

**UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA**

**BAKALÁŘSKÉ PREZENČNÍ STUDIUM**

2022-2023

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Markéta Musilová**

**Podnikání ve stavebnictví**

Praha 2023

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Aleš Zpěvák Ph.D.

**JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE**

**BACHELOR FULL-TIME STUDIES**

2022-2023

**BACHELOR THESIS**

**Markéta Musilová**

**Business activity in construction industry**

Prague 2023

The Bachelor Thesis Work Supervisor: JUDr. Aleš Zpěvák Ph.D.

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne

Jméno autorky .....

## **Poděkování**

Děkuji panu JUDr. Aleši Zpěvákovi, Ph.D. za vedení bakalářské práce. Dále děkuji panu Mgr. Jiřímu Nejdlovi za poskytnutí několika cenných rad.

## **Anotace**

Podnikání ve stavebnictví je poměrně rozsáhlé téma, tato práce se jednak zaměřuje na vysvětlení nejdůležitějších pojmů v tomto oboru a dále je v ní popsán režim zakládání stavební společnosti, jejího fungování z hlediska pracovněprávních vztahů a následně se tato bakalářská práce věnuje specifickému odvětví právních sporů ve stavebnictví. Jsou zde uvedeny jednotlivé typy sporů a způsoby jejich řešení. V závěru je nastíněn způsob, jak právním sporům předcházet.

## **Klíčová slova**

Dílo, objednatel, soudní spor, společnost, stavebnictví, řízení, zhotovitel, žaloba.

## **Annotation**

Construction business is a relatively extensive topic. This thesis mainly focuses on explaining the most important terms in this field. Additionally, it describes the process of establishing a construction company, its functioning from the perspective of employment relationships, and also devotes attention to the specific area of legal disputes in construction. The different types of disputes and methods of resolution are outlined. In the final part a method for preventing legal disputes is stated.

## **Keywords**

Work, order party, trial, company, civil engineering, litigation, contractor, action.

<b>ÚVOD.....</b>	<b>9</b>
<b>1 VYMEZENÍ POJMŮ .....</b>	<b>11</b>
1.1 Právo .....	11
1.1.1 Systém práva .....	11
1.1.2 Právní předpis .....	11
1.1.3 Právní normy .....	11
1.2 Podnikání .....	12
1.3 Podnikatel .....	12
1.4 Živnostenské podnikání .....	13
1.5 Společnost s ručením omezeným.....	14
1.6 Stavebnictví .....	16
<b>2 NÁLEŽITOSTI SPOJENÉ S PODNIKÁNÍM VE STAVEBNICTVÍ.....</b>	<b>17</b>
2.1 Živnostenské oprávnění .....	17
2.2 Účetnictví a daně .....	18
<b>3 PRACOVNĚPRÁVNÍ VZTAHY .....</b>	<b>20</b>
<b>4 PRÁVNÍ SPORY VE STAVEBNICTVÍ .....</b>	<b>22</b>
4.1 Obecná charakteristika.....	22
4.2 Právní úprava .....	23
<b>5 JEDNOTLIVÉ PRÁVNÍ SPORY .....</b>	<b>25</b>
5.1 Vícepráce .....	25
5.2 Spory o cenu díla .....	26
5.3 Vady stavebního díla .....	27
5.4 Dokončení a předání díla .....	27
5.5 Odstoupení od smlouvy o dílo .....	28
5.6 Uplatňování smluvních pokut.....	29
5.7 Náhrada škody .....	30
5.8 Vyšší moc .....	31
<b>6 POSTUP PŘI VEDENÍ SPORU.....</b>	<b>32</b>
6.1 Jak předcházet soudním sporům .....	32
6.2 Řešení sporu na stavbě.....	32
6.3 Fáze před podáním žaloby .....	34

6.3.1	Předžalobní výzva .....	35
6.4	Řízení před soudem .....	38
6.5	Důkazy .....	41
6.6	Znalecké posudky .....	42
<b>7</b>	<b>ZALOŽENÍ FIRMY XYZ S.R.O. ....</b>	<b>44</b>
7.1	Uzavření společenské smlouvy XYZ s.r.o.....	44
7.2	Získání živnostenského listu pro XYZ s.r.o. ....	45
7.3	Složení základního kapitálu stavební společnosti s.r.o.....	46
7.4	Podání návrhu na zápis do obchodního rejstříku .....	46
7.5	Registrace stavební společnosti u finančního úřadu .....	47
7.6	Zveřejnění údajů o společnosti na portálu justice.cz .....	47
<b>8</b>	<b>PRACOVNĚPRÁVNÍ VZTAHY VE SPOLEČNOSTI XYZ S.R.O. ....</b>	<b>48</b>
<b>9</b>	<b>PRÁVNÍ SPOR SPOLEČNOSTI XYZ S.R.O. ....</b>	<b>49</b>
9.1	Spor o úhradu závěrečné faktury .....	49
9.2	Řešení sporu o úhradu faktury .....	50
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>51</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....</b>	<b>53</b>
	<b>SEZNAM ZKRATEK .....</b>	<b>56</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ .....</b>	<b>57</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>58</b>



## ÚVOD

Při výběru tématu bakalářské práce autorka přemýšlela o tom, co je jí blízké se zaměřením jejího studijního oboru, kterým je právo v podnikání. Jelikož oba rodiče pracují v oboru stavebnictví, a i autorka získala středoškolské vzdělání na střední průmyslové škole stavební v oboru architektura a stavitelství, rozhodla se pro téma *Podnikání ve stavebnictví*. Výhodou je i její současná práce na zkrácený úvazek ve stavební firmě. Díky těmto zkušenostem má přehled v oboru, a to ji inspirovalo k vytvoření jakéhosi „návodu“. Tento „návod“ by měl obsahovat činnosti a povinnosti, které musí osoba splnit, pokud chce začít podnikat v oboru stavebnictví. Také popisuje některé situace, které mohou nastat a hrozí u nich i řešení před soudy.

Bakalářská práce má za cíl jednak sumarizovat a zpřehlednit zakladatelské činnosti v souladu se zákonem a seznámit čtenáře s pojmy, které se v tomto odvětví mohou vyskytnout. Dále se snaží přiblížit čtenáři nejčastější typy právních sporů ve stavebnictví a následné postupy při jejich řešení. Právní problematika autorku velmi zajímá a ráda by se jí věnovala i do budoucna. Vidí zde velký potenciál při nastavování procesů od účasti ve výběrových řízeních, přes podpis smlouvy o dílo s investorem až po vlastní realizaci díla, jeho předání a fakturaci tak, aby se předešlo konfliktním situacím a právním sporům.

Práce je rozdělena do dvou částí. První část je teoretického charakteru, která obsahuje vymezení základních pojmů, popis náležitostí spojených s podnikáním ve stavebnictví, charakteristiku pracovně právních vztahů, přiblížení právních sporů ve stavebnictví, problematiku jednotlivých právních sporů a ve finále postup při vedení těchto sporů.

Ve druhé části se autorka věnuje již věcem z praxe. K tomu využije své znalosti a zkušenosti nabyté ve společnosti, ve které pracuje. Tuto společnost použila jako příklad a v bakalářské práci bude označena jako *společnost XYZ s.r.o.* Jsou zde popsány úkony od založení stavební společnosti, přes pracovněprávní vztahy v této společnosti, až po konkrétní právní spor, se kterým se společnost několikrát potýkala.

Díky této práci by se autorka ráda blíže seznámila s podstatou práva ve stavebnictví. Získané znalosti by ráda uplatnila při práci ve stavební společnosti, při zefektivnění jejího chodu a předcházení právním sporům. Práce ve stavební společnosti autorku velmi baví,

neboť při ní využívá své vzdělání v různých oborech a rozhodně se nedá říci, že je to práce jednotvárná. Během získávání informací a podkladů pro tuto práci se autorka chce naučit lépe orientovat v právních předpisech a rozšířit spektrum svých znalostí.

K vypracování bakalářské práce autorka čerpá z odborné literatury, z právních předpisů, z interních dokumentů, z konzultací se svými kolegy, ale i z vlastních zkušeností.

# 1 VYMEZENÍ POJMŮ

Tato kapitola popisuje základní pojmy, které jsou důležité pro orientaci v podnikání, právu a stavebnictví.

## 1.1 PRÁVO

Právo lze zjednodušeně zobecnit, že:

- je to společenský jev, jehož forma a obsah se mění v závislosti na místě a čase;
- od ostatních normativních systémů se liší sankčním mechanismem, který se odvozuje od nositele veřejné moci;
- jeho existence ve společnosti zahrnuje dvě základní roviny – nejprve tvorbu právních pravidel a poté jejich aplikaci.

(Zpěvák, Fiala, Jonáková, 2015, str.10-31)

### 1.1.1 SYSTÉM PRÁVA

Systémem práva lze definovat jako souhrn právních norem, které jsou navzájem propojeny, a tím vytváří strukturu systému. (Zpěvák, Fiala, Jonáková, 2015, str.10-31)

### 1.1.2 PRÁVNÍ PŘEDPIS

Právní předpis si lze představit jako určitého nositele právní normy. Je tedy určitým autentickým a oficiálním dokumentem, který je právně závazný, přičemž právní normy, tedy obecná pravidla chování jsou v právním předpise vyjádřené tzv. právním jazykem. Právní předpis tedy lze považovat za určitý oficiální prostředek, skrze který dochází k realizaci právních norem, které regulují lidské chování.

(Zpěvák, Fiala, Jonáková, 2015, str.10-31)

### 1.1.3 PRÁVNÍ NORMY

Právní norma je základním prvkem právního systému. Boguszak a Čapek (1997, str. 65) ji definují jako „*objektivně existující obecně závazné pravidlo lidského chování stanovené nebo uznané státem, jehož dodržování je zabezpečeno (tj. sankcionováno i vynucováno) státem*“. (Boguszak, Čapek, 1997, str. 65)

Právní norma musí obsahovat následující prvky, aby byla dokonalá, ve smyslu zákona:

- subjekt – dělíme na právo tvorné (autor práva – v případě ČR je to stát) a ty, pro které je právo určeno (adresáti)
- objekt – může být lidské chování, výsledek lidského chování anebo právní skutečnost – tento objekt musí být regulovatelný
- obsah – propojuje subjekt a objekt a tvořit ho může „vše možné“

(Zpěvák, Fiala, Jonáková, 2015, str. 80)

Také musí obsahovat tři základní části:

- hypotézu – ta stanovuje podmínky, které musí být splněny, aby došlo k uskutečnění chování, které je popisováno v dispozici, popřípadě sankci
- dispozici – ta je považována za jádro právní normy, tj. vlastní pravidlo chování (příkaz, zákaz, dovolení a nedovolení)
- sankci – ta stanovuje případnou újmu (postih) a je následkem porušení dispozice

(Zpěvák, Fiala, Jonáková, 2015, str. 81)

## 1.2 PODNIKÁNÍ

Podle webu COMEFLEX CONSULTING s.r.o. (2020) lze podnikání definovat, takže *„Podnikání je samostatná výdělečná činnost vykonávaná na vlastní účet a odpovědnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem zisku.“* (Comeflex consulting s.r.o., online, cit. 2022-12-28)

## 1.3 PODNIKATEL

Občanský zákoník (§420) uvádí, že podnikatelem je ta osoba, které vykonává výdělečnou činnost na vlastní účet (vlastním jménem) a na vlastní odpovědnost. Záměrem této osoby je provádět činnost soustavně a za účelem zisku. Své povolání má provádět samostatně. (Eliáš, 2012, str. 51)

## Členění

Podnikatelé lze rozdělit do čtyř skupin, a to podle způsobu jejich registrace:

### 1) Osoby zapsané do obchodního rejstříku

Patří sem především obchodní společnosti, družstva, ale také státní podniky. Dále sem patří osoby fyzické, které podnikají podle živnostenského práva, ale zároveň se nechají zapsat do obchodního rejstříku.

### 2) Osoby zapsané do živnostenského rejstříku

Zde jsou zařazeny osoby fyzické podnikající podle živnostenského zákona a zapsané v živnostenském rejstříku. Mohou sem patřit i některé osoby právnické (např. sdružení).

### 3) Osoby zapsané ve speciálních rejstřících či seznamech

Do této kategorie spadají osoby, které vykonávají činnost podle zvláštních předpisů a jejich činnost je řízena speciálními zákony (např. veterináři, advokáti, znalci, notáři a další). Jedná se o tzv. svobodná povolání.

### 4) Osoby, které provozují zemědělskou výrobu, podle zvláštních předpisů evidované obecními úřady

Tuto činnost mohou vykonávat jak fyzické osoby, tak i právnické osoby. Tyto osoby podnikají v zemědělství a jsou evidovány příslušnými obecními úřady. (Salachová, 2012, str. 9-10)

## 1.4 ŽIVNOSTENSKÉ PODNIKÁNÍ

Živnostenské podnikání představuje specifickou oblast podnikání v oblasti obchodu, výroby a služeb. Živnostenským podnikáním se rozumí činnost, která je provozována soustavně, samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených živnostenským zákonem (455/1994 Sb.).

Provozovat živnost, je možné pouze na základě živnostenského oprávnění. (Ministerstvo průmyslu a obchodu, online, cit. 2022-12-28)

## Členění živností

- a) Ohlašovací – smějí být provozovány na základě ohlášení a při splnění podmínek
- 1) Řemeslné – ohlašovatel musí prokázat požadovanou způsobilost příslušným dokladem (např. maturitní vysvědčení, výuční list, vysokoškolským diplomem atd.)
  - 2) Vázané – požadavky na odbornou způsobilost, které jsou uvedeny v příloze č.2 živnostenského zákona
  - 3) Volné – k provozování takové činnosti není potřeba prokazovat odbornou či jinou způsobilost
- b) Koncesované – smějí být provozovány jen na základě udělení koncese  
(Salachová, 2012, str. 26-27)

## 1.5 SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

Společnost s ručením omezeným je taková společnost, za jejíž závazky ručí všichni společníci společně a nerozdílně, a to do výše nesplněné vkladové povinnosti. Tato povinnost se bere podle stavu zapsaného v obchodním rejstříku v době vyzvání k plnění. Každá tato obchodní firma musí mít v názvu označení „spol. s. r.o.“ anebo „s.r.o.“.

Společníky v takové společnosti mohou být jak osoby právnické, tak osoby fyzické. Díky tomu, že se jedná o kapitálovou společnost, může mít i jediného zakladatele a společníka. Účel, za kterým byla společnost založena, není omezen.  
(Moravec, Andreisová, 2021, str. 203-214)

### Založení

Společnost s ručením omezeným může podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích vzniknout jejím založením a následným zápisem do obchodního rejstříku.

Z hlediska právní úpravy je vytvoření společnosti rozděleno do dvou fází, a to založení uzavřením společenské smlouvy nebo pořízením zakladatelské listiny, a následného zápisu do obchodního rejstříku. (Moravec, Andreisová, 2021, str. 215-222)

Společenská smlouva (nebo zakladatelská listina) musí obsahovat:

- obchodní firmu,
- předmět podnikání nebo činnosti,
- určení společníků uvedením jména a bydliště nebo sídla,
- označení podílů, může-li společník vlastnit více podílů, a název podílů a práva a povinnosti s ní spojené, upravuje-li společenská smlouva více druhů podílů,
- výši vkladu nebo vkladů připadajících na podíl nebo podíly,
- vkladovou povinnost zakladatelů, včetně lhůty pro její splnění,
- výši základního kapitálu,
- počet jednatelů a způsob jejich jednání za společnost,
- údaj o tom, koho zakladatelé určují jednatelem nebo jednatelemi, popřípadě členy jiných volených orgánů společnosti,
- určení správce vkladů,
- u nepeněžitého vkladu jeho popis, jeho ocenění, částku, kterou se započítává ne emisní kurs,
- určení osoby znalce, který provedl ocenění nepeněžitého vkladu.

Společenská smlouva (nebo zakladatelská listina) v aktuálním znění je veřejně přístupná v obchodním rejstříku. (Moravec, Andreisová, 2021, str. 215-222)

### **Práva a povinnosti společníka**

1. Obecné povinnosti
2. Vkladová povinnost
3. Povinnost ručení
4. Příplatková povinnost
5. Povinnost odevzdat kmenový list
6. Právo na podíl ze zisku
7. Hlasovací právo
8. Právo na informace
9. Společnická žaloba
10. Práva kvalifikovaných společníků

(Moravec, Andreisová, 2021, str. 223-240)

## 1.6 STAVEBNICTVÍ

Stavebnictví lze definovat jako hospodářský obor, skrze který je zajišťována výstavba, modernizace, údržba a demolice stavebních objektů.

(Králová, online, cit. 2023-01-01)

### **Stavebník**

Za stavebníka je považována osoba, která pro sebe žádá stavební povolení nebo ohlašuje provedení stavby. Stavebníkem se také rozumí investor nebo objednatel stavby.

(Veselý, Urban, 2006, str. 34)

### **Stavitel**

Stavitel nebo také stavební podnikatel je osoba, která je oprávněná k provádění stavebních (nebo montážních) prací, jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů. (Veselý, Urban, 2006, str. 34)

### **Stavba**

Stavbou se rozumí stavební dílo, vznikající stavební nebo montážní činností ze stavebních materiálů, výrobků nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu lze považovat také výrobek plnící funkci stavby.

(Zákony pro lidi, online, cit. 2023-01-01)



## 2 NÁLEŽITOSTI SPOJENÉ S PODNIKÁNÍM VE STAVEBNICTVÍ

Tato kapitola popisuje určité náležitosti, které musí podnikatel znát a splnit, pokud chce podnikat ve stavebnictví. Od založení živnosti až po vedení účetnictví.

### 2.1 ŽIVNOSTENSKÉ OPRÁVNĚNÍ

Podnikání ve stavebnictví je možné pouze na základě živnostenského oprávnění. V tomto případě se jedná o živnost ohlašovací, konkrétně vázanou. V takovém případě musí podnikatel splňovat určité podmínky a také musí doložit odbornou způsobilost. Pokud je předmětem činnosti *Provádění staveb, jejich změn a odstraňování*, pak je osoba (fyzická i právnická) povinna prokázat povinnou odbornou způsobilost jedním z následujících způsobů: (Ministerstvo průmyslu a obchodu, online, cit. 2022-12-28)

a) autorizace nebo zápis do seznamu registrovaných osob podle zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

b) vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu a studijním oboru zaměřeném na stavebnictví nebo architekturu a 3 roky praxe v provádění staveb,

c) vysokoškolské vzdělání v bakalářském studijním programu a studijním oboru zaměřeném na stavebnictví nebo architekturu a 5 let praxe v provádění staveb,

d) vyšší odborné vzdělání v oboru vzdělání zaměřeném na stavebnictví a 5 let praxe v provádění staveb

e) střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru vzdělání zaměřeném na stavebnictví a 5 let praxe v provádění staveb

f) doklady podle § 7 odst. 5 písm. a), b), c), d) nebo e) živnostenského zákona (Živnostenský zákon, 2010, příloha č. 2)

Osoby fyzické a právnické (v tomto případě odpovědný zástupce) musí splňovat následující podmínky:

- plná svéprávnost (lze nahradit přivolením soudu k souhlasu zákonného zástupce nezletilého k samostatnému provozování podnikatelské činnosti)
- bezúhonnost

Ohlásit živnost lze u kteréhokoliv obecního živnostenského úřadu, nebo zaslat vyplněný formulář poštou či zaslat elektronicky (s elektronickým podpisem). (Ministerstvo průmyslu a obchodu, online, cit. 2022-12-28)

## 2.2 ÚČETNICTVÍ A DANĚ

**Účetnictví** jsou povinné vést právnické osoby a fyzické osoby s ročním obratem nad 25 000 000 Kč. Pokud se překročí obrat nebo se rozhodne pro přechod na účetnictví, stává se účetní jednotkou. Účetní jednotka účtuje o stavu a pohybu majetku a závazků, aktiv a pasiv. Při vedení účetnictví se řídí zákonem o účetnictví (č. 563/1991 Sb.), vyhláškou č. 500/2002 Sb. a českými účetními standardy. (Daně pro lidi, online, cit. 2023-01-01)

**Daňovou evidenci** vedou všechny fyzické osoby, které nejsou účetní jednotkou. Daňová evidence slouží ke stanovení základu daně a následně i pro výpočet výše daně z příjmů fyzických osob.

Fyzická osoba by měla vést deník příjmů a výdajů. V deníku příjmů a výdajů podnikatel povinen rozlišit příjmy a výdaje tzv. daňově účinné, což jsou položky, které ovlivňují základ daně, a příjmy a výdaje neovlivňující základ daně. Každý daňový výdaj musí být doložen příslušným dokladem.

Existuje také možnost paušálních výdajů. Podnikatel nemusí vést daňovou evidenci a výdaje stanoví pouze procentem z dosažených příjmů. Výše výdajových paušálů činí 60 % z volných, vázaných a koncesovaných živností. (Podnikatel.cz, online, cit. 2023-01-01)

**Daň z přidané hodnoty (DPH)** patří mezi nepřímé daně. Platí se při nákupu většiny zboží a služeb. Podle zákona o DPH ji odvádí dodavatelé a registrovaní plátcí DPH, kteří ji ovšem započítávají do ceny pro své odběratele či spotřebitele. Plátcí daně mají nárok na odpočet.

Plátcem daně z přidané hodnoty se lze stát dobrovolně nebo povinně ze zákona. A to překročením stanoveného obratu, nákupem služby ze zahraničí apod.

(Podnikatel.cz, online, cit. 2023-01-01)

### **3 PRACOVNĚPRÁVNÍ VZTAHY**

Tato kapitola se věnuje problematice pracovně právních vztahů. Vysvětluje samotný pojem pracovněprávní vztah, ale také pojmy s tím spojené.

#### **Pracovněprávní vztah**

Je to vztah, který vzniká výkonem závislé práce. Vzniká mezi zaměstnancem a zaměstnavatelem. Může to být také vztah kolektivní povahy, který vzniká mezi kolektivem zaměstnanců a zaměstnavatelem.

(Guard7 safety solutions, online, cit. 2023-01-01)

#### **Zaměstnanec**

Zaměstnancem musí být vždy fyzická osoba, která se zavázala vykonávat závislou práci v základním pracovněprávním vztahu.

(Guard7 safety solutions, online, cit. 2023-01-01)

#### **Zaměstnavatel**

Zaměstnavatelem může být jak osoba fyzická, tak i právnická. Zaměstnavatel je povinen zajišťovat rovné zacházení, pokud jde o pracovní podmínky a odměňování za práci. (Guard7 safety solutions, online, cit. 2023-01-01)

#### **Závislá práce**

Je taková práce, která je vykonávána ve vztahu nadřízenosti a podřízenosti. Je vykonávána jménem zaměstnavatele a podle jeho pokynů ji zaměstnanec vykoná osobně.

Tato práce musí být vykonávána za plat, mzdu nebo odměnu za práci, na náklady a odpovědnost zaměstnavatele. Je vykonávána na pracovišti zaměstnavatele v pracovní době. (Guard7 safety solutions, online, cit. 2023-01-01)

### **Pracovněprávní vztahy lze dělit na:**

1) Pracovní poměr,

2) právní vztahy založené dohodami o pracích konaných mimo pracovní poměr (tím je myšlena např. dohoda o provedení práce či dohoda o pracovní činnosti).

(Guard7 safety solutions, online, cit. 2023-01-01)

V těchto dohodách konaných mimo klasický pracovní poměr není zaměstnavatel povinen rozvrhnout zaměstnanci jeho pracovní dobu. Uzavřené smlouvy na oba typy dohod musí být vyhotoveny písemně, z čehož jedno vyhotovení přísluší zaměstnavateli a druhé zaměstnanci. (Zákoník práce, §74-77, str. 27)

### **Dohoda o provedení práce**

Tato dohoda se uzavírá na rozsah práce, který nesmí překročit 300 hodin za jeden kalendářní rok. Do této práce se započítává i doba práce pro stejného zaměstnavatele vykonávaná na základě jiné dohody o provedení práce. Součástí takové dohody musí být doba, na kterou se tato dohoda uzavírá. (Zákoník práce, §75, str. 27)

### **Dohoda o pracovní činnosti**

Tento typ dohody není na rozdíl od předcházejícího typu omezen 300 hodinami v jednom kalendářním roce. Práci lze vykonávat pouze v rozsahu počtu hodin, který překračuje průměrnou polovinu stanovené týdenní pracovní doby. Dodržování tohoto smluvně zakotveného a maximálně přípustného rozsahu poloviny stanovené týdenní pracovní doby se hlídá po celou dobu trvání dohody o pracovní činnosti, nejvýše však za dobu 52 týdnů. Obsahem dohody o pracovní činnosti musí být typ sjednané práce, dohodnutý rozsah pracovní doby a doba, na kterou se dohoda uzavírá.

(Zákoník práce, §76, str. 27)

### **Zrušení dohod konaných mimo pracovní poměr**

Pokud není uveden způsob zrušení tohoto smluvního vztahu přímo v dohodě, je možné ho zrušit následujícími způsoby: dohodou, výpovědí a okamžitým zrušením. Opět je nutná písemná forma, jinak se k výpovědi ani k okamžitému zrušení nepřihlíží.

(Zákoník práce, §77, str. 27)

## 4 PRÁVNÍ SPORY VE STAVEBNICTVÍ

V této kapitole jsou popsány nejčastější typy sporů ve stavebnictví a jejich problematika. V další části jsou stručně vypsány právní předpisy, které upravují procesní postupy při řešení těchto sporů.

### 4.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA

Ve stavebnictví mívají právní spory většinou tyto společné rysy:

- V právním sporu jde často o vysoké peněžní částky v řádu až stovek milionů korun. To je dáno vysokou hodnotou stavebního díla, u něhož se sleva nebo oprava požadovaná v důsledku vady může pohybovat právě v takto vysokých částkách.
- Je-li spor ze stavební smlouvy o dílo projednán před soudem, je pro jeho rozhodnutí obvykle nutná odborná znalost stavařské problematiky. Tyto znalosti, ale často soud nemá a obvykle je nemají ani právní zástupci obou stran. Stavební spory proto nemá mnoho právníků v oblibě, neboť je nutí řešit problémy v oblasti, která je pro ně cizí a příliš se v ní neorientují.
- Z toho, že jsou pro rozhodnutí stavebního sporu mnohdy nutné odborné stavařské znalosti, které soud nemá, potom vyplývá, že u těchto sporů hrají velikou roli posudky od soudních znalců. Tudíž výsledek sporu pak obvykle závisí na tom, jak se k této odborné věci vyjádří odborný znalec, který se tak dostává do jakési „kvazisoudcovské“ role<sup>1</sup>. (Černohlávek, Doubrava, 2021, str.19)

Fakt, že je v rámci projednávání sporu nutno zpracovat znalecký posudek, pak vede k tomu, že spory ze smlouvy o dílo bývají zdlouhavé, což je další z důvodů, proč nejsou tyto spory u mnohých právníků, a hlavně u soudců oblíbené.

---

<sup>1</sup> Kvazisoudcovská role – „kvazi“ je slovo, které se používá ve významu "jako", "jakoby", "skoro", "mající podobnost s něčím", "připomínající něco", "zdánlivý", "do jisté míry". Tudíž kvazisoudce je osoba, která se dostane do pozice soudce, i když nemá právní vzdělání.

(ABZ.cz: slovník cizích slov, online, cit. 2023-02-19)

Projednávání sporu také prodlužuje situace, kdy každá ze stran předkládá soudu jako důkaz svůj znalecký posudek. Většinou se závěry těchto posudků výrazně liší. Pokud jedna ze stran sporu se znalcovými závěry nesouhlasí, je nutno znalce vyslechnout. Poté je nutné nechat zpracovat třetí posudek, jehož závěry jsou pro rozhodnutí sporu zpravidla rozhodující. Dalším z faktorů protahujícím soudní spory je velké množství listinných důkazů předkládaných stranami (zápisy ze stavebních deníků, změnových listů nebo výkazy výměr, v nichž se soudce těžko orientuje). Všechny tyto faktory pak vedou k tomu, že rozhodnutí o stavebních sporech ze smlouvy o dílo trvá jen u první instance obvykle několik let.

Mezi nejčastější typy právních sporů ve stavebnictví patří spory o zaplacení určité peněžní částky. Mezi těmito spory jsou pak nejpočetnější spory o zaplacení ceny díla, spory o zaplacení smluvní pokuty, spory na zaplacení slevy z ceny díla v důsledku jeho vad a spory o zaplacení náhrady škody. Další významnou skupinou jsou pak spory, v nichž se objednatel domáhá odstranění vad díla.

(Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 20)

## 4.2 PRÁVNÍ ÚPRAVA

Tato subkapitola krátce shrnuje právní předpisy, kterými se v České republice řídí právní spory ve stavebnictví.

Od 1. ledna 2014 je účinný nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“), který nahrazuje předchozí občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) a bez náhrady zrušil i bývalý obchodní zákoník (zákon č. 513/1991 Sb.). Právní vztahy ze smlouvy o dílo uzavřené do 31. prosince 2013 se i nadále posuzují dle dosavadních předpisů (viz § 3028 odstavec 3 NOZ).<sup>2</sup> Poměrná část sporů ze smlouvy o dílo, které

---

<sup>2</sup> NOZ stanovuje v § 3028 odst. 3 následující: „*Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.*“ (Eliáš, 2012, str. 288, §3028)

projednávají české soudy, se proto stále řídí již zrušeným obchodním zákoníkem nebo předešlým občanským zákoníkem. To se nyní týká už jen soudů vyšších instancí – aktuální judikatura Nejvyššího soudu ve věcech smlouvy o dílo se většinou stále ještě zabývá předpisy platnými do 31. prosince 2013.

U veřejné zakázky se při zadávání uplatní zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, který nabyl účinnosti dne 1. října 2016. Zakázky, které byly zadány před nabytím účinnosti tohoto zákona, se řídí dosavadním zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.<sup>3</sup>

Postup soudu v těchto řízeních se i nadále řídí občanským soudním řádem (zákon č. 99/1963 Sb.). Pro rozhodčí řízení je zásadní zákon o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů (zákon č. 216/1994 Sb.) a případně i procesní pravidla stálých rozhodčích soudů (např. Řád Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR). Se soudním řízením souvisí také nový zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kalendářích a znaleckých ústavech, který se stal účinným 1. ledna 2021, jakož i prováděcí vyhlášky k němu – právě ve stavebních sporech hrají velkou roli posudky soudních znalců. (Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 21)

---

<sup>3</sup> Zákon o zadávání veřejných zakázek (č. 134/2016 Sb.) stanovuje v § 273 odst. 1 následující: „*Pokud došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona k zahájení zadávání veřejných zakázek, zadávání rámcových smluv, soutěže o návrh, řízení o přezkoumání úkonů zadavatele nebo řízení o správních deliktech před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže podle zákona č. 137/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dokončí se taková zadávání, soutěže anebo řízení podle zákona č. 137/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.*“ Avšak z toho pravidla existuje výjimka, která je obsažena v §273 odst. 6 zákona č. 134/2016 Sb.: Změny závazků ze smluv na veřejné zakázky uzavřených dle zákona č. 137/2006 Sb. se řídí již zákonem č 134/2016 Sb.



## 5 JEDNOTLIVÉ PRÁVNÍ SPORY

Obsahem této kapitoly je popis nejčastějších situací ve stavebnictví, během kterých může dojít z různých důvodů k právnímu sporu. V každé subkapitole je popsán jiný typ sporu.

### 5.1 VÍCEPRÁCE

Vícepráce jsou jedním z nejčastějších sporů ve stavebnictví. Pojem vícepráce se ve stavebnictví objevuje velmi četně, avšak platné právo tento termín nezná. Pojem vícepráce se obvykle užívá ve spojitosti s vyhotovením „něčeho navíc“, ale může to být i v případě změny materiálu v průběhu výstavby, větší množství některých prací anebo změna konstrukce stavby. Josef Černošl a Petr Doubrava definují pojem vícepráce jako „*práce nad rámec díla popsaného ve smlouvě o dílo*“. Typické pro vícepráce je, že je nutné tyto práce, provádět až po podepsání smlouvy o dílo. Tudíž celá řada situací může nést název vícepráce. Tyto situace mohou vzniknout na základě různých příčin a mohou mít různé „viníky“. Dalším typickým znakem pro vícepráce je, že zhotovitel požaduje po objednateli dodatečnou platbu (na základě vymezených víceprací). Na základě víceprací může být i posunut termín předání díla. A toto je pravděpodobně důvod, proč jsou vícepráce nejčastější příčinou právních sporů mezi zhotovitelem a objednatelem. Předmětem takových sporů je ve většině případů, zda má zhotovitel právo na nějaké peníze navíc za provedení víceprací. Takové komplikace nastávají hlavně v případě, že nejsou sepsány adekvátní smlouvy o provedení víceprací.  
(Černošl, Doubrava, 2021, str. 25-26)

**Druhy víceprací** (rozdělení dle Černošl a Doubravy, které vychází z praxe):

- 1) Vícepráce, které nejsou nezbytně nutné, ale objednatel je požaduje – dodatečné konstrukce nezávislé na původním díle.
- 2) Vícepráce, které jsou pro dokončení nezbytné – většinou se jedná o technicky nutnou vícepráci, takovou, bez které by dílo nemohlo být dokončeno.
- 3) Vícepráce, které nejsou nutné, ale jsou vhodné – jedná se obvykle o zlepšení vlastností pomocí nové technologie.

Pokud by se vícepráce dělily dle stavební technologie, vypadalo by to následovně:

- a) Vícepráce, které jsou samostatným novým stavebně-technickým objektem.
- b) Vícepráce, které spočívají v užití jiného materiálu či součástek (většinou dražších).
- c) Vícepráce, které spočívají v jiném technickém provedení (většinou dražším).  
(Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 27-28)

## **5.2 SPORY O CENU DÍLA**

Smlouva o dílo musí mít dvě základní náležitosti. Jednou z nich je cena díla a druhou je popis díla. Bez ujednání ceny díla není smlouva o dílo vůbec platná a uzavřena. Avšak NOZ nepožaduje konkrétní částku ceny díla, stačí, když je sjednán alespoň způsob určení ceny. Také stačí, je-li určen alespoň odhad ceny. Co se týče konkrétnosti ujednání ceny, je zákon celkem benevolentní. (Černohlávek, Doubrava, 2021, str.117)

### **Způsob stanovení ceny díla**

- 1) Nejjednodušší a nejvhodnější je stanovení ceny díla konkrétní částkou. Tento způsob stanovení ceny díla zabraňuje dohadům o tom, jak vysokou cenu má objednatel zaplatit. Avšak i v tomto případě mohou nastat spory o výši ceny a kvůli vícepracím nebo méněpracím.
- 2) Pokud není možné stanovit cenu díla částkou, je zde možnost ve smlouvě dohodnout způsob určení pozdější ceny.
- 3) Cenu díla lze také určit pouze odhadem. Tento způsob lze použít u menších děl. Cena je určena jako rozmezí minimální a maximální částky. Tento způsob se moc nepoužívá.
- 4) Posledním způsobem je cenu nestanovit. Nebo může být cena určena na základě rozpočtu či odkazem na rozpočet.  
(Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 119-120)

### 5.3 VADY STAVEBNÍHO DÍLA

NOZ v §2615 odst. 1 uvádí, že dílo má vadu, pokud neodpovídá smlouvě. Z tohoto důvodu je nutné ve smlouvě co nejdůkladněji popsat samotné dílo (vlastnosti díla). Typické pro smlouvu o dílo jsou přílohy, které dílo charakterizují, např. projektová dokumentace, výkaz výměr nebo rozpočet. (Černošlávek, Doubrava, 2021, str. 126)

#### Druhy vad

- 1) Vady zjevné – jsou takové vady, které byly viditelné už při převzetí díla
- 2) Vady skryté – jsou takové vady, které nejsou při převzetí díla viditelné, ale projeví se až po určitém čase

(Černošlávek, Doubrava, 2021, str. 134)

#### Zákonná odpovědnost

NOZ v §2617 uvádí, že: *„Má-li dílo při předání vadu, zakládá to povinnosti zhotovitele z vadného plnění; přechází-li však nebezpečí škody na objednatele až později, rozhoduje doba tohoto přechodu. Po této době má objednatel práva z vadného plnění, způsobil-li vadu zhotovitel porušením povinnosti.“* Což znamená, že zhotovitel odpovídá jen za vady, které mělo zmíněné dílo v době předání objednateli.

(Černošlávek, Doubrava, 2021, str. 136)

### 5.4 DOKONČENÍ A PŘEDÁNÍ DÍLA

Obvykle nastává konflikt při předání díla, když se zhotovitel domnívá, že své dílo dokončil a vyzve objednatele k převzetí onoho díla. Objednatel se však rozhodne dílo nepřevzít pro jeho domnělé nebo skutečné vady. Zhotovitel uzná, že dílo drobné vady má, ale že zmíněné vady nebrání užívání díla. Pokud objednatel stále odmítá dílo převzít, vztahuje se na tuto situaci následující ustanovení (NOZ, §2628): *„Objednatel nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují.“*

Dle výše zmíněného §2628 platí, že objednatel je povinen dílo převzít, a to i v situaci, kdy má dílo výše popsané vady. Tím, že se pohybujeme v odvětví soukromého práva, zde figuruje možnost se od této skutečnosti (zákonné úpravy) smluvně odchýlit. Obě strany smlouvy o dílo si mohou stanovit měkčí či přísnější podmínky pro převzetí díla. Jednou z takových odchylek může být, že smlouva o dílo stanoví, že podmínkou pro převzetí smlouveného díla bude provedení určitých zkoušek a testů.

(Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 174)

## 5.5 Odstoupení od smlouvy o dílo

Odstoupení od smlouvy je jedna ze situací, která může během výstavby nastat. Občas je to jen hrozba odstoupením. Dochází k tomu většinou v případě, kdy už jsou vztahy mezi zhotovitelem a objednatelem narušeny a strany spolu nemohou dále spolupracovat. K odstoupení od smlouvy může dojít na základě špatné kvality provedené práce, prodlení prací v souladu s harmonogramem anebo neproplacené faktury po splatnosti.

(Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 187)

Dále mohou nastat následující případy, proč chce některá ze stran odstoupit od smlouvy:

- Od smlouvy lze odstoupit v souladu s §2591 NOZ, a to z důvodu neposkytnutí dostatečné součinnosti. V tomto případě by od smlouvy odstoupil zhotovitel například proto, že objednatel nebyl schopen včas zajistit stavební povolení pro provádění stavby (i když se ve smlouvě k tomuto úkonu zavázal). Obdobným případem je situace kdy objednatel včas nezajistil stavební připravenost (tzn. zhotovitel nemůže začít vykonávat svou práci).
- Dále lze od smlouvy odstoupit v souladu s §2627 odst. 2 NOZ a to proto, že objednatel a zhotovitel nejsou schopni se dohodnout ohledně zaplacení více prací, které vyplývají ze skrytých překážek na místě stavby. V tomto případě může od smlouvy odstoupit kterákoliv strana.
- V souladu s §2595 NOZ může odstoupit zhotovitel od smlouvy z důvodu, že objednatel trvá na provedení díla dle vadné projektové dokumentace

Samotné odstoupení od smlouvy je docela komplikovaným krokem. Smluvní závazky se ruší od počátku (tento počín upravuje §2004 NOZ). Zde je vidět podstatný rozdíl mezi odstoupením od smlouvy a výpovědí smlouvy. Tím, že při odstoupení od smlouvy se závazky ze smlouvy ruší od samého počátku, odpadá zde právní důvod plnění. Strany jsou poté povinny se mezi sebou vypořádat podle zásad pro bezdůvodné obohacení (tuto problematiku upravuje §2991-3005 NOZ). Naopak při výpovědi smlouvy práva a povinnosti jednotlivých stran nezanikají a výpověď smlouvy platí pouze do budoucna. (Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 267-268)

## **5.6 UPLATŇOVÁNÍ SMLUVNÍCH POKUT**

Nejprve je nutno definovat si, co to smluvní pokuta je. Smluvní pokuta je paušalizovaná náhrada škody. Smluvní pokutu smí požadovat věřitel, aniž by mu vznikla škoda způsobená porušením povinnosti. Obvykle bývá smluvní pokuta sjednávána v obchodních vztazích, kde se jedna strana snaží motivovat druhou stranu ke splnění smluvené povinnosti. Funkce smluvní pokuty je tedy primárně sankční a preventivní.

Aby byla smluvní pokuta platná, musí být co nejvíce konkrétní. Neměla by být ujednána příliš obecným způsobem. Smluvní pokutu je nutno ujednávat pro jednoznačné porušení konkrétních smluvních povinností. Tudíž pokud je ve smlouvě stanoveno „nedodržení podmínek stanovených smlouvou nebo všeobecnými obchodními podmínkami“ je tato smluvní pokuta, podle Nejvyššího soudu ČR neplatná.

Nutné je také nastavit přiměřenou výši smluvní pokuty. Nikde není uvedeno, do jaké výše může být smluvní pokuta stanovena. Není ani jasné, jestli se vypočte z částky s DPH či bez DPH. K této problematice už se vyjádřil i Ústavní soud ČR, který stanovil, že konečnou částkou, pro výpočet smluvní pokuty, bude ta, kterou má druhá strana skutečně zaplatit. V judikatuře však dochází k neustálému vývoji, co se výpočtu výše smluvní pokuty týče. (Právní prostor, online, cit. 2023-02-28)

## 5.7 NÁHRADA ŠKODY

Náhrada škody neboli náhrada majetkové újmy, je ve stavebnictví velmi často používaný pojem. Při provádění stavby hrozí téměř neustálé nebezpečí vzniku škod na majetku. Z nich také vyplývají některé následující spory:

- Během provádění rekonstrukce budovy je částečně poškozen sousední dům. Tudíž majitel sousedního domu požaduje po zhotoviteli náhradu škody, avšak zhotovitel se brání tvrzením, že při stavbě se řídil projektovou dokumentací a že neporušil žádnou svou právní povinnost.
- V blízkém okolí stavby je restaurace se zahrádkou, které poklesla návštěvnost kvůli probíhající stavební činnosti. Provozovatel podniku utrpěl ušlý zisk a na základě účetní závěrky je schopen prokázat výši ušlého zisku. Provozovatel restaurace požaduje po objednateli či zhotoviteli díla náhradu svého ušlého zisku.
- Může nastat i situace kdy subdodavatel stavební společnosti poruší kabel telefonního vedení během výkopových prací. Tím je zase způsobena škoda, jejíž náhradu požaduje poskytovatel telefonních služeb.

(Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 267)

Ve všech těchto příkladech byla poškozeným osoba, která nemá se samotnou stavební činností nic společného. Většinou se jedná o majitele nebo provozovatele nemovitosti v okolí staveniště. Vzhledem k tomu, že mezi poškozeným a škůdcem neproběhlo žádné uzavření smlouvy, musí tyto situace upravovat ustanovení NOZ o škodě vzniklé porušením zákona podle §2910 NOZ, který říká: *„Škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nahradí poškozenému, co tím způsobil. Povinnost k náhradě vznikne i škůdci, který zasáhne do jiného práva poškozeného zaviněným porušením zákonné povinnosti stanovené na ochranu takového práva.“* (Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 267)

Pokud se jedná o škodu vzniklou porušením smluvní povinnosti použije se §2913 NOZ, ten říká, že: *„Poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit.“* V takovém případě jsou poškozený a škůdce smluvními stranami

(pravděpodobně stranami smlouvy o dílo). Typickým příkladem takové smluvní odpovědnosti může být situace, kdy stavitel (zhotovitel) působící na pozici subdodavatele dokončí své dílo se zpožděním a objednatel (generální zhotovitel celé stavby), kvůli tomu musí zaplatit smluvní pokutu investorovi za prodlení.

(Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 267)

Lze se běžně setkat se třemi typy zvláštních odpovědností za škodu:

- Škoda vzniklá provozní činností (§2924 NOZ)
- Škoda způsobená provozem zvláště nebezpečným (§2925 NOZ)
- Škoda na nemovité věci vzniklá prováděním nebo zajišťováním prací (§2926 NOZ)

## 5.8 VYŠŠÍ MOC

V průběhu stavebních prací může nastat řada náhodných okolností, které prodlouží dobu výstavby anebo minimálně stavbu prodraží. Avšak ne každou takovou okolnost lze považovat za zasažení vyšší moci. Ani v našem právním řádu nelze najít legální definici vyšší moci. Naneštěstí je zde možnost zproštění povinnosti nahradit škodu, v případě že průběh výstavby je přerušen neočekávanou a nepřekonatelnou událostí (překážkou) nezávisle na vůli zhotovitele. (Contract Management, online, cit. 2023-02-18)

Avšak Mezinárodní federace konzultačních inženýrů (FIDIC) vyšší moc definovala jako výjimečnou událost nebo okolnost, kterou smluvní strana nemohla ovládnout a proti které tato smluvní strana nemohla učinit opatření. Dále jsou to výjimečné události nebo okolnosti, kterým se po vzniku nemohl zhotovitel účelně vyhnout nebo je překonat a které nelze přičíst druhé straně.

Podle FIDIC lze považovat za vyšší moc např:

- Válku, invazi atd.
- Terorismus, vojenský převrat, povstání atd.
- Ionizující radiace, radioaktivní kontaminace (bez zavinění zhotovitele), atd.
- Přírodní katastrofy (zemětřesení, hurikán, vulkanická činnost, tajfun atd.)

(Contract Management, online, cit. 2023-02-18)

## 6 POSTUP PŘI VEDENÍ SPORU

V návaznosti na předchozí kapitolu se v této kapitole popisují jednotlivé postupy, které je možné využít při řešení sporů, jejich průběh a jak jim předcházet.

### 6.1 JAK PŘEDCHÁZET SOUDNÍM SPORŮM

#### **Kvalitní smlouva o dílo**

Právnímu sporu se asi úplně nikdy zabránit nedá, ale kvalitní a všestranná smlouva o dílo může výrazně napomoci, pokud ke sporu dojde. Lépe na tom bude strana, která věnovala dostatečnou pozornost uzavírání smlouvy. Avšak v NOZ není úprava smlouvy o dílo příliš vhodná pro větší stavby. Proto je pro společnosti, které tento typ smlouvy obvykle uzavírají, výhodnější vytvořit si vlastní a podrobnější smlouvu o dílo pro velké stavby. Dalším vhodným řešením je převzít vzorové smluvní podmínky FIDIC anebo jiné vzorové smluvní podmínky (v současné době se připravuje Český stavební smluvní standard). (Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 345-348)

#### **Změny smlouvy o dílo**

Pokud je změna smlouvy provedena ústy, tak soudy na takovou změnu smlouvy pohlíží jako na neplatnou, pro nedostatek formy dohodnuté stranami. Nutnou náležitostí smlouvy jsou také podpisy oprávněných osob, tj. osob, které jsou v dané věci oprávněny jednat, jak za zhotovitele, tak za objednatele. (Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 349)

### 6.2 ŘEŠENÍ SPORU NA STAVBĚ

Při realizaci díla může na staveništi dojít k vyhrocení situace u které je možné, že se bude v budoucnu řešit soudní cestou. Jedná se zejména o tyto příklady:

- objednatel nepřevzme dokončenou stavbu z důvodu existence vad, které brání užívání díla
- objednatel nechce podepsat dodatek smlouvy o dílo zaručující uhrazení víceprací



- objednatel přestane vyplácet dílčí faktury a zhotovitel se chystá odstoupit od smlouvy o dílo
- zhotovitel neprovádí práce dle technologických postupů, hrozí vznik vad – dochází k technologické nekázni
- zhotovitel se výrazně opoždí v důvodu časového harmonogramu  
(Černošlávěk, Doubrava, 2021, str. 350)

V případě, že dojde k některé z těchto situací je zapotřebí postupovat dle smlouvy a dle zákona. V opačném případě se můžeme dopustit protiprávního jednání, a i když my jsme poškození, může případný spor vyhrát druhá strana. Jedním z příkladů je např. zamezení dalších prací objednatelem zhotoviteli z různých důvodů, avšak bez písemného odstoupení od smlouvy. V tomto případě je v právu zhotovitel, kterému následně objednatel musí uhradit veškeré škody, které mu tím způsobí.

Je-li ve smlouvě popsáno ukončení či odstoupení od této smlouvy jinak, než je uvedeno v zákoně má přednost ustanovení smlouvy před zákonem.

Při vyhocení situace je nutné sbírat a schraňovat důkazy, zejména stavební deník, změnové listy či zápisy z kontrolních dnů. Mají u soudu větší váhu než výslech svědka. Je třeba veškeré tyto důkazy mít v době vzniku podepsány oprávněnými osobami a datovány. Spornými bývají práce, které jsou v době soudu již zakryty nebo jinak zapracovány do již dokončeného díla. Při využívání mailové korespondence jako důkazů, je třeba mít každý z mailů elektronicky podepsaný.

Pokud během stavby dochází k písemným jednáním, je nutné, aby byla po obsahové stránce správně provedena a aby tato písemnost byla druhé straně doručena. Je třeba mít doklad o doručení. (Černošlávěk, Doubrava, 2021, str. 354)

Dojde-li k významnému vyhocení situace, je vhodné, v co nejkratší době, přizvat k řešení sporu právního zástupce. Je také vhodné s ním konzultovat postup řešení, který hodláme použít. (Černošlávěk, Doubrava, 2021, str. 354)

## 6.3 FÁZE PŘED PODÁNÍM ŽALOBY

Před podáním žaloby je nutno položit si následující otázky a zhodnotit pozici, ve které se účastník sporu nachází:

**a) *Má žalobce dostatečné důkazy pro prokázání svých nároků?***

Např. pokud je ve smlouvě stanoveno, že ji lze měnit jen písemnými dodatky, je nutné pro zaplacení víceprací uzavřít dodatek k této smlouvě na základě podepsaného změnového listu. V případě, že objednatel nechce dodatek uzavřít, je dostatečným důkazem oběma stranami podepsaný změnový list.

**b) *Neuplynula už promlčecí lhůta pro uplatnění práva?***

Právo nezaniká promlčením, ale zaniká nárok na jeho vymáhání. Ve většině případů je obecná promlčecí lhůta, dle NOZ, tři roky. Je však důležité zkontrolovat, kdy začíná běžet tato promlčecí lhůta.

**c) *Je možné vzájemně započíst pohledávky protistran?***

Příkladem započtení pohledávek je neuhrazená část finančního plnění zhotovitelem a na druhé straně je potom penále za pozdní dokončení díla zhotovitelem.

**d) *Je protistrana schopná zajistit dostačující majetek k uspokojení žalované pohledávky?***

Při předcházení problému s vymáháním nedobytných pohledávek, je vhodné, si ještě před uzavřením smlouvy ověřit majetkovou situaci druhé strany. To je možné nahlédnutím do katastru nemovitostí nebo do obchodního rejstříku, kde by měly být založeny účetní závěrky jednotlivých společností.

**e) *Není dlužník v úpadku anebo zda na jeho majetek nejsou vedeny jiné exekuce?***

Stejně jako ověřujeme majetkovou situaci, měli bychom prověřit, zda na druhou stranu nebyl podán insolvenční návrh v insolvenčním rejstříku nebo případnou exekuci v centrální evidenci exekucí. Je-li již protistrana v insolvenčním řízení, nemůžeme na ni podat žalobu, ale můžeme se přihlásit do tohoto insolvenčního řízení

**f) *Jak dlouho bude řízení trvat?***

Spory ze smluv o dílo mají většinou dlouhého trvání. Záleží na složitosti problému a nutnosti zpracovávat znalecké posudky. Vzhledem k délce trvání sporu se žalobce může rozhodnout uzavřít dohodu o alespoň částečné úhradě jeho pohledávek.

**g) *Jaké jsou náklady na vedení takového sporu?***

Čím delší je doba sporu tím vyšší jsou náklady.

Obsahuje-li smlouva rozhodčí doložku, není možné podávat žalobu k obecnému soudu. Pokud tato doložka ve smlouvě není, je možné nabídnout protistraně možnost řešení sporu rozhodčím řízením. To se používá zejména u odborných stavebně technických záležitostí. Rozhodčím v těchto sporech bývá specialista v daném stavebním oboru. (Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 360-362)

### **6.3.1 PŘEDŽALOBNÍ VÝZVA**

Je to procesní civilní úkon. Je to výzva, kterou věřitel dlužníkovi oznamuje, co po něm žádá a proč (z jakého titulu a v jaké výši). Tato výzva proběhne ještě před podáním žaloby a zahájením soudního řízení. Tento pojem dále upravuje §142a<sup>4</sup> občanského soudního řádu (zákon č. 99/1963 Sb., dále jen OSŘ). Dle tohoto již zmiňovaného ustanovení je nutno zaslat předžalobní výzvu žalovanému nejméně 7 dnů před podáním návrhu na zahájení soudního řízení (dříve, než je žaloba doručena příslušnému soudu).

(Advokátní kancelář Olomouc, online, cit. 2023-03-04)

Tento procesní úkon má za cíl upozornit dlužníka na existenci dluhu, vyzvat ho k jeho splnění a tím tak nezatěžovat soudní orgány. Bez této předžalobní výzvy k plnění se může stát, že žalobu podá věřitel a následně ji bude muset stáhnout, protože dlužník splní

---

<sup>4</sup> §142a odst. 1 OSŘ stanovuje následující: „Žalobce, který měl úspěch v řízení o splnění povinnosti, má právo na náhradu nákladů řízení proti žalovanému, jen jestliže žalovanému ve lhůtě nejméně 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení zaslal na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu výzvu k plnění.“

požadované závazky ještě před projednáním žaloby před soudem. Jednou z možností, proč svůj závazek neuhradil je ta, že na existenci svého závazku zapomněl. Předžalobní výzva je tedy poslední připomínkou dlužníkovi, že věřitel vůči němu eviduje pohledávku a domáhá se jí. Uhradit dlužné plnění je možné i jiným způsobem než finančním, např. poskytnutím zboží či služeb. Ještě před datem řešením prostřednictvím soudu.

(Advokátní kancelář Olomouc, online, cit. 2023-03-04)

Předžalobní výzvy jsou možné u těch žalob, které směřují na plnění. Což znamená na zaplacení dlužné částky, na vydání věci, na zdržení se jednání atd.

(Advokátní kancelář Olomouc, online, cit. 2023-03-04)

### **Náležitosti**

Předžalobní výzva musí obsahovat především identifikaci potencionálních účastníků řízení (žalobce a žalovaný). Musí v ní být také vymezena pohledávka a důvod jejího vzniku. Důležité je ve výzvě zmínit, že věřitel tímto vyzývá k zaplacení dluhu. Současně je zapotřebí aby výzva obsahovala skutečnost, že pokud dlužník neuhradí pohledávku vůči věřiteli nebo svůj dluh nebude řešit jinou cestou, dojde k vymáhání pohledávky soudní cestou. Jestliže tyto informace předžalobní výzva neobsahuje, je možné, že nebude mít následky, které zákon předpokládá. Proto je důležité těmto skutečnostem věnovat obzvlášť velkou pozornost.

JUDr. David Pytela, MBA, LL.M. na svých webových stránkách odkazuje na nález ústavního soudu ze dne 18. května 2015 a tvrdí následující: „*sp. zn. I. ÚS 4047/14 odmítl přepjatý formalismus těchto výzev. Postačí tedy, že ze samotného znění výzvy bude zřejmý úmysl věřitele postupovat soudní cestou v případě, že dlužník ani přes doručenou předžalobní výzvu svůj dluh nesplní. I takováto výzva bude považována za dostačující. Tedy v souladu s § 142a OSŘ. Předžalobní výzva nemusí obsahovat konkrétní skutkové okolnosti, za kterých dle věřitele pohledávka vznikla. Není tedy třeba dlouze vymezovat skutečnosti, které zakládají vznik jeho dluhu, postačí vymezení právního titulu a rozsahu.*“ (Advokátní kancelář Olomouc, online, cit. 2023-03-04)

Vzor předžalobní výzvy je uveden v příloze C.

## **Doručení předžalobní výzvy**

Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2004 spisová značka 28 Cdo 72/2004 je účinnost předžalobní výzvy od okamžiku kdy je doručena adresátovi, tedy kdy se ocitne v jeho dispoziční sféře (což je sféra, ve které má adresát možnost se s obsahem seznámit). Dnem doručení se rozumí buď vložení do poštovní schránky v místě bydliště nebo doručení do datové schránky. V obou těchto případech se bere 10. den jako den doručení, tedy dojde k působnosti účinků předžalobní výzvy. Následně je velice důležité si uschovat doklad o zaslání dopisu a to buď tzv. dodejku nebo vytištěné potvrzení z datové schránky či video záznam o vhození psaní do poštovní schránky dlužníka, abychom následně mohli tuto skutečnost před soudem dokázat.

Při doručování zásilky je odesílatel, tedy věřitel, povinen zvolit přiměřený způsob předání výzvy, tak aby bylo adresátovi umožněné se s ní seznámit. V dnešní době je nejvhodnějším způsobem použití datové schránky, pokud ji má adresát zřízenou. Další možností je i forma e-mailu, osobně či na adresu uvedenou ve smlouvě. Je možné využít i adresu pracoviště nebo poslední známou adresu dlužníka. Není však možné doručovat bez rozmyslu na jakoukoliv adresu. Vždy by mělo jít o to, aby měl dlužník možnost se s výzvou v co nejkratším čase seznámit a reagovat na ni.

Viz již výše zmiňované ustanovení §142a OSŘ je zapotřebí výzvu zaslat nejpozději 7 dnů před podáním žaloby. Tato lhůta poskytuje dlužníkovi (adresátovi) dostatečný časový prostor pro seznámení se a následné řešení jeho problému.

(Advokátní kancelář Olomouc, online, cit. 2023-03-04)

## **Důsledky předžalobní výzvy**

Pokud dojde ke splnění povinností plynoucích z předžalobní výzvy, rozšiřuje se povinnost úhrady i o náhradu odměny advokáta přímo za výzvu řízení, kterému výzva předcházela. Zde je splnění povinnosti samozřejmě podmíněno úspěšně ukončeným řízením, což jednoznačně vyplývá z §142a odst. 1 OSŘ. Za odměnu advokátovi se považují vzniklé výdaje, jak před zahájením řízení, tak i v průběhu řízení až do jeho ukončení. Patří sem, pro příklad: odměna za první poradou, vypracování předžalobní

výzvy a za další následující podání, která jsou v tomto sporu učiněna. Výše nákladů úměrně roste s typem předmětu řízení, s délkou řízení a počtem úkonů advokáta.

(Advokátní kancelář Olomouc, online, cit. 2023-03-04)

## 6.4 ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM

Soudní řízení, které řeší práva zhotovitele či objednatele vyplývající ze smluv o dílo nebo o jiných právech, která souvisejí s realizací stavebního díla, se rozhoduje v občanském soudním řízení. To je označováno jako řízení civilní a projednává soukromá práva a oprávněné zájmy účastníků. Proto toto civilní řízení je základním předpisem OSŘ.

Žaloby v těchto sporech projednávají příslušné obecně okresní soudy. Žaloba se vždy podává k soudu, pod který spadá či podle sídla žalované osoby. V první instanci je možné, že určité speciální druhy sporu projednávají také krajské soudy. U sporu ve stavebnictví by k takovým sporům mohly patřit práva vyplývající z duševního vlastnictví (spor mezi objednatelem a architektem díla) nebo spory, které vycházejí ze smluv o dílo, jenž jsou nadlimitními veřejnými zakázkami. A to i dodávek, které jsou zapotřebí ke splnění těchto smluv. Žaloba se teda podává přímo ke krajskému soudu.

(Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 365)

Většina sporů ve stavebnictví je řízením sporným, kde jsou účastníky žalobce a žalovaný. Dnem zahájení řízení je u těchto sporů den doručení žaloby.

Jestliže se obě strany nedomluvily, že spor rozhoduje rozhodce nebo rozhodčí soud, je k projednání sporu vždy příslušný obecný (státní) soud. Pokud soud zjistí, že věc by se měla projednávat v rozhodčím řízení, na základě dohody účastníků není možné, aby věc nadále projednával a řízení zastaví. Před podáním žaloby je tedy nutné, aby si žalobce prověřil, zda smlouva neobsahuje rozhodčí doložku.

Jakmile je k soudu doručena žaloba, je žalobce vyzván k zaplacení soudního poplatku. Jeho výše je stanovena v zákoně č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích.

Po zaplacení soudních poplatků žalobcem soud vyzve žalovaného, aby se k žalobě vyjádřil, a i k důkazům navrhovaných žalobcem. Dříve než dojde k prvnímu ústnímu jednání, mělo by být jasné, jaké má která strana prokazatelné důkazy a co tvrdí.

Soud zahájí první jednání pokusem o uzavření smíru mezi žalovaným a žalobcem. Toto dělá proto, že má povinnost usilovat o uzavření smíru a zejména proto, že se výrazně zkrátí soudní spor a odpadne další práce. Je vhodné, aby si účastníci řízení připravili návrh smírné varianty. Může se jednat buď o splátkový kalendář nebo o odpuštění úroků z prodlení či nákladů řízení. Je-li soudem schválen smír, vrací soud žalobci 80 % soudního poplatku. Stejně tak je tomu v případě, kdy žalobce vezme zpět svou žalobu ještě před prvním jednáním. (Černošlávek, Doubrava, 2021, str. 364-366)

Může dojít i k tzv. mimosoudnímu smíru, pokud žalobce vezme svou žalobu zpět. V tomto případě soud už o smíru nejedná a pouze zastaví řízení. Většinou k němu dochází v situaci, kdy žalovaný dobrovolně splatí svůj závazek ještě před rozhodnutím soudu.

V případě, že ke smíru nedojde, pokračuje soud v jednání. Soud ve věci může rozhodnout i bez osobní účasti jednotlivých stran. Může tedy dojít k rozhodnutí i v jejich nepřítomnosti. Často dochází k tomu, že účastník jednání není přítomen osobně, ale je zastoupen pouze advokátem. (Černošlávek, Doubrava, 2021, str. 366)

Před soudem má účastník tzv. povinnost tvrzení a důkazní povinnost. Což znamená, že musí vysvětlit veškeré skutečnosti, které jsou významné pro rozhodnutí. Zhotovitel musí doložit uzavření smlouvy o dílo, provedení prací, vyfakturování ceny díla a nezaplacení zádržného. U objednatele jde např. o tvrzení, že dílo má vady, které byly včas reklamovány.

Účastníci řízení jsou povinováni doložit důkazy svých tvrzení. K tomu slouží veškeré prostředky popisující stav věci, výslech svědků, znalecký posudek, vyjádření orgánů či další listiny. Mnohdy také poslouží fotodokumentace a záznamy z kamerových systémů. Z listin je zásadním důkazem stavební deník a dále také zápisy z kontrolních dnů. Pokud se jedná o složitý technický problém, dokládá se vyjádření soudního znalce. V případě předkládaných písemných sdělení druhé straně, je zapotřebí předložit i doklad o jejich doručení. (Černošlávek, Doubrava, 2021, str. 367)

Poměrně podstatnými důkazy jsou také výslechy svědků. Ty mohou navrhopvat obě strany. Svědci nesmí být předem ovlivněni a naváděni co vypovídat. Pokud by bylo ovlivňování prokázáno, ke svědkovi výpovědi se nepřihlíží. Vždy se dá předpokládat, že svědci budou vypovídat buď ve prospěch žalobce či žalovaného. Povinností soudce je zhodnotit jejich nestrannost. (Černoahlávek, Doubrava, 2021, str. 369)

Povinnost tvrzení a označení důkazů zahrnuje i tzv. koncentraci řízení. To znamená, že účastníci řízení by měli uvést veškeré rozhodné skutečnosti pouze do konce prvního jednání nebo do uplynutí lhůty k doplnění svých tvrzení a důkazních návrhů. Pokud jsou skutečnosti doloženy později, soud k nim již nepřihlédne. Doporučuje se tedy vše podstatné uvést již v žalobě. (Černoahlávek, Doubrava, 2021, str. 370)

Mnohdy dochází k navrhování dalších a dalších důkazů jednou ze stran, tak aby se řízení maximálně zdrželo a rozsudek byl vyneseno co nejpozději. Soud tedy zvažuje navrhované důkazy a provádí pouze ty, u kterých usoudí pro jednání přínosné.

Jestliže u soudu není prokázáno, že žalovaný svůj dluh zaplatil nebo že pohledávka zanikla rozhodne soud, že pohledávka opravdu nebyla zaplacená.

Soud může již na začátku řízení, z různých formálně právních důvodů, žalobu zamítnout. Může se jednat např. o promlčení pohledávek nebo uplatnění reklamací z vad díla po záruční lhůtě (po pětileté lhůtě). K tomuto rozhodnutí má žalobce nárok se odvolat a důsledně argumentovat, čímž se věc ve lhůtě jednoho roku vrátí k dalšímu řízení.

Velmi vhodné je navrhopvat soudu jednoduchá řešení, která mu zjednoduší práci, a to v jakékoli době projednávání sporu. (Černoahlávek, Doubrava, 2021, str. 371)

Při řešení sporu se uplatňuje i zásada procesní ekonomie, podle které má být soud co nejehospodárnější, spory rozhodovat v co nejdelším čase a s co možná nejmenšími náklady.

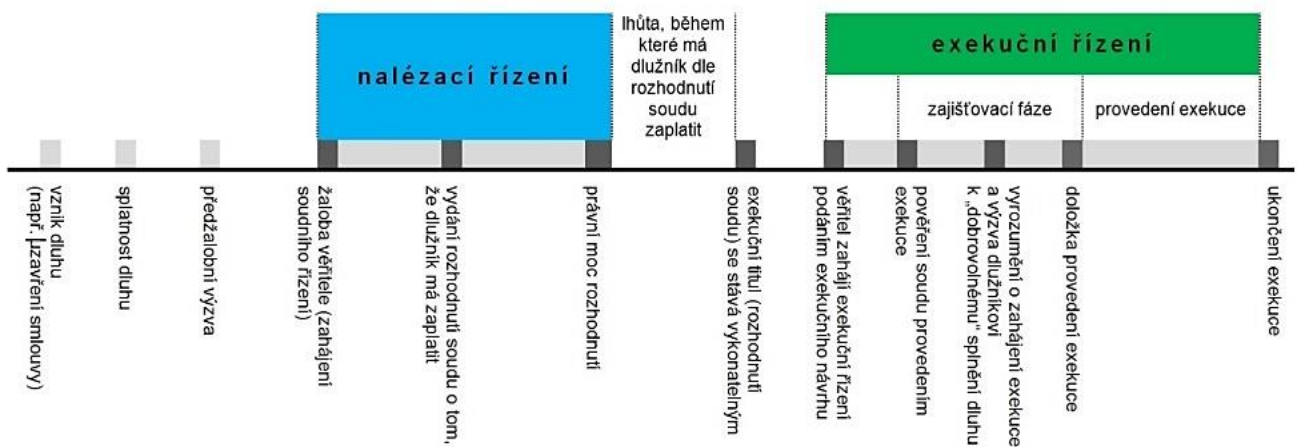
Žalovanému je během soudního sporu, mimo předžalobní výzvy, zasíláno velké množství sdělení, která jsou níže vyznačena na časové ose:

- žaloba věřitele při zahájení soudního (nalézacího) řízení
- rozhodnutí soudu o tom, že dlužník má v určité lhůtě uhradit svůj dluh



- vyrozumění o tom, že soud na návrh věřitele zahájil exekuci
- výzva soudního exekutora k poslední „dobrovolné“ úhradě dluhu
- exekuční příkazy, těmi jsou specifikovány zvolené způsoby provedení exekuce
- na vyžádání oznámení o ukončení exekuce  
(Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 371-372)

Obr.1: Zasilaná sdělení na časové ose



Zdroj: Exekutorská komora České republiky, online, cit. 2023-03-03

## 6.5 DŮKAZY

Za důkaz může být považováno cokoli, z čeho může soud zjistit skutkový stav věci. Ve spojitosti s tímto stanovuje Občanský soudní řád toto: „Za důkaz mohou sloužit všechny prostředky, jimiž lze zjistit stav věci, zejména výslech svědků, znalecký posudek, zprávy a vyjádření orgánů, fyzických a právnických osob, notářské nebo exekutorské zápisy a jiné listiny, ohledání a výslech účastníků. Pokud není způsob provedení důkazů předepsán, určí jej soud“. (Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 373)

V rámci občanského soudního řízení si účastníci řízení sami navrhuji důkazy, aby prokázali své skutkové tvrzení.

### **Obvyklé důkazy jsou např.:**

Důkazy týkající se více prací – zápisy ve stavebním deníku, změnové listy, objednávka víceprací podepsána objednatelem, fotodokumentace, znalecký posudek atd.

Důkazy týkající se vad díla – zápisy ve stavebním deníku, zápisy z kontrolních dnů, předávací protokol, fotodokumentace, znalecký posudek atd.

Důkazy týkající se dokončení díla – předávací protokol, který dokazuje, že dílo bylo v určitý čas dokončeno a předáno objednateli. Pokud byly zjištěny nějaké vady, je dalším podstatným důkazem zápis o odstranění těchto vad.

(Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 373-374)

## **6.6 ZNALECKÉ POSUDKY**

Podstatnou informací je, že ve znaleckém posudku se znalec může vyjadřovat jen k otázkám skutkové podstaty (např. zda byly dodrženy technologické postupy) avšak nemůže se vyjadřovat k otázkám právním (např. kdo je odpovědný za vzniklou škodu). Rozhodovat o právních otázkách může pouze soud.

V novele občanského soudního řádu (č. 218/2011 Sb.) ustanovení (§127a), které říká, že znalecký posudek může předložit i sám účastník sporu. Avšak tento znalecký posudek musí obsahovat prohlášení znalce, že „si je vědom následků nepravdivého znaleckého posudku“. Posudek, který obsahuje toto prohlášení, má stejnou váhu jako posudek nařízený soudem. Možnost opatřit vlastní znalecký posudek by měla soudní řízení urychlit. Ve většině případů je to ale naopak, neboť se často sejdou dva znalecké posudky se zcela jiným závěrem. Tato situace se pak musí řešit, tak že soud určí třetího nestranného znalce, který vypracuje objektivní posudek.

Tuto právní oblast upravuje nový zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (zákon č. 254/2019 Sb.), který nabyl účinnosti 1. ledna 2021. Tento nový zákon ukládá na znalce vyšší nároky. Naopak finanční ohodnocení takového znalce je velmi nedostačující (vyhláška č. 504/2020 Sb. stanovuje 300 Kč – 450 Kč jako hodinovou odměnu).

Každý znalec musí být zapsán v seznamu znalců. O záznamu do tohoto seznamu a o dalších věcech týkajících se výkonu této činnosti, rozhoduje Ministerstvo spravedlnosti. Pro zápis do seznamu musí znalec splnit určité povinnosti (5letá praxe v oboru a úspěšné absolvování vstupní zkoušky). (Černohlávek, Doubrava, 2021, str. 375-378)

## 7 ZALOŽENÍ FIRMY XYZ S.R.O.

Obsahem této kapitoly jsou základní informace o postupu při zakládání společnosti s ručením omezeným, jejíž hlavní náplní je podnikání ve stavebnictví. Autorka práce zde popisuje jednotlivé kroky, které jsou nezbytné vyřídit při založení společnosti.

### 7.1 UZAVŘENÍ SPOLEČENSKÉ SMLOUVY XYZ S.R.O.

Společenská smlouva zakládané firmy je veřejnou listinou, která musí být sepsána formou notářského zápisu a nemělo by v ní chybět:

- Název zakládané společnosti: *XYZ s.r.o.*
- Sídlo: *Praha*
- Předmět podnikání nebo činnosti:
  - *Provádění staveb, jejich změn a odstraňování*
  - *Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – obory činnosti: Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti: Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; Zprostředkování obchodu a služeb; Pronájem a půjčování věcí movitých; Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků.*
- Osobní údaje společníků: *Pan X, Pan Y*
- Výše základního kapitálu: *10000 Kč*
- Výše vkladu každého ze společníků: *50 % = 5000 Kč*
- Určení vkladové povinnosti zakladatelů + lhůtu pro její splnění:
- Určení správce vkladu: *Pan Z*
- Počet jednatelů: *2*
- Způsob jednání jednatelů: *Každý jednatel jedná za společnost samostatně. Je-li předmětem právního jednání - plnění převyšující částku 100.000,- Kč; přijetí nebo poskytnutí úvěru nebo půjčky; převzetí závazku na období přesahující 1 rok; nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitostí; vystavení směnky nebo přijetí směnečného rukojemství; smluvní vztah mezi jednatelem a společností - jednají za společnost alespoň dva jednatele společně.*

V příloze A je výpis z obchodního rejstříku společnosti XYZ s.r.o. Vzor společenské smlouvy je uveden v příloze B.

Celý úkon zajišťuje notář (k notáři je nutné se objednat a doručit podklady potřebné pro zápis). Mimo výše uvedené je nutno podepsat některé další dokumenty, které potvrzují, že zúčastněné osoby splňují požadavky zákona na vykonávání funkce, mají k dispozici peněžní prostředky pro složení základního kapitálu, atd

## **7.2 ZÍSKÁNÍ ŽIVNOSTENSKÉHO LISTU PRO XYZ S.R.O.**

Pracovních činností v oboru stavebnictví je celá řada, mají různou povahu a také různé požadavky na odbornou způsobilost. Podobně jako živnostník i společnost s ručením omezeným, musí mít pro všechny činnosti náležité oprávnění.

Autorkou výše popsaná společnost XYZ s.r.o. se zaměřuje zejména na činnost – Provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

V živnostenském zákoně je uveden následující popis náplně živnosti Provádění staveb, jejich změn a odstraňování: *„Provádění stavebních a montážních prací při novostavbách, změnách dokončených staveb (nástavby, přístavby, stavební úpravy), údržbě staveb a jejich odstraňování podle stavebního zákona, včetně vedení realizace staveb a jejich změn. Při provádění uvedených stavebních prací mohou být vykonány i činnosti související s realizací staveb, které jsou předmětem živností řemeslných, případně živnosti volné.“*

Provádění staveb zahrnuje všemožné stavební činnosti, tudíž sem patří celková realizace stavby. Patří sem tedy všechna jednotlivá stavební řemesla, která jsou uvedena v řemeslné části živnostenského zákona.

Podmínkou pro provádění živnosti *Provádění staveb, jejich změn a odstraňování* je splnění následujících náležitostí:

- autorizace nebo zápis do seznamu registrovaných osob podle zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů

- vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu a studijním oboru zaměřeném na stavebnictví nebo architekturu a 3 roky praxe v provádění staveb
- vysokoškolské vzdělání v bakalářském studijním programu a studijním oboru zaměřeném na stavebnictví nebo architekturu a 5 let praxe v provádění staveb
- vyšší odborné vzdělání v oboru vzdělání zaměřeném na stavebnictví a 5 let praxe v provádění staveb

Je však potřeba splnit vždy pouze jednu z nich. U této firmy je to konkrétně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru vzdělání zaměřeném na stavebnictví a 5 let praxe v provádění staveb.

### **7.3 SLOŽENÍ ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU STAVEBNÍ SPOLEČNOSTI S.R.O.**

Společenská smlouva stavební společnosti předepisuje způsob, jakým společníci uhradí své vklady. Nejčastějším typem úhrady je převedení vkladu na bankovní účet, výjimečně hotově na tentýž účet. Výše základního kapitálu může být již od 1 Kč, zákon nám dává možnost postupného splácení. 30 % při založení a zbytek základního kapitálu je zapotřebí doplatit v průběhu 5 let od vzniku společnosti. Výše vkladu vypovídá o důvěryhodnosti založené společnosti (tudíž se nedoporučuje nižší částka).

### **7.4 PODÁNÍ NÁVRHU NA ZÁPIS DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU**

Zápis stavební společnosti do obchodního rejstříku se provádí ve většině případů přímo u notáře. V případě, že jsou předloženy veškeré požadované dokumenty, lze vytvořit tzv. osvědčující dokument, který potvrzuje dodání veškerých listin potřebných pro zápis a žádost o přímý zápis notářem. Ve lhůtě několika dnů notář běžně vyřídí zápis do obchodního rejstříku. Další možností, jak zapsat stavební společnost, je podání žádosti přímo k obchodnímu soudu. Zde je však podmínkou úhrada poplatku ve výši 2.700 Kč.

## **7.5 REGISTRACE STAVEBNÍ SPOLEČNOSTI U FINANČNÍHO ÚŘADU**

Prvním krokem, který následuje po založení společnosti s ručením omezeným je následná registrace u příslušného finančního úřadu. Registrace musí být provedena nejpozději do 15. dne od zápisu společnosti v obchodním rejstříku. Taktéž je třeba nově vzniklou stavební společnost registrovat i k dalším daním spojeným s výkonem činnosti (např. daň ze závislé činnosti, silniční daň, daň z přidané hodnoty atd).

## **7.6 ZVEŘEJNĚNÍ ÚDAJŮ O SPOLEČNOSTI NA PORTÁLU JUSTICE.CZ**

Zveřejnění údajů na portálu Justice.cz provádí přímo notář. Na tomto portálu je formulář (viz příloha D), kam se vyplní všechny potřebné informace, které se následně propíší do obchodního rejstříku. Aby notář mohl provést tento zápis je nutné, aby mu statutární orgán společnosti dodal veškeré potřebné dokumenty (jako je například zakladatelská/společenská listina) a potvrzení o zaplacení poplatku. Tyto úkony může provádět pouze notář nebo obchodní soud.

Další zápisy či změny může provádět zástupce společnosti samostatně. Je k tomu nutný návratový kód, který se vygeneruje při zápisu společnosti do obchodního rejstříku. Na portálu Justice.cz lze provádět následující úkony: změna zapsaných údajů, prvozápis, výmaz, fúze, rozdělení, změna právní formy, převod jmění na společníka, předregistrace a přeshraniční fúze.

Na tomto webu lze nahlédnout i do insolvenčního rejstříku, pokud chceme zjistit, zda budoucí partner či objednatel není v insolvenci. V tomto rejstříku lze vyhledávat dle názvu subjektu, dle identifikačního čísla osoby a dle jména a příjmení.

## **8 PRACOVNĚPRÁVNÍ VZTAHY VE SPOLEČNOSTI XYZ S.R.O.**

Těchto několik odstavců nastiňuje personální strukturu společnosti XYZ s.r.o. a pracovněprávní vztahy mezi nimi.

Společnost XYZ s.r.o. je na trhu teprve krátce, zatím se zavádí, postupně získává více a rozsáhlejší zakázky a přibírá nové zaměstnance. Jakožto společnost s ručením omezeným má povinnost mít jednatele. V tomto případě jsou jednatele dva, a to Pan X a Pan Y. Dalším členem této personální struktury je přípravař staveb / rozpočtář. Tento pracovněprávní vztah vzniká na základě podepsané dohody o pracovní činnosti.

Pro tuto společnost pracují ještě další osoby. Ti však nejsou kmenovými zaměstnanci společnosti, ale jsou to osoby samostatně výdělečně činné. Tyto osoby provádí práci na základě objednávek či smluv o dílo. Jedním z nich je Pan M, který zde vykonává funkci řidiče. Dále je zde několik živnostníků ukrajinské národnosti na pozici stavebního dělníka.

Jelikož společnost v současné době prosperuje a získala několik větších zakázek, rozšiřuje svou pracovní základnu. Bylo by vhodné sehnat nové zaměstnance na pozice obchodního zástupce, stavebního mistra a několik dalších montážních dělníků. Sehnat nové pracovníky není jednoduché. Poptávka po kvalitních a zodpovědných lidech je ve stavebnictví vysoká a nabízené pozice se většinou hlásí nekvalifikovaní jedinci. Nábor nových pracovníků společnost inzeruje jednak na svém webu, dále na sociálních sítích, a i skrze sítě konexí.

Pro společnost XYZ s.r.o. je výhodnější uzavírat smlouvy s živnostníky, neboť se vyhne povinnosti odvádět za pracovníky zdravotní a sociální pojištění

Další smlouvy o dílo společnost uzavírá např. s kolegyní, která společnosti vede účetnictví. Nepracuje však přímo ve společnosti a společnost XYZ s.r.o. není jejím jediným smluvním partnerem. Na stejném principu funguje i spolupráce s právním zástupcem společnosti.



## 9 PRÁVNÍ SPOR SPOLEČNOSTI XYZ S.R.O.

Tato kapitola popisuje konkrétní právní spor z oblasti stavebnictví, se kterým se společnost XYZ s.r.o. potýkala. Obdobné případy řeší opakovaně.

### 9.1 SPOR O ÚHRADU ZÁVĚREČNÉ FAKTURY

V roce 2020 prováděla společnost XYZ s.r.o. na základě smlouvy o provedení díla subdodávku stavebních prací pro společnost ABC s.r.o.. Jednalo se o výstavbu rodinného domu soukromého investora. Práce probíhaly dle sjednaného harmonogramu a každý měsíc si je zástupci obou firem odsouhlasovali zjišťovacími protokoly. Na základě těchto protokolů účetní společnosti XYZ s.r.o. vystavovala faktury za provedené práce. Všechny tyto faktury byly předány v řádných termínech objednateli, který žádnou z nich nevrátil, čímž nerozporoval jejich adekvátnost. Až do doby splatnosti závěrečné faktury nenastal žádný problém, co se úhrady týče. Všechny byly uhrazeny v termínu. Závěrečná faktura byla vystavena až po celkovém dokončení díla a objednateli tedy nehrozilo, že nesplní smluvní vztah vůči investorovi. Z tohoto důvodu závěrečnou fakturu neuhradil a bylo nutné si k řešení tohoto problému přizvat právního zástupce na konzultaci.

Ze schůzky s právním zástupcem vyplynuly následující fakta:

- 1) Nutno vypracovat a poslat předžalobní výzvu (která obsahuje co věřitel, tedy společnost XYZ s.r.o., po dlužníkovi, tedy společnosti ABC s.r.o., žádá a proč.)
- 2) Zástupci společnosti XYZ s.r.o. musí posoudit, zda náklady na vymáhání dlužné částky nepřesáhnou fakturovanou částku. Jedná se o platby právnímu zástupci, soudní poplatky a případné znalecké posudky.

Ve prospěch společnosti XYZ s.r.o. hrály skutečnosti, že:

- a) Částka nebyla příliš vysoká – jednalo se o 60 000 Kč.
- b) Společnost měla k dispozici fotodokumentaci provedených prací, odsouhlasené zjišťovací protokoly a správně vedený stavební deník podepsaný technickým dozorem (ten zde figuroval jako nezávislá třetí strana).

## 9.2 ŘEŠENÍ SPORU O ÚHRADU FAKTURY

Právní zástupce společnosti XYZ s.r.o. vypracoval předžalobní výzvu, jejímž cílem je přesvědčit společnost ABC s.r.o. k urychlené úhradě předmětné faktury. Vzhledem k prodlení s odpovědí na předžalobní výzvu, společnost XYZ s.r.o. přistoupila k řešení sporu soudní cestou. Na základě oznámení o zahájení nalézacího soudního řízení, společnost ABC s.r.o. přehodnotila svůj postoj a zaslala společnosti návrh na smírčí mimosoudní vyrovnání. Pravděpodobný důvod změny názoru společnosti ABC s.r.o. je poměrně nízká fakturovaná částka. Výdaje za soudní řízení a náklady na právní zástupce by tuto částku výrazně přesáhly.

Tento spor ve finále skončil pro společnost XYZ s.r.o. pozitivně, společnost ABC s.r.o. jim dlužnou částku na základě smluveného splátkového kalendáře uhradila v několika částkách. Vzhledem k délce sporu, který se protáhl na několik měsíců byla společnost XYZ s.r.o. oprávněna žádat i penále z úroku dlužné částky. Na základě mimosoudního jednání však tyto peníze po společnosti ABC s.r.o. nevybíhaly.

Z výše popsaného sporu, který společnost XYZ s.r.o. řešila i s jinými objednateli vyplynula zkušenost, že závěrečné faktury často nebývají proplaceny, a proto je vhodné nenechávat na ně příliš vysoké částky. Dalším důležitým opatřením je pořizovat během stavby důslednou dokumentaci, a to jak pečlivým vedením stavebního deníku, zjišťovacími protokoly, tak i detailní a průběžnou fotodokumentací. Veškeré tyto dokumenty je třeba mít parafované od technického dozoru a objednatele.

## ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo jednak sumarizovat a zpřehlednit zakladatelské činnosti v souladu se zákonem a seznámit čtenáře s pojmy, které se v tomto odvětví mohou vyskytnout. Dále měla za cíl přiblížit čtenáři nejčastější typy právních sporů ve stavebnictví a následný postup při jejich řešení. Tyto cíle byly naplněny a obohaceny o některé skutečnosti a ponaučení.

V první části práce, která je spíše teoretická a vychází z odborné literatury, autorka vymezila některé základní pojmy, které se snaží stručně definovat a tím je čtenáři co nejsnadněji přiblížit a vysvětlit. Objevují se zde kapitoly jako: vymezení základních pojmů, popis náležitostí spojených s podnikáním ve stavebnictví, charakteristika pracovně právních vztahů, přiblížení právních sporů ve stavebnictví, problematika jednotlivých právních sporů a ve finále postup při vedení těchto sporů. Autorka v této části práce chtěla čtenáři bez právního vzdělání srozumitelně popsat většinu stránek fungování společnosti od jejího založení. Také nás v této části práce seznamuje s jednotlivými typy právních sporů a popisuje způsoby jejich řešení jak mimosoudní cestou, tak nás i provádí fázemi soudních sporů.

Další část práce je zaměřena na praktickou stránku tématu. V této části byla použita pro příklad společnost, ve které autorka pracuje. Její označení v práci je *společnost XYZ s.r.o.* Zde autorka popisuje některé úkony od založení stavební společnosti, přes pracovněprávní vztahy v této společnosti, až po konkrétní právní spor, se kterým se společnost potýkala. Práce je doplněna o přílohy vzorových smluv a formulářů, se kterými se může setkat ten, kdo chce ve stavebnictví podnikat.

Autorka hodnotí psaní této práce za značně komplikované, a to z důvodu problematiky a rozsáhlosti tématu. Značně problematická je také skutečnost, že právní předpisy týkající se oblasti stavebnictví se velmi často novelizují, avšak vzhledem k trvání výstavby mohou být spory staré i několik let.

Ze zkoumání této problematiky vyplynul fakt, že nejdůležitějším bodem pro úspěšnou spolupráci společností ve stavebnictví je správně napsaná smlouva o dílo, která je obsáhlá a předem řeší mnohé problémy, které by mohly během výstavby nastat. Přesně vymezuje

práva a povinnosti objednatele i zhotovitele. Jsou v ní i vyřešeny i případné zásahy dalších stran, které by se do zhotovení díla mohly zapojit. Tuto smlouvu je možno poté používat opakovaně. Další důležitým faktem je správné vedení stavebního deníku, do kterého se mimo pracovníků na stavbě, klimatických podmínek a popisu prováděných prací zapisují veškeré odchylky od projektu a odsouhlasené změny. Samozřejmostí je pravidelná kontrola těchto zápisů všemi zúčastněnými stranami a potvrzování těchto zápisů podpisy. Stavební deník je následně důležitým důkazním materiálem při případném soudním jednání. Důležitá je i pravidelná fotodokumentace provedených prací. Veškeré změny smlouvy, ať více práce či méněpráce je zapotřebí řešit dodatky ke smlouvě o dílo a tím je legalizovat. V těchto dodatcích je nutné změny náležitě popsat a uvést zde jejich dopad na cenu díla a harmonogram prací.

Touto svou prací chtěla autorka případné zájemce o založení společnost podnikající zejména ve stavebnictví „uvést do obrazu“ a seznámit je srozumitelnou formou se základními skutečnostmi.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### Seznam použitých českých zdrojů

BOGUSZAK, Jiří; ČAPEK; Jiří. 1997. *Teorie práva*. Praha: Kodex Bohemia. In: Právník. Teoretický časopis pro otázky státu a práva.

ČERNOHLÁVEK, J.; DOUBRAVA, P. *Právní spory ve stavebnictví*. 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2021. 419 s. ISBN 978-80-7380-857-0.

ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

MORAVEC, Tomáš a Lucie ANDREISOVÁ. 2021. *Obchodní společnosti pohledem Corporate Governance*. Praha: Grada Publishing. Právo pro praxi. ISBN 978-80-271-1217-3.

SALACHOVÁ, Bohumila. 2012. *Právo v podnikání*. 2., aktualiz. vyd. Ostrava: Key Publishing. Právo (Key Publishing). ISBN 978-80-7418-148-1.

VESELÝ, Karel, Karel VESELÝ a Přemysl RABAN. 2006. *Stavební zákon: poznámky, související předpisy*. Praha: Eurounion. ISBN 80-7317-053-1.

*Zákoník práce: aktuální znění zákoníku práce se všemi změnami k ... : redakční uzávěrka* .. Ostrava: Sagit, [1999]-. ÚZ. ISBN 978-80-7488-419-1.

ZPĚVÁK, Aleš, Zdeněk FIALA a Tereza JONÁKOVÁ. 2015. *Základy teorie práva*. Vydání I. Praha: Univerzita Jana Amose Komenského. ISBN 978-80-7452-107-2.

## Seznam použitých internetových zdrojů

283/2021 Sb. Zákon stavební zákon. *Zákony pro lidi – Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 19.02.2023].

Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>

455/1991 Sb. Živnostenský zákon. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 01.01.2023].

Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-455#prilohy>

ABZ.cz: slovník cizích slov. *ABZ.cz: slovník cizích slov - online hledání* [online].

Copyright © [cit. 19.02.2023]. Dostupné z: <https://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/quasi-kvazi>

Advokátní kancelář Olomouc - JUDr. David Pytela, MBA, LL.M.. Advokátní kancelář Olomouc - JUDr. David Pytela, MBA, LL.M. [online]. Copyright © [cit. 04.03.2023].

Dostupné z: <https://akpytela.cz/>

Blažena Králová: SlidePlayer. *SlidePlayer - Nahrávejte a Sdílejte své PowerPoint prezentace* [online]. Copyright © 2011 SlidePlayer.cz Inc. [cit. 01.01.2023]. Dostupné z: <https://slideplayer.cz/user/5739057/>

Co jsou pracovněprávní vztahy – [www.guard7.cz](http://www.guard7.cz). *www.guard7.cz – BOZP A PO + ELEARNING PRO VŠECHNY* [online]. Copyright © Všechna práva vyhrazena.

Zpracováno [cit. 03.01.2023]. Dostupné z: <https://www.guard7.cz/co-jsou-pracovnepravni-vztahy/>

Daně pro lidi – Vedení podvojného účetnictví u fyzické osoby. *Daně pro lidi - daňové a účetní informace* [online]. Copyright © S [cit. 01.01.2023]. Dostupné z: <https://www.daneprolidi.cz/aktualita/vedeni-podvojneho-ucetnictvi-u-fyzicke-osoby-ak.htm>

Daňový portál: Daň z přidané hodnoty - Podnikatel.cz. *Podnikatel.cz - největší server pro podnikatele v ČR* [online]. Copyright © 1997 [cit. 01.01.2023]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/danovy-portal/dan-z-pridane-hodnoty/>

Exekutorská komora České republiky. *Exekutorská komora České republiky* [online]. Copyright © 2009 [cit. 04.03.2023]. Dostupné z: <https://www.ekcr.cz/1/aktuality-pro-media/1181-predzalobni-vyzva-zajistila-kvalitni-a-vcasne-informovani-dluzniku-28-5-2013?w=>

*Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. Copyright © Copyright 2005 [cit. 28.12.2022]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/zivnostenske-podnikani/>

Podnikání – definice pojmu pro začínající podnikatelé. Stručně, jednoduše a přehledně! - *Comeflexoffice.cz. Sídla pro firmy a OSVČ | Online sídlo již od 99 Kč/měsíc* [online]. Copyright © 2020 COMEFLEX CONSULTING s.r.o. [cit. 28.12.2022]. Dostupné z: <https://comeflexoffice.cz/podnikani-definice-pojmu/>

Smluvní pokuta a její (ne)platnost | Právní prostor. *Právní prostor | Informační web nejen pro právníky* [online]. Copyright © 1999 [cit. 28.02.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/smluvni-pokuta-jeji-neplatnost>

Vyšší moc aneb když se stavba střetne s osudem – Contract Management | *Zaručený partner ve stavebnictví. Úvodní stránka – Contract Management | Zaručený partner ve stavebnictví* [online]. Copyright © Contract management, a.s. [cit. 21.02.2023]. Dostupné z: <https://www.contractmanagement.cz/vyssi-moc-aneb-kdyz-se-stavba-stretne-s%E2%80%AFosudem/>

Základy účetnictví - Daňová evidence - *Podnikatel.cz. Podnikatel.cz - největší server pro podnikatele v ČR* [online]. Copyright © 1997 [cit. 01.01.2023]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/specialy/zaklady-ucetnictvi/danova-evidence/>

## **SEZNAM ZKRATEK**

- DPH - Daň z přidané hodnoty
- NOZ - Nový občanský zákoník
- FIDIC - Mezinárodní federace konzultačních inženýrů
- OSŘ - Občanský soudní řád



# SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

## Seznam obrázků

Obr.1: Zasílaná sdělení na časové ose .....	41
---	----

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – Výpis z obchodního rejstříku .....	I
Příloha B – Vzor Společenské smlouvy .....	III
Příloha C – Vzor předžalobní výzvy.....	VII
Příloha D – Prvozápisový formulář z webu justice.cz.....	VIII

## Příloha A – Výpis z obchodního rejstříku

### Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 32806

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	14. února 2020	
<b>Spisová značka:</b>	C 32806	vedená u Městského soudu v Praze zapsáno 14. února 2020
<b>Obchodní firma:</b>	XYZ s.r.o.	zapsáno 14. února 2020
<b>Sídlo:</b>	Vojenova xxx/x , Libeň, 180 00 Praha 8	zapsáno 14. února 2020
<b>Identifikační číslo:</b>	089 50 x71	zapsáno 14. února 2020
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným	zapsáno 14. února 2020
<b>Předmět podnikání:</b>	Provádění staveb, jejich změn a odstraňování	zapsáno 14. února 2020
	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	zapsáno 14. února 2020
		vymazáno 13. července 2021
	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona - obory činnosti: Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti: Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; Zprostředkování obchodu a služeb; Pronájem a půjčování věcí movitých; Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků.	zapsáno 13. července 2021
<b>Statutární orgán:</b>		
<b>jednatel:</b>	Pan X , dat. nar. 20. srpna 19xx Fričova xx/x, 276 01 Mělník Den vzniku funkce: 14. února 2020	zapsáno 14. února 2020
<b>jednatel:</b>	Pan Y , dat. nar. 10. srpna 19xx Za Rybníčkem xxx/x , 277 11 Libeň Den vzniku funkce: 14. února 2020	zapsáno 14. února 2020
<b>Počet členů:</b>	2	zapsáno 14. února 2020
<b>Způsob jednání:</b>	Každý jednatel jedná za společnost samostatně. Je-li předmětem právního jednání - plnění převyšující částku 100.000,-Kč; přijetí nebo poskytnutí úvěru nebo půjčky; převzetí závazku na období přesahující 1 rok; nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitostí; vystavení směnky nebo přijetí směnečného rukojemství; smluvní vztah mezi jednatelem a společností - jednájí za společnost alespoň dva jednatele společně.	zapsáno 14. února 2020
<b>Společníci:</b>		
<b>Společník:</b>	Pan X , dat. nar. 20. srpna 19xx Fričova xx/x, 276 01 Mělník	

		zapsáno 14. února 2020
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 5 000,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 50%</u>	<u>zapsáno 14. února 2020</u> <u>vymazáno 13. července 2021</u>
<b>Podíl:</b>	Vklad: 50 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 50%	zapsáno 13. července 2021
<b>Společník:</b>	Pan Y , dat. nar. 10. srpna 19XX Za Rybníčkem xxx/x, 277 11 Libiř	zapsáno 14. února 2020
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 5 000,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 50%</u>	<u>zapsáno 14. února 2020</u> <u>vymazáno 13. července 2021</u>
<b>Podíl:</b>	Vklad: 50 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 50%	zapsáno 13. července 2021
<b>Základní kapitál:</b>	<u>10 000,- Kč</u>	<u>zapsáno 14. února 2020</u> <u>vymazáno 13. července 2021</u>
	100 000,- Kč	zapsáno 13. července 2021

**VZOR**

**Společenská smlouva**

*Alternativně:*

**Zakladatelská listina**

*Komentář:*

*V souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále jen „ZOK“), může kapitálovou společností (tedy i společností s ručením omezeným) založit jediný zakladatel. V tom případě se zakladatelské právní jednání označuje jako zakladatelská listina. I pro ni platí totéž, co je obecně stanoveno pro společenskou smlouvu. Rozdíl je pouze v počtu zakladatelů. Současně se množné číslo u společníků všude v dokumentu nahradí jednotným.*

**I. Obchodní firma**

Obchodní firma společnosti zní: **XYZ s.r.o.**

*Komentář:*

*Obchodní firma je jméno, pod kterým bude společnost zapsána do obchodního rejstříku. V souladu s § 424 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), nesmí být obchodní firma zaměnitelná s jinou obchodní firmou ani nesmí působit klamavě.*

**II. Společníci**

Společníky společnosti jsou:

1. **Pan X**, narozen ..., bydliště ...
2. **Pan Y**, narozen ..., bydliště ...

*Komentář:*

*Ač § 146 odst. 1 písm. c) ZOK výslovně stanoví jen požadavek na jméno a bydliště nebo sídlo společníka, je vhodné uvést i další identifikátory, jakými jsou u fyzických osob datum narození, u právnických osob přinejmenším identifikační číslo, případně spisová značka.*

*V případě zakladatelské listiny se uvede jediný, zakládající společník.*

### **III. Sídlo**

Obcí, v níž se nachází sídlo společnosti je Praha.

*Komentář:*

*Podle § 136 odst. 2 OZ postačí, pokud se ve společenské smlouvě uvede název obce, kde je sídlo právnické osoby. V takovém případě pak není nutné společenskou smlouvu měnit, dojde-li ke změně sídla pouze v rámci uvedené obce. Přípustná je i varianta s uvedením plné adresy sídla, nicméně ta v případě potřeby jakékoliv změny sídla vyžaduje změnu společenské smlouvy.*

### **IV. Předmět podnikání**

Předmětem podnikání společnosti je: ...

*Volitelné:*

Předmětem činnosti společnosti je: ...

*Komentář:*

*Podle § 146 odst. 1 písm. b) ZOK je nutné uvést ve společenské smlouvě předmět podnikání nebo činnosti. Zakladatelé v tomto nejsou omezeni. Upozornit lze pouze na usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 27 Cdo 3549/2020, z něhož vyplývá, že dříve obvykle uváděný předmět podnikání „výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ je neurčitý, a proto je takové ujednání o předmětu podnikání zdánlivé a nepřihlíží se k němu.*

### **V. Základní kapitál**

Výše základního kapitálu činí .....10.000 Kč.

*Komentář:*

*Výše základního kapitálu musí v souladu s § 142 odst. 1 ZOK činit alespoň 1 Kč na jeden vklad (počet vkladů viz bod VI.), maximální výše omezená není.*

## **VI. Vklad do základního kapitálu, správce vkladu**

1. Výše vkladu společníka Pana X připadající na jeho podíl je 1.000 Kč. Pan X se zavazuje vložit do společnosti částku 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) a splnit tuto vkladovou povinnost splacením do 30 (slovem: třiceti) dnů od založení společnosti.

2. Výše vkladu společníka Pana Y připadající na jeho podíl je 9.000 Kč. Pan Y se zavazuje vložit do společnosti částku 9.000 Kč (slovy: devět tisíc korun českých) a splnit tuto vkladovou povinnost splacením do 30 (slovy: třiceti) dnů od založení společnosti.

3. Správcem vkladu zakladatelé určují **Pana Z**, narozeného ..., bydliště ...

*Komentář:*

*Ačkoliv § 135 odst. 1 ZOK umožňuje vznik různých druhů podílů, připustí-li to společenská smlouva, taková úprava by se již vymykala charakteru vzorové společenské smlouvy. V případě zájmu zakladatelů o takovou úpravu, případně o to, aby byl podíl podle § 137 ZOK představován kmenovým listem, je nutné obrátit se na notáře se žádostí o sepsání individuálního textu společenské smlouvy.*

*Vkladová povinnost musí být splněna v penězích. Výše vkladu připadající na podíl může činit minimálně 1 Kč, maximum není stanoveno.*

*Vklad nemusí být splacen v plné výši, podle § 148 ZOK postačí splatit před zápisem společnosti do obchodního rejstříku na každý peněžitý vklad nejméně 30 %.*

*Současně nepřesáhne-li výše všech peněžitých vkladů v souhrnu 20.000 Kč, je možné je splatit i jinak než na zvláštní účet u banky nebo spořitelního a úvěrního družstva podle § 23 odst. 1 ZOK, tedy zpravidla v hotovosti přímo správci vkladu.*

## **VII. Jednatelé a způsob jednání za společnost**

1. Společnost má dva jednatele.

2. Jednatelé jednají za společnost každý samostatně.

3. Prvními jednateli společnosti se určují:

- Pan X, narozen ..., bytem ...,

- Pan Y, narozen ..., bytem ...

*Komentář:*

*Počet jednatelů je podle § 146 odst. 1 písm. g) ZOK je základní náležitostí společenské smlouvy a musí být alespoň jeden. Současně je nutné uvedení způsobu jednání jednatelů za společnost, které může být rovněž zvoleno různě. Ve výše uvedeném vzoru je způsob jednání samostatně, avšak možné je i například, nikoliv však výlučně, jednání více jednatelů společně, jednání jednoho jednatele samostatně jen do určité hodnoty předmětu plnění, nad kterou je nutné jednání společně apod. Jednatelé (je-li jich více) též mohou v souladu s § 194 odst. 2 tvořit kolektivní orgán.*

Volitelné:

### **VIII. Převod podílu**

Společník může převést svůj podíl na jiného společníka nebo třetí osobu bez souhlasu valné hromady.

*§ 208 ZOK stanoví, že převod podílu na osobu, která není společníkem, je možný jen se souhlasem valné hromady, nestanoví-li společenská smlouva jinak. Zakladatelům se dává k dispozici zvolit možnost neomezené převoditelnosti podílu i na tyto třetí osoby. V případě, že se společníci rozhodnou této úpravy nevyužít, uplatní se zákonný režim, kdy je převod na jiného společníka neomezený v souladu s § 207 ZOK a převod na třetí osobu podmíněn souhlasem valné hromady.*



## **Příloha C – Vzor předžalobní výzvy**

### **Vzor předžalobní výzvy**

Předžalobní výzva:

Společnost ABC s.r.o.  
Masarykova xxx  
Praha 150 00

V Praze dne 03.03.2023

Vážený pane A,

Dne 20. 12. 2022 jsme spolu uzavřeli Smlouvu o dílo, jejíž předmětem bylo zhotovení díla zde specifikovaného rodinného domu. Výše fakturované částky byla uvedena v čl. III. I. této Smlouvy o dílo sjednána na 60.000 Kč, přičemž bylo dohodnuto, že bude placeno vždy zpětně nejpozději k 15. dni příslušného měsíce. Do září tohoto roku jste faktury platil řádně a včas, avšak faktura celkem ve výši 60.000 Kč za měsíc říjen nebyla z Vaší strany k dnešnímu dni dosud uhrazena.

Tímto vás v souladu s § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, vyzývám k úhradě dlužné částky ve výši 60.000 Kč, a to do 5 dnů od doručení této výzvy.

Jestliže svůj dluh ve stanovené době neuhradíte, budu svoji pohledávku vymáhat soudní cestou, tudíž Vám navíc vznikne povinnost uhradit náklady řízení v souladu s § 142a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

S pozdravem,

Pan X

## Příloha D – Prvozápisový formulář z webu justice.cz

04.03.23 15:51

Veřejný rejstřík a Sbirka listin - Ministerstvo spravedlnosti České republiky

### Prvozápis - Společnost s ručením omezeným (návratový kód formuláře GVPH-48A-AXVG4)

**Právní forma:** Společnost s ručením omezeným

Na této obrazovce můžete provádět změny údajů subjektu v pořadí, v jakém jsou na výpisu.

Volbou tlačítka **Přidat údaj** doplníte další údaj stejného typu (např. dalšího společníka). Kliknutím na tlačítko **Uložit** v dolní liště se změny uloží a vrátíte se na hlavní stránku editace. Kliknutím na tlačítko **Zrušit** se provedené změny zruší, vrátíte se do stavu před zahájením změn.

#### Vysvětlivky k ikonám:

- oprava - přidání - odstranění - vrácení na původní hodnotu

### Obchodní firma

- Obchodní firma je jméno, pod kterým je podnikatel zapsán do obchodního rejstříku. Obchodní firma nesmí být zaměnitelná s jinou obchodní firmou ani nesmí působit klamavě.

Uložit

- Údaj 'Obchodní firma' je povinný

### Sídlo

- Adresa musí být dohledána v registru územní identifikace, adres a nemovitostí. Vyplňte údaje a klikněte na tlačítko Dohledat adresu.
- Pro snadné nalezení adresy vyplňte číslo domu a PSČ (případně obec a další). Do kolonky číslo domu uveďte nejlépe pouze jedno z čísel (popisné, orientační, evidenční). Pro případné zadání celého čísla domu oddělujte znakem '/' - například 825/10.

Dohledat adresu

<b>Ulice:</b>	<input type="text"/>	<b>Číslo domu:</b>	<input type="text"/>
<b>Obec:</b>	<input type="text"/>	<b>Část obce:</b>	<input type="text"/>
<b>PSČ:</b>	<input type="text"/>	<b>RUIAN kód:</b>	<input type="text"/>

**Stát:**

Zadat doplňující text adresy

Uložit

- Adresa musí být dohledána v registru územní identifikace, adres a nemovitostí.

### Předměty činnosti

- Uveďte nebo upravte předměty činnosti. Jejich počet není omezen.

Přidat

### Předměty podnikání

- Uveďte nebo upravte předměty podnikání tak, jak jsou uvedeny v zakladatelském právním jednání.

### Předmět podnikání

Zapsat ke dni:

<https://or.justice.cz/las/fom/wicket/page?5>

1/3

### Statutární orgán

- Uveďte členy statutárního orgánu: fyzickou osobu, právnickou osobu tuzemskou nebo zahraniční. Můžete uvést název statutárního orgánu pokud společenská smlouva určuje, že více jednatelů tvoří kolektivní orgán dle Zákona č. 90/2012 Sb. (o obchodních korporacích) § 44 ods. 5.

- Údaj 'Člen statutárního orgánu' se musí vyskytovat nejméně 1x

### Počet členů statutárního orgánu

- Uveďte počet členů statutárního orgánu dle stanov.

Počet členů:



- Pole počet členů je povinné
- Pole počet členů je povinné

### Způsob jednání

- Údaj 'Způsob jednání' je povinný

### Prokura

### Dozorčí rada

### Společníci

- Uveďte společníky společnosti: fyzickou osobu, právnickou osobu tuzemskou nebo zahraniční, případně společný obchodní podíl

- Údaj 'Společník' se musí vyskytovat nejméně 1x

### Společný text za všechny společníky

### Základní kapitál

- Uveďte nově zapisovanou výši základního kapitálu společnosti. Hodnotu je možno uvést buď číselnou částkou v českých korunách maximálně se dvěma desetinnými místy nebo textovým popisem. Rozsah splacení základního kapitálu společnost se již nezapisuje - je-li zapsán, tak se vymazává.

Základní kapitál:



Kč

hal

## **BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE**

**Jméno autora: Markéta Musilová**

**Obor: Právo v podnikání**

**Forma studia: Prezenční**

**Název práce: Podnikání ve stavebnictví**

**Rok: 2023**

**Počet stran textu bez příloh: 45**

**Celkový počet stran příloh: 9**

**Počet titulů českých použitých zdrojů: 8**

**Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0**

**Počet internetových zdrojů: 14**

**Vedoucí práce: JUDr. Aleš Zpěvák Ph.D.**