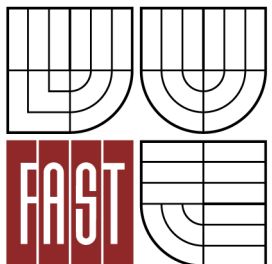




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

SMLUVNÍ VZTAHY VE VÝSTAVBĚ

CONTRACTUAL RELATIONS IN CONSTRUCTION

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MICHAL HANÁK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILOŠ WALDHANS

BRNO 2012



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Bc. Michal Hanák
Název	Smluvní vztahy ve výstavbě

Vedoucí bakalářské práce	Ing. Miloš Waldhans
---------------------------------	---------------------

Datum zadání bakalářské práce	30. 11. 2011
--	--------------

Datum odevzdání bakalářské práce	25. 5. 2012
---	-------------

V Brně dne 30. 11. 2011

Korytářová

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu



Rostislav Drochytka

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

- Svozilová A.: Projektový management, Grada Publishing, 2006
- Rosenau M.D.: Řízení projektů, Computer Press Praha, 2003
- Matějka V., Mokry J., Randula P., Lacko B., Ficek P.: Management projektů spojených s výstavbou, ČKAIT, 2001
- Dolanský V., Měkota V., Němec V.: Projektový management, Grada Publishing, 1996
- Pitaš J., Staníček Z., Hajkr J., Motal M., Máchal P.: Národní standard kompetencí projektového řízení, VUT v Brně, 2008

Zásady pro vypracování

Cílem práce je analyzovat v konkrétním stavebním podniku vztahy mezi účastníky výstavby a popsat a vyhodnotit jednotlivé typy smluv.

1. Popis projektu
2. Vztahy mezi účastníky výstavby
3. Právní řád a typy smluv
4. Závěr

Předepsané přílohy

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací



Ing. Miloš Waldhans
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Bakalářská práce je zpracována na téma Smluvní vztahy ve výstavbě. V první části se zaměřím na charakteristiku právního vymezení, základních pojmů z oblasti práva a prameny a pravidla obchodního práva. Dále se v první části zaměřím na smlouvu o dílo a smlouvu kupní podle obchodního zákoníku a také podle občanského zákoníku. V druhé části se budu věnovat dvěma konkrétním firmám, které charakterizuji a následně porovnám. V této části budu rovněž analyzovat konkrétní smlouvy, které poté budou také vyhodnoceny. Dále zde také provedu návrh, jak by se mělo postupovat při sestavování smlouvy o dílo.

Klíčová slova

Obchodní zákoník, Občanský zákoník, Smlouva o dílo, Kupní smlouva, smlouva mandátní, závazkové právo, prameny a pravidla obchodního práva

Abstract

Bachelor thesis is prepared on the theme of contractual relationships in construction. In the first part will focus on the characteristics of the legal definition, basic concepts of law and rules and sources of business law. Furthermore, in the first part will focus on contract for work and purchase agreement by the Commercial Code and by the Civil Code. In the second section covers two specific firms that characterize and then compare. In this section will also analyze specific contracts, which then will also be evaluated. In the second part is also made proposal how should look a contract for work.

Keywords

Commercial Code, Civil Code, the contract for work, purchase agreement, contract of mandate, contract law, sources and rules of business law

Bibliografická citace VŠKP

HANÁK, Michal. *Smluvní vztahy ve výstavbě*. Brno, 2011. 53 s., Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Miloš Waldhans.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....
podpis

Dovolte mi zde vyslovit poděkování panu Ing. Miloši Waldhansovi za cenné rady, které mně v průběhu zpracování bakalářské práce poskytoval, a za odborné vedení a spolupráci.

Obsah

1 Úvod	9
2 Právní vymezení	11
2.1 Právní aspekty smluv ve výstavbě	11
2.1.1 Význam právních předpisů pro smluvní management	11
2.1.2 Vybrané základní pojmy z oblasti práva	11
2.2 Prameny a pravidla obchodního práva	12
2.3 Závazkové právo	13
3 Smlouvy podle Obchodního zákoníku	15
3.1 Smlouva o dílo	15
3.2 Kupní smlouva	22
4 Smlouvy podle občanského zákoníku	26
4.1 Smlouva o dílo	26
4.2 Kupní smlouva	27
5 Mandátní smlouva	31
6 Praktická část	34
6.1 Firma X	34
6.1.1 Organizační struktura	35
6.1.2 Všeobecné smluvní podmínky	36
6.1.3 Smlouva o dílo	37
6.2 Firma Y	43
6.2.1 Organizační struktura	44
6.2.2 Smlouva o dílo	45
6.3 Analýza firmy a smluvních vztahů	47
7 Závěr	51
8 Seznam použitých zdrojů	53

1 Úvod

Smluvní vztahy ve výstavbě patří mezi základní a hlavní činnosti při procesu výstavby a stavebnictví vůbec. Stavebnictví jako takové patří mezi nejstarší lidské činnosti a vzhledem k neustálé modernizaci, resp. novelizaci, ať už stavebních technologií nebo smluv, které jsou používány při realizaci staveb, rostou i nároky na kontrolu a bezpečnost stavebních prací, resp. i na dodržování smluv. S tím jsou samozřejmě spojené i zvýšené nároky na vzdělání a kvalifikaci osob, které jsou přímými účastníky smluvních vztahů nebo jsou těmito úkony dotčeny.

Jestliže uzavíráme určitým způsobem nějaký obchod, vznikají mezi účastníky těchto obchodů tzv. závazkové vztahy. Pro tyto vztahy je charakteristické právní vyjádření vztahu ve formě smlouvy (druhy smluv) a způsob organizace a řízení vztahů mezi účastníky výstavby.

V zásadě můžeme tedy konstatovat, že smlouva je jakýsi dokument, ve kterém se stanovují podmínky uzavření, trvání i ukončení závazkového vztahu. Významné je určení předmětu plnění smlouvy, výše ceny, (popřípadě způsob jejího stanovení, a stanovení termínu plnění předmětu smlouvy). Smlouvy se uzavírají podle obchodního nebo občanského zákoníku.

V první části této práce se zaměřím na charakteristiku právního vymezení, právních aspektů, základních pojmů z oblasti práva, jakožto i na prameny a pravidla obchodního práva. Dále se v první části, tj. teoretické části, zaměřím na charakteristiku základních smluvních vztahů používaných ve výstavbě, z hlediska obecného, ale hlavně z hlediska právního. Konkrétně se budu zabývat smlouvou o dílo a smlouvou kupní zpracovaných podle příslušných ustanovení obchodního zákoníku na jedné straně, a na straně druhé smlouvou o dílo a smlouvou kupní zpracovaných na základě paragrafů dle občanského zákoníku.

V této části budu vycházet především z obchodního zákoníku a občanského zákoníku, jakožto i z příslušné odborné literatury a internetových zdrojů.

V druhé části, tj. praktické části, se pak budu věnovat dvěma konkrétním vybraným firmám, které charakterizuji a následně porovnám. V této části budu rovněž analyzovat konkrétní smlouvy, které poté budou také vyhodnoceny.

V této části budu postupovat podle informací o příslušných firmách a podle poskytnutých smluv a podle příslušných ustanovení v obchodním zákoníku.

2 Právní vymezení

2.1 Právní aspekty smluv ve výstavbě

2.1.1 Význam právních předpisů pro smluvní management

Obecně můžeme říci, že dosud je veřejnost zatížena tradicí, která říká, že investiční výstavba je řízena výhradně obecně závaznými právními předpisy. Předpisy v prostředí volného trhu nemají sloužit k direktivnímu řízení výstavby, ale mají v případě: předpisů veřejnoprávního charakteru (stavební zákon jeho prováděcí vyhlášky, speciální předpisy stavebního práva, autorizační zákon, zákon o technických požadavcích na výrobky) zabezpečit ochranu veřejných zájmů při výstavbě a provozování staveb, předpisů soukromoprávního charakteru (zejména občanský a obchodní zákoník), zabezpečit zejména respektování smluvní volnosti a zásad poctivého obchodního styku.

Naplnění funkce práva je podmíněno nejen kvalitou právních norem, jejich koordinovaností a systematikou, jazykem a stylem právních předpisů, existencí odpovídajících kontrolních mechanismů, ale neméně tak faktory spojenými s osobami, ať již fyzickými nebo právnickými, které vstupují do právních vztahů, tj. jejich postoji, znalostmi a dovednostmi. K dosahování žádoucích postojů subjektů práva může přispět i kvalitativně lepší příprava rozhodujících předpisů.¹

2.1.2 Vybrané základní pojmy z oblasti práva

Právní systémy – v současné době můžeme rozlišit dva základní právní systémy. Jedná se o kontinentální evropský právní systém a anglosaský právní systém, tzv. Common Law. Hlavní rozdíl mezi kontinentálním evropským právním systémem a anglosaským je v hlavních pramenech práva. Na jedné straně (Kontinentální systém) to jsou především psané zákony a na straně druhé, tj. Common law, to jsou soudní precedenty a právní obyčeje. Vývoj kontinentálního právního systému byl ovlivněn římským právem, ze kterého také převzal

¹ *SMLUVNÍ VZTAHY VE VÝSTAVBĚ, DOPORUČENÝ STANDART, ING. VLADIMÍR MATĚJKA, ISBN 80-86769-20-8*

dělení práva na dva hlavní subsystémy, právo veřejné a právo soukromé. S precedentem, jako pramenem práva, se můžeme v ČR setkat v Evropské Unii – judikáty Evropského soudního dvoru patří k pramenům práva Evropských společenství.²

Jestliže mluvíme o základních pojmech z oblasti práva, je nutné připomenout, že právo dělíme na právo veřejné a právo soukromé a že mezi těmito druhy právo existují rozdíly. Největším rozdílem mezi právem veřejným a soukromým je vztah mezi účastníky, kteří vstupují do takových vztahů.

Ve veřejnoprávních vztazích je uznáván vztah podřízenosti a nadřízenosti, kde stát a jeho orgány vystupují jako nadřízený nositel moci vůči podřízeným osobám, které mají uloženy určité povinnosti. Hlavním právním nástrojem v těchto vztazích je forma úředního rozhodnutí. Základem práva veřejného je právo ústavní. Dalšími subsystémy práva, které můžeme přiřadit, je právo správní, finanční a trestní. Ve výstavbě je to potom především stavební zákon a jeho prováděcí předpisy. V oblasti speciálních staveb jsou to potom další právní předpisy, které jsou ve vztahu ke stavebnímu zákonu předpisy speciálními.

Naproti tomu právo soukromé tvoří normy, které upravují společenské vztahy na základě rovného postavení účastníků, a to i tehdy, když jedním z účastníků je stát. Základním pramenem práva soukromého je právo občanské, na které je dále navázáno právo obchodní, rodinné, pracovní a mezinárodní právo soukromé. K nejdůležitějším předpisům ve vztahu soukromého práva k procesu výstavby patří občanský zákoník, obchodní zákoník a v určitých případech také zákon o veřejných zakázkách.

2.2 Prameny a pravidla obchodního práva

Obchodní právo je tvořeno právními normami, které upravují postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy a další vztahy s podnikáním související. Hlavním pramenem obchodního práva je obchodní zákoník. V právní teorii se vede spor o to, zda má být obchodní právo samostatným odvětvím práva, či má být součástí práva občanského. Podle platné právní úpravy je obchodní zákoník předpisem speciálním (zvláštním) ve vztahu k občanskému

² SMLUVNÍ VZTAHY VE VÝSTAVBĚ, DOPORUČENÝ STANDART, ING. VLADIMÍR MATĚJKA, ISBN 80-86769-20-8

zákoníku. Speciální předpis má při aplikaci přednost před obecným předpisem. To znamená, že ustanovení obchodního zákoníku se použijí přednostně před ustanoveními občanského zákoníku. Pokud neobsahuje obchodní zákoník pro řešení některých otázek zvláštní ustanovení, použijí se podpůrně obecné úpravy předpisů občanského práva. V případě, že ani obchodní, ani občanský zákoník neřeší nějakou specifickou situaci, postupuje se ve shodě s obchodním zákoníkem podle pravidla, že se taková otázka nejdříve posoudí podle obecně přijímaných zvyklostí (které se v tomto případě stávají pramenem práva) pokud není obchodní zvyklost k dispozici, posoudí se taková otázka podle zásad, na nichž spočívá obchodní zákoník. K nim patří zásada smluvní volnosti, zásada rovného postavení stran a zásada poctivého obchodního styku, zásada ochrany před zneužitím postavení a ochrany třetích osob. Pokud smlouva přímo odkazuje na určité obchodní zvyklosti, stávají součástí smluvního ujednání. (Předpokládá se, že připravovaná velká novela v oblasti obchodního práva ČR zruší obchodní zákoník a nahradí jej předpisem zabývajícím se pouze vznikem a postavením obchodních společností; závazkové vztahy bude upravovat pouze občanský zákoník.)³

2.3 Závazkové právo

Závazkovým právem je právní vztah, ze kterého věřiteli vzniká právo na plnění (pohledávka) od dlužníka a dlužníkovi vzniká povinnost splnit závazek. Závazky vznikají z právních úkonů, zejména ze smluv, jakož i ze způsobené škody, z bezdůvodného obohacení nebo z jiných skutečností uvedených v zákoně. Závazkové právo tvoří normy, které upravují závazky (obligace). Pro proces výstavby mají rozhodující význam ustanovení o závazkovém právu v občanském zákoníku a o obchodních závazkových vztazích v obchodním zákoníku. K zásadám smluvního závazkového práva patří zásada rovnosti stran, smluvní volnosti, ochrany třetích osob a zásada poctivého obchodního styku

Stručný výklad několika vybraných základních pojmů z oblasti práva, ani obsah navazující kap. 3, nemůže postačit k získání potřebného přehledu fyzickým osobám, které jsou u významných účastníků výstavby odpovědné za navrhování a projednávání smluv. Jedná se obvykle o manažery odpovědné na příslušné úrovni za účast ve výstavbě, tj. také za smluvní management. Je na nich, aby si znalosti z oblasti práva, alespoň do úrovně

³ *SMLUVNÍ VZTAHY VE VÝSTAVBĚ, DOPORUČENÝ STANDART, ING. VLADIMÍR MATĚJKA, ISBN 80-86769-20-8*

potřebného přehledu, přiměřeně doplňovali a podle významu a náročnosti uzavíraných smluv přizvali ke spolupráci odborníky – specialisty, tj. z oblasti práva právníky vhodného zaměření.⁴

⁴ *SMLUVNÍ VZTAHY VE VÝSTAVBĚ, DOPORUČENÝ STANDART, ING. VLADIMÍR MATĚJKA, ISBN 80-86769-20-8*

3 Smlouvy podle Obchodního zákoníku

3.1 Smlouva o dílo

Smlouva o dílo je upravena v obchodním zákoníku v § 536 až 565. Můžeme říci, že se jedná o tzv. "obchody relativní", tzn., že při jejím používání v obecném smyslu půjde o závazkový vztah mezi podnikateli a že při vzniku tohoto obchodu, resp. obchodního závazkového vztahu, je zřejmé, že se týká jejich podnikatelské činnosti.

U smlouvy o dílo je však časté i použití odst. 2, výše zmíněného paragrafu obchodního zákoníku, neboť třetí částí obchodního zákoníku, která reguluje smlouvu o dílo, se řídí i závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají uspokojování veřejných potřeb (např. při výstavbě a rekonstrukci stavebních objektů). *K tomuto účelu se za stát považují i státní organizace, jež nejsou podnikateli při uzavírání smluv, z jejichž obsahu vyplývá, že jejich obsahem je uspokojování veřejných potřeb.*⁵

V takových závazkových vztazích není ani vyloučena dohoda všech zúčastněných stran, že jejich obchodní vztah, který by se bez jejich dohody obchodním zákoníkem neřídil, se tímto zákonem řídit bude, a to podle § 262 obchodního zákoníku. *Tato dohoda nemusela být po tzv. harmonizační novele (provedené zákonem č. 370/2000 Sb.) obchodního zákoníku písemná.*⁶

Pokud se budeme bavit o formě smlouvy, smlouva o dílo nemá zákonem předepsanou písemnou formu. *Jde však o smluvní typ, u něhož lze písemnou formu doporučit, zejména ve výstavbě. Vzhledem ke znění § 272 obchodního zákoníku je ovšem vhodné sjednat, že i změny*

⁵ § 261 odst. 1, Obchodního zákoníku. Tato část zákona upravuje závazkové vztahy mezi podnikateli, jestliže při jejich vzniku je zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týkají jejich podnikatelské činnosti.

⁶ Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Obchodního práva, Nástin obchodního práva 2, Josef Bejček, Petr Hajn, Josef Kotásek, Dana Ondřejová, Jarmila Pokorná, Eva Večerková. 2004

*smlouvy budou prováděny písemně. Jinak by zřejmě bylo možné měnit písemnou smlouvu jinak než písemně, což doporučujeme de lege feredna změnit.*⁷

Úprava smlouvy o dílo zákonem má kromě kogentního základního ustanovení, tj. kromě § 536 u vlastního textu smlouvy o dílo, zásadně dispozitivní charakter. Vezmeme-li v potaz ustanovení § 263 odst. 2 strany, se od něho nemohou odchýlit, jestliže je předepsána písemná forma právního úkonu. Jedná se tedy o určitou osnovu, resp. předlohu, chování smluvních stran, která je však pro strany jako taková závazná, jen pokud v samotné smlouvě není dohodnuto jinak. Vlastní úprava v obchodním zákoníku je přitom rámcová a lze doporučit větší bohatost obsahu konkrétní smlouvy. *To zákonodárce zřejmě předpokládal, současně však účastníkům smlouvy v ustanoveních § 536 až 565 obchodního zákoníku pomáhá odkazy k použití úpravy věnované kupní smlouvě. Nelze přitom přehlédnout, že tyto odvolávky jsou i na kogentní ustanovení (která nejsou četná) obchodněprávní úpravy kupní smlouvy. Odkazy na kupní smlouvu vytvářejí jistou "unifikaci" mezi smlouvou kupní a smlouvou o dílo. Jde o smluvní typy realizované velmi často; proto se o nich pojednává v návaznosti.*⁸

Základní ustanovení, které reguluje obsah smlouvy o dílo, je dáno § 536 obchodního zákoníku a určuje, že sepsáním smlouvy o dílo se zhotovitel zavazuje provést určité dílo a objednatel se zavazuje k zaplacení ceny za jeho provedení. *Tyto závazky - kromě určení smluvních stran - tvoří podstatné části smlouvy (ve smyslu § 269 odst. 1 obchodního zákoníku) spolu s vymezením předmětu díla a cenou.* Cena díla, resp. předmětu plnění, musí být ve smlouvě dohodnuta nebo zde musí být alespoň stanoven způsob jejího určení, jestliže z jednání o uzavření smlouvy nevyplývá, že vůle stran je taková, že smlouva bude uzavřena i bez tohoto určení.

Dílem se podle § 536 odst. 2 obchodního zákoníku se rozumí zhotovení určité věci, pokud nespadá pod kupní smlouvu, montáž určité věci, její údržba, provedení dohodnuté opravy nebo úpravy určité věci nebo hmotně zachycený výsledek jiné činnosti. Dílem se rozumí vždy zhotovení, montáž, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části.

⁷ Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Obchodního práva, Nástin obchodního práva 2, Josef Bejček, Petr Hajn, Josef Kotásek, Dana Ondřejová, Jarmila Pokorná, Eva Večerková. 2004

⁸ Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Obchodního práva, Nástin obchodního práva 2, Josef Bejček, Petr Hajn, Josef Kotásek, Dana Ondřejová, Jarmila Pokorná, Eva Večerková. 2004

Předmětem plnění podle smlouvy o dílo je například:

- zhotovení určité věci, jestliže jako taková nespadá pod kupní smlouvu, a rozumí se jí například obrobení plochy na tělese, odlitku, ventilu předaném objednatelem a kompletace ostatních komponentů ventilu,
- montáž určité věci, což může být např. montáž (montáží rozumíme podle obchodních zvyklostí uložení, uchycení a sestavení včetně seřízení a propojení i zkoušek kvality montáže) silnoproudé a slaboproudé instalace, zařízení klimatizace budovy atd.,
- údržba určité věci - např. údržba topných těles,
- dohodnutá oprava určité věci - např. oprava osobního automobilu nebo zvedacího zařízení,
- dohodnutá úprava určité věci - např. úprava filtrů na olej pro filtraci nafty,
- výsledek jiné činnosti, který je hmotně zachycen - např. projekt pro výstavbu "šitý na míru" (nikoliv např. typové projektové podklady - výkresová dokumentace), výzkumná zpráva, individuálně zhotovené programové vybavení informačního systému na příslušném nosiči apod., zhotovení, montáž, úprava, oprava, údržba stavby nebo její části.

Stavbou⁹ ve smyslu obchodního zákoníku přitom můžeme rozumět úpravy pozemků, budovy, inženýrské sítě, stavební objekty, technologická zařízení spojená svými základy se zemí apod.

Jedná-li se o zásadní třídění obou smluvních typů, kritériem pro tuto skutečnost je, zda jde ve smlouvě o zhotovení věci nebo zda se v ní jedná o činnost. Jedná-li se o činnost, avšak musí jí být činnost ve smyslu § 536 obchodního zákoníku (nesmí se jednat o jakoukoliv činnost), použije se smlouvy o dílo. Jedná-li se však ve smlouvě o zhotovení věci, pak se musí zásadně rozlišit, kdo je vlastně pořizovatelem, resp. kdo přitom opatřil podstatnou část věci, případně kdo zajistil hlavní část vstupů ke zhotovení věci. *Pokud podstatnou část opatřil objednatel, jedná se o smlouvu o dílo (vzhledem k tomu, že příslušné ustanovení, které se této*

⁹ § 2 odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

otázce věnuje, tj. § 410 obchodního zákoníku je dispozitivní - a tato situace není v kogentním § 536 zmíněna - je možno se v této otázce dohodnout jinak). Je-li podstatná část věci opatřena prodávajícím, jde o smlouvu kupní. V tomto případě tím kritériem pro rozlišení není předmět plnění (např. zda jde o dodávku pro investiční výstavbu).

Smlouva o dílo má velice široký okruh použití. Bude použita v případech, které byly podle dřívější právní úpravy - hospodářského zákoníku - řešeny širším okruhem smluv (i když naopak některá plnění, která by dříve probíhala podle těchto smluv, mohou proběhnout dnes podle obchodního zákoníku podle smluv jiných než podle smlouvy o dílo, například dodávka stroje, který je výsledkem nového vývoje - a dříve by se prováděla podle právní úpravy vědeckotechnických prací - může být též koncipována podle kupní smlouvy), a to: na dodávku stavební části a stavebních prací, na dodávku souboru strojů a zařízení, na dodávku smontovaných strojů, zařízení nebo konstrukcí, na dodávku montáže, pro rekonstrukce nebo modernizace, dodávku stavby, o vědeckotechnických pracích, o provedení oprav, o průzkumných a projektových pracích, o tzv. jiných pracích a výkonech (u činností musí však jít podle obchodního zákoníku o činnosti, jejichž výsledek je hmotně zachycený; dílem je totiž tento výsledek).

Zatímco náš právní řád pamatuje i takové doby, kdy cena zásadně nebývala podstatnou náležitostí dřívějších hospodářských smluv (posléze pak podstatnou náležitostí byla), dnes je ujednání o ceně u smlouvy o dílo (a u smlouvy kupní) povinností, kterou stanoví obchodní zákoník. Cena může být dohodnuta nebo může být dohodnut způsob určení ceny, popř. může z jednání smluvních stran vyplývat vůle stran uzavřít smlouvu i bez určení kupní ceny.¹⁰

Ustanovení obchodního zákoníku (§ 546) uděluje objednateli povinnost zaplatit zhotoviteli cenu dohodnutou ve smlouvě nebo určenou způsobem stanoveným ve smlouvě. Není-li cena tímto způsobem dohodnutá nebo určitelná, a přesto je smlouva podle předchozích ustanovení obchodního zákoníku platná, je objednatel povinen zaplatit cenu, která se obvykle platí za srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy za obdobných obchodních podmínek.

¹⁰ Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Obchodního práva, Nástin obchodního práva 2, Josef Bejček, Petr Hajn, Josef Kotásek, Dana Ondřejová, Jarmila Pokorná, Eva Večerková. 2004

Pro případ úvah o vzniku smlouvy v souladu se zákonem bez dohody o ceně, je nutné, aby smluvní strany předem zvážily důsledky tohoto postupu opravdu pečlivě.

Při uzavírání smlouvy i při zhotovování díla je možno sjednat, respektive poskytnout zálohy. Sjednání a poskytnutí záloh k ceně za dílo se nedotýká účinků v obchodním zákoníku citovaných ustanovení (viz níže § 548 a § 549 obchodního zákoníku).

Cena u smlouvy o dílo bývá většinou určována podle rozpočtu. Toto stanovení ceny díla je typické hlavně ve výstavbě, avšak bývá použito i ve vývoji a výzkumu (například vývoji nového strojního zařízení). Náležitostem určení ceny podle rozpočtu se zabývají také zákonná ustanovení (§ 547 obchodního zákoníku).

Podle obchodního zákoníku nemá na výši ceny vliv, že cena byla určena na základě rozpočtu, jenž je součástí smlouvy nebo byl objednateli sdělen zhotovitelem do uzavření smlouvy.

Jestliže byla cena určena na základě rozpočtu, ohledně něhož ze smlouvy vyplývá, že se nezaručuje jeho úplnost, může se zhotovitel domáhat přiměřeného zvýšení ceny, objeví-li se při provádění díla potřeba činností do rozpočtu nezahrnutých, jestliže nebyly tyto činnosti předvídatelné v době uzavření smlouvy.

Jestliže se podle smlouvy považuje rozpočet za nezávazný, a byla-li cena určena na základě takového rozpočtu, může se zhotovitel domáhat, aby bylo určeno zvýšení ceny o částku, o níž nevyhnutelně převyší náklady účelně vynaložené zhotovitelem, náklady zahrnuté do rozpočtu. Nesouhlasí-li se zvýšením ceny objednatel, určí její zvýšení soud na návrh zhotovitele. Objednatel může bez zbytečného odkladu odstoupit od smlouvy, požaduje-li zhotovitel zvýšení ceny podle odstavců 2 a 3 o částku, jež přesahuje o více než 10 % cenu stanovenou na základě rozpočtu. V tomto případě je objednatel povinen nahradit zhotoviteli část ceny odpovídající rozsahu částečného provedení díla podle rozpočtu. Zhotoviteli zaniká nárok na určení zvýšení ceny podle odstavců 2 a 3, jestliže neoznámí nutnost překročení rozpočtované částky a výši požadovaného zvýšení ceny bez zbytečného odkladu poté, kdy se ukázalo, že je nevyhnutelné překročení ceny, jež byla určena na základě rozpočtu.

Nejběžnější ceny používané při sepisování smluv o dílo jsou cena pevná a cena stanovená na základě rozpočtu. Cena pevná se používá jen v případech, kdy:

- předmět díla je kvantitativně a kvalitativně přesně určen (může to být například střešní konstrukce), v těchto případech půjde většinou o podrobně zpracovaný projekt
- nepředpokládají vlivy, které se za obvyklých podmínek nedají předpokládat, může se tak stát v případě základů, kdy není možná objektivní předvídatelnost základových podmínek
- není vázáno na výběry objednatele
- nebudou měnit PD během realizace

*Užití pevné ceny na celou stavbu je velmi výhodné pro objednatele, ale nevýhodné pro zhotovitele. Nemusí být vypracován výkaz výměr (u neveřejných zakázek). Součástí pevné ceny může být rozpočet (vhodné je jej požadovat jako doklad o tom, že uchazeč cenu díla sestavil, nikoli odhadl „z hvězd“).*¹¹

Dále můžeme při určování ceny postupovat podle rozpočtu. Tato forma stanovení ceny je regulována obchodním zákoníkem, avšak není zcela jasné co si pod vymezením pojmů obchodního zákoníku představit. Můžeme však vycházet ze stavebních skutečností, které chápou rozpočet jako soubor prací a dodávek, u kterých jsou uvedeny měrné jednotky a jednotkové ceny a z toho je potom stanovena cena celkem.

Sjednáme-li cenu na základě rozpočtu, měli by to být výslovně uvedeno ve smlouvě a měl by zde být rovněž uvedeno, o jaký rozpočet se jedná, aby bylo vše jasné pro případnou změnu ceny. Můžeme rozdělit rozpočty na:

- závazný, zaručující jeho úplnost
- závazný, ale nezaručující jeho úplnost
- nezávazný

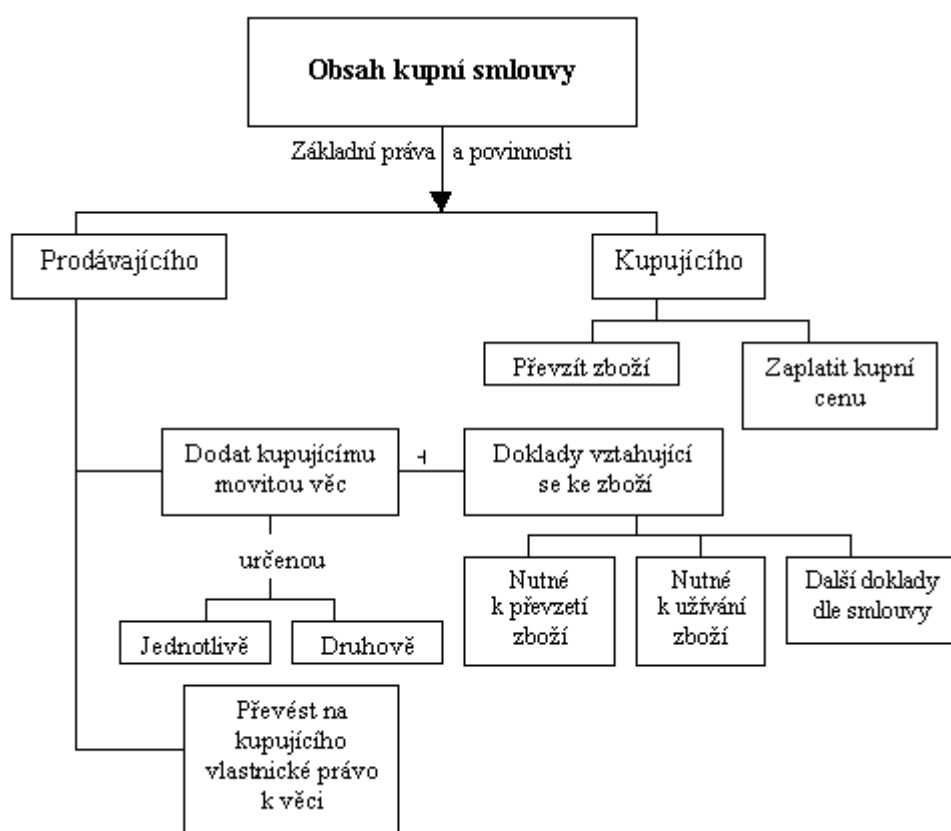
V případě závazného rozpočtu se dá říct, že předkladatel rozpočtu (zhotovitel) ručí za jeho úplnost a případné nedostatky nese ve svých nákladech. Protože to však není v zákoně

¹¹ Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Obchodního práva, Nástin obchodního práva 2, Josef Bejček, Petr Hajn, Josef Kotásek, Dana Ondřejová, Jarmila Pokorná, Eva Večerková. 2004

jednoznačně určeno, je proto „nezbytné“ takovou skutečnost do smlouvy uvést. Další dva druhy rozpočtů mají jen určitou vypovídací schopnost a zhotoviteli tak náleží, navýšení ceny díla za předpokladu, že okolnosti, které vedly ke zvýšení ceny, nebyly v době uzavření smlouvy dané. Takový postup je potom výhodou pro zhotovitele na jedné straně, ale nevýhodou pro objednatele na straně druhé, neboť mu nezaručuje, že cena sjednaná ve smlouvě bude konečná.

3.2 Kupní smlouva

Kupní smlouva podle obchodního zákoníku je jedním ze základních smluvních typů a jako taková představuje základní právní formu operací na trhu. Kupní smlouva byla dříve označována jako "smlouva tržová". Podstatou tohoto smluvního typu je závazek prodávajícího dodat, resp. odevzdat kupujícímu určité zboží, resp. věc určenou jednotlivě nebo co do množství a druhu a převést na něj vlastnické právo k věci, a na základě toho vzniká na straně kupujícího závazek věc přijmout a zaplatit za ni kupní cenu vyjádřenou v penězích.



12

Jestliže budeme mluvit o tom co má platná kupní smlouva vlastně obsahovat, můžeme říct, že kromě dohody o těchto základních ustanoveních žádná jiná ujednání obsahovat nemusí (např. ani dohodu o termínu dodání zboží). *Prakticky však specifčnost dodávek různého druhu zboží vyvolává spíše potřebu sjednávat řadu náležitostí kupních smluv rámcově v tzv. obchodních, dodacích, technických, reklamačních a jiných podmínkách. Není-li jiné dohody,*

¹² Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Obchodního práva, Nástin obchodního práva 2, Josef Bejček, Petr Hajn, Josef Kotásek, Dana Ondřejová, Jarmila Pokorná, Eva Večerková. 2004

*stávají se tyto podmínky součástí kupních smluv, s předností odchylných smluvních ujednání před zněním obchodních podmínek.*¹³

Z paragrafu 409 odst. 2 obchodního zákoníku vyplývá, že platná kupní smlouva nemusí obsahovat ani dohodu o ceně, která není bezpodmínečně nutná ke vzniku smlouvy kupní. Ve smlouvě musí být kupní cena buď dohodnuta, nebo musí obsahovat alespoň způsob jejího dodatečného určení, ovšem za předpokladu, že z jednání o uzavření smlouvy nevyplývá skutečnost, ve které se strany na základě své vůle rozhodnou uzavřít smlouvu i bez určení kupní ceny. V tomto případě je kupující povinen zaplatit kupní cenu stanovenou podle § 448.¹⁴

*Převod vlastnického práva nemusí být bezpodmínečně proveden vlastníkem, ale může k němu dojít v některých případech, i když prodávající vlastníkem není. O kupní smlouvu v pravém slova smyslu však nepůjde v případech, kdy se převádí tzv. právo hospodaření k věci mezi organizačními složkami státu, aniž se mění vlastnický subjekt, kterým zůstává stále stát. To se netýká převodu věcí v majetku obcí, které jsou samostatnými vlastnickými subjekty, byť v rámci tzv. veřejného vlastnictví, a mohou proto mezi sebou uzavírat smlouvy kupní.*¹⁵

Jestliže budeme chtít kupní smlouvu zpracovávat podle obchodního zákoníku, můžeme tak uplatnit jen v případech, kdy předmětem smlouvy bude věc movitá a s tím spojený převod vlastnických práv. Kupní smlouva jakožto smluvní typ podle obchodního zákoníku může být tedy jen tzv. relativním obchodem (§ 261 odst. 1 a 2 Obchodního Zákoníku) nebo tzv. fakultativním obchodem (§ 262 Obchodního Zákoníku), týkajícím se věci movité. V případě, že předmětem kupní smlouvy je věc nemovitá, řídí se tato ustanoveními občanského zákoníku, i když je uzavřena výhradně mezi podnikateli.

¹³ Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Obchodního práva, Nástin obchodního práva 2, Josef Bejček, Petr Hajn, Josef Kotásek, Dana Ondřejová, Jarmila Pokorná, Eva Večerková. 2004

¹⁴ Kupující je povinen zaplatit dohodnutou kupní cenu. Není-li cena ve smlouvě dohodnuta a není-li stanoven ani způsob jejího určení a je-li smlouva platná s přihlédnutím k § 409 odst. 2, může prodávající požadovat zaplacení kupní ceny, za kterou se prodávalo obvykle takové nebo srovnatelné zboží v době uzavření smlouvy za smluvních podmínek obdobných obsahu této smlouvy. Je-li kupní cena stanovena podle hmotnosti zboží, je v pochybnosti rozhodující jeho čistá hmotnost.

¹⁵ Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Obchodního práva, Nástin obchodního práva 2, Josef Bejček, Petr Hajn, Josef Kotásek, Dana Ondřejová, Jarmila Pokorná, Eva Večerková. 2004

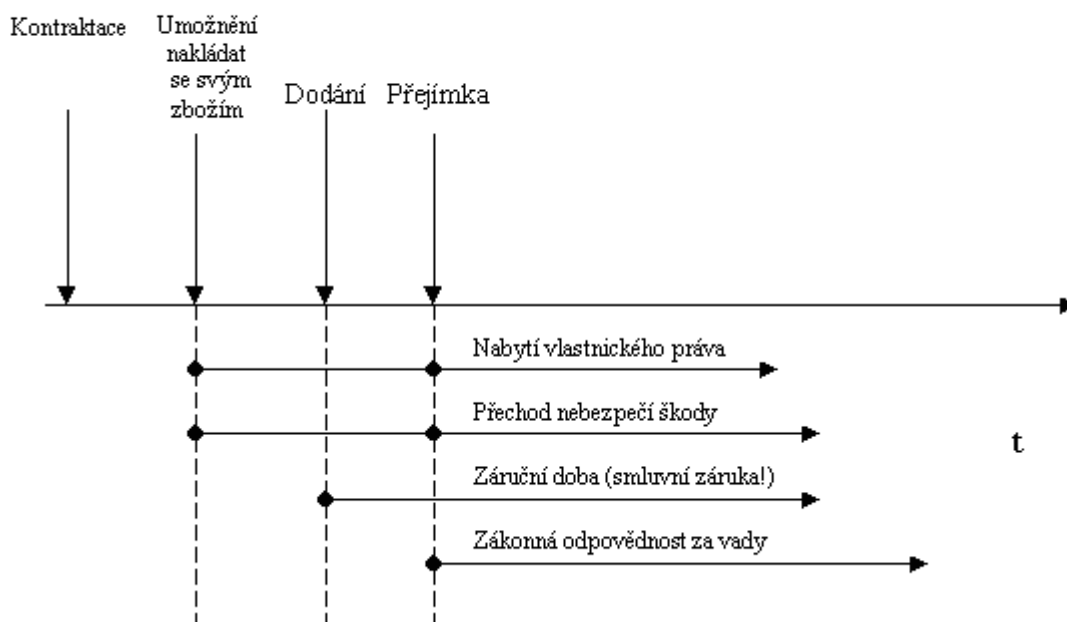
Předmětem kupní smlouvy, resp. věcí nemusí být jen zboží, které můžeme chápat jako hmotnou movitou věc, ale mohou jimi být i přírodní síly, kterými rozumíme síly sloužící lidské potřebě, jako je např. energie. V jistých případech a za zvláštních podmínek můžeme uzavřít kupní smlouvu i v případě věci, která nebyla ještě vyrobena.

Právní úprava smlouvy kupní je založena na principu široké smluvní volnosti a dispozitivnosti. Jen některé nejzávažnější otázky přechodu vlastnického práva k věci a přechodu nebezpečí škody na zboží jsou vyloučeny z dispozičních možností smluvních stran - všechna ostatní ustanovení o kupní smlouvě jsou dispozitivní. Navíc je třeba mít na zřeteli nutnost respektovat ustanovení § 269 odst. 1 Obchodního Zákoníku, podle něhož se i dispozitivní úprava obsažená v § 409 a násl. Obchodního Zákoníku použije jen v případě, že stranami dohodnutý obsah smlouvy zahrnul tzv. podstatné části kupní smlouvy, stanovené v § 409 Obchodního Zákoníku.¹⁶

Obchodní zákoník upravuje povinnosti prodávajícího a povinnosti kupujícího. Prodávající je dle zákona povinen kupujícímu dodat zboží, předat doklady, které se ke zboží vztahují, a umožnit kupujícímu nabýt vlastnického práva ke zboží v souladu se smlouvou a tímto zákonem. Ovšem i v těchto případech se jedná jen o jakési regule, které zákon nabízí pro případ, že by se strany nedohodly jinak.

¹⁶ Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Obchodního práva, Nástin obchodního práva 2, Josef Bejček, Petr Hajn, Josef Kotásek, Dana Ondřejová, Jarmila Pokorná, Eva Večerková. 2004

Základní časová posloupnost kupní smlouvy



17

Povinnosti kupujícího jsou v zásadě logickým doplňkem práv prodávajícího a práva kupujícího zase odrazem povinností prodávajícího. Mezi další povinnosti kupujícího patří podle obchodního zákoníku povinnost zaplatit za zboží kupní cenu a převzít dodané zboží v souladu se smlouvou.

¹⁷ Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Obchodního práva, Nástin obchodního práva 2, Josef Bejček, Petr Hajn, Josef Kotásek, Dana Ondřejová, Jarmila Pokorná, Eva Večerková. 2004

4 Smlouvy podle občanského zákoníku

4.1 Smlouva o dílo

Smlouva o dílo je závazkový vztah, jehož předmětem plnění je provedení díla. Smlouva o dílo vzniká na základě sjednané smlouvy, což je smlouva, ve které jako jedna strana vystupuje zhotovitel, který se zavazuje druhé straně, která je definována jako objednatel, provést pro ni dílo na svoji odpovědnost a za odměnu sjednanou ve smlouvě. Dílo chápeme v tomto případě jako určitý pracovní výsledek, jež má obvykle hmotnou povahu (věc), spočívající ve zhotovení věci, opravě nebo úpravě, avšak dílo může mít také nehmotný charakter, což může být určitá činnost popřípadě autorské dílo. Smluvní závazky vznikající ze smlouvy o dílo jsou ovšem velmi odlišné až různorodé, neboť ty jsou závislé na povaze díla, resp. na tom, jestli je dílo zhotoveno z materiálu objednatele nebo z materiálu zhotovitele atd. *Od koupě se liší tím, že na základě smlouvy o dílo zhotovitel vytváří pro objednatele novou věc, často podle jeho specifického přání.*

Odměnu za provedení díla představuje cena sjednaná ve smlouvě. Výše ceny se dá stanovit třemi způsoby, kterými jsou smlouvy, dále zvláštní předpisy nebo občanský zákoník. *Nynější cenové předpisy dávají jednoznačně přednost smlouvě. Pro případ, že cena nebude sjednána dohodou nebo stanovena předpisem, určuje občanský zákoník, že je třeba poskytnout cenu přiměřenou. Pokud jde o způsob určení ceny díla, může se tak stát buď pevnou částkou, nebo odhadem. Nelze-li cenu při uzavření smlouvy sjednat pevnou částkou, musí se určit alespoň odhadem. Zjistí-li zhotovitel dodatečně, že bude třeba cenu určenou odhadem podstatně překročit, je povinen na to objednatele bez prodlení písemně upozornit a oznámit mu nově určenou cenu; jinak nemá právo na zaplacení rozdílu v ceně.¹⁸ Pevnou částku určíme jako cenu celkovou nebo cenu příslušné měrné jednotky, která je stanovena buď jako cena výsledná nebo cena určená rozpočtem. Způsob určení ceny je významný pro eventuální změny jednostranným úkonem (u ceny podle rozpočtu a u ceny stanovené odhadem).*

¹⁸ Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Občanského práva, Občanské právo hmotné, Jan Hurdík a kolektiv autorů. 2004

V občanském zákoníku jsou podrobněji upraveny dva z obvyklých případů provedení díla - zhotovení věci na zakázku, opravu a úpravu věci, a to s důrazem na odpovědnost zhotovitele za vady. Na základě smlouvy o zhotovení věci na zakázku vznikne objednateli právo, aby mu zhotovitel podle jeho objednávky zhotovil věc, a zároveň mu vznikne povinnost zaplatit cenu za zhotovení (*předmětem je zhotovení nové věci, a to podle individuálních požadavků objednatele - nutno odlišit od prodeje na objednávku*). Dále je zde upravena odpovědnost za vady způsobené při převzetí objednatelem, jakož i za vady, které se vyskytnou po převzetí věci v záruční době. Odpovědnost vzniká zhotoviteli i za vadu materiálu. Jsou zde také upraveny náležitosti záruční doby a podmínky naplnění záruky. Dle smlouvy o opravě nebo úpravě věci vznikne objednateli právo, aby mu zhotovitel podle jeho objednávky provedl opravu nebo úpravu věci na jedné straně a straně druhé zhotoviteli vznikne právo, aby mu objednatel zaplatil cenu za opravu nebo úpravu věci. Podle občanského zákoníku se opravou věci rozumí činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení. Úpravou věci je pak činnost, kterou se zejména mění povrch věci nebo její vlastnosti. Dále je zde rovněž upravena, jako v předchozích ustanoveních smlouvy o zhotovení věci na zakázku, odpovědnost za vady při převzetí věci objednatelem, jakož i za vady, které se vyskytnou po převzetí věci v záruční době. I zde jsou také upraveny náležitosti jednání v případě vad v záruční době.

4.2 Kupní smlouva

Sepsáním, resp. uzavřením kupní smlouvy vzniká prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. Cena musí být sjednána v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak je smlouva neplatná podle § 40a¹⁹. *Předmětem kupní smlouvy mohou být všechny věci, které jsou ve vlastnictví prodávajícího a u nichž není omezeno jeho dispoziční právo. Takový předmět může být určen individuálně, druhově, hromadně nebo*

¹⁹ Jde-li o důvod neplatnosti právního úkonu podle ustanovení § 49a, § 55, § 140, § 145 odst. 2, § 479, § 589, § 701 odst. 1, § 775 a § 852b odst. 2 a 3 považuje se právní úkon za platný, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá. Neplatnosti se nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil. Totéž platí, nebyl-li právní úkon učiněn ve formě, kterou vyžaduje dohoda účastníků (§ 40). Je-li právní úkon v rozporu s obecně závazným právním předpisem o cenách, je neplatný pouze v rozsahu, ve kterém odporuje tomuto předpisu, jestliže se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti dovolá.

úhrnně (jak "stojí a leží"). Předmět koupě nemusí existovat v době uzavření smlouvy, může jít o koupi věci budoucí. Písemná forma kupní smlouvy není ze zákona vyžadována jen v případech, kdy předmětem dané smlouvy není koupě nebo prodej nemovitosti, v takovém případě se pak písemná forma vyžaduje. Kupní cena je peněžitá úplata za předmět koupě. Cena sjednaná v kupní smlouvě musí být stanovena v penězích, jinak nemůžeme mluvit o smlouvě kupní, ale např. může jít o smlouvu směnnou. Výše kupní ceny se určuje dohodou, pokud existují, je třeba respektovat obecně závazné cenové předpisy, jinak hrozí relativní neplatnost smlouvy.

Součástí kupní smlouvy mohou být i tzv. vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Občanský zákoník obsahuje v druhém oddíle podrobnější úpravu některých z nich:

- Výhrada vlastnictví, kterou se upravuje obecný princip nabytí vlastnického práva převzetím věci. Toto ujednání může být sjednáno jen při prodeji movité věci a musí mít písemnou formu. Podstata tohoto ustanovení spočívá v tom, že má-li vlastnictví k prodané movité věci přejít na kupujícího až po zaplacení ceny, musí být tato skutečnost dohodnuta písemně, ovšem nevyplývá-li ze smlouvy něco jiného, přechází nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na kupujícího odevzdáním věci.
- Předkupní právo, jež vlastníkově zakládá povinnost, aby v případě, že chce věc prodat nebo zcizit věc jinak než prodejem (způsobem uvedeným ve smlouvě, ze zákona jen prodejem), přednostně tuto věc nabídl ke koupi dřívějšímu vlastníkově tedy prodávajícímu. *Předkupní právo má obligačně právní povahu, mohou být však dohodnuty i jeho věcné právní účinky, avšak jen na straně kupujícího (předkupní právo nepřechází na dědice a nelze je převést na jinou osobu).* Předkupní právo lze dohodnout i jako věcné právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Smlouva jako taková musí být písemná a předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí, a tak jak vyplývá z výše uvedeného, může být smlouva uzavřena jen v případě, že se jedná o nemovitosti, jež jsou evidované v katastru nemovitostí.
- Právo zpětné koupě opravňuje prodávajícího požadovat vrácení prodané věci po určité době zpět do svého vlastnictví, jestliže je toto sjednáno ve smlouvě a jestliže do určité doby vrátil kupujícímu zaplacenou cenu zpět. Délka doby, po kterou je možné uplatnit právo zpětné koupě, může být dohodnuta, jinak lze uplatnit právo zpětné koupě pouze

do jednoho roku od odevzdání věci kupujícímu. Právo zpětné koupě musí být nárokováno písemnou formou a kupující je povinen vrátit věc bez zbytečného odkladu.

Vedle těchto ustanovení výslovně upravených v občanském zákoníku mohou být dohodnuta i jiná vedlejší ujednání definována §610. Tato vedlejší ujednání mají povahu výhrad a podmínek připouštějících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou a jsou to např. výhrada zpětného prodeje, výhrada lepšího kupce atd. Pokud se účastníci nedohodli jinak, zanikají tyto výhrady a podmínky nejpozději uplynutím jednoho roku od uzavření kupní smlouvy, jestliže je prodávající v této lhůtě neuplatnil.

Občanský zákoník také ustanovuje povinnosti prodávajícího, mezi které patří mimo jiné povinnost upozornit kupujícího na vady, kterou věc má, a se kterými je prodávající seznámen, resp. o kterých ví. Tuto skutečnost je povinen sdělit při sjednání kupní smlouvy. Jestliže později vyjde najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, a tato vada existovala už v době předání věci, má kupující právo žádat slevu ze sjednané kupní ceny nebo od smlouvy odstoupit, jestliže jde o vadu, která činí věc neupotřebitelnou. Vady musí kupující uplatnit u prodávajícího bez zbytečného odkladu. Práva z odpovědnosti za vady se může kupující domáhat u soudu, jen jestliže vady vytkl nejpozději do šesti měsíců.

Za specifický druh koupě a prodeje se považuje prodej v obchodě (§ 612 a násl. občanského zákoníku). Zvláštní ustanovení jsou zaměřena především na ochranu kupujícího a dotýkají se některých druhů prodeje a jejich následků a především odpovědnosti za vady prodané věci. U odpovědnosti za vady se rozlišuje zákonná odpovědnost za vady, která spočívá v odpovědnosti za při převzetí věci (tzv. shoda s kupní smlouvou) a záruční odpovědnost za vady vyskytnuvší se po převzetí věci. V rámci záruční odpovědnosti lze odlišit zákonnou záruku (její podmínky stanoví přímo zákon, např. délku záruční doby 24 měsíců, minimální práva kupujícího v závislosti na charakteru vady) a smluvní záruku (vzniká smlouvou, eventuálně akceptací jednostranného prohlášení učiněného v záručním listě). Rozsah práv z odpovědnosti za vady se odvozuje od charakteru vady. Jde-li vadu odstranitelnou, má kupující právo, aby byla bezplatně, včas a řádně odstraněna, a prodávající je povinen vadu bez zbytečného odkladu odstranit. Není-li to vzhledem k povaze vady neúměrné, může kupující požadovat výměnu věci, nebo týká-li se vada jen součástí věci, výměny součástí. Není-li takový postup možný, může kupující žádat přiměřenou slevu z ceny

věci nebo od smlouvy odstoupit. Jde-li o vadu neodstranitelnou, která brání řádnému užívání věci jako bez vady, má kupující právo na výměnu věci nebo má právo od smlouvy odstoupit (stejná práva má kupující, jde-li o vady odstranitelné, jestliže však kupující nemůže pro opětovné vyskytnutí vady po opravě nebo pro větší počet vad věc řádně užívat, nebo když vada nebyla odstraněna v dohodnuté, eventuálně ve třicetidenní lhůtě). Jde-li o jiné vady neodstranitelné a nepožaduje-li výměnu věci, má kupující právo na přiměřenou slevu z ceny věci nebo může od smlouvy odstoupit. Práva z odpovědnosti za vady se uplatňují v reklamačních lhůtách, které jsou často totožné se záručními dobami.²⁰

²⁰ Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Občanského práva, Občanské právo hmotné, Jan Hurdík a kolektiv autorů. 2004

5 Mandátní smlouva

Mandátní smlouva zavazuje mandátáře, že pro mandanta na jeho náklady a za úplatu zařídí určitou obchodní záležitost uskutečněním právních úkonů jeho jménem nebo uskutečněním jiné činnosti. Na druhé straně se zavazuje mandant zaplatit za tuto činnost úplatu. *(V případech, kdy se nebude jednat o mandátní smlouvu, může zpravidla jít - při naplnění zákonných podmínek - o smlouvu příkazní podle občanského zákoníku). To je základní ustanovení tohoto smluvního typu, přestože tak není v obchodním zákoníku označeno (toto označení lze de lege ferenda lehce doplnit).*²¹

Podstatou mandátní smlouvy, podle ustanovení § 269 odst. 1 obchodního zákoníku jsou přesného označení smluvních stran a přesné určení zařizované záležitosti, také závazek mandátáře, že pro objednatele, resp. Mandanta, zařídí za úplatu určitou obchodní.

Co do druhu je mandátní smlouva charakterizována jako druh smlouvy příkazní. Od příkazní smlouvy upravené občanským zákoníkem se však liší. V obchodním zákoníku je mandátní smlouva smlouvou s obecným vymezením ve vztahu ke smlouvám s vymezením zvláštním, kde jde také o "zařízení záležitosti". Z takových "speciálních smluv" můžeme jmenovat například smlouvu o zprostředkování a o obchodním zastoupení. Obchodní zákoník pak na použití smlouvy mandátní, resp. na přiměřené použití, v některých případech odkazuje. Přiměřeně se například ustanovení o mandátní smlouvě mohou použít i pro vztah člena orgánu společnosti ke společnosti, za niž člen orgánu jedná (§ 66 odst. 2 obchodního zákoníku), a dále například u bankovní záruky na vztah mezi bankou a dlužníkem (§ 322 odst. 2 obchodního zákoníku).

Mandatář je povinen postupovat při zařizování záležitosti s odbornou péčí. Mandatář je přitom povinen oznámit mandantovi všechny okolnosti, které zjistil při zařizování záležitosti a jež mohou mít vliv na změnu pokynů mandanta.

Činnost, k níž se mandatář zavázal, je povinen uskutečňovat podle pokynů mandanta a v souladu s jeho zájmy, které mandatář zná nebo musí znát. Od pokynů mandanta se může

²¹ Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Obchodního práva, Nástin obchodního práva 2, Josef Bejček, Petr Hajn, Josef Kotásek, Dana Ondřejová, Jarmila Pokorná, Eva Večerková. 2004

mandatář odchýlit, jen je-li to naléhavě nezbytné v zájmu mandanta a mandatář nemůže včas obdržet jeho souhlas. Ani v těchto případech se však mandatář nesmí od pokynů odchýlit, jestliže je to zakázáno smlouvou nebo mandantem.

"Zákon výslovně neřeší, zda do rámce mandátářových povinností patří i upozornění mandanta na to, že udílené pokyny nejsou správné nebo vhodné. Tuto povinnost však lze dovodit z mandátářovy profesní odpovědnosti, při níž musí postupovat s odbornou péčí a jednat v zájmu mandanta."

Mandatář je tedy povinen postupovat zásadně podle pokynů mandanta. Současně však vystupuje jako osoba, která je v zařizované záležitosti odborně vyspělá. Pokud by mandatář nezjistil, ale při tom měl zjistit při patřičné odbornosti, že pokyny mandanta jsou v rozporu s vhodným zařízením záležitosti, popř. to zjistil a mandanta neinformoval, může vůči mandatáři přicházet v úvahu postup podle ustanovení o odpovědnosti za škodu.

Mandatář je povinen zařídit záležitost osobně, jen jestliže to stanoví smlouva. (Mandátní smlouva - stejně jako komisionářská - nemá tedy ze zákona výlučně osobní charakter.) Poruší-li tuto povinnost, pokud je sjednána, odpovídá za škodu, která je způsobena mandantovi. Lze tedy říci, že mandatář zařizovat záležitosti osobně nemusí. Pokud však bude mandant klást důraz na osobní znalosti a schopnosti mandátáře, může si toto ve smlouvě vytičit. Porušení této povinnosti obecně (i když může být za stanovených předpokladů uplatněna odpovědnost za škodu) nebude znamenat neplatnost takového zařizování.

Mandant je povinen předat včas mandatáři věci a informace, jež jsou nutné k zařízení záležitosti, pokud z jejich povahy nevyplývá, že je má obstarat mandatář. Nemluví se o úplnosti a přesnosti informací, to však vyplývá z povahy věci.

Zákon přitom výslovně neupravuje povinnost mandátáře a příp. podrobnosti k vrácení věcí po skončení smluvního vztahu, popř. v jeho průběhu. Podrobnosti k těmto otázkám je tedy vhodné smluvně upravit.

Jestliže zařízení záležitosti vyžaduje uskutečnění právních úkonů jménem mandanta, má mandant povinnost vystavit včas mandatáři písemně potřebnou plnou moc. Není-li plná

moc obsažena ve smlouvě, nenahrazuje ji převzetí smluvního závazku mandatářem jednat jménem mandanta, a to ani v případě, že osoba, s kterou mandatář jedná, o tomto závazku ví.

Mandatář odpovídá za škodu na věcech převzatých od mandanta k zařízení záležitosti a na věcech převzatých při jejím zařizování od třetích osob, ledaže tuto škodu nemohl odvrátit ani při vynaložení odborné péče. Jedná se o speciální úpravu odpovědnosti za škodu.²²

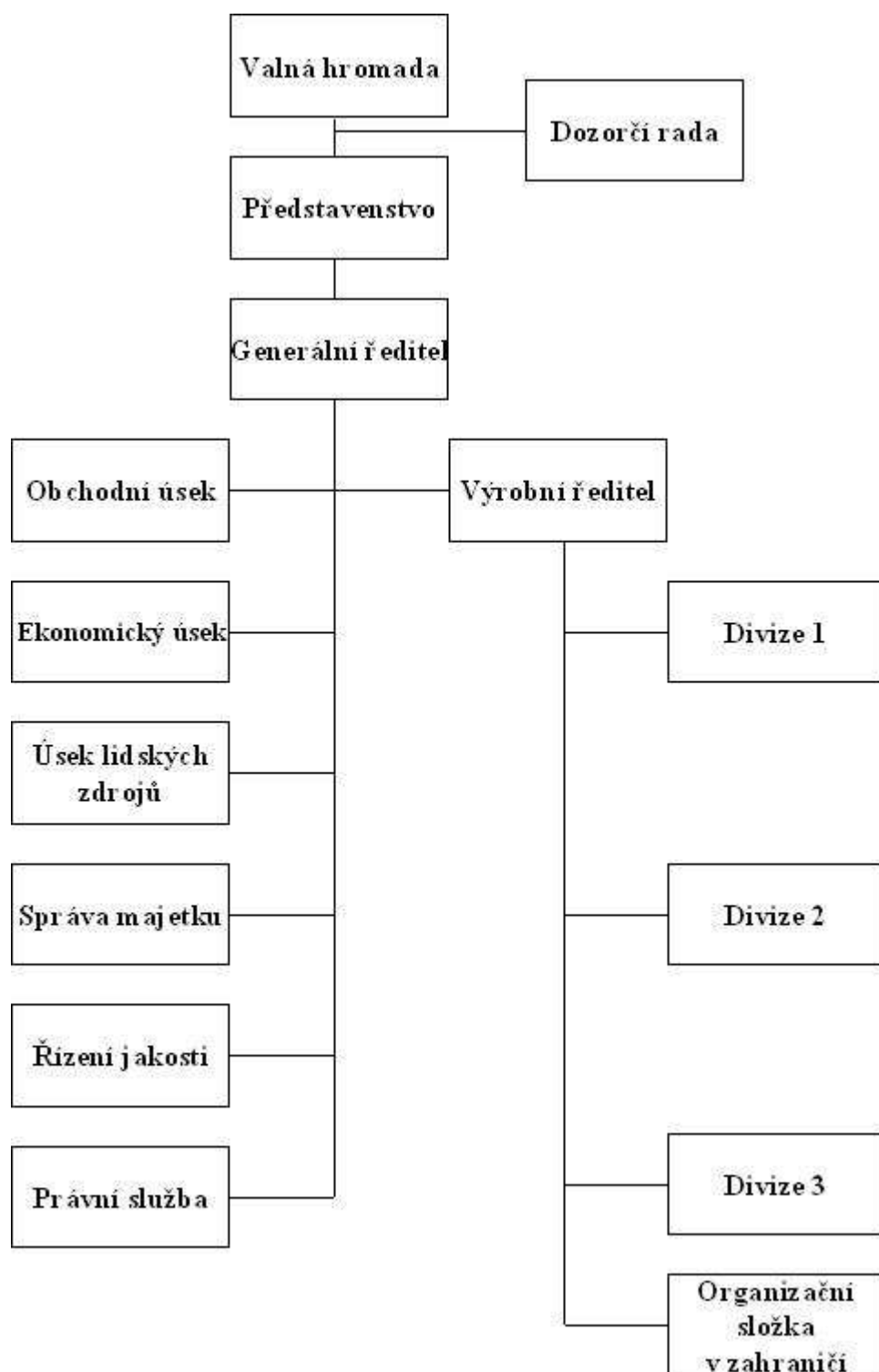
²² *Právnická fakulta Masarykovy University v Brně, Katedra Obchodního práva, Nástin obchodního práva 2, Josef Bejček, Petr Hajn, Josef Kotásek, Dana Ondřejová, Jarmila Pokorná, Eva Večerková. 2004*

6 Praktická část

6.1 Firma X

Firma X je založena jako akciová společnost, která je zapsána do obchodního rejstříku. Společnost působí na českém trhu, avšak proniká i na mezinárodní trh. Firma na trhu působí v zajišťování kompletních dodávek elektroinstalačních prací. Její roční obchodní obrat dosahuje takřka jedné miliardy Kč. Tato firma získala nejvyšší kvalifikaci v oboru. Je držitelem certifikátu systému atd.

6.1.1 Organizační struktura



6.1.2 Všeobecné smluvní podmínky

Všeobecné smluvní podmínky, které ve smyslu ustanovení § 273, odst. 1 obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb., v platném znění, určují část obsahu smlouvy o dílo. *Všeobecné smluvní podmínky provádění díla jsou nedílnou součástí smlouvy o dílo. Jiné podmínky, odporující těmto podmínkám, zejména v obchodních podmínkách nebo na formulářích zhotovitele se prohlašují za neplatné. Odchylná ujednání ve smlouvě o dílo mají přednost před zněním těchto.* Tyto podmínky definují práva a povinnosti zhotovitele ve vztahu k předmětu díla. Určují druh a rozsah, výkonů dodávek a prací, a též podmínky provedení vedlejších, pomocných a dodatečných prací. Upravují také náležitosti rozsahu díla, případné změny rozsahu díla a postup při tzv. vícepracích.

Všeobecné podmínky určují mj. opatření objednatele v případě neplnění smlouvy ze strany zhotovitele. V takovém případě je objednatel oprávněn zasáhnout při neplnění, a to na náklady zhotovitele. Rozumí se tím především, že může sám nebo prostřednictvím třetí osoby zrealizovat některé části díla, práce vedlejší a pomocné, úklidy, bezpečnostní opatření apod.

Jsou zde také upraveny povinnosti zhotoviteli, jako např. přijetí subdodavatele na zhotovení díla nebo části díla, avšak jen s předchozím svolením objednavatele. Dále také odpovědnost zhotovitele za kvalifikaci svých pracovníků pro jednotlivé profese, apod. dle konkrétního předmětu plnění.

Dále je zde definována problematika stavenišť, protipožární zabezpečení, bezpečnost a ochrana zdraví. V tomto ustanovení je definován vstup na staveniště výhradně osobám jmenovitě uvedených v seznamu pracovníků předaném objednateli. Jiné osoby mohou na staveniště vstoupit jen s vědomím zástupce objednatele na stavbě ve věcech realizace uvedeného ve smlouvě, a to na základě zápisu ve stavebním deníku a v doprovodu objednatelem určené osoby. Objednatel neodpovídá za škody vzniklé porušením tohoto ustanovení.

Velice důležitou součástí smluv jsou také podmínky vlastnictví díla, předání díla, převzetí díla a dokončení díla. Dále také podmínky fakturace a platební podmínky, kde se

říká, že platba bude výhradně bezhotovostní. A na závěr stanovení smluvních pokut v případě neplnění, popř. prodlení sjednané smlouvy.

6.1.3 Smlouva o dílo

Smlouva o dílo je navrhována, resp. sepisována, podle konkrétního předmětu plnění, avšak vychází se z výše uvedených všeobecných smluvních podmínek. Vodítkem pro tuto smlouvu byl obchodní zákoník (konkrétně § 536 až 565 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku), který upravuje obecné podmínky pro sepsání smlouvy o dílo.

Smlouva jako taková je členěna na články, jejichž počet je závislý na složitosti konkrétního obchodně závazkového vztahu. Tato smlouva je potom členěna na několik článků označených řeckými číslicemi.

Úvod této smlouvy upravuje smluvní strany, jimiž jsou subjekty, které spolu smlouvu uzavírají a stvrzují toto alespoň svými podpisy. Na straně jedné je to objednatel, u něhož je uvedena adresa, sídlo, zastoupení, oprávnění zástupci objednatele, jimiž jsou pro smluvní vztahy jednatelé společnosti, stavbyvedoucí, trvale přítomný na stavbě: pro výkon technického dozoru investora: pro výkon autorského dozoru projektanta: Na straně druhé zhotovitel, u něhož je uvedena adresa, sídlo, zastoupení, IČO, DIČ, bankovní spojení, oprávnění zástupci zhotovitele, jimiž jsou pro smluvní vztahy jednatelé společnosti a stavbyvedoucí.

Dále jsou ve smlouvě upraveny výchozí podklady a údaje. Podkladem k uzavření této smlouvy je nabídka zhotovitele, stavební řízení a projektová dokumentace. Dále jsou zde uvedeny obecně závazné právní normy, směrnice, předpisy, doklady a dokumenty, kterými se smlouva o dílo řídí:

- Stavební zákon č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek,
- obecně závazné právní normy, zejména příslušná ustanovení obchodního a občanského zákoníku v platném znění,
- platné technické normy (ČSN, ČSN ISO, ČSN EN)
- platné oborové normy (ON)

- technologické předpisy a podklady
- příslušné vzorové listy, předpisy a směrnice
- zákon č. 309/2006 Sb. o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci
- další obecně závazné vyhlášky, směrnice a technické normy shora neuvedené vztahující se k předmětu díla.

Dalším co smlouva ze zákona musí obsahovat je předmět plnění smlouvy o dílo. Předmětem smlouvy o dílo je vždy zhotovení díla tak, jak je specifikováno ve smlouvě. Definování předmětu díla je jedním z nejobtížnějších úkolů osoby sestavující smlouvu o dílo. Předmětem plnění je úplné a bezvadné dosažení účelu na základě projektové dokumentace. Dále upravuje součásti plnění jako je např. úspěšné provedení technických revizí a předání veškerých revizních zpráv, atestů a dokladů kvality použitých výrobků a zařízení nutných ke kolaudaci i provozu díla. Součástí předmětu díla je také:

- Zpracování dodavatelské (dílenské, výrobní) dokumentace všech konstrukcí, výrobků a prvků, u nichž je tento požadavek uveden v předané Dokumentaci pro provedení stavby,
- Zpracování dokumentace skutečného provedení stavby v digitální formě
- Veškeré předepsané atesty, zkoušky a revize dle ČSN a dalších předpisů uvedených v dokumentaci a dalších obecně závazných předpisů a nařízení, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a parametrů dokončeného díla
- zajištění bezpečnosti při provádění stavby ve smyslu bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí
- Kompletační činnost zhotovitele
- Časová a věcná koordinace přímých dodávek objednatele

Dále se zhotovitel zavazuje vypracovat pro stavbu časový harmonogram postupu prací tak, aby byly zřejmé ucelené stavební a technologické postupy.

Následující článek určuje termín plnění, kde je dán termín zahájení stavby a ukončení stavby. Zde se jedná zejména o zahájení zhotovování díla a termín jeho dokončení. Nemusí být vždy uvedeny kalendářní údaje (datum zahájení a ukončení), ale i například vazby na získání stavebního povolení včetně nabytí právní moci, vazby na zaplacení zálohy apod.

Zhotovitel se zavazuje, že dílo bude realizováno dle harmonogramu postupu prací, zpracovaného zhotovitelem v souladu s plánem organizace výstavby, v němž odsouhlasené termíny jsou závazné.²³

Následující článek upravuje cenu za sjednané provedení díla. Cena obsahuje veškeré náklady zhotovitele na zhotovení díla včetně dodavatelské (dílenské, výrobní) dokumentace a dokumentace skutečného provedení stavby, komplexního vyzkoušení, revizí, přesunu hmot, nákladů na zařízení staveniště, ztížené podmínky výstavby, kompletační činnost, uložení odpadů na skládku, staveništní dopravu, veškeré předepsané atesty materiálů, zkoušky, revize, měření, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a parametrů dokončeného díla a všech ostatních nákladů spojených s provedením stavby. Podle obchodního zákoníku cena musí být ve smlouvě dohodnuta nebo v ní musí být alespoň stanoven způsob jejího určení, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran uzavřít smlouvu i bez tohoto určení.

Cena tedy nemusí být za dodržení podmínek dohodnuta. Pokud si strany ve smlouvě výši ceny nesjednají ani nestanoví způsob, kterým lze danou cenu určit, je smlouva i bez tohoto ujednání platná a objednatel je povinen zhotoviteli zaplatit cenu obvyklou v době uzavření smlouvy za obdobné dílo a obdobných obchodních podmínek. Pokud by nedošlo k dohodě o její výši, musel by ji stanovit příslušný soud, což může být proces velmi komplikovaný a zdoluhavý a pro jednu ze stran nevýhodný. Z tohoto důvodu je velmi vhodné cenu nebo alespoň způsob jejího určení ve smlouvě sjednat. Pro ujednání týkající se ceny díla je podstatné:

- určit jednoznačně obsah sjednané ceny
- stanovit její výši
- stanovit její časovou platnost
- dohodnout podmínky případné změny ceny
- dohodnout způsob uplatnění případných změn ceny
- sjednat způsob ocenění případných víceprací

Nevyplývá-li ze smlouvy nic jiného, platí, že cena (stanovená jakýmkoliv způsobem) zahrnuje vše, tedy např. i DPH. Je-li úmyslem zhotovitele ke sjednané ceně účtovat DPH, musí to být ve smlouvě výslovně uvedeno.

Další článek definuje případnou změnu cen za provedení díla. Sjednaná cena podle jakéhokoli způsobu je stanovena na základě určitých podmínek a předpokladů. Vývoj v celém národním

²³ Dle zákona (obchodní zákoník § 537, odstavec 1) může zhotovitel provést dílo ještě před sjednanou dobou, jestliže nevyplyvá ze smlouvy nebo z povahy díla něco jiného.

hospodářství však neumožňuje v současné době ve všech případech a zejména u staveb trvajících několik let odhadnout vývoj vstupních nákladů zhotovitele a z tohoto důvodu je nutné vzájemně ve smlouvě definovat i podmínky, za kterých je možné sjednanou cenu změnit. Mezi základní podmínky patří

- změna sazeb daně z přidané hodnoty
- změna kurzu Kč k vybrané zahraniční měně nebo měnám
- změna jiných daňových podmínek nebo zákonných odvodů mající vliv na cenu stavebních prací
- změna celních podmínek, je-li součástí stavby zahraniční dodávka
- změna úvěrových nebo úrokových podmínek
- celkový vývoj cen (dále jen inflace) v rámci národního hospodářství

Všechny tyto podmínky, nastanou-li v průběhu realizace díla, mohou výrazným způsobem změnit náklady zhotovitele (ve většině případů negativně), aniž ten má možnost tyto podmínky ovlivnit. Pokud si je však ve smlouvě nevymezí jako podmínky zakládající jeho právo na změnu ceny, může nastat situace, kdy objednatel jakoukoliv změnu ceny odmítne. Obě strany by tedy měly definovat ve smlouvě za jakých podmínek a jakým způsobem lze sjednanou cenu změnit. Přitom musí být jasné, co je v navržené ceně zahrnuto, aby bylo možno jednoznačně stanovit, zda podmínka je či není splněna.

Ve článku následujícím je popsána úhrada prací a dodávek krytých smlouvou. Cenu za zhotovení díla uhradí objednatel na základě dílčích faktur a konečné faktury, které je zhotovitel povinen vystavit a doručit do sídla objednatele za předpokladu splnění dále uvedených podmínek. Zde se jedná především o stanovení způsobu, jak bude hrazena cena za dílo.

V případě smluvního vztahu dle obchodního zákoníku není ze zákona nárok na zálohy, v případě občanského zákoníku je (dle § 634 občanského zákoníku vyžaduje-li provedení díla značných nákladů, je ten, komu bylo zadáno, oprávněn požadovat již během provádění díla od objednatele přiměřené zálohy).

V zásadě si lze vybrat z mnoha variant hrazení:

- jednorázového v dohodnutý termín (kdykoli před dokončením stavby),
- jednorázového v den předání a převzetí stavby,
- jednorázového v den kolaudace stavby (kolaudační souhlas),

- ve splátkách,
- se zálohami,
- po dílčích etapách (na základě faktur).

Rovněž pokud jde o realizaci plateb a tedy možnosti platebního styku, je jich několik. Strany si mohou vybrat provedení plateb:

- hladkou platbou – tedy převodem z účtu (nejčastější forma), směnkou, šekem, akreditivem nebo kombinací všech,
- v hotovosti,
- poukázkou.

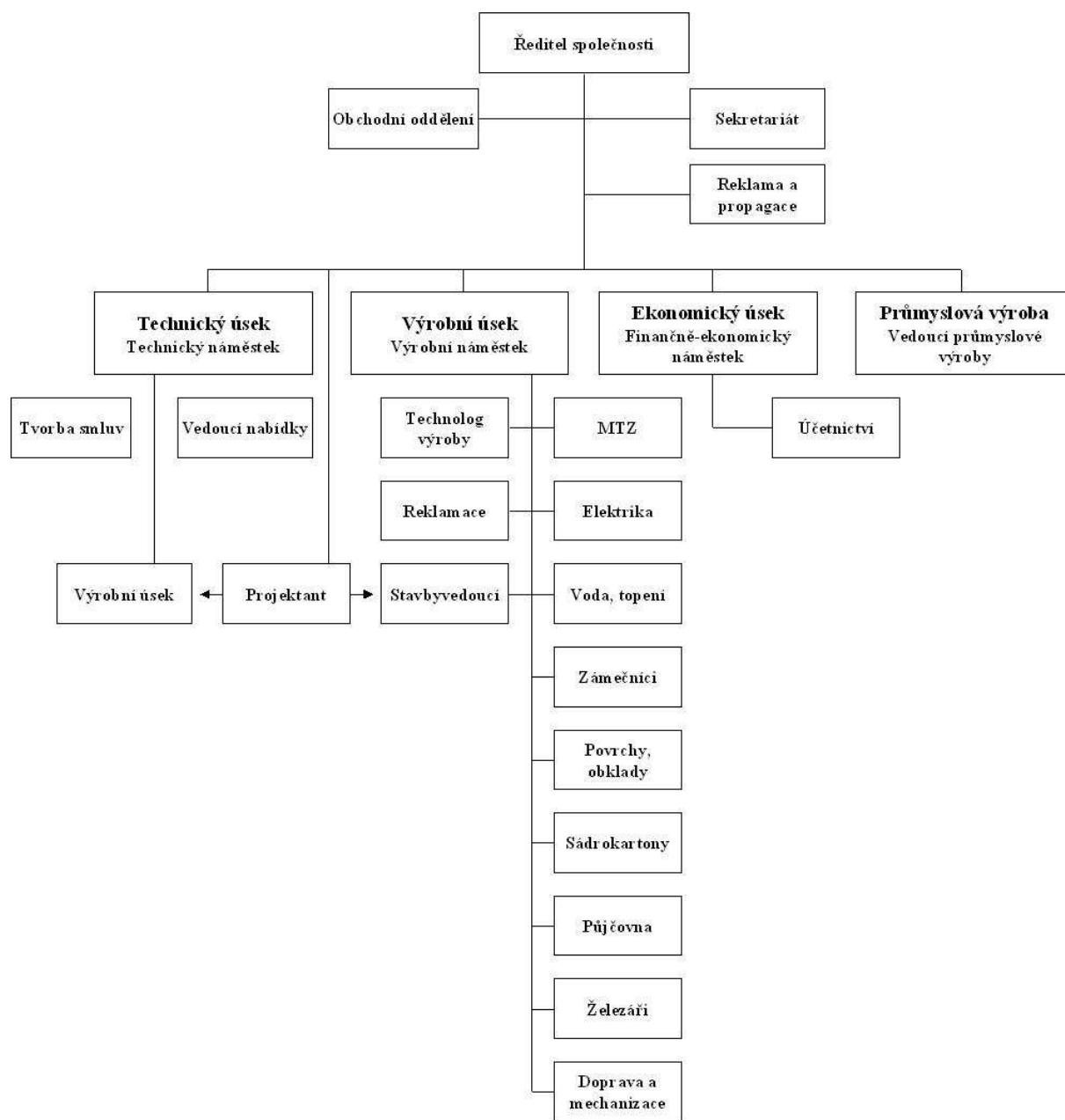
Hodnota finanční částky (finanční částka v držení zhotovitele) uhrazená jakoukoli formou plateb by měla být vždy nižší nebo maximálně shodná (toto být musí u veřejných zakázek) s hodnotou zhotovovaného díla (prostavěnou). Zhotovitel by tedy měl až do uhrazení konkrétní zálohy vždy stavět „za své“. Mějme na paměti, že zhotovitel může kdykoli přestat stavět a objednatel může kdykoli přestat platit. Jestliže již před započítáním práce zhotovitel obdrží zálohu na nákup materiálu, může se stát (a také stává), že již neuvidíme ani zhotovitele, ani stavbu. Obráceně v případě stavby s minimální výší záloh se může stát (a stává), že sice stavbu uvidíme, ale bude na ni např. vyhlášen konkurz, jestliže zhotovitel požaduje platbu jen podle kalendářních údajů, musí být současně toto podmíněno dokončením určitých konstrukcí. Musí se také jednat o konstrukce, které uzavírají určité práce, například dokončení etapy a nesmí se jednat o práce proveditelné bez návaznosti. Jinak zhotovitel dokončí pouze práce uvedené jako podmínka pro proplacení záloh a ostatní provede později (pokud je vůbec provede) Vždy by měla být stanovena přiměřená pozastávka do odstranění vad a nedodělků. Dnes je obvyklá pozastávka až do konce záruční doby. Provádění následných prací (to je v zájmu zhotovitele) má být podmíněno uhrazením zálohy. Samotné neuhrazení platby ještě neopravňuje k přerušení prací. Dle zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, ve kterém je nastaven limit pro hotovostní platby ve výši 15.000, EUR (v případě platby v jiné měně se přepočte na měnu EURO směnným kursem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou a platným ke dni provedení platby) musí platby nad tuto částku provést bezhotovostně. Nelze doporučit platby v hotovosti bez řádného dokladu o přijetí platby (nejlepší je platba bezhotovostní), protože doložení hotovostních operací je vždy obtížné (a příjemce platby částku často zapře).

Dále jsou ve smlouvě uvedeny opatření, které definují závazky smluvních stran, kde se uvádí, že zhotovitel se zavazuje v případě, že bude vybrán provést dílo dle předmětu smlouvy a další závazky vyplývající z podpisu smlouvy. Dále smlouva obsahuje provedení díla, kde se uvádí, jak má zhotovitel postupovat při plnění smlouvy (postupovat s odbornou péčí, dodržovat stanovenou projektovou dokumentaci, atd.).

6.2 Firma Y

Firma číslo Y je typická stavební společnost, která je založena jako akciová společnost zapsáním do obchodního rejstříku. Firma poskytuje zákazníkům kompletní stavební servis. Poskytuje stavební služby od přípravy zakázky, zpracování projektové dokumentace až po vlastní realizaci díla. Společnost disponuje vlastními výrobními kapacitami na všechny rozhodující stavební profese včetně technologií a služeb. Hlavním výrobním programem společnosti je realizace pozemních staveb (průmyslové stavby, inženýrské a ekologické stavby, stavby občanské vybavenosti a bytové stavby). Společnost má roční obrat téměř 1 miliardu Kč.

6.2.1 Organizační struktura



6.2.2 Smlouva o dílo

Smlouva jako taková je členěna na články, jejichž počet je závislý na složitosti konkrétního obchodně závazkového vztahu. Tato smlouva je potom členěna na několik článků označených řeckými číslicemi.

Úvod této smlouvy upravuje smluvní strany, jimiž jsou subjekty, které spolu smlouvu uzavírají a stvrzují toto alespoň svými podpisy. Na straně jedné je to objednatel, u něhož je uvedena adresa, sídlo, zastoupení, oprávnění zástupci objednatele, jimiž jsou pro smluvní vztahy jednatelé společnosti, stavbyvedoucí, trvale přítomný na stavbě: pro výkon technického dozoru investora: pro výkon autorského dozoru projektanta: na straně druhé zhotovitel, u něhož je uvedena adresa, sídlo, zastoupení, IČO, DIČ, bankovní spojení, oprávnění zástupci zhotovitele, jimiž jsou pro smluvní vztahy jednatelé společnosti a stavbyvedoucí.

Dalším co smlouva ze zákona musí obsahovat je předmět plnění smlouvy o dílo. Předmětem smlouvy o dílo je vždy zhotovení díla tak, jak je specifikováno ve smlouvě. Definování předmětu díla je jedním z nejobtížnějších úkolů osoby sestavující smlouvu o dílo. Předmětem plnění je úplné a bezvadné dosažení účelu na základě projektové dokumentace. Dále upravuje součásti plnění jako je např. úspěšné provedení technických revizí a předání veškerých revizních zpráv, atestů a dokladů kvality použitých výrobků a zařízení nutných ke kolaudaci i provozu díla.

Další článek určuje termín plnění, kde je dán termín zahájení stavby a ukončení stavby. Zde se jedná zejména o zahájení zhotovování díla a termín jeho dokončení. Nemusí být vždy uvedeny kalendářní údaje (datum zahájení a ukončení), ale i například vazby na získání stavebního povolení včetně nabytí právní moci, vazby na zaplacení zálohy apod. Zhotovitel se zavazuje realizovat dílo po dle harmonogramu postupu prací, zpracovaného zhotovitelem v souladu s plánem organizace výstavby, v němž odsouhlasené termíny jsou závazné.

Následující článek upravuje cenu za sjednané provedení díla. Cena obsahuje veškeré náklady zhotovitele na zhotovení díla včetně dodavatelské (dílenské, výrobní) dokumentace a

dokumentace skutečného provedení stavby, komplexního vyzkoušení, revizí, přesunu hmot, nákladů na zařízení staveniště, ztížené podmínky výstavby, kompletační činnost, uložení odpadů na skládku, staveništní dopravu, veškeré předepsané atesty materiálů, zkoušky, revize, měření, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a parametrů dokončeného díla a všech ostatních nákladů spojených s provedením stavby. Podle obchodního zákoníku cena musí být ve smlouvě dohodnuta nebo v ní musí být alespoň stanoven způsob jejího určení, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran uzavřít smlouvu i bez tohoto určení.

Cena tedy nemusí být za dodržení podmínek dohodnuta. Pokud si strany ve smlouvě výši ceny nesjednají ani nestanoví způsob, kterým lze danou cenu určit, je smlouva i bez tohoto ujednání platná a objednatel je povinen zhotoviteli zaplatit cenu obvyklou v době uzavření smlouvy za obdobné dílo a obdobných obchodních podmínek. Pokud by nedošlo k dohodě o její výši, musel by ji stanovit příslušný soud, což může být proces velmi komplikovaný a zdlouhavý a pro jednu ze stran nevýhodný. Z tohoto důvodu je velmi vhodné cenu nebo alespoň způsob jejího určení ve smlouvě sjednat.

6.3 Analýza firmy a smluvních vztahů

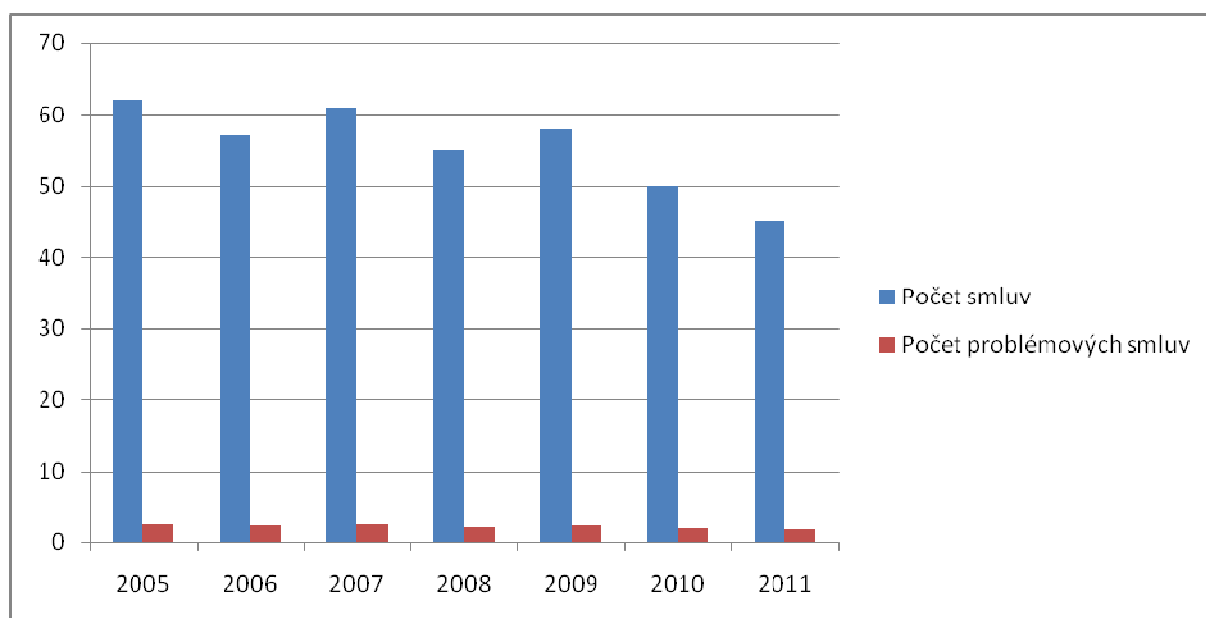
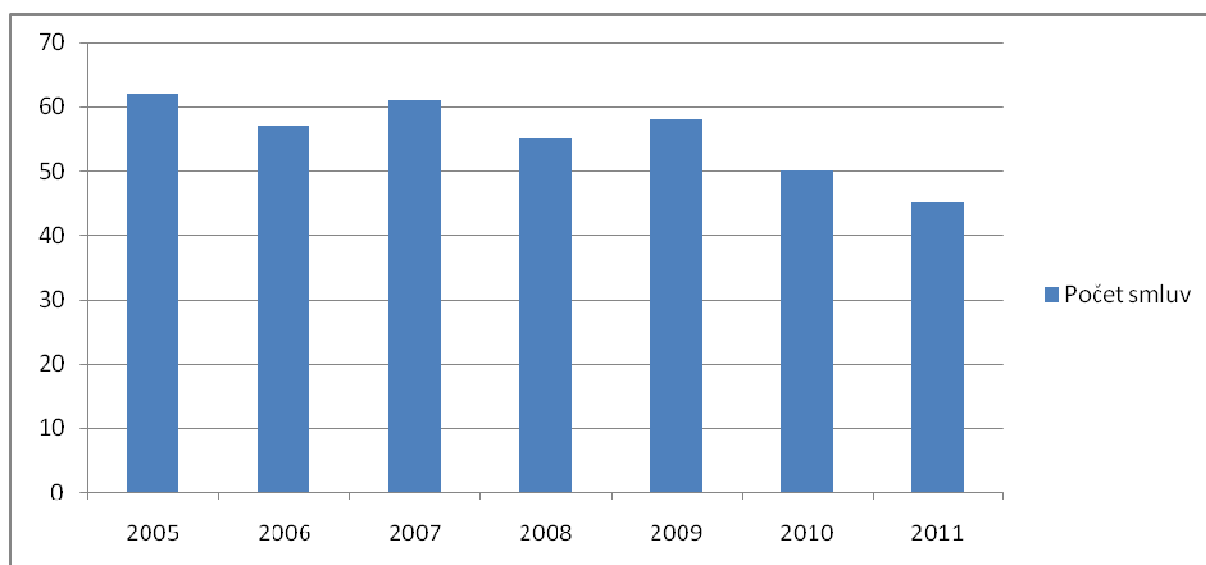
Od firmy x se mi podařilo opatřit jak konkrétní smlouvu o dílo, tak všeobecné smluvní podmínky, které jsou jakousi předlohou společně s obchodním zákoníkem pro přípravu smluv již na konkrétní plnění. Tato firma má své vlastní právní oddělení, avšak využívá i služeb externích právníků.

Od firmy y jsem získal „jen“ jakýsi vzor smlouvy o dílo, která neměla konkrétní působnost a konkrétní předmět plnění. Tato firma využívá služeb externích právníků.

Na základě dostupných informací můžeme říci, že firma x vzhledem k tomu, že působí jen v jedné konkrétní oblasti stavební činnosti, má postup při zpracování smluvních vztahů, na rozdíl od firmy y, která pro své široké zaměření nemá, především kvůli případnému rozsahu příslušných norem, určující směrnice a při sestavování postupuje specificky k danému předmětu plnění i na základě obecných zvyklostí, konkrétně určen především ve všeobecných smluvních podmínkách, i když každá konkrétní smlouva samozřejmě vyžaduje individuální přístup dle dané složitosti a rozmanitosti předmětu plnění.

Firma X uzavřela od roku 2005 průměrně 55 smluv ročně s tím, že v posledních letech počet smluv klesal nebo stagnoval. S toho bylo zhruba 3 až 5% problémových smluv, což znamená, že nastal problém s dodavatelem, s reklamací, atd.

Konkrétní počet smluvních vztahů uzavřených v jednotlivých letech ukazuje následující graf a tabulka. Je zde také znázorněn graf, který ukazuje poměr celkového počtu smluv a počet problémových smluv v jednotlivých letech.



Rok	Počet smluv	Počet problémových smluv
2005	62	2
2006	57	2
2007	61	2
2008	55	2
2009	58	2
2010	50	2
2011	45	2

Jak tedy postupovat při sestavování smlouvy o dílo? Na začátku je třeba říci, že smlouva o dílo, je-li správně sestavena, dokáže téměř zamezit následným konfliktům a minimalizovat rizika. Při sestavování smlouvy by měl být přítomen právník, který se zabývá obchodním právem a který zamezí případným nesrovnalostem.

Postup při sestavování by měl být tedy následující:

1. Určení smluvních stran
2. Předmět plnění díla
3. Čas, resp. termíny zahájení a dokončení díla, atd.
4. Cena a platební podmínky
5. Provádění stavby
6. Vícepráce
7. Záruky
8. Smluvní sankce, pokuty a podmínky odstoupení od smlouvy

Ve smlouvách také bývají uvedeny podmínky na staveništi, předání staveniště, dále zde mohou být uvedeny podmínky pro působnost stavebního dozoru a provádění průběžných kontrol a měření, atd.

Nejvíce problematickým bodem, resp. body při sestavování smluv jsou odstavce, resp. části smluv týkající se tzv. víceprací a záruk za dílo. Je tedy třeba dát si pozor v bodech 6. A 7., kde je třeba uvést kdo a jak za co ručí, kdo a jak je za co odpovědný, atd., aby se předešlo pozdějším problémům nebo dokonce soudním sporům.

Při sestavování smlouvy bývá největší problém především v určení záruk za dílo a případně následné reklamace. Problém spočívá především v určení odpovědné osoby v případě, že dojde k poruše materiálu, který byl použit při stavebních pracích. Zde potom přichází otázka, kdo je zodpovědný za případné škody. „Je to zhotovitel díla“ nebo „Je to dodavatel použitého materiálu“. Pro případ takovéto situace je vhodné, i když se na to zapomíná, aby byla ve smlouvě stanovena zodpovědnost za takovýto problém. A to nejen ve vztahu objednatel a zhotovitel, ale také ve vztahu zhotovitel a dodavatel, popřípadě objednatel a dodavatel.

U smluv o dílo uzavřených podle obchodního zákoníku musí být uzavřena záruční doba. V případě uzavření smlouvy o dílo podle občanského zákoníku je záruční doba u zhotovení staveb tři roky, v některých případech může být snížena až na 18 měsíců. Odlišnost v záruční době by měla být vždy uvedena ve smlouvě.

Dále je třeba být na pozoru v případě všeobecných obchodních podmínek, neboť při účasti silnějšího partnera, který používá své vlastní obchodní podmínky a většinou nechce na těchto podmínkách nic měnit. Nicméně všeobecné podmínky by měly být vždy přílohou smlouvy a v případech sporu by měly podmínky uzavřené v konkrétní smlouvě vždy přednost před všeobecnými smluvními podmínkami. (pozn. v praxi však na tokové úrovni, kdy každá strana využívá služeb právníků, by k problémům s „nevědomostí“ nemělo docházet.

Při určování ceny může nastat problém s tím, zda smluvní cena zahrnuje DPH či nikoliv. Neplyne-li však ze smlouvy něco jiného platí, že cena stanovená ve smlouvě zahrnuje vše, tedy i DPH. Pokud však není DPH v uvedené ceně zahrnuto, musí to být ve smlouvě výslovně uvedeno.

V ostatních bodech, které jsou navrženy pro sestavení smlouvy, by neměl nastat nějaký problém, resp. nějaká nejasnost.

7 Závěr

V teoretické části bylo účelem této práce rozebrat a analyzovat právní regulaci smluvních vztahů ve výstavbě v rámci platné právní úpravy České republiky. Tuto část práce jsem zpracoval na základě odborné literatury, uvedené na konci práce, a na základě právních předpisů a především komentářů k těmto předpisům.

V práci jsem nejprve rozebíral obecně smluvní vztahy ve výstavbě, obecné prameny obchodního práva a zvyklosti při uzavírání závazkových vztahů. V návaznosti na obecný úvod do této problematiky jsem podrobně, v rámci možností, rozebral některé části obchodních smluv ve výstavbě, tj. smlouva o dílo a smlouva kupní koncipovaná podle obchodního zákoníku a smlouva o dílo a smlouva kupní koncipovaná podle občanského zákoníku a taktéž mandátní smlouva, kde jsem rozebral zaměření, účel a obsah. Tyto poznatky jsem podložil právní úpravou v podobě obchodního a občanského zákoníku.

Na základě poznatků, ať už teoretických nebo poznatků z praxe, mohu konstatovat, že smlouva o dílo dle obchodního zákoníku je v souvislosti s realizací výstavby nejdůležitějším smluvním typem, jelikož jako taková je používána jak pro zhotovení stavby nebo části stavby, stavebních a montážních prací, tak pro pořízení projektové dokumentace všech úrovní (územně plánovací dokumentace a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a pro vydání stavebního povolení). Dále také můžeme konstatovat, že využití kupní smlouvy v realizaci výstavby se neliší od běžného využití této smlouvy. Důležitou a hojně používanou smlouvou v procesu výstavby je mandátní smlouva, která je v současnosti spojena hlavně s výkonem inženýringu.

Na základě provedeného rozboru české právní úpravy, ať už dle obchodního zákoníku nebo dle občanského zákoníku se domnívám, že česká právní úprava smluvních vztahů je nastavena celkem přehledně a v rámci možností srozumitelná i pro „laickou“ veřejnost. I když na úrovni. Vzhledem ke zjištěným skutečnostem bych žádný výrazný zásah ve stávajících ustanovení neprováděl, nicméně je nezbytné reagovat na neustálý vývoj ve stavebnictví obecně, především v podobě prováděcích předpisů.

V praktické části jsem se zaměřil především na rozbor a analýzu firmy x a firmy y, ale také na rozbor konkrétních smluvních typů. Zatímco firma y je typická stavební firma s širokou působností co se týče škály, resp. rozsahu nabízených služeb ve stavební oblasti, tak firma x naproti tomu je stavební firmou, která se specializuje jen na oblast technického zařízení budov, resp. na elektroinstalaci. I když firma y nabízí oproti firmě x větší škálu stavebních prací, obě firmy jsou svou velikostí i obratem srovnatelné. Tato skutečnost vychází především z faktu, že firma y, i když působí po celé České Republice, zaměřuje svou činnost především na územní působnost v rámci kraje. Naproti tomu firma x je klasická firma s celostátní působností i se zahraničním zastoupením.

V praktické části jsem také provedl analýzu vybraných konkrétních smluvních vztahů a dále také doporučení, resp. jakýsi návod, jak by se mělo postupovat při sestavování smlouvy o dílo a také problémy, které mohou vzniknout, jestliže smlouva nebude správně sestavena.

8 Seznam použitých zdrojů

1. SMLUVNÍ VZTAHY VE VÝSTAVBĚ, DOPORUČENÝ STANDART, ING. VLADIMÍR MATĚJKA, ISBN 80-86769-20-8
2. PRÁVNICKÁ FAKULTA MASARYKOVY UNIVERZITY V BRNĚ, KATEDRA OBCHODNÍHO PRÁVA, NÁSTIN OBCHODNÍHO PRÁVA 2, JOSEF BEJČEK, PETR HAJN, JOSEF KOTÁSEK, DANA ONDREJOVÁ, JARMILA POKORNÁ, EVA VEČERKOVÁ, 2004
3. PRÁVNICKÁ FAKULTA MASARYKOVY UNIVERZITY V BRNĚ, KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA, OBČANSKÉ PRÁVO HMOTNÉ, JAN HURDÍK A KOLEKTIV AUTORŮ, 2004
4. MULTIMEDIÁLNÍ POMŮCKA SMLUVNÍ VZTAHY VE VÝSTAVBĚ
5. ZÁKON 40/1964 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK
6. ZÁKON 513/1991 SB., OBCHODNÍ ZÁKONÍK
7. ZÁKON 183/2006 SB., O ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU