že cenu nelze striktně definovat. Typicky je tento typ rozpočtů užíván pro úpravy staveb čili rekonstrukci, kdy obě strany ví, co má na základě smlouvy být provedeno, ale nedokáží přesně určit, jaké výše rozpočet může dosáhnout. V průběhu zhotovování díla totiž může dojít ke zjištění nepředvídatelných situací jako například horší původní stav rekonstruované budovy nebo nutnost provedení stavby z jiného než původně zamýšleného materiálu. Nezávazný rozpočet je sjednáván především v souvislosti s dynamickým pohybem cenových hladin. Zhotovitel v tomto případě ocení jednotlivé položky rozpočtu, přičemž ale není schopen garantovat, že nedojde ke změně cen těchto položek.<sup>50</sup>

Úplný rozpočet zavazuje zhotovitele nenavyšovat cenu za dílo, a to ani tehdy mají-li rozsah nebo nákladnost práce za následek překročení rozpočtu. Jakmile byla úplnost rozpočtu zaručena, není možné, aby zhotovitel požadoval po objednateli zaplacení navýšené ceny, objeví-li se potřeba provedení dalších prací k dokončení díla.<sup>51</sup>

Oba tyto rozpočty jsou velice specifické a smluvním stranám tak lze jediné doporučit, aby ve smlouvě zakotvily a dále rozvedly, jak může být rozpočet měněn, tedy především navyšován. V každém případě by měl zhotovitel vždy informovat objednatele bez zbytečného odkladu o tom, že rozpočet bude nutné navýšit a prokázat, že se jedná o účelně vynaložené náklady či náklady, které vznikly v důsledku nepředvídatelné činnosti.

Výše uvedená pravidla se nevztahují na situaci, kdy se objednatel rozhodne rozšířit předmět díla o další činnosti či předmět díla změnit, tato činnost se považuje

---

<sup>49</sup> ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek VI. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 128

<sup>50</sup> ŠTANDERA J.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 133

<sup>51</sup> JANKŮ M. a kol. *Nové občanské právo v kostce*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 214



za vícepráce a smluvní strany se musí dohodnout na jejich rozsahu a vlivu na cenu díla.<sup>52</sup>

### 5.3. Cena určená odhadem

Explicitně byla v občanském zákoníku zakotvena možnost určení ceny odhadem, smluvní strany v takovém případě uvedou ve smlouvě částku, v jejíž přibližné hodnotě by se měla finální cena pohybovat. Objednatel se při uzavření smlouvy s cenou určenou odhadem vystavuje riziku navýšení ceny ze strany zhotovitele, neboť ten může, prokáže-li, že reálná hodnota díla navýšení vyžaduje, cenu jednostranně navyšovat.

§ 2612 OZ se vztahuje na případy, kdy po uzavření smlouvy zhotovitel zjistí, že cena bude muset být zvýšena podstatně. V takovém případě je zhotovitel povinen neprodleně objednatele informovat o nutnosti navýšit cenu a toto zvýšení musí odůvodnit, neučiní-li tak bez zbytečného odkladu poté, co potřebu navýšení ceny zjistí, či zjistit měl a mohl, nebude mít právo na zaplacení rozdílu, o který se navýšená cena zvedla. Odůvodnění je v dané situaci důležité z pohledu objednatele, a to pro posouzení nutnosti a vhodnosti navýšení ceny.

Současně právní úprava nabízí i druhé smluvní straně možnost na navýšení ceny reagovat. Pokud by objednatel s navýšením ceny souhlasil, bude v podstatě smlouva o dílo „novelizována“.<sup>53</sup> V případě, že by objednatel s navýšením nesouhlasil, je mu dána možnost od smlouvy odstoupit. Zhotoviteli tak vznikne nárok za zaplacení již provedené části díla, pokud z tohoto plnění objednateli vznikl prospěch, neboť v praxi je dost pravděpodobné, že ke zjištění nutnosti navýšení ceny dojde zhotovitel až v pokročilejším stádiu provádění díla, a tudíž již notná část díla bude provedena. V opačném případě by nebyly strany v rovném postavení a zhotovitel by byl znevýhodněn a objednatel by se na něm bezdůvodně obohatil.

---

<sup>52</sup> NOVOTNÝ P. a kol. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. 1. vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. s. 208

<sup>53</sup> ŠTANDERA J.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 103

Neodstoupí-li objednatel bez zbytečného odkladu poté, co byl informován o navýšení ceny, platí, že se zvýšením souhlasí.

Pro určení ceny odhadem a její podstatné zvýšení je třeba definovat, co rozumíme tímto podstatným zvýšením. Dle literatury za něj lze označit zvýšení o více než 10 % původní ceny, nicméně posouzení konkrétní situace bude vždy na soudu, který může dojít k jinému procentuálnímu závěru.<sup>54</sup>

#### 5.4. Způsob placení

Nejčastějším typem sporu, který soudy řeší v souvislosti se smlouvou o dílo, je přirozeně zhotovitelem žalobou uplatněný nárok na nezaplacenou cenu, nebo část ceny díla. Doposud se objednatel nejčastěji bránil tím, že tvrdil, že dílo trpí nedodělkou, případně bylo provedeno vadně.<sup>55</sup>

Dle § 2610 odst. 1 právo na zaplacení díla vzniká provedením díla, v tomto směru dochází ke změně oproti přechozí úpravě. Dnes navzdory tomu, že má objednatel výhrady k dílu, tedy obvykle z důvodu, že dílo vykazuje nějaké vady, po prokázání skutečnosti, že dílo může sloužit svému účelu a po jeho předvedení či provedení příslušných zkoušek, jej lze považovat za dokončené. Zákon se tak staví na stranu zhotovitele, kterému mnohdy bylo upíráno zaplacení smluvní ceny z důvodu malicherných stížností objednatele na nedostatky díla.

V minulosti v této oblasti často musel rozhodovat soud, jako příklad uvádím rozsudek Nejvyššího soudu, který dovozoval, že nebyla-li doba vzniku práva na zaplacení ve smlouvě sjednána, vznikl nárok zhotovitele na cenu díla jen při bezvadném plnění, neboť dílo, které je vadné, nebylo možno považovat za dílo provedené, a to ani tehdy, když je objednatel převzal.<sup>56</sup> Tato a obdobná judikatura již nadále nebude možná užít.<sup>57</sup>

---

<sup>54</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek VI. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 147

<sup>55</sup> HORÁK P.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku (Pohled soudce na vybrané otázky a použitelnost stávající judikatury)*, Bulletin advokacie 9/2014, s. 21

<sup>56</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. NS 29 Odo 11/2001

<sup>57</sup> HULMÁK M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1090

Zároveň však Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí uvádí, že je možné, aby si smluvní strany ve smlouvě ujednaly, že drobné vady a nedodělky předání díla bránit nebudou, a tudíž bude mít zhotovitel možnost požadovat zaplacení ceny ihned po převzetí tohoto díla.

Co se týče způsobu placení ceny za dílo, je vhodné, aby jej strany ve smlouvě zakotvily. K úhradě ceny díla je možné kupříkladu využít hotovostní platby, platby převodem na účet, inkasem nebo směnkou.<sup>58</sup> Pro hotovostní platby je však třeba mít na paměti, že její rozsah nesmí překročit částku 270.000,- Kč.<sup>59</sup> Při sjednávání ceny díla je pak také nutné dodržet i veřejnoprávní předpisy, zejména pravidla stanovená v zákoně o cenách.<sup>60</sup>

Dle § 2611 v případě, že je dílo prováděno technicky či časově náročnější dílo, a strany si neujednaly, že budou průběžně propláceny zálohy, může i přes to zhotovitel žádat během provádění díla přiměřenou část odměny s ohledem na již vynaložené náklady. V první řadě tedy zákon preferuje, aby si smluvní strany dílčí způsob placení ve smlouvě upravily samy. Neučiní-li tak, je i přesto zhotovitel oprávněn vyfakturovat průběžně dle vynaložených nákladů. Je-li předmětem díla stavba, je možné využít měsíčních soupisů provedených prací či zjišťovacích protokolů, k určení výše odměny.

Smluvním stranám je ponechána volnost v otázkách placení a fakturace. Strany se mohou dohodnout na způsobu fakturace, především pak na lhůtách, ve kterých budou faktury vystavovány, náležitosti těchto faktur, lhůty splatnosti, sankce a případně úroky pro případ pozdní úhrady.<sup>61</sup>

Příkladem vzorového ustanovení, které upravuje otázku fakturace, uvádím následující. *Úhrada ceny díla bude prováděna vždy po uplynutí běžného kalendářního měsíce na základě daňových dokladů – faktur a konečné faktury. Přílohou všech faktur bude oprávněným zástupcem objednatele odsouhlasený*

---

<sup>58</sup> MAREK, K.: *Nad smlouvou o dílo podle nového občanského zákoníku*, 2. část. Daně a právo v praxi. Wolters Kluwer, 2014, č. 7, s. 56

<sup>59</sup> Viz § 4 odst. 1 zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti

<sup>60</sup> Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

<sup>61</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek VI. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 146

*originál soupisu provedených prací za příslušný měsíc. Návrh soupisu provedených prací odevzdá zhotovitel do kanceláře stavby ke kontrole vždy po uplynutí příslušného měsíce. V případě jeho neodsouhlasení vrátí objednatel s uvedením důvodu nejpozději do 30 pracovních dnů předložený návrh zhotoviteli zpět nebo k přepracování. Důvodem pro neodsouhlasení soupisu provedených prací objednatelem je např. skutečnost, že soupis prací obsahuje práce nebo jiná plnění, které zhotovitel neprovedl, nebo nebyly provedeny řádně dle smlouvy. Konečná faktura bude obsahovat vyúčtování částek, na které zhotovitel vystavil předchozí faktury a její přílohou bude i protokol o předání a převzetí díla potvrzený oprávněným zástupcem objednatele. Zhotovitel nesmí fakturovat dříve, dokud nesplní povinnost prokázání jakosti provedených prací a zabudovaných výrobků.*

## **5.5. Zádržné**

Výstavbové projekty jsou zatíženy četnými riziky, kterým by měli účastníci smluvního vztahu předcházet, především pak rozdělením odpovědnosti a rizik spojených s výstavbou. Stranám lze zejména doporučit se pro jednotlivá rizika pojistit a též zajistit. Jedním z institutů zajištění pro případ vadně dokončeného díla či pozdějších oprav vad a nedodělků díla je zádržné.

Zádržné nebo též pozastávka je platba, která je uhrazena až po splnění určitých podmínek. S tímto termínem se v souvislosti s úhradou plateb ve stavebnictví setkáváme čím dál častěji. Část celkové ceny díla, nejčastěji 5 až 10 % z ceny, je uvolněna až po splnění smluvních podmínek, kterými může být provedení a předání díla společně s provedením příslušných zkoušek či uplynutí záruční doby.

Rozlišujeme krátkodobé a dlouhodobé pozastávky, krátkodobé jsou splatné zpravidla ihned po převzetí díla objednatelem. U dlouhodobých pozastávek je vázána splatnost na uplynutí záruční doby, jejich smyslem je garance kvality po dobu záruky, která trvá delší časový úsek, a tudíž objednatel nemá záruku toho, že bude zhotovitel po tuto dobu schopen plnit své závazky ve věci odstraňování vad. Pokud po uplynutí záruční doby nevykazuje dílo žádné vady či tyto vady byly zhotovitelem řádně odstraněny, může zhotovitel zažádat o vyplacení zádržného.

Podmínkou vyplacení zádržného bývá často písemná žádost zhotovitele, což může být v praxi pro zhotovitele velmi nevýhodné. V důsledku administrativního požadavku – zaslání písemné žádosti, v kombinaci s delší časovou prodlevou mezi dokončením díla a chvílí, kdy vznikne nárok na vyplacení zádržného, si zhotovitel musí vést důslednou evidenci všech zádržných a pokud tak neučiní, může o tuto částku přijít v souvislosti s promlčením tohoto závazku.

Pro objednatele či investora je však zádržné zárukou kvalitně odvedené práce a zároveň pojistkou proti nespolehlivému zhotoviteli, který svou práci odvede ledabyle a dílo zhotovuje pouze za cílem zisku. V případě, že by se totiž tento nespolehlivý zhotovitel v budoucnu neměl k opravám, může objednatel sáhnout po zádržném, tedy šetřit a chránit svou vlastní kasu.

Nesjednáním zádržného se objednatel prakticky vzdává možnosti vymáhat opravy menšího charakteru, které mohou v záruční době dílo postihnout. Zhotovitelé se nezdědí kdy k opravám nemají a vzhledem k nákladům, které by bylo nutné vynaložit k vymáhání této částky, se tak objednatelé často rozhodnou dále vynaložené náklady na opravu nevymáhat a zaplatit je ze svého.

Pozastávky v současnosti nejsou právními předpisy nikde upraveny, je tedy na vůli smluvních stran, jakých způsobem si pozastávky ve smlouvě upraví a v jaké výši a za jakých podmínek budou vypláceny. Pokud by byly pozastávky ve smlouvě zakotveny, ale nebyl upraven jejich obsah, bude tento výkladový problém řešen pravděpodobně s ohledem na obchodní zvyklosti ve stavebnictví. V rámci přecházení problémů ovšem doporučuji úpravě obsahu pozastávek věnovat ve smlouvě náležitou pozornost a detailně je upravit, neboť tento instrument má primárně působit nápomocně v řešení sporů a zefektivnit vzájemné vztahy smluvních stran.

Jako vzorové ustanovení pro pozastávky ve smlouvě o dílo ve výstavbě uvádím řešení takto:

- 1. Splatnost částky odpovídající 90 % základu daně (cena části díla) a DPH v celé částce činí 45 dnů ode dne doručení faktury – daňového dokladu na adresu pro doručování objednatele dle této smlouvy.*

2. *Zbývajících 10 % z fakturované částky tvoří jistotu (pozastávku) za řádné provedení díla a splnění dalších závazků uložených zhotoviteli touto smlouvou. Splatnost této částky nastane za předpokladu předání bezvadného díla.*
3. *Splatnost první poloviny jistoty (pozastávky) odpovídající 5 % z fakturované ceny díla nastane po uplynutí 45 dnů ode dne obdržení písemné výzvy zhotovitele odsouhlasené oprávněným zástupcem objednatele. Výzva musí být doručena na adresu objednatele pro doručování, a to po převzetí bezvadného díla oprávněným zástupcem objednatele (resp. po písemném potvrzení odstranění případných vad specifikovaných v protokolu o předání a převzetí díla).*
4. *Splatnost druhé poloviny jistot (pozastávky) odpovídající zbývajícím 5 % z fakturované ceny díla, která slouží k zajištění odpovědnosti zhotovitele za vady díla po dobu záruky, nastane po uplynutí 45 dnů po uplynutí záruční doby, splnění všech povinností zhotovitele vyplývajících z poskytnuté záruky za jakost a doručení písemné výzvy zhotovitele na adresu pro doručování objednatele.*

## **6. Smluvní pokuty**

Ne pokaždé, kdy se obrátíte na zhotovitele s žádostí o výstavbu domu či opravu střechy, narazíte na profesionály, zkušené a spolehlivé pracovníky. Nedostatky se mohou projevit již v průběhu realizace díla či po ukončení prací. Základem pro řešení těchto sporů je mít uzavřenou kvalitně sepsanou smlouvu o dílo. Dalším způsobem, jak se však mohou obě strany chránit, je zakotvení smluvních pokut. Ta může utvrzovat závazek zhotovitele provést včas a řádně dílo i závazek objednatele včas a řádně za dílo zaplatit.

Ustanovení o smluvní pokutě jsou společně s ustanoveními o uznání dluh zařazena do zvláštního oddílu OZ nazvaného Utvrzení dluhu. Funkcí obou těchto institutů totiž není dluh zajistit, jako tomu je u ručení, zástavy nebo dalších ve vlastním slova smyslu zajišťovacích institutů, ale posílit postavení věřitele jiným

způsobem.<sup>62</sup> Oproti předchozí úpravě, která vycházela především z ustanovení občanského zákoníku s dílčími úpravami obchodního zákoníku, jsou nyní odstraněny pochybnosti o tom, zda může být smluvní pokuta sjednána jako nepeněžitě plnění – může.

Smluvní pokuty ve smlouvě o dílo jsou důležitým mechanismem, který chrání obě smluvní strany, jedná se o sankci za nedodržení smluvených podmínek. Ačkoliv se může tento institut v době uzavření smlouvy zdát zbytečný, mnohdy se v průběhu plnění mohou změnit okolnosti takovým způsobem, že by pro některou ze stran mohlo být ekonomicky výhodnější svým závazkům nedostát. Smluvní pokuta by měla však tomuto jednání předejít a od neplnění smluvních povinností strany odradit.<sup>63</sup>

Zaplacením pokuty se dlužník nezbavuje povinnosti splnit dluh smluvní pokutou utvrzený.<sup>64</sup> Smluvní pokutu považujeme za akcesorický závazek, proto není-li platný utvrzený dluh, je neplatná. Zároveň tato pokuta nemůže vzniknout z dluhu, který již zanikl. Pokud ovšem nárok na zaplacení jednorázové smluvní pokuty vznikl ještě před tím, než například nastala následná nemožnost plnění, tak zánik tohoto utvrzeného dluhu nemá na právo na smluvní pokutu jakýkoli vliv.<sup>65</sup> Funkce smluvní pokuty by se dala označit jako kompenzační, zajišťovací a sankční. Smluvní pokuty mohou být sjednány písemně i ústně.

## **6.1. Výše smluvní pokuty**

Jak již napovídá název tohoto institutu, je zcela na zvážení smluvních stran, zda smluvní pokuty do smlouvy o dílo zařadí a pokud ano, tak v jaké výši. Smluvní pokuty lze uložit jako jednorázovou částku, dále sazbu, jejíž výše bude narůstat dle doby, v níž docházelo k pokutované situaci, či jako procentuální vyjádření, které se bude odvozovat od ceny díla.

---

<sup>62</sup> Důvodová zpráva k § 2048 - 2052

<sup>63</sup> PATĚK D. Smluvní pokuta v obchodních vztazích. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 17

<sup>64</sup> § 2049 OZ

<sup>65</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 Odo 1055/2005

Výše pokut se bude odvozovat od mnoha faktorů, dle § 2051 OZ sice nepřiměřeně vysoká smluvní pokuta nemůže z důvodu své nepřiměřené výše zakládat neplatnost příslušného ustanovení o smluvní pokutě z důvodu porušení dobrých mravů, ale může být důvodem k použití moderačního oprávnění soudu.<sup>66</sup> V tomto případě by soud nejprve zhodnotil nepřiměřenost této pokuty a poté rozhodl o jejím snížení a o jeho rozsahu. Nejvyšší soud se v minulosti například zabýval tím, zda smluvní pokuta, zakotvená se smlouvě o dílo uzavřené podnikateli, je nepřiměřeně vysoká, činí-li 1 % z ceny díla za den, tedy 365 % ceny díla ročně.<sup>67</sup>

Moderační právo soudu se vztahuje pouze na výslednou částku, do níž pokuta dospěla, nikoliv na vlastní způsob, kterým má být částka určena – například tedy procentuální sazbu za každý den prodlení.<sup>68</sup>

Určení nepřiměřené výše smluvní pokuty bude na zvážení soudů, nicméně při jejím hodnocení by měly jak strany, tak soudy, vždy přihlédnout k tomu, za jakým účelem byla pokuta sjednána a jaký je význam zajišťované povinnosti.

## **6.2. Smluvní pokuty za prodlení**

V případě, že zhotovitel není schopen dodržet termíny, které si s objednatelem ujednali ve smlouvě o dílo, vzniká objednateli nemalá škoda. Ve výstavbě je často termín objednatele navázán na termín, který mu stanovil investor a dostane-li se zhotovitel – subdodavatel do prodlení s některým z plnění, musí se objednatel chránit. Z tohoto důvodu je vhodné do smlouvy o dílo zakomponovat oddíl, který se bude týkat smluvních pokut, které bude zhotovitel povinen zaplatit v případě, že se dostane do prodlení.

V první řadě je možné penalizovat prodlení zhotovitele se zahájením stavebních prací. Toto ujednání cílí především na situace, kdy je třeba aby subdodavatel začal s pracemi včas, neboť na jeho díle jsou závislé i další činnosti, které však není možné provést před dokončením těchto prací. Objednatel se tímto

---

<sup>66</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1290

<sup>67</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 31 Cdo 2707/2007

<sup>68</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 29 Cdo 1734/2012



způsobem chce chránit před prodlením s dokončením celého díla v důsledku nedodržení termínů dokončení dílčích stavebních úkonů. Obvyklá sazba je v řádu několika tisíců za den.

Dalším typickým ustanovením je pokuta pro případ nedodržení termínu dokončení díla zhotovitelem. Pokutovat je možné buď stanovením pevné částky za den, či určitým procentem z celkové ceny díla za den. Povinnost zhotovitele platit smluvní pokutu, zaniká tehdy, došlo-li k prodlení s dokončením díla na straně zhotovitele ve sjednaném termínu zajištěném smluvní pokutou z důvodu nezaplacení zálohy na financování díla objednatelem. Nicméně ve smlouvě je možné ujednat, že povinnost zhotovitele, zaplatit smluvní pokutu z důvodu prodlení s dokončením díla, nezaniká ani v případě, že prodlení způsobil objednatel.<sup>69</sup>

Článek smlouvy o dílo zabývající se časem plnění často obsahuje tzv. milníky, jedná se o určení data, ke kterému má být dokončena určitá etapa díla. Na milníky vyjmenované ve smlouvě či vyznačené v harmonogramu prací lze uplatnit jednorázové smluvní pokuty. Oproti předchozím pokutám se bude jednat o vyšší jednorázovou částku – v řádu desítek tisíc korun, kterou je zhotovitel povinen zaplatit, pokud etapa nebude dokončena v termínu. Ve smlouvě je možné dále ujednat, že tato jednorázová pokuta bude zhotoviteli vrácena při vystavení konečné faktury, podaří-li se mu prodlení v dalších etapách dohnat a tím pádem k celkovému předání díla dojde včas. Dále je ovšem též možné využít penalizace za každý den prodlení s dokončením milníku, přičemž se tyto pokuty mohou překrývat a v důsledku toho pokuta velice rychle narůstá.

### **6.3. Smluvní pokuty za neodstranění vad**

Dojde-li k uplatnění reklamace dílčí vady díla v záruční době, obvykle je ve smlouvě sjednána i doba, v níž má zhotovitel tuto vadu odstranit. Termín odstranění vady je stanoven obvykle již ve smlouvě, ale nelze vyloučit i možnost fakultativního sjednání termínu k odstranění vad.

---

<sup>69</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.2.2012, sp. zn. 33 Cdo 3999/2010

Jedná-li se o stavbu, na kterou je uzavřena investorská smlouva, je vhodné, aby i subdodavatelské smlouvy reflektovaly úpravu, která byla v investorské smlouvě zakotvena. Objednatel se tak chrání proti tomu, že bude pokutován investorem, ačkoliv sám za prodlení v podstatě nemůže, neboť bylo zapříčiněno některým ze subdodavatelů. V tomto případě považují za nejefektivnější stanovení pevné částky, která bude narůstat v závislosti na počtu dní, v nichž nedojde ke zjednání nápravy vad.

#### **6.4. Smluvní pokuty za porušení dalších povinností**

Na základě vlastních zkušeností a potřeb mohou strany pro případ porušení povinností i další smluvní pokuty. V následující kapitole nastíním, které smluvní pokuty, se mohou vyskytnout ve smlouvě o dílo ve výstavbě.

S dokončením a předáním díla se pojí i další povinnosti zhotovitele, mezi ně patří i opuštění staveniště v řádném stavu. Smluvní strany si mohou sjednat termín, ke kterému má být staveniště řádně vyklizeno a v případě nedodržení této povinnosti, uložit zhotoviteli pokutu za každý den prodlení.

Zhotovitel je povinen vést na stavbě stavební deník, jedná se o zápis a záznam prováděných prací na stavbě. Konkrétní náležitosti stavebního deníku stanoví Příloha č. 9 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Za každý případ, kdy bude zjištěno, že stavební deník není řádně veden, lze uložit jednorázovou pokutu.

Další formou dohledu nad prováděním stavby jsou kontrolní dny, jedná se o předem oznámené dny, při nichž se objednatel osobně dostaví na stavbu a hodnotí progres, k němuž na stavbě došlo – tedy zda příprava či realizace stavby probíhá v souladu s plánem výstavby. Pojem kontrolní den stavby právní předpisy neupravují, četnost těchto kontrol závisí na náročnosti prováděného díla a potřebách koordinace s dalšími subdodavateli, obvykle je tento kontrolní den organizován jednou týdně či jednou za čtrnáct dní. V rámci těchto kontrolních dnů je zhotovitel povinen zajistit, aby byl v jeho průběhu přítomen oprávněný zástupce zhotovitele, v případě jeho nepřítomnosti lze uložit jednorázovou pokutu. Zároveň je možné

pokutovat zhotovitele za neplnění úkolů, které mu v průběhu kontrolního dne byly uloženy.

Zhotovitel je povinen v souvislosti s prováděním díla předložit objednateli též některé písemnosti, jedná se například o doklady nezbytné pro kolaudační řízení, technologický postup, kontrolní a zkušební plán. Smluvní strany mohou sjednat též pokutu za nedodržení některé z těchto povinností.

Smluvní pokuty lze též aplikovat i pro případy porušení povinností vyplývajících z předpisů Bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požárních ochrany<sup>70</sup> a ochrany životního prostředí<sup>71</sup>. Za každé porušení těchto předpisů, vytčené objednatelem ve stavebním deníku, na které zhotovitel nereagoval nebo nezjednal nápravu v tam uvedené lhůtě, je možné uložit pokutu a s ohledem na závažnost porušení, dojde-li k závažnému ohrožení zdraví či životů, tuto pokutu i navýšit. Opakované porušování těchto předpisů objednatel může výslovně označit jako podstatné porušení smlouvy, a dokonce od smlouvy odstoupit.

## **6.5. Zvláštní ujednání týkající se smluvních pokut**

Některá z následujících ujednání je vhodné zařadit do článku o smluvních pokutách, především k usnadnění jejich následného využití v praxi.

Splatnost smluvních pokut se obvykle sjednává na 30 dní, přičemž tato lhůta začíná běžet uplatněním nároku na úhradu u zhotovitele. Strany by též měly uvést, zda smluvní pokuty bude možné jednostranně započíst proti splatným a nesplatným pohledávkám druhé strany, které vyplývají z této smlouvy o dílo.

Do smlouvy je vhodné vložit ujednání, kterým se stanoví, že uplatněním smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši. Zaplacení pokuty nadále nezavazuje zhotovitele povinnosti předmětnou činnost vykonávat s cílem minimalizovat příčiny a zvýšit prevenci pro jejich opakování. Povinnost hradit kteroukoliv pokutu, její uhrazení či zápočet nezavazuje zhotovitele povinnosti provést dílo řádně a včas, ani jeho dalších povinností, které vyplývají z uzavřené

---

<sup>70</sup> Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně

<sup>71</sup> Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí

smlouvy o dílo, dále jej nezbavuje ani odpovědnosti za náhradu újmy v plné výši a jiných možných nákladů objednatele, včetně sankcí uplatnění ze strany třetích osob.

## **7. Snížení ceny díla**

Snížení ceny díla nebo též slevu z ceny díla je možné uplatnit v případě, že zhotovitel svým jednáním způsobil, že nebude moci dostát svým závazkům, které vyplývají ze smlouvy o dílo. Jedná se o závazek dokončit dílo řádně a včas a dokončené dílo předat objednateli a závazek vyplývající ze zhotovitelem poskytnuté záruky za jakost díla.

Tyto závazky smluvní strany dohodou mohou ocenit určitou procentní částkou z ceny díla, například 10 % z ceny díla bez DPH za nedokončení díla řádně a včas a 5 % z ceny díla bez DPH za neposkytnutí záruky za jakost, a v případě, že některý z těchto závazků nebude dodržen, dojde ke snížení ceny. Maximální snížení by v tomto případě mohlo dosáhnout 15 % ceny díla bez DPH.

Snížení ceny díla se mezi smluvními stranami výslovně považuje za dohodnutou a poskytnutou slevu z ceny díla. Zhotovitel akceptuje skutečnost, že sjednaná hodnota mimo jiné představuje paušalizovanou hodnotu celkového snížení hodnoty díla pro objednatele. Smluvní strany pak mohou navázat účinek snížení ceny na různé situace, především je to prohlášení zhotovitele, že nebude schopen z jakéhokoliv důvodu dostát svému závazku, či se může jednat o rozhodnutí o úpadku zhotovitele.

Snížení ceny díla nevyklučuje uplatnění smluvní pokuty, například za prodlení s předáním díla, s odstraňováním záručních vad apod. Rovněž nejsou dotčeny nároky objednatele na náhradu škody.

Účinek spočívající ve snížení ceny díla nastává bez dalšího již tím, že nastane některá z popsaných skutečností zakládajících důvod snížení ceny díla, a to ke dni, kdy tato skutečnost nastala, tzn. bez ohledu na to, zda se tohoto účinku objednatel vůči zhotoviteli výslovně dovolal. Skutečnost, že došlo ke snížení ceny díla a ke kterému dni by však objednatel měl zhotoviteli bez zbytečného odkladu písemně

sdělit. Vznikne-li objednateli snížením ceny díla pohledávka za zhotovitelem, pak je tato pohledávka v celé výši splatná ihned.

V judikatuře soudů se k otázce slev z ceny díla a jejich následného vyúčtování staví soudy rozdílně, například Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 30.9.2015, sp. zn. 23 Cdo 1128/2013, uvádí: „*Snížení ceny díla bylo způsobem určení ceny díla. Okamžik snížení ceny díla strany navázaly na okamžik prohlášení konkursu, nikoliv na uplatnění slevy objednatelem. Nejednalo se o slevu, proto nebylo třeba, aby žalovaná cokoliv započítávala.*“

Spory z uplatnění tohoto snížení ceny díla jsou v insolvenčním řízení stále přijímány s rozpaky, neboť snížením ceny díla v důsledku úpadku zhotovitele, obvykle objednateli vzniká pohledávka za zhotovitelem, kterou je nutné náležitě přihlásit do insolvenčního řízení. Insolvenční správce, který cílí na získání co nejvíce prostředků do majetkové podstaty, se snaží naopak snížení ceny často rozporovat a uplatňuje proti objednateli žádost o vydání zádržného či jiné nároky, které mnohdy byly promlčeny. V tuto chvíli bych proto institut snížení ceny díla označila jako nedostatečně zažitý, neboť jeho uplatnění v případě sporu u soudu je prozatím velkým otazníkem a soudy k jeho řešení přistupují velmi rozdílně a tudíž nejednotně, což narušuje právní jistoty.

## **8. Vady díla**

V této kapitole se budu zabývat vadami díla, především konkrétně vadami, kterými trpí stavba, neboť ve speciálních ustanoveních, týkajících se stavby, je věnována pozornost i vadám. Dále se také zaměřím na následky vadného plnění díla a z něj vyplývající povinnosti zhotovitele a práva objednatele.

V první řadě je třeba vymezit, co rozumíme vadným dílem, dle § 2615 OZ má dílo vadu, pokud neodpovídá smlouvě, tedy neodpovídá účelu, vlastnostem a charakteristice, jež byla ve smlouvě sjednána. Tato formulace je poměrně nicneříkající, na rozdíl od úpravy v obchodním zákoníku však již opouští ustanovení, v němž bylo formulováno, že dílo má vady, jestliže provedení díla

neodpovídá výsledku určenému ve smlouvě.<sup>72</sup> Z této pozměněné formulace lze usuzovat, že za vadné plnění se bude nyní považovat nejen, bude-li výsledek v rozporu se smlouvou, ale též nebude-li zvolený postup k dokončení díla v souladu se smlouvou. V minulosti se otázkou postupu zhotovení díla, který nebyl v souladu se smlouvou, zabýval Nejvyšší soud, přičemž dospěl k názoru, že za vadu je nutno považovat i to, že dílo nebylo zhotoveno způsobem, který byl ujednáno ve smlouvě.<sup>73</sup> Umím si představit situaci, za níž by si objednatel objednal zhotovení díla ruční výroby, a i přes to, že by zhotovitel dosáhl stejně kvalitního výsledku, vzhledem i kvalitou k nerozeznání od ručně vyrobeného, objednatel by o strojem zhotovený výrobek zájem neměl.

V zájmu obou smluvních stran je tedy vymezit předmět díla co nejpřesněji, neboť jedině tak bude možné prokázat, co bylo zamýšleným účelem a jaká měla být jeho konečná podoba. Jedná se totiž o nejefektivnější způsob předcházení sporu o tom, zda je dílo vadné či nikoliv. Ve výši zmiňovaném rozsudku Nejvyššího soudu se objednateli nepodařilo prokázat, že způsob provedení díla byl ujednáno a právo z vadného plnění mu přiznáno nebylo.

Ve stavebnictví se mnohdy jedné straně může zdát upravování detailů ve smlouvě zbytečné, nicméně dojde-li ke sporu a ve smlouvě bude uvedeno například, že dílo má odpovídat projektové dokumentaci, tak jakýkoliv rozpor s uvedenou projektovou dokumentací, ať se bude jednat o sebemenší detail v podobě pár šroubků, může dát objednateli šanci na úspěch v případě, že se bude bránit tím, že dílo nebylo provedeno bezvadně. Zhotoviteli nepřísluší zadání díla jakkoliv pozměňovat a tudíž je zavázán zněním, které si strany ujednaly ve smlouvě, ač by změny mohly být nepatrné a na funkčnost či vzhled díla by neměly absolutně žádný vliv.<sup>74</sup>

V teorii nalezneme mnoho dělení a typů vad, kterými může dílo trpět. Obecně bych mezi vady zařadila zhotovení díla, které je nevhodné pro smlouvou stanovený účel, či účel, k němuž se věc obvykle užívá. Také plnění v jiném, než ujednaném

---

<sup>72</sup> § 560 odst. 1 obchodního zákoníku

<sup>73</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 Cdo 13/2009

<sup>74</sup> PRAŽÁK Z.: *Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku. Praktická příručka*. 3. přepracované vydání. Praha: Leges, 2010, s. 146

rozsahu je považováno za vadu díla. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu mezi vady budou patřit také nedodělky, jejich odlišnost od pojmu vada je dle tohoto rozhodnutí bez právního významu.<sup>75</sup> V této souvislosti je však třeba připomenout, že drobné vady a nedodělky však nezavdávají objednateli právo nepřevzít dílo, pokud tyto nedodělky nebrání užívání díla k jeho stanovenému účelu. Vadou je nesplnění termínu zhotovení díla či nedodání příslušné dokumentace, jež se s dílem pojí.<sup>76</sup>

Dle Zbyňka Pražáka jsou vadou díla též vícepráce. Ve stavebnictví jsou vícepráce často využívány až zneužívány v situaci, kdy dojde k nepředpokládanému požadavku provedení dalších prací a objednatel je samozřejmě povinen za tyto vícepráce zaplatit odpovídající navýšení ceny díla. Dílo, které bylo provedeno s vícepracemi, je jiným dílem, než jaké bylo ujednáno ve smlouvě původní, je tedy nutno provést změny této smlouvy dodatkem, v němž bude uvedeno navýšení ceny i rozšíření předmětu smlouvy o dílo. Neujednávají-li si strany tyto změny ve smlouvě, budou vícepráce vadou díla.

Pro práva objednatele z vadného plnění se uplatní obdobně ustanovení, která se vztahují ke kupní smlouvě, s výhradou toho, že úprava smlouvy o dílo nijak nezvýhodňuje spotřebitele.<sup>77</sup> Tato ustanovení kupní smlouvy pak vady dále dělí do dvou podskupin – vady podstatné a vad nepodstatné.

## 8.1. Vady podstatné

Definice podstatného porušení povinnosti, kterou obsahuje v současnosti občanský zákoník<sup>78</sup>, je převzata z § 345 odst. 2 obchodního zákoníku, rozumíme jím takové porušení smlouvy, které by a pokud by o něm strana neporušující smlouvu věděla předem, mělo za následek to, že by tato strana smlouvu vůbec neuzavřela.

Pokud by zhotovitel své smluvní povinnosti porušil natolik, že by toto porušení bylo možné považovat za podstatné, umožňuje zákon objednateli

---

<sup>75</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 Cdo 230/2003

<sup>76</sup> PRAŽÁK Z.: *Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku. Praktická příručka*. 3. přepracované vydání. Praha: Leges, 2010, s. 153

<sup>77</sup> ŠEVČÍK L. ml. a kol. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2013, s. 176

<sup>78</sup> § 2002 odst. 1 OZ

adekvátně reagovat. Objednatel má právo na odstranění vady dodáním nového díla, které vadné nebude, nebo dodání části díla, na odstranění vady opravou, poskytnutím přiměřené slevy z ceny díla, anebo má právo od smlouvy odstoupit.<sup>79</sup> Ovšem na rozdíl od právní úpravy vad u kupní smlouvy, právní úprava smlouvy o dílo limituje využití prvního z nároků, tedy dodání náhradního díla. To dle zákona nepřichází v úvahu za situace, kdy předmět díla nelze vzhledem k jeho povaze vrátit nebo předat zhotoviteli. V opačném případě, tedy pokud by došlo k náhradnímu plnění u takového díla, by mohlo možné uplatnit nároky z bezdůvodného obohacení.<sup>80</sup>

Podle § 2106 odst. 2 OZ objednatel uplatní své právo, vzniklé vadou díla, která představuje podstatné porušení smlouvy tím, že zhotoviteli oznámí, že mu vznikla vada a kterým způsobem si bude přát vadu odstranit, to vše bez zbytečného odkladu poté co zjistí, že mu vada vznikla. Právě včasné oznámení vady díla zhotoviteli a určení způsobu nápravy jsou důležité pro zachování práv objednatele v možnosti výběru toho, kterým způsobem bude vadné dílo opraveno, či jakým jiným způsobem může být vyhověno požadavku objednatele, neboť neuplatní-li objednatel své právo včas, zužují se jeho práva na možnosti dostupné v situaci, kdy je vadné plnění kvalifikováno jako nepodstatné porušení smlouvy.

Než dojde k odstranění vady díla, objednatel není dle OZ povinen platit zhotoviteli část ceny díla, která by odhadem mohla činit slevu z ceny díla, přiměřenou částce, kterou bude nutné vynaložit k odstranění této vady. Nedojde-li k odstranění vady zhotovitelem včas či odmítne vadu odstranit, je objednateli dána možnost od smlouvy odstoupit nebo po zhotoviteli žádat slevu z ceny díla.

---

<sup>79</sup> FRANCOVÁ A., STEJSKALOVÁ D. *Odpovědnost za vady v novém občanském zákoníku (II)* [online]. 2013. [cit. 23.12.2013]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/10721-odpovednost-za-vady-dila-v-novem-obcanskem-zakoniku-ii>

<sup>80</sup> ŠTANDERA J.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 110



## 8.2. Vady nepodstatné

Vady nepodstatné je možné vymezit negativně, jedná se o všechny vady, které nelze označit jako podstatné. Práva objednatele jsou v případě nepodstatného porušení omezena pouze na možnost požadovat odstranění vady díla, anebo poskytnutí přiměřené slevy z ceny díla.<sup>81</sup>

## 8.3. Právní vady díla

Pokud dílo nemá žádné právní vady, znamená to, že jej může objednatel po zhotovení nerušeně užívat. Dílo by právními vadami nebylo zatíženo, pokud by třetí osoba, již se dílo týká, s omezením vyslovila souhlas.<sup>82</sup> Dojde-li podle českého právního řádu nebo podle právního řádu státu, kde má být předmět díla využit, v důsledku použití předmětu díla k ohrožení nebo porušení práva třetí osoby z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, je z toho zhotovitel objednateli zavázán, pokud o tom zhotovitel v době uzavření smlouvy věděl nebo vědět musel.

<sup>83</sup> Toto ustanovení chrání autorská či průmyslová práva třetích osob, k jejich zneužití užitím díla došlo. Průmyslová práva je nutno registrovat, řadíme mezi ně například patent či ochrannou známku, pod pojmem autorské právo si představme nárok autora díla, který vznikl tvůrci díla již zhotovením tohoto díla a jehož důkaz se bude provádět kupříkladu ověřením ve formě notářského zápisu. Může jít kupříkladu o případy, kdy zhotovitel využije při zpracování technologického postupu, který je předmětem díla, cizí vynález a objednatel při používání tohoto postupu porušuje práva vynálezce. Pro oblast výstavby bude toto ustanovení nicméně spíše okrajové.

Obecně k otázce právních vad díla se občanský zákoník vyjadřuje stroze a to tím, že odkazuje na úpravu právních vad kupní smlouvy.<sup>84</sup> Dle § 1920 odst. 1 OZ platí, že věc má právní vady v případě, že k němu uplatňuje právo třetí osoba, ledaže

---

<sup>81</sup> § 2107 OZ

<sup>82</sup> HULMÁK M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1107

<sup>83</sup> § 2617 OZ

<sup>84</sup> § 2616 OZ

o takovém omezení objednatel věděl nebo vědět musel. V takovém případě je objednatel povinen tuto informaci zhotoviteli neprodleně sdělit.

#### **8.4. Uplatnění práv objednatele z vadného plnění**

Zhotovitel je povinen provést dílo řádně a v ujednaném čase, tedy v souladu s povinnostmi, které převzal při sjednání smlouvy o dílo, dojde-li k porušení těchto závazků, dílo je považováno za vadné. Možnost uplatnit svá práva z vadného plnění je však objednateli dána pouze pokud si střeží též své povinnosti. Hlavní z nich je povinnost prohlédnout si dílo neprodleně poté co dílo převezme. Při prohlídce by měl být objednatel náležitě pozorný a objeví-li vady, vytknout je co nejdříve zhotoviteli, opomenutím těchto povinností totiž ohrožuje svá práva z vadného plnění.<sup>85</sup>

Prohlídka díla je totiž důležitým faktorem, který může odhalit vady zjevné. Zjevnou vadou rozumíme takový defekt, který je viditelný pohledem, nebo jej lze odhalit při řádně provedených zkouškách. Nejvyšší soud ve svém rozsudku stanovil, že pokud by bylo k odhalení vad zapotřebí destrukce či rozebrání díla, nemůže se jednat o vadu zjevnou.<sup>86</sup>

Obecně zákon přiznává objednateli dvouletou lhůtu k uplatnění vad od předání díla. Pokud tato lhůta uplyne, nárok objednatele nezaniká, zhotovitel může vadu uznat a započíst s jejím odstraněním, nicméně soud by, v případě zhotovitelem namítaného opožděného uplatnění, objednateli nárok z této vady nepřiznal.<sup>87</sup> Namítané opoždění uplatnění zhotovitelem je zde zásadní, jelikož dle občanského zákoníku v tomto případě nedochází k prekluzi. Toto ustanovení se týká vad skrytých, tedy těch, které existovaly již v době předání díla, ale projeví se až později.

---

<sup>85</sup> PRAŽÁK Z.: *Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku. Praktická příručka*. 3. přepracované vydání. Praha: Leges, 2010, s. 157

<sup>86</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 Odo 1387/2005

<sup>87</sup> ŠTANDERA J.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 120

Skryté vady stavby je třeba oznámit zhotoviteli bez zbytečného odkladu poté, co je možné je při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do pěti let od převzetí stavby. Nicméně pro některé části stavby může být stanovena doba zkrácená až na dva roky, a to na základě prováděcího předpisu. V současnosti však zatím žádný takový prováděcí předpis znám není. Dojde-li k ujednání zkrácení této doby ve smlouvě stranami, je důležité přihlédnout k tomu, zda objednatel není slabší stranou. Za situace, že by objednatel byl slabší stranou, tedy laikem, spotřebitelem či nepodnikající osobou, a zhotovitel profesionálem, který se v oboru orientuje a cílí na svůj prospěch, se k tomuto ujednání nepřihlíží.<sup>88</sup> Stejně jako vady stavby lze ve lhůtě pěti let od převzetí stavby reklamovat i skryté vady projektové dokumentace a jiná obdobná plnění. Projektovou dokumentací rozumíme veškeré dokumenty související s realizací stavby, které jsou vyžadovány zákonem, především pro vydání stavebního povolení či ohlášení stavby.

Z rozhodnutí Nejvyššího soudu<sup>89</sup> vyplývá, že jsou-li vady díla důsledkem skutečností, o kterých zhotovitel věděl nebo musel vědět v době předání předmětu díla, nebrání přiznání práv z odpovědnosti za vady díla v soudním řízení uplynutí objektivní lhůty<sup>90</sup> pro podání zprávy zhotoviteli o vadách díla, tedy uplynutí lhůty pro reklamaci. V tomto případě se jednalo o vadu, která spočívala ve vadné montáži desek, které byly otočeny povrchem, který byl schopen zachytit UV záření dovnitř do světlíku, a proto nebyly schopny plnit svou funkci a v důsledku slunečního záření došlo k jejich popraskání.

Občanský zákoník nově zakotvuje řešení otázky převzetí stavby, která vykazuje drobné vady, které nebrání užívání, nenarušují estetický vzhled či užívání neomezují. Jelikož pojem drobná vada lze stěží obecně definovat, doporučila bych smluvním stranám alespoň demonstrativně uvést ve smlouvě názorné příklady toho, co bude za drobnou vadu považováno. Vzhledem k tomu, že posouzení každé vady

---

<sup>88</sup> FRANCOVÁ A., STEJSKALOVÁ D. *Odpovědnost za vady v novém občanském zákoníku (II)* [online]. 2013. [cit. 23.12.2013]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/10721-odpovednost-za-vady-dila-v-novem-obcanskem-zakoniku-ii>

<sup>89</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. Zn. 32 Cdo 1604/2006

<sup>90</sup> § 562 odst. 2 Obchodního zákoníku

bude vždy nutné provést individuálně, může demonstrativní výčet alespoň nastínit, jak na kterou vadu bude nahlíženo.

Objednatel v případě, že stavba vykazuje drobné vady, nemá právo dílo odmítnout. Tato úprava reaguje na situace, ke kterým v minulosti běžně docházelo, a při nichž objednatel dlouhodobě odmítal převzít dílo z důvodu vad na stavbě, ačkoliv tyto vady byly nevýznamné a nijak neomezovaly objednatele v užívání. Uvedené jednání hraničilo s označením za šikanózní.

## **8.5. Společná odpovědnost za vady stavby**

V § 2630 OZ je zavedena zcela nový institut zákonné spoluodpovědnosti za vady díla, který se uplatní ve stavební činnosti. Tento institut především radikálně rozšiřuje množinu subjektů, které budou potenciálně odpovědní vůči objednateli za vady díla, a výrazně posiluje pozici objednatele pro případ sporu tím, že přenáší důkazní břemeno na potenciálně spoluodpovědné subjekty.

### **8.5.1. Spoluodpovědné subjekty**

Mezi osoby, kterým občanský zákoník zakládá spoluodpovědnost za vady stavby vůči objednateli, řadíme subdodavatele zhotovitele, osoby, které vytvořili či se spolupodílely na vytvoření projektové dokumentace a stavební dozor. Před účinností občanského zákoníku byl odpovědný za vady stavby vždy pouze zhotovitel.

Mezi těmito subjekty a objednatelem nemusí být smluvní vztah, odpovědnost vzniká ze zákona, tedy ex lege a každý subjekt je odpovědný pouze za to, co sám dodal. Rozsah odpovědnosti bude vyvozen především z ujednání ve smlouvě, kterou daný subjekt uzavřel s objednatelem či zhotovitelem.

Subdodavatel, nebo též dle zákona poddodavatel zhotovitele, je osobou, která uzavřela se zhotovitelem smlouvu, a není ani jednou z hlavních stran smlouvy. Ze zákona není patrné, zda se bude vztahovat toto označení pouze na dodávku služeb a

prací, tedy osob, které uzavřely se zhotovitelem smlouvu o dílo, či bude možné za subdodavatele považovat i osoby, které uzavřely se zhotovitelem smlouvu kupní na dodání určitých součástí či materiálu pro stavbu. Vzhledem k tomu, že teorie i důvodová zpráva k občanskému zákoníku se v tomto směru liší či mlčí, bude na judikatuře soudů, aby pojem subdodavatel vymežila. Osobně se domnívám, že by smluvní strany ve stavebnictví i při uzavírání kupních smluv měly být obeznámeny s tím, za jakým účelem bude jejich dodávka zboží využita, a tudíž by i tyto osoby měly být spoluodpovědné za vady stavby. Nicméně s ohledem na to, že český občanský zákoník byl v některých částech inspirován quebeckým občanským zákoníkem, lze předpokládat, že soudy budou následovat zahraniční definici, která je užší a pod pojem poddodavatel nezahrnuje dodavatele materiálu či součástí.<sup>91</sup>

Stavební dozor je též pojem velmi široký, dle literatury si pod ním lze představit dozor technický, autorský, nákladový, právní a pojistný.<sup>92</sup> Pro účely úpravy společné odpovědnosti za vady však nelze tento pojem vykládat takto široce, musíme se omezit na ten dozor, který dohlíží na provádění stavby a má zamezit vzniku vad díla, jeho funkce je prevenční. Z povahy věci se tedy bude jednat především o dozor technický či autorský.

Osobou, která dodala projektovou dokumentaci či část, též nenalezneme v žádném právním předpise definovanou. Přesto se domnívám, že v praxi nebude určení této osoby činit žádné potíže, neboť půjde o veškerou dokumentaci, dle které bylo dílo realizováno či kterou bylo nutno předložit k získání stavebního povolení. V první fázi stavby jde o dokumentaci při přípravě investice, jedná se o studie technického či ekonomického charakteru. Ve druhé fázi stavby se obvykle zpracovávají jednotlivé stupně projektové dokumentace: dokumentace přikládána k návrhu na vydání rozhodnutí o umístění stavby, dokumentace přikládána k žádosti o vydání stavebního povolení, dokumentace pro provedení stavby zpracovaná projektantem. Dále bývají zpracovávány realizační dokumentace stavby, dokumentace a zakreslení skutečného provedení stavby, dokumentace pro výběr

---

<sup>91</sup> HECZKO T.: *Spoluodpovědnost za vady díla, jehož předmětem je stavba*. Právní rozhledy 13-14/2015, s. 457

<sup>92</sup> TICHÝ M., *Projekty a zakázky ve výstavbě*. Praha: C. H. Beck, 2008. s.226

zhotovitele, koncepční projekt pro technologickou část stavby. Nevyžaduje-li stavba stavební povolení, ale bude provedeno pouze ohlášení stavby, je vyžadována dokumentace k ohlášení stavby. Potřebnost jednotlivých dokumentů se odvíjí od náročnosti stavby, u některých staveb jistě nebudou vyžadovány všechny tyto dokumenty.<sup>93</sup>

V praxi bude projektová dokumentace zpracována projekční společností, bude tedy odpovědná tato společnost jako celek nebo konkrétní osoby, které pracovaly na projektu? Z povahy věci usuzují, že cílem tohoto institutu spoluodpovědnosti je zajistit možnost postihu vad díla co nejvíce efektivně, tudíž nebude nutné dále zkoumat odpovědnost jednotlivých konkrétních osob, pro tyto účely lze využít jiné právní formy postihu.<sup>94</sup>

Objednatel je povinen prokázat, že tyto spoluodpovědné subjekty na stavbě působily, lze proto doporučit, aby si objednatel či zhotovitel vždy vyžádal seznam poddodavatelů a dalších osob na stavbě působících. Zároveň musí objednatel prokázat, že uvedené vady souvisí s dodávkou prací či služeb, které byly na stavbě provedeny.

### **8.5.2. Presumpce odpovědnosti**

Odpovědnost subjektů je společná a nerozdílná, koncipována jako objektivní s možností vyvinění. Presumuje se tedy, že subjekt je odpovědný a důkazní břemeno, kterým by vyvrátil svou odpovědnost za vadu, je na něm.<sup>95</sup>

Jedná se o obrat oproti předchozí úpravě, kdy objednatel musel dokazovat, že provedené práce jsou vadné. V současnosti postačí, že objednatel prokáže příčinnou souvislost vad s pracemi, které byly provedeny pod stavebním dozorem či autorem dokumentace.

---

<sup>93</sup> MAREK K.: *Ke smlouvě o dílo*. Právní fórum, 2006, č. 12

<sup>94</sup> HECZKO T.: *Spoluodpovědnost za vady díla, jehož předmětem je stavba*. Právní rozhledy 13-14/2015, s. 457

<sup>95</sup> HORÁK P.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku (vybrané otázky a použitelnost stávající judikatury)*. Sborník XXII. Karlovarské právnícké dny, 2014, s. 64

Subdodavatel se může zprostit povinnosti z vady pouze tím, že prokáže, že výlučnou odpovědnost za vadu nese jiný subjekt, což může být zhotovitel nebo stavební dozor. Zákon zde cílí na situaci, kdy se subdodavatel řídil pokyny svého nadřízeného subjektu. V takovém případě je třeba pro vyvinění ovšem učinit veškeré kroky k tomu, aby zhotovitele či dozor uvědomil o tom, že k uvedenému postupu má výhrady, pokud s vynaložením odborné péče tuto vadu zjistit mohl.<sup>96</sup>

Tato úprava jakožto nově upravený institut vnáší do vztahů smluvních stran samozřejmě ještě mnoho nejistot a nejasností, nicméně jedná se o krok kupředu ze strany zákonodárce regulovat situaci, která je v praxi velmi často řešena.<sup>97</sup> Rozhodně se tímto krokem zlepšilo postavení objednatele, domnívám se, že zákonodárci takto reagovali na velké množství vad a sporů, které vznikaly z důvodu neprokázání odpovědných subjektů za vadné plnění.

## 9. Záruka

Stejně jako ohledně práv z vadného plnění je u záruky za jakost odkázáno na ustanovení o kupní smlouvě, která se použijí obdobně, nicméně záruka nevzniká ze zákona, je otázkou smluvní dohody stran, dokonce nemusí být ujednána ani v písemné formě. Ujednáním záruky se zhotovitel zavazuje, že jím provedené dílo bude mít po smluvenou dobu požadovanou kvalitu, bude způsobilé k užívání a zachová si obvyklé vlastnosti.<sup>98</sup>

Ve výstavbě je velmi zřídka stanovena záruční doba pro celé dílo, obvykle dochází ke sjednání odlišných záručních lhůt pro jednotlivé části díla. Například pro střechy je to 10 let, ovšem pro dodávky prvků a zařízení s vlastní záručním listem je délka záruky stanovena záručním listem výrobce, popřípadě dodavatele, s tím, že počátek běhu záruční doby v záručním listě bude potvrzen k datu montáže zařízení

---

<sup>96</sup> § 2594 OZ

<sup>97</sup> HECZKO T.: *Spoluodpovědnost za vady díla, jehož předmětem je stavba*. Právní rozhledy 13-14/2015, s. 457

<sup>98</sup> HULMÁK M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1130

do stavby. I v takovém případě lze sjednat minimální záruční lhůtu, obvykle na 24 měsíců.

## **10. Závěr**

Hlavní cílem této diplomové práce bylo uceleně shrnout nejdůležitější aspekty smlouvy o dílo ve výstavbě, procesu jejího vytváření, stanovení obsahu a řešení sporů z této smlouvy podle současné právní úpravy. Pod vlivem přijetí občanského zákoníku byly v právní úpravě smlouvy o dílo provedeny důležité změny, které jsem se snažila zachytit a podrobněji rozebrat. Ačkoliv některé nové instituty bude třeba soudní judikaturou blíže vymežit, základní koncepce smlouvy o dílo zůstala zachována a postavení tohoto smluvního typu tak nijak neohrozila.

Zásadní pozitivum rekodifikace soukromého práva shledávám ve sjednocení úpravy smlouvy o dílo do jediného právního předpisu a tím pádem odstranění roztržtosti úpravy v občanském a obchodním zákoníku. Dále kladně hodnotím zohlednění judikatury a praxe při vytváření nových ustanovení a větší důraz na rovnost smluvních stran. Nicméně jestliže bylo proklamovaným cílem sjednocené úpravy smlouvy o dílo zodpovědět dosud nevyjasněné otázky a ponechat méně prostoru pro judikaturu, musím konstatovat, že tento cíl nebyl zcela naplněn. I současná úprava přináší mnoho velmi stručných či nejasných ustanovení, která bude muset v praxi judikatura podrobněji rozebrat. Některá formulačně nejasná ustanovení bych tedy v rámci svých úvah *de lege ferenda* doporučila přeformulovat nebo vymežit přesněji již přímo v zákoně.

V úvodu v rámci obecné charakteristiky smlouvy o dílo provádím porovnání se smlouvou kupní. Dále se zaměřuji na stěžejní část této diplomové práce, kterou je obsah smlouvy – práva a povinnosti smluvních stran. Tyto práva a povinnosti by měly zajistit podklad pro co nejefektivnější provedení díla.

V kapitole předmět díla jsem vymežila nejprve dílo obecně, dále jsem se zabývala už pouze stavbou, kterou jsem pro účely této práce definovala. Dále jsem se zabývala otázkami předání a převzetí díla, které jsou stěžejní pro určení dalších



práv a povinností smluvních stran. Předáním a převzetím díla objednateli především zhotoviteli vzniká nárok na zaplacení ceny díla.

Jednotlivé způsoby určení ceny díla jsou popsány v následující kapitole, kde jsem též provedla analýzu jednotlivých způsobů s uvedením toho, které způsoby jsou nejvhodnější k určení ceny náročnějších stavebních projektů ve výstavbě. Rozebírám zde též způsoby placení ceny díla a uvádím vzorové ustanovení, kterým lze vystihnout veškeré náležitosti týkající se fakturace za dílo. V závěru kapitoly jsem pojednala o pozastávkách, které je možné ve smlouvě sjednat, a které jsou velice účinným zajišťovacím institutem, kterým objednatel chrání své nároky na kvalitně provedené dílo.

V kapitole Smluvní pokuty se zabývám vybranými typy smluvních pokut, se kterými se v rámci stavebnictví můžeme setkat. Cílem těchto pokut je zajistit řádné plnění ze strany zhotovitele, stejně tak i v případě další kapitoly, kterým je Snížení ceny díla.

Vady díla jsou příčinou valné většiny sporů, kterými se v souvislosti se smlouvou o dílo, musí soudy zabývat, v rámci této práce je jim tedy věnována samostatná kapitola. Vady můžeme dělit na podstatné, nepodstatné, zjevné a skryté, cílem této úpravy je chránit objednatele před nekvalitně provedeným dílem a zajistit možnosti nápravy vad. Pozornost jsem věnovala i nově zakotvené spoluodpovědnosti dalších subjektů, které se podílely na zhotovení stavby a záruce za dílo.

Pevně věřím, že obsah této práce systematicky a úplně shrnuje problematiku smlouvy o dílo ve výstavbě, a nabyté znalosti při zpracování této práce bude možné dále uplatnit v právní praxi v oblasti stavebnictví.

## **11. Použité zkratky**

<b>ABGB</b>	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch; Obecný zákoník občanský (císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s.)
<b>NS</b>	Nejvyšší soud České republiky
<b>DPH</b>	Daň z přidané hodnoty
<b>OZ</b>	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## 12. Seznam pramenů

### Knižní publikace:

- HAJN P. a BEJČEK J.: *Jak uzavírat obchodní smlouvy*. 2. vydání. Praha: Linde, 2003 284 s. ISBN 80-720-1415-3.
- HULMÁK M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8
- HULMÁK, M.: *Uzavírání smluv v civilním právu*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008. 218 s. ISBN 978-80-7400-062-1
- JANKŮ M. a kol. *Nové občanské právo v kostce*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 336 s. ISBN 978-80-7400-516-9
- KADLECOVÁ, M.; SCHELLE, K.; VESELÁ R., VLČEK E., VOJÁČEK L., ŽIDLICKÁ M.: *Právní dějiny*. Praha: Eurolex Bohemia s.r.o., 2005, 816 s. ISBN 80-86861-10-4
- KINCL, J.; URFUS, V.; SKŘEJPEK, M.: *Římské právo*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 1995. 408 s. ISBN 80-7179-031-1
- NOVOTNÝ P. a kol. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. 1. vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. 232 s. ISBN 978-80-247-5164-1

- PATĚK D. *Smluvní pokuta v obchodních vztazích*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. 124 s. ISBN 80-7179-538-0
- PLÍVA S.: *Obchodní závazkové vztahy*. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2006. 333 s. ISBN 80-735-7202-8
- POHL T.: *Abeceda obchodního práva pro podnikatele*. Praha: ASPI, 2001. 239 s. ISBN 80-86395-18-9
- PRAŽÁK Z.: *Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku*. Praktická příručka. Praha: Leges, 2010. 222 s. ISBN 978-808-7212-615
- RABAN P. et al.: *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno, Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013. 496 s. ISBN 978-80-87713-10-5
- ŠEVČÍK L. ml. a kol. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2013. 216 s. ISBN 978-80-265-0071-1
- ŠTANDERA J.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku*, C. H. Beck, 2013 191 s. ISBN 978-80-7400-519-0
- ŠTENGLOVÁ, I.: *Smlouva o dílo*, C. H. Beck, 2010, 220 s. ISBN 978-80-7400-311-0
- ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek VI. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 1516 s. ISBN 978-80-7478-630-3

### Odborné články:

- BURŠÍKOVÁ J., ŠKRABALOVÁ K. *Úprava předsmuvní odpovědnosti v novém občanském zákoníku*. Rekodifikační novinky, 10/2012. s. 6
- GRULICH T.: *Smlouva o dílo v návrhu nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy 20/2011. s. 740
- HECZKO T.: *Spoluodpovědnost za vady díla, jehož předmětem je stavba*. Právní rozhledy 13-14/2015, s. 457
- HORÁK P.: *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku (Pohled soudce na vybrané otázky a použitelnost stávající judikatury)*, Bulletin advokacie 9/2014, s. 21
- HORÁK P. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku (vybrané otázky a použitelnost stávající judikatury)*. Sborník XXII. Karlovarské právnické dny, 2014, s. 64
- MAREK K.: *Vlastnictví, cena a způsob provádění díla (podle obchodního zákoníku)*. Bulletin advokacie 6-7/2003, s. 74
- MAREK, K.: *Nad smlouvou o dílo podle nového občanského zákoníku*, 2. část. Daně a právo v praxi. Wolters Kluwer, 2014, č. 7
- MAREK K.: *Ke smlouvě o dílo*. Právní fórum, 2006, č. 12

### Internetové zdroje:

- BENEŠ O., ŠERÁ M.: *Jak je to s předsmělnvní odpovědností v NOZ?*  
[online]. 2014 [cit. 15. 12. 2014]. Dostupné z:  
<http://www.epravo.cz/top/clanky/jak-je-to-s-predsmluvni-odpovednosti-v-noz-96207.html>
  
- RICHTER O.: *Ke smlouvě o dílo podle nového občanského zákoníku*  
[online]. 2013. [cit. 21.10.2016]. Dostupné z:  
[http://www.iustitia.cz/\\_dataPublic/photo/89a158bb47517aac6bdaf33ef0474d32/Richter\\_Ke%20smlouve%20o%20dilo%20dle%20NOZ.pdf](http://www.iustitia.cz/_dataPublic/photo/89a158bb47517aac6bdaf33ef0474d32/Richter_Ke%20smlouve%20o%20dilo%20dle%20NOZ.pdf)
  
- FRANCOVÁ A., STEJSKALOVÁ D. *Odpovědnost za vady v novém občanském zákoníku (II)* [online]. 2013. [cit. 23.12.2013]. Dostupné z:  
<http://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/10721-odpovednost-za-vady-dila-v-novem-obcanskem-zakoniku-ii>

### 13. Seznam judikatury

- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Odo 813/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 32 Cdo 2689/2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Odo 873/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 Odo 835/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 29 Odo 11/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 Odo 1055/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 31 Cdo 2707/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 29 Cdo 1734/2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Cdo 3999/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 23 Cdo 1128/2013
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 Cdo 13/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 Odo 1387/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. Zn. 32 Cdo 230/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. Zn. 32 Cdo 1604/2006

## **Název diplomové práce:**

Smlouva o dílo ve výstavbě

## **14. Resumé**

Hlavním cílem této diplomové práce je analyzovat právní úpravu smlouvy o dílo ve výstavbě, především její úpravu v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku. Soustředila jsem se také na nejdůležitější změny spojené s přijetím nového občanského zákoníku a osvětlila podstatu některých nových právních institutů.

Tato práce je rozdělena do 9 kapitol, některé z nich se dále dělí na podkapitoly. Kromě toho práce zahrnuje Obsah, Seznam zkratk a Seznam použité literatury.

V úvodu se zaměřuji na vymezení cíle této práce a dále na historický kontext smlouvy o dílo, její vývoj od starověku až po současnost. Současnou úpravu smlouvy o dílo pak porovnávám se smlouvou kupní a charakterizuji její náležitosti, především smluvní strany, jejich práva a povinnosti a předmět díla.

Ve čtvrté kapitole se zabývám provedením a převzetím díla, dle občanského zákoníku je dílo dokončeno, je-li předvedeno, že je způsobilé sloužit svému účelu.

Dále rozebírám cenu díla a možnosti, které si mohou smluvní strany v souvislosti s ujednáním a placením ceny sjednat. S cenou se pak pojí i pozastávky, smluvní pokuty a institut snížení ceny, o kterých pojednávám v dalších kapitolách.

V osmé kapitole se věnuji vadám díla. Právní úprava vad díla je dále odkazuje na úpravu vad vyplývajících ze smlouvy kupní. Vady dělíme na podstatné, nepodstatné a právní vady. Dále v této kapitole se zabývám právy objednatele z vadného plnění a solidární odpovědností dalších subjektů, které se výstavby účastní.

V poslední kapitole se věnuji záruce za dílo, kterou zhotovitel poskytuje objednateli.



**Klíčová slova:**

Smlouva o dílo

Výstavba

Stavba

**Title of the Master's thesis:**

Contract for work in construction

**15. Abstract**

The main aim of this diploma thesis is to analyze the legal regulation of contract of work in construction industry, especially the regulation contained in the Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code. I also focused on main changes connected with passing the new Civil Code and I clarified the essence of some new legal institutions.

This thesis is divided into 9 chapters; some of them are further divided into minor sections. Besides that the thesis includes Content, Index of Abbreviations and Bibliography.

First chapter focuses on setting the aim of this thesis and then the historical context of contract of work, its development from the antiquity to concurrence. Contemporary regulation of contract for work is being compared to the contract of purchase and I describe the essentials of contract for work, in particular contracting parties, their rights and duties and the subject of work.

In the fourth chapter I focus on the finalization and disposition of the work, according to the Civil Code the work is finished only if it is proven that it can be used for its purpose.

Next I analyze the price of the work and options that can be agreed by the contract parties in terms of the price and the payments. Regarding the price I also describe retentive price, penalties and the institute of price cut in the next chapters.

Eighth chapter is dedicated to defects of the work. Legal regulation of defects of work refers to the regulation of contract of purchase. There are substantial defects, unsubstantial defects and legal defects. Farther in this chapter I describe the rights of the client arising from defective performance and joint liability of other subjects that are involved in the construction.

Last chapter is describes warranty of the work that is provided by the contractor.

**Key words:**

Contract for work

Construction

Building