



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, administrativa, ...)
 - Průmyslové a zemědělské stavby (haly, továrny, siláže, ...)
- Dopravní a podzemní stavby (silnice, mosty, tunely, železnice, ...)
- Vodohospodářské stavby (přehrady, meliorace, úpravní 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 nálezk).
- Daňová přiznání k různým daním a jejich zaplacení (splňuje daňovou povinnost).



Základ stavebního práva soukromého

- smlouva - projev vůle více stran zřídit 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 ujednáán, 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 vymíní (§ 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**.



Odchyly 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)



Odchyvky 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: Dal-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 neomezují.
- 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“

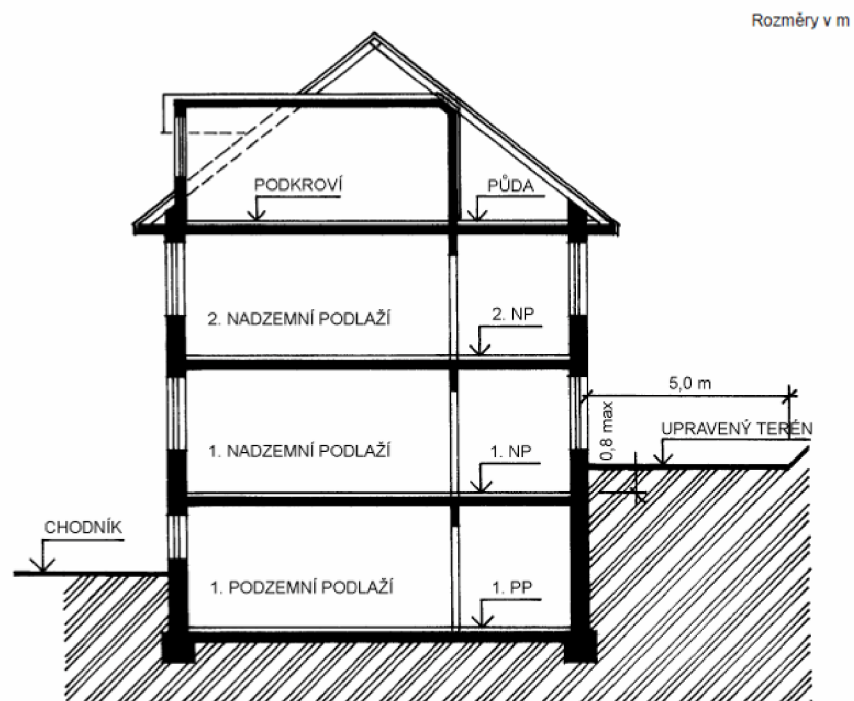


Příklad informace o ČSN z tisku

- 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

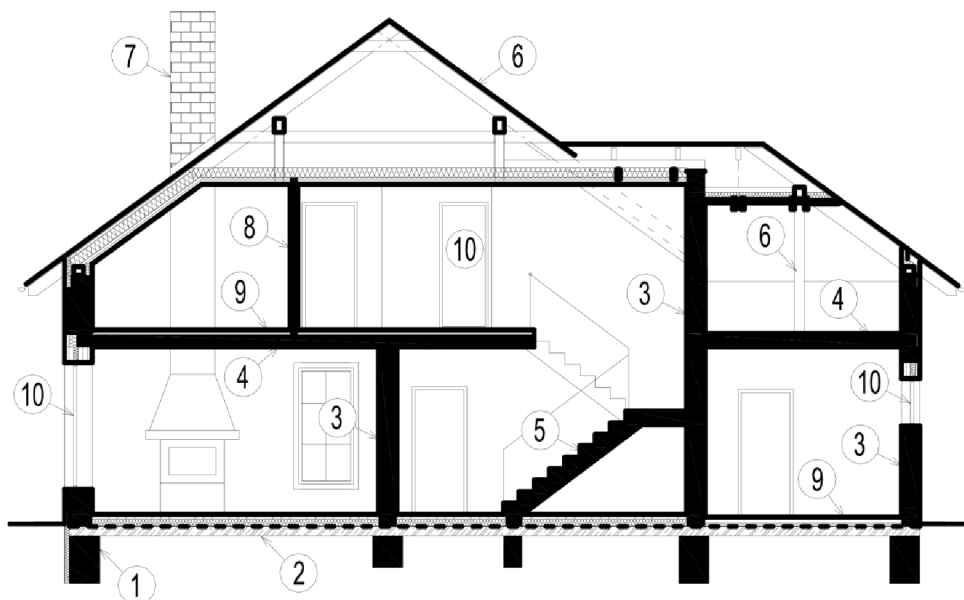


Obrázek 1 – Označení podlaží obytné budovy

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>

