

MV720K Stavební právo

BRNO, 27. 3. 2023

Lektor kurzu

Mgr. Ludvík Matoušek

- Advokát a zapsaný rozhodce
- Specialista právní úpravy územních samospráv
- Justiční praxe (Ústavní soud)
- Člen rozkladové komise Ministerstva vnitra ČR

Matoušek a Selucká, advokátní kancelář s.r.o.

Kovářská 549/12, 190 00 Praha

Tel. 228 227 029 | 515 533 988

kancelar@msadvokati.cz

<https://msadvokati.eu>



Obecný úvod

- Cíl stavebníka: zřídit stavbu a užívat ji
- Prolínání pojmů (x **nejednotnost** právního řádu)
 - Stavba (o. z.) - je výsledek stavební činnosti, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním slova smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů (nikoli např. součást věci jiné)
 - Stavba (StavZ) je výsledkem stavební či technologické činnosti člověka (§ 3 / 3)
 - Právo stavby (o.z. x StavZ)
 - Vlastník (o. z. x speciální předpisy)

Stavební dílo

- Pozemní stavby
 - Stavby pro bydlení (RD, bytové domy, rekreační objekty, ...)
 - Občanské stavby (kupř. zdravotnictví, školství, věda, kultura, administrativní, ...)
 - Průmyslové a zemědělské stavby (haly, továrny, siláže, ...)
- Dopravní a podzemní stavby (silnice, mosty, tunely, železnice, ...)
- Vodohospodářské stavby (přehrady, meliorace, úpravny vod, ...)
- Speciální stavby (letišťe, stožáry, kolektory, ...)



Stavební dílo

- Stavba oprávněná
- Stavba povolená

- Volba materiálů,
- Existence konstrukčního návrhu,
- Použití technologických postupů
- Estetika – architektura

Informace / listiny ke stavbám

- Výpis z listu vlastnictví z katastru nemovitostí (prokazuje vlastnictví).
- Snímek z pozemkové mapy (definuje hranice).
- Geometrický plán, oddělení nebo zaměření nemovitosti (definuje rozměry a výměry).
- Projektová dokumentace (určuje projektovaný technický stav).
- Rozhodnutí úřadů (stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, souhlas apod. (určuje právní stav ve vztahu k veřejnoprávním povinnostem).
- Smlouva kupní, o dílo atp. (určuje vztahy mezi stranami), návrh na vklad práv do KN
- Znalecký posudek (dokumentuje současný stav a vyjadřuje se k položeným otázkám – znalecký náleží).
- Daňová přiznání k různým daním a jejich zaplacení (splňuje daňovou povinnost).

Základ stavebního práva soukromého

- smlouva - projev vůle více stran zřídít mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy
- dohoda (§ 516 odst. 1)
- smlouva netýkající se závazku
 - dědická smlouva, manželství (§ 11)
- společenská úsluha (např. § 2055 odst. 2)

chování před uzavřením smlouvy

- Obě strany jsou **povinny jednat poctivě** (§ 6 odst. 1)
- Obě strany **mají volnost neuzavřít smlouvu** (§ 1728)
- **nepoctivé jednání** (§ 1728, 1729)
 - jednání o uzavření smlouvy bez úmyslu smlouvu uzavřít
 - ukončení jednání bez spravedlivého důvodu - náhrada ztráty z neuzavřeného obchodu
- **Doporučení: informovat druhou smluvní stranu též o vlastním účelu a motivech smlouvy**



Předsmluvní odpovědnost (§ 1728)

- povinnost poctivého jednání (§ 6 odst. 1) x volnost neuzavřít smlouvu (§ 1728)
- nepoctivé jednání (§ 1728, 1729)
 - jednání o uzavření smlouvy **bez úmyslu smlouvu uzavřít**
 - **ukončení jednání bez spravedlivého důvodu**
 - jiné nepoctivé jednání = náhrada ztráty z neuzavřeného obchodu

Předsmluvní odpovědnost (§ 1728)

- nesplnění informační povinnosti (§ 1728) – **povinnost uvést všechny skutkové a právní okolnosti**, o nichž strana ví nebo vědět musí, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít – povinnost k náhradě škody
- zneužití důvěrných informací (§ 1730) – náhrada škody, bezdůvodné obohacení

smlouva – sjednání

- **Opuštěn požadavek bezvýjimečné shody návrhu (nabídky) a akceptace**
- **Shoda však musí VŽDY panovat** v podstatných náležitostech smlouvy (jak by jednal „průměrný a rozumný člověk – hospodář“)
 - Shoda na podstatných náležitostech (určení věci, ceny, ...)
 - Shoda na vymíněných okolnostech
 - Shoda na způsobu řešení sporů
 - Shoda na volbě práva apod.
- **Punktace je pouhý přípravný dokument (pactum preparatorium) a není závazná** (strany si dohadují podmínky smlouvy a sepisují si o tom zápis), jestliže dala jedna ze stran najevo, že musí dojít ke shodě na všech jí vymíněných náležitostech smlouvy (typicky: na některých již shoda je a některých ještě nikoli).



Kupní smlouva - předmět závazku

Prodávající:

- **Odevzdání věci** kupujícímu a
- **Umožnění kupujícímu nabýt vlastnické právo** k ní

Kupující:

- **Převzetí věci** od prodávajícího a
- **Zaplacení** kupní ceny

Nutno odlišovat od

- Smlouvy o dílo (předmětem je činnost - provedení díla)



Kupní cena

- **Musí být přiměřená** – jinak **riziko neúměrného zkrácení** tj.
- existence hrubého nepoměru (plnění – cena) – nestanoví se přesná hranice
- rozdíl od lichvy: nevyžaduje se zneužití, nenastává automatická neplatnost
- zkrácená strana se může domáhat zrušení smlouvy (u soudu) x obrana - doplněním, oč byla strana zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy
- lhůta - jeden rok od uzavření smlouvy

- **výjimky:**
 - strana (obohacená) nevěděla a ani nemusela vědět o nepoměru
 - specifické obchody
 - projev zvláštního vztahu smluvních stran (zčásti úplatné, zčásti dar)
 - výši zkrácení nelze zjistit
 - zkrácená strana se vzdala práva, pořizovala výslovně za cenu mimořádné obliby, souhlasila s neúměrnou cenou, musela znát skutečnost cenu
 - **podnikatel nemá právo požadovat zrušení smlouvy**



Povinnosti prodávajícího

- **Odevzdat kupujícímu věc (§ 2095)**
 - Ve sjednaném množství
 - V odpovídající jakosti
 - Ve smluveném provedení
 - Bez právních a faktických vad (§ 1914 odst. 1)
- **Umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo**
- **Odevzdat kupujícímu doklady týkající se věci**

Povinnosti kupujícího

- **Převzít věc od prodávajícího**
- **Zaplatit kupní cenu**
- Podle možnosti **prohlédnout věc** po přechodu nebezpečí škody na věci a přesvědčit se o jejích vlastnostech a množství, **a to co nejdříve**
- **Oznámit výskyt vad – bez zbytečného odkladu** (jinak hrozí promlčení práv za vady, resp. jejich zúžení)

Povinnosti kupujícího

- **Svépomocný prodej:**
- Bude-li **kupující s převzetím věci v prodlení**, vzniká prodávajícímu právo věc po předchozím upozornění na účet kupujícího vhodným způsobem prodat poté, co mu poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To platí i tehdy, prodlévá-li strana s placením, kterým je předání věci podmíněno.
- Hrozí-li věci rychlá zkáza a není-li na upozornění čas, není upozornění nutné.
- **Výsledek: kupující „nemá věc“, je však povinen zaplatit kupní cenu, na niž se mu započítá výnos ze svépomocného prodeje uskutečněného prodávajícím**

Práva kupujícího

- do odstranění vady nemusí kupující platit část kupní ceny odhadem přiměřeně odpovídající jeho právu na slevu
- reklamační doba – bez zbytečného odkladu, nejdéle dva roky (pro skryté vady); pro vady u stavby spojené se zemí pevným základem pět let
- při dodání nové věci vrátí kupující prodávajícímu na jeho náklady věc původně dodanou

Dodání (plnění dluhu)

■ Místo plnění (§ 1954)

- Lze si sjednat
- Poplyne z povahy závazku
- Určí zákon

■ Čas plnění

- Dlužník je povinen **plnit řádně a včas** (§ 1908 odst. 2)
- Čas plnění upraven v § 1958
 - Dlužník je povinen **plnit i bez vyzvání** (je-li čas ujednán, nebo jinak stanoven)
 - Dlužník je jinak povinen splnit dluh „**bez zbytečného odkladu**“
 - POZOR – slovo „**ihned**“ = **5 dní** (!!!) - § 1959 písm. e)

Přechod nebezpečí škody – I.

Přechod nebezpečí škody na kupujícího

- **Nebezpečí nahodilé zkázy nebo zhoršení předmětu koupě**
- Důležité pro vznik práva kupujícího z odpovědnosti za vadu (vadné plnění dluhu)

Přechod nebezpečí škody – II.

- Na kupujícího přechází nebezpečí škody na věci **současně s nabytím vlastnického práva** (§ 2082) – obecné pravidlo, ale výjimky:
- U **koupě movité věci** v okamžiku **převzetí věci** (§ 2121), výjimka pro druhově určené věci nebo je-li věc předávána prodávajícím k přepravě
- U **koupě nemovité věci** v okamžiku, **který si strany ujednaly**, že v něm věc převezmou, jinak dle § 2082
- Je-li uplatněna **výhrada vlastnického práva** (úplného zaplacení kupní ceny), již **převzetím věci** (platí i pro koupi nemovitosti) - § 2132

Jakost

- Jakost je předmětem tradičního oboru zbožiznalství. "Jakostní" znamená "zařazený do určité kategorie, utříděný" (zboží I. jakosti, II. jakosti)
- Jakost je třídění kvality, zařazování do skupin podobných (jakostních) věcí a jevů.
- **NOZ se ale chtěl (za každou cenu) vyhnout cizímu slovu ... jakost = kvalita**
- **Záruka za jakost = dobrovolná záruka prodávajícího za kvalitu**



Jakost

- **Prodávající má povinnost plnit předmět s vlastnostmi**
 - odpovídajícími tomu, o čem kupujícího ujistil, **nebo**
 - **odpovídající takové potřebě kupujícího, o níž věřitel má nebo musí mít vědomost – viz informační „právo“ kupujícího při kontraktaci**

Vadné plnění – I.

- **Zákon definuje vady jen příkladmo (neuzavřeným výčtem) - § 1916, tj. zejména:**
 - poskytne-li prodávající předmět plnění, který nemá stanovené nebo ujednané vlastnosti,
 - neupozorní-li prodávající na vady, které předmět plnění má, ač se při takovém předmětu obvykle nevyskytují,
 - ujistí-li prodávající v rozporu se skutečností, že předmět plnění nemá žádné vady, anebo že se věc hodí k určitému užívání,
 - zcizí-li prodávající cizí věc neoprávněně jako svoji.
- **Je na smluvních stranách, aby další vady „definovaly“**

Vadné plnění – II. ... a okamžik existence vady

- **Věc je vadná dále (§ 2099):**
 - **nemá-li vlastnosti** stanovené v § 2095 (ujednané množství, jakost a provedení), nebo v § 2096 (jakost či provedení určené podle vzorku či předlohy).
 - za vadu se považuje **plnění jiné věci (tzv. aliud)**.
 - za vadu se považují i **vady v dokladech nutných pro užívání věci**.

Vadné plnění – II. ... a okamžik existence vady

Okamžik existence vady

- U základní záruky („zákoné záruky“) je rozhodující existence vady v okamžiku přechodu nebezpečí škody na kupujícího; neexistuje-li k tomuto okamžiku vada, nevzniká právo kupujícího z vadného plnění
- Vada se však může projevit později (v rámci doby zákoné záruky)
- U dobrovolné záruky (záruky za jakost) může vada vzniknout i později (během záruky)

Odpovědnost za vady – I.

- Konstrukce odpovědnosti za vady má až **tři roviny (nutné číst 3 části NOZ)**
- **Obecná odpovědnost - § 1916**
 - Dopad pro kupní smlouvu - předpokladem vzniku práv je včasné vytknutí vady (§ 1921)
- **Odpovědnost za vady pro kupní smlouvu - § 2099**
 - Lex specialis pro vady z kupní smlouvy
- Odpovědnost za vady **pro prodej zboží v obchodě - § 2165**

Odpovědnost za vady – II.

- **Prodávající se nemůže dopředu platně zříci svých povinností z vadného plnění**, stanovených zákonem (absolutně neplatné)
- **Kupující se může dopředu platně zříci svých práv**, jež by mu vznikly v rámci odpovědnosti za vady proti prodávajícímu
 - nutná písemná forma, ale její nedostatek = jen relativní neplatnost
- **Prodávající neodpovídá za zjevné vady a vady uvedené ve veřejném seznamu** (§ 1917)
- **Prodávající neodpovídá za vady věcí prodávané „úhrnkem“**
 - Výjimka – prodávající ujistí, že věci mají určité vlastnosti, nebo si to kupující vymínil (§ 1918)

Postup uplatnění práv z odpovědnosti za vadné plnění

- **1) vytknout vadu prodávajícímu bez zbytečného odkladu** poté, kdy má kupující možnost věc prohlédnout a vadu zjistit
 - JAK? - buď označením vady nebo oznámením, jak se projevuje
- **2) až poté může kupující uplatnit své právo z vadného plnění u soudu**
- **3) marné uplynutí lhůty** = sice lze uplatnit právo u soudu, ale prodávající se může bránit námitkou „opožděného vytknutí“ – pak soud kupujícímu právo nepřizná (**obdoba promlčení**)
- **Nutné odlišovat od práv ze záruky za jakost („dobrovolná záruka“)**
 - vadu je možné vytknout po celou dobu trvání záruční doby (=reklamační lhůty), jakmile se vyskytne (objektivní hledisko)
 - Vadu je však nutné vytknout **prodávajícímu bez zbytečného odkladu** poté, kdy kupující vadu zjistil (subjektivní hledisko)

Práva z odpovědnosti za vady

Předpoklady pozitivní (musí existovat):

- **vady v okamžiku přechodu nebezpečí škody na kupujícího**, byť se projeví později
- **pozdější vady (po přechodu nebezpečí škody na kupujícího do uplynutí zákonné záruky)** význam jen tehdy, jestliže vadu prodávající způsobil porušením své povinnosti
- **u dobrovolné záruky (záruky za jakost) může vada vzniknout i později (během záruky)**

Práva z odpovědnosti za vady

Předpoklady negativní (nesmí existovat):

- **Kupující** i přes varování prodávajícího **trval na použití věci, která způsobila na předmětu koupě vadu**, nebo šlo o postup podle vzorků a podkladů
- **vady, které bylo možné zjistit již při uzavření smlouvy** (sic! ... nikoli při „převzetí věci“) s vynaložením obvyklé pozornosti **(ale § 1917 a § 1107 !)**

Práva z odpovědnosti za vady

- Stanoví se povinnost kupujícího prohlédnout věc co nejdříve po přechodu nebezpečí škody na věci
- Tím je zúžen „manévrovací prostor“ kupujícího k otálení se zjišťováním vad
- **Práva kupujícího se odvíjejí od zjištění, zda jde o vadné plnění (o vady), porušující kupní smlouvu**
 - podstatným způsobem, nebo
 - nepodstatným způsobem
- **Zákon sám ani příkladmo podstatné či nepodstatné porušení smlouvy neuvádí !!! – nutné sjednat ve smlouvě**



Práva z odpovědnosti za vady

- **Poruší-li vadné plnění smlouvu podstatným způsobem**, má kupující právo:
 - a) na odstranění vady dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci,
 - b) na odstranění vady opravou věci,
 - c) na přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo
 - d) odstoupit od smlouvy
- **Kupující sdělí prodávajícímu, jaké právo si zvolil**, při oznámení vady, nebo bez zbytečného odkladu po oznámení vady.
- **Provedenou volbu kupující nemůže změnit bez souhlasu prodávajícího**; to neplatí, žádal-li kupující opravu vady, která se ukáže jako neopravitelná.
- **Neodstraní-li prodávající vady v přiměřené lhůtě či oznámí-li kupujícímu, že vady neodstraní**, může kupující požadovat místo odstranění vady:
 - přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo
 - může od smlouvy odstoupit.
- **Pozdní volba práva je sankcionována snížením rozsahu práv – jen oprava a sleva**



Práva z odpovědnosti za vady

- Poruší-li vadné plnění smlouvu **nepodstatným** způsobem, má kupující právo:
 - a) na odstranění vady, anebo
 - b) na přiměřenou slevu z kupní ceny.
- **Dokud kupující neuplatní právo na slevu z kupní ceny nebo neodstoupí od smlouvy,** může prodávající dodat to, co chybí, nebo odstranit právní vadu. Jiné vady může prodávající odstranit podle své volby opravou věci nebo dodáním nové věci; **volba nesmí kupujícímu způsobit nepřiměřené náklady.**
- **Neodstraní-li prodávající vadu věci včas nebo vadu věci odmítne odstranit,** může kupující požadovat:
 - slevu z kupní ceny, anebo
 - může od smlouvy odstoupit.
- Provedenou volbu nemůže kupující změnit bez souhlasu prodávajícího.
- **sankce za pozdní volbu:** Tatáž práva má kupující i v případě podstatného porušení smlouvy vadným plněním, jestliže prodávajícímu včas (při oznámení vady, nebo bez zbytečného odkladu poté) nesdělil jaké právo z vadného plnění zvolil (původní volba mezi slevou, opravou, dodáním nové věci, ...).



Záruka za jakost

- **Záruka za jakost = dobrovolná záruka prodávajícího za kvalitu**
- Záruka za jakost = předmět plnění bude:
 - **po určitou dobu** po splnění
 - **způsobilý pro použití** pro obvyklý účel a
 - **podrží si obvyklé vlastnosti**
- Má-li být záruka za jakost sjednána ve smlouvě, pak se doporučuje účel a vlastnosti lépe definovat

Záruka za jakost

- Záruku za jakost může učinit prodávající i jednostranně
 - Uvedením záruční doby nebo doby použitelnosti na obalu či v reklamě
 - Záruka za jakost může být poskytnuta i jen na součást věci
 - Jsou-li prohlášení o době různá, platí nejprve doba nejdelší, teprve pak smlouva a nakonec údaj na obalu

Záruka za jakost

- Záruční doba běží od odevzdání věci kupujícímu (x zákonná záruka naproti tomu od okamžiku přechodu nebezpečí škody na věci).
- Byla-li věc podle smlouvy odeslána, běží **od dojití věci do místa určení**.
- Má-li koupenou věc uvést do provozu někdo jiný než prodávající, běží záruční doba až **ode dne uvedení věci do provozu**, pokud kupující objednal uvedení do provozu nejpozději do tří týdnů od převzetí věci a řádně a včas poskytl k provedení služby potřebnou součinnost.

Záruka za jakost

- **Zánik práv ze záruky (ex lege):**
- způsobila-li vadu po přechodu nebezpečí škody na věci na kupujícího vnější událost. To neplatí, způsobil-li vadu prodávající.
- **Práva z vady se uplatňují u prodávajícího**, u kterého věc byla koupena, nebo osoby určené k opravě. Osoba takto určená k opravě provede opravu ve lhůtě dohodnuté mezi prodávajícím a kupujícím při koupi věci.
- Uplatní-li kupující právo z vadného plnění, **potvrdí mu druhá strana v písemné formě**, kdy právo uplatnil, jakož i **provedení opravy a dobu jejího trvání**.



Odchytky u koupě nemovité věci

- **písemná forma**
- **vlastnické (a jiné věcné právo) vzniká až zápisem do veřejného seznamu**
- **otázka výměry pozemků** – právo na slevu, neodpovídá-li ujednání ve smlouvě (§ 2129)
- **okamžik přechodu nebezpečí škody na věci** (dohodnutý okamžik převzetí, není-li sjednán, pak nabytím vlastnického práva)

Odchytky u koupě nemovité věci

■ Vedlejší ujednání:

- výhrada vlastnického práva
- právo zpětné koupě
- zákaz zcizení nebo zatížení
- výhrada předkupního práva nebo lepšího kupce
- koupě na zkoušku jako právo věcné

Smlouva o dílo

- Odstranění dualismu úpravy neobchodní a obchodní smlouvy o dílo
- Smlouva o dílo upravená v NOZ vychází z úpravy smlouvy o dílo obsažené v § 536 až 565 obchodního zákoníku
- Forma: možná je písemná i ústní forma
- Ujednání stran má přednost před zákonem

Smlouva o dílo

- Smluvní strany **zhotovitel - objednatel**
- Předmět smlouvy (odpovídá staré úpravě)
 - závazek zhotovitele provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo
 - závazek objednatele dílo převzít a zaplatit cenu

Dílo

- Dílem se rozumí:
 - zhotovení určité věci (pokud nespadá pod kupní smlouvu)
 - údržba, oprava nebo úprava věci
 - činnost s jiným (nehmotným) výsledkem
 - dílem se rozumí vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava **stavby** nebo její části.

Odlišovat od práce poskytované zaměstnancem na základě pracovní smlouvy – podle smlouvy o dílo vykonává zhotovitel činnost samostatně, podle vlastního rozvrhu, s vlastními prostředky a na vlastní riziko, nepodléhá soustavnému doзору, ani řízení objednatele.



Dílo

- **Odlišovat od práce poskytované zaměstnancem na základě pracovní smlouvy** – podle smlouvy o dílo vykonává zhotovitel činnost samostatně, podle vlastního rozvrhu, s vlastními prostředky a na vlastní riziko, nepodléhá soustavnému doзору, ani řízení objednatele.

Provedení díla (§ 2589 a násl.)

- **dílo je provedeno, pokud je:**
 - **dokončeno**, tj. objednateli je převedena způsobilost díla sloužit svému účelu; **a**
 - **předáno** (lze i po částech, je-li to s ohledem na charakter díla možné; předání obdobně jako u kupní smlouvy)

Poznámka: Má-li být dokončení díla prokázáno provedením zkoušek, **považuje se** provedení díla za dokončené úspěšným provedením takových zkoušek.



Provedení díla (§ 2589 a násl.)

- zhotovitel může pověřit zhotovením díla nebo vedením díla jinou osobu (za řádné plnění odpovídá sám zhotovitel)
- osobně (nebo pod osobním vedením) musí zhotovitel dílo provádět jen tehdy, je-li to zapotřebí vzhledem k jeho osobním vlastnostem nebo k povaze díla
- zhotovitel dílo provede s potřebnou péčí a v ujednaném čase
- není-li doba plnění ujednána pak v době přiměřené povaze díla, v pochybnostech je čas plnění ujednáán ve prospěch zhotovitele

Součinnost objednatele

- Je-li nutná **součinnost objednatele**, pak zhotovitel určí přiměřenou lhůtu k jejímu poskytnutí – po marném uplynutí a upozornění objednatele je to **zákonný důvod k odstoupení od smlouvy**.
- Zhotovitel postupuje **samostatně**. Je-li to dohodnuto, nebo to vyplývá ze zvyklostí, může objednatel udílet **pokyny**; tyto pokyny však zhotovitel vyhodnocuje a upozorňuje na případnou nevhodnost. V nejzazším případě ztratí objednatel práva z vady díla.

Součinnost objednatele

- Lze ujednat, že objednatel dodá zhotoviteli **věc nebo materiál k provedení díla** – v takovém případě musí zhotovitel s dostatečnou péčí prověřit a upozornit na jejich vady.
- **Průběžná kontrola provádění díla** – v případě porušení povinností musí zhotovitel zajistit nápravu – v případě nepochybného podstatného porušení smlouvy je to důvod k odstoupení od smlouvy.

Převzetí díla

- Převzetí díla objednatelem:
 - **s výhradami**, má-li dílo zjevné vady; nebo
 - **bez výhrad**

Nově: Svépomocný prodej věci v případě nepřevzetí díla objednatelem:

Zhotovitel může **věc prodat na účet objednatele, pokud objednatel dílo (věc) nepřevzme**, a to ani poté, co byl o úmyslu zhotovitele věc prodat informován a již uplynula náhradní lhůta stanovená zhotovitelem (minimálně 1 měsíc)



Cena díla (§ 2610 a násl.)

- Právo na zaplacení ceny vzniká **provedením díla**. Je-li dílo přejímáno po částech, vzniká právo na zaplacení ceny za každou část díla při provedení příslušné části díla.
- Určení ceny díla (postačí i dohoda stran na způsobu určení ceny díla):
 - **Pevnou částkou**
 - **Rozpočtem**; lze jej sjednat jako **pevný, nebo s výhradou**, že není zaručena úplnost
 - V zásadě neměnný – neúplnost nebo nevázanost je nutné ujednat (dle obchodního zákoníku stačí, když vyplývá ze smlouvy).
 - Soud může rozhodnout o zvýšení ceny /zrušení smlouvy a vypořádání. Podmínka: nastane zcela mimořádná nepředvídatelná okolnost, která dokončení díla podstatně ztěžuje X ledaže některá ze stran převzala nebezpečí změny okolností / prohlásila, že tato okolnost nenastane

Cena díla (pokračování)

■ Odhadem

- Zhotovitel oznámí objednateli potřebu překročit odhad bez zbytečného odkladu s odůvodněným určením nové ceny.
 - Má právo na zaplacení rozdílu v ceně.
 - Objednatel může po oznámení nové ceny od smlouvy odstoupit.
- Vůle uzavřít smlouvu bez určení ceny díla - cena placená za totéž nebo srovnatelné dílo.

Cena díla (pokračování)

- Pokud je cena díla sjednána **jako pevná částka/podle rozpočtu, nelze se od ceny odchýlit** z důvodu, že si dílo vyžádalo jiné úsilí / náklady, než bylo předpokládáno.
- Zhotovitel může během provádění díla žádat zaplacení přiměřené části ceny, pokud:
 - dílo provádí po částech anebo se značnými náklady; **a**
 - nebylo sjednáno placení zálohy

Vady díla

- Dílo má vadu, neodpovídá-li v okamžiku předání smlouvě.
- Vady díla je nutné uplatnit bez zbytečného odkladu poté, kdy je objednatel zjistil / při náležité pozornosti měl zjistit, **nejpozději však do 2 let** od převzetí díla / u staveb spojených se zemí pevným základem 5 let.

Upozornění: Jestliže objednatel převzal dílo bez výhrad, nepřizná mu soud právo ze zjevné vady díla, pokud zhotovitel namítne, že právo nebylo uplatněno včas.

- Případná **záruka za jakost díla** musí být sjednána výslovně (ze zákona není dána). § 2619 odst. 1 NOZ: Da-li zhotovitel za jakost díla záruku, použijí se obdobně ustanovení o kupní smlouvě.



Specifická díla – stavba jako předmět díla

- **Nebezpečí škody u stavby na objednávku nese zhotovitel,** a to až do jejího předání.
- Objednatel nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které funkčně ani esteticky nebrání užívání stavby, ani její užívání podstatným způsobem neomezuují.
- Skryté vady: nutné oznámit bez zbytečného dokladu, co je objednatel mohl zjistit, nejpozději však **do 5 let** od převzetí stavby. Pokud objednatel neoznámí skryté vady včas, soud mu nepřizná právo z takové vady.

Specifická díla – stavba jako předmět díla

- Kontrola stavby – musí být stanoveno ve smlouvě
- Společná (solidární) odpovědnost zhotovitele / poddodavatele / dodavatele stavební dokumentace / stavebního dozoru, pokud jsou vady stavby způsobeny rovněž v důsledku pochybení v činnosti těchto subjektů.

FIDIC

- Smluvní podmínky pro výstavbu pozemních a inženýrských staveb **projektovaných objednatelem** (The New Red Book)
- Smluvní podmínky pro dodávku technologických zařízení a projektování-výstavbu elektro- a strojně-technologického díla a pozemních a inženýrských staveb **projektovaných zhotovitelem** (The New Yellow Book)
- Stříbrná kniha (The Silver Book) je smlouva pro **dodávku projektů tzv. na klíč** a doporučuje se tam, kde jeden subjekt bere veškerou zodpovědnost za vyprojektování a provedení celé stavby.
- Zlatá kniha (The Gold Book) je smlouvou pro **vyprojektování, dodávku a provozování**. Spojuje standardizovanou smlouvu ze žluté knihy se smlouvou o provozování.
- Smluvní podmínky **pro stavby menšího rozsahu** (The Green Book)



FIDIC

- Zkratka FIDIC pochází z francouzského názvu „Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils“, do češtiny se překládá jako Mezinárodní federace konzultačních inženýrů.
- Založeno v roce 1913 spojením 3 samostatných (frankofonních) evropských konzultačních asociací (z Belgie, Francie a Švýcarska); nyní přes 100 členů (zemí)
- Šablony / smluvní podmínky - „books“

Technické normy

- Technické normy jsou „**dokumentované dohody**“, které pro všeobecné a opakované použití poskytují pravidla, směrnice, pokyny nebo charakteristiky činností nebo jejich výsledků, které zajišťují, **aby materiály, výrobky, postupy a služby vyhovovaly danému účelu**.
- ČSN není obecně právně závazná.
- ČSN nejsou právními předpisy
- Závaznost tehdy, vyplývá-li z jiného právního aktu (právní předpis, rozhodnutí orgánu veřejné moci, nebo ze smlouvy)
- Doporučení dodržovat zejména ta ustanovení ČSN, která se týkají ochrany života, zdraví a bezpečnosti osob a zvířat, majetku a životního prostředí

Technické normy

- Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví (ÚNMZ)
 - Úkol: sblížování technických předpisů a technických norem EU.
- ÚNMZ pro tvorbu a vydávání ČSN zřídil státní příspěvkovou organizaci: **Česká agentura pro standardizaci (ČAS)**.
- (česká) technická norma – norma přijatá postupem podle zákona č. 22/1997 Sb. a **oznámená ve věstníku** ÚNMZ
- „Autorská“ ochrana, úplatnost, obecná právní nezávaznost (ledaže...)
- <https://www.agentura-cas.cz/>



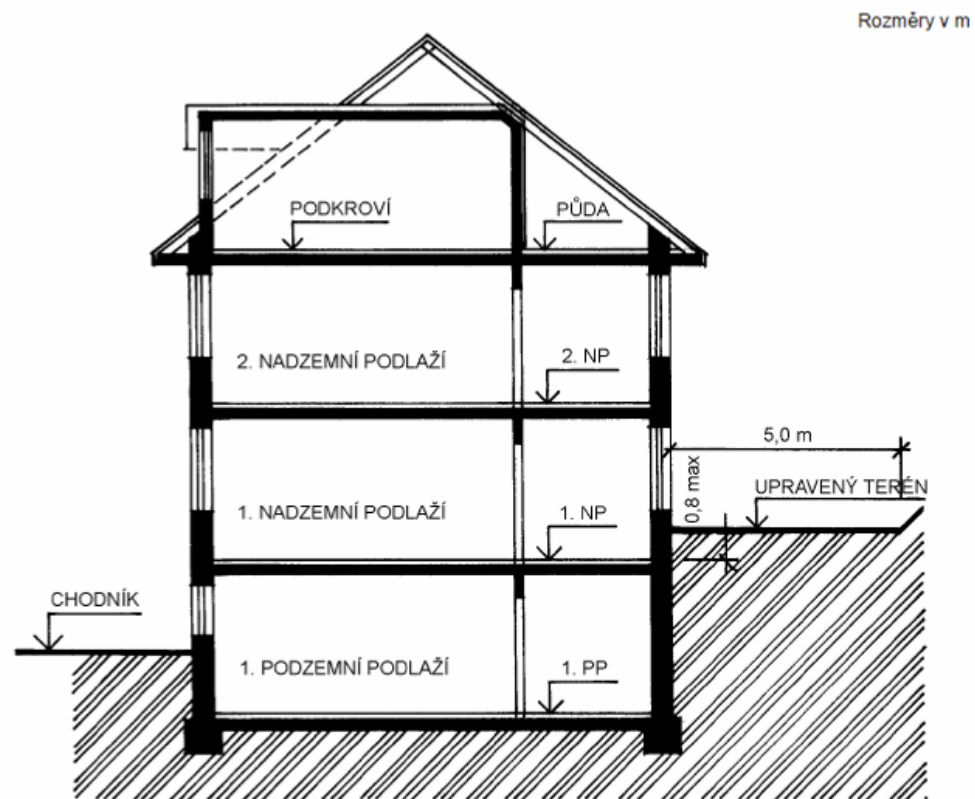
Technické normy

- České technické normy -ČSN- např. ČSN 72 19 40
- ČSN je zákonem chráněné označení
- Mezinárodní technická norma ISO (Mezinárodní organizace pro normalizaci - International for Standardization)
- Evropské normy -EN- vydává Evropská komise pro normalizaci CEN pro celou EU,
- převzatá norma „ČSN EN 002540“, „ČSN EN ISO 9000:2001“

Příklad informace o ČSN z tisku

- Od října 2005 je v České republice zavedena druhá část evropské normy EN 806, která se bude skládat z pěti částí. Tato norma má označení ČSN EN 806-2 (třídící znak 75 5410) a její název je "Vnitřní vodovod pro rozvod vody určené k lidské spotřebě - Část 2: Navrhování". Tento **článek je informací o této normě a jsou v něm zdůrazněny především odlišnosti a novinky oproti našim dosavadním předpisům.** ČSN EN 806-2 byla zpracována jako praktický předpis. Je tedy obsáhlá (54 stran textu s několika obrázky). V souvislosti se zavedením EN 806-2 do soustavy ČSN nebude zatím stávající ČSN 73 6660 - Vnitřní vodovody revidována. O její revizi se uvažuje až po zavedení všech pěti částí EN 806. V současné době se připravuje pouze změna 2 ČSN 73 6660, která se bude týkat zkoušení vnitřního vodovodu a zabezpečení vnitřního vodovodu proti zpětnému nasátí znečištěné vody.
- <https://voda.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-voda-kanalizace/2817-nova-evropska-norma-csn-en-806-2-pro-navrhovani-vnitrnich-vodovodu-i>

Pojmosloví – technické normy

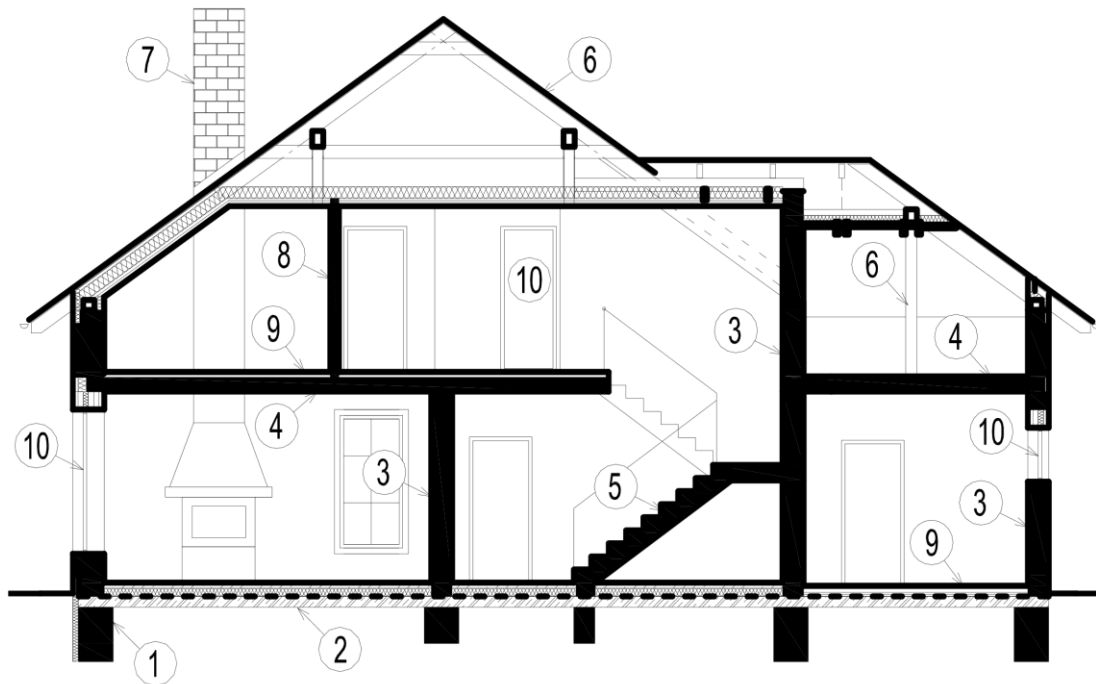


Obrázek 1 – Označení podlaží obytné budovy

Pojmosloví – technické normy

Konstrukční části budovy

- 1) základy; 2) podlaha na terénu; 3) svislé nosné konstrukce;
4) vodorovné nosné konstrukce; 5) konstrukce spojující výškové úrovně;
6) střešní konstrukce; 7) komínové těleso; 8) svislé nenosné konstrukce;
9) podlahová konstrukce; 10) výplně otvorů.



Na co dávat pozor – I.

- Úplně definovat dílo včetně uvedení jeho vymíněných vlastností a zamýšleného účelu užívání
- Je-li to možné, učinit součástí smlouvy i závazné postupy (projektová dokumentace apod.)
- Rozmyslet a smluvně zakotvit variantně, kdy je dílo dokončeno (bez vad x způsobilé sloužit svému účelu)
- Vícepráce, méněpráce

Na co dávat pozor – I.

- Definovat podstatné porušení smlouvy (prodlení, vady, nekvalifikování dodavatelé, ...)
- Dohodnout způsob a event. i výši vzájemného vypořádání pro případ předčasného ukončení smlouvy
- Dohodnout si práva z vad, resp. modifikovat jejich možné uplatňování

Na co dávat pozor – II.

- Rozmyslet si výhradu vlastnického práva i k částem díla (vazba na fakturaci, zálohy)
- Vyjednat záruku za jakost („dobrovolnou záruku“)
- Zhotovování díla sledovat pravidelně za pomoci odborné osoby
- Pojištění zhotovitele

Na co dávat pozor – II.

- Případnou fakturaci vázat na jednotlivé fáze zhotovování, jednotlivé (technologicky kompaktní) části díla
- Stanovit výši pozastávky (zádržného) a vyplácet ji až po dokončení díla, resp. v závislosti na výskytu vad a plynutí záruční doby
- Stavby: Právník – Projektant – Stavební dozor

Děkuji Vám za pozornost

Matoušek a Selucká, advokátní kancelář s.r.o.

Kovářská 549/12, 190 00 Praha

Tel. 228 227 029 | 515 533 988

kancelar@msadvokati.cz

<https://msadvokati.eu>

