

**VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU**

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

# **BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**



## **KOMUNIKACE A LIDSKÉ ZDROJE**

# VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

## NÁZEV BAKALÁŘSKÉ PRÁCE/TITLE OF THESIS

Smlouva o dílo v praxi z pohledu objednatele

## TERMÍN UKONČENÍ STUDIA A OBHAJOBA (MĚSÍC/ROK)

Říjen/2020

## JMÉNO A PŘÍJMENÍ STUDENTA / STUDIJNÍ SKUPINA

Markéta Řemínková/KLZ

## JMÉNO VEDOUcíHO BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

JUDr. Mgr. Barbora Vlachová, Ph.D.

## PROHLÁŠENÍ STUDENTA

Odevzdáním této práce prohlašuji, že jsem zadanou bakalářskou práci na uvedené téma vypracoval/a samostatně a že jsem ke zpracování této bakalářské práce použil/a pouze literární prameny v práci uvedené.

Jsem si vědom/a skutečnosti, že tato práce bude v souladu s § 47b zák. o vysokých školách zveřejněna, a souhlasím s tím, aby k takovému zveřejnění bez ohledu na výsledek obhajoby práce došlo.

Prohlašuji, že informace, které jsem v práci užil/a, pocházejí z legálních zdrojů, tj. že zejména nejde o předmět státního, služebního či obchodního tajemství či o jiné důvěrné informace, k jejichž použití v práci, popř., k jejichž následné publikaci v souvislosti s předpokládanou veřejnou prezentací práce, nemám potřebné oprávnění.

Datum a místo: 3. 9. 2020, Praha

## PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych tímto poděkovala vedoucí bakalářské práce za metodické vedení a odborné konzultace, které mi poskytla při zpracování mé bakalářské práce.

# VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

## SOUHRN

### 1. Cíl práce:

Cílem této práce je rozebrat náležitosti a specifika daného vzoru smlouvy o dílo z pohledu objednatele zejména s ohledem na obvyklé problémy při plnění dle smluv o dílo. Tato práce se zaměřuje konkrétně na smlouvu o dílo, jejímž předmětem je stavba, ať již půjde o její opravu, úpravu či zhotovení nové menší stavby.

### 2. Výzkumné metody:

Při jejím zpracování byla použita analýza a u některých ustanovení i komparace. V rámci analýzy smluvního vzoru jsou pak jednotlivá ustanovení srovnána, rozebrána a komentována ve světle teoretické části práce a s ohledem na případná rizika a možnosti jejich minimalizace.

### 3. Výsledky výzkumu/práce:

Výsledkem práce je konstatování, že smlouva je velice podrobná, jde nad rámec zákonných ustanovení a běžně dostupných smluvních vzorů a pokrývá proto všechna potřebná rizika. Na několika místech je však vhodné smlouvu upravit.

### 4. Závěry a doporučení:

Závěrem je souhrn doporučení pro objednatele týkající se nejen vzoru smlouvy, ale také případného postupu při jejím vyjednávání či plnění.

## KLÍČOVÁ SLOVA

Smlouva o dílo, nový občanský zákoník

# VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

## SUMMARY

### 1. Main objective:

The main objective of this paper is to analyse the requirements and specifics of a given template of a contract for construction works with respect to the common issues during the performance of a contract for works. This paper focuses on a contract for works which subject is a building no matter whether it concerns its repair, modification of construction of a new smaller structure.

### 2. Research methods:

The research methods used were analysis and in some instances comparison. Within the analysis of the provisions of the contract, individual provisions are compared, analysed and commented in the light of the theoretical part and with respect to the potential risks and possibilities of their minimization.

### 3. Result of research:

The result of the research is a statement that the contract is quite detailed, goes beyond the statutory provisions and readily available templates and covers all necessary risks. However, certain paragraphs of the contract could be improved.

### 4. Conclusions and recommendation:

The conclusion is a set of recommendations for the client concerning not only the template but also the potential process of negotiation or performance.

## KEYWORDS

Contract for works, New Civil Code

## JEL CLASSIFICATION

K120 Contract Law

# VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jméno a příjmení:	Markéta Řemínková
Studijní program:	Ekonomika a management (Bc.)
Studijní obor:	Komunikace a lidské zdroje
Studijní skupina:	KLZ 09
Název BP:	Smlouva o dílo v praxi z pohledu objednatele
Zásady pro vypracování (stručná osnova práce):	1 Úvod 2 Teoreticko-metodologická část práce 2.1 Metodika zpracování práce 2.2 Smlouvy o dílo obecně 2.3 Právní úprava smlouvy o dílo v NOZ 2.4 Náležitosti smlouvy o dílo 3 Analytická část práce 3.1 Smlouva o dílo ve stavební praxi 3.2 Analýza vzoru smlouvy použitého ve výstavbě 3.3 Shrnutí výstupů analytické části a doporučení pro objednatele 4 Závěr
Seznam literatury: (alespoň 4 zdroje)	<ul style="list-style-type: none"><li>• HULMÁK, M. et al. <i>Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář</i>. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 1335 s. ISBN 978-80-7400-535-0.</li><li>• MAREK, K. Ke smlouvě o dílo podle nového občanského zákoníku. <i>Bulletin advokacie Praha</i> [online]. 2013 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z WWW: <a href="http://www.bulletin-advokacie.cz/ke-smlouve-o-dilo-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku">http://www.bulletin-advokacie.cz/ke-smlouve-o-dilo-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku</a>.</li><li>• ŠTANDERA, J. <i>Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku: Komentář</i>. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 191 s. ISBN 978-80-7400-519-0.</li><li>• ŠTENGLOVÁ, I. <i>Smlouva o dílo</i>. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. 282 s. ISBN 978-80-7400-717-0.</li></ul>
Harmonogram	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zpracování cílů a metodiky do 15. 06. 2020</li><li>• Zpracování teoretické části do 15. 07. 2020</li><li>• Zpracování výsledků do 15. 08. 2020</li><li>• Finální verze do 01. 09. 2020</li></ul>
Vedoucí práce:	JUDr. et Mgr. Barbora Vlachová, Ph.D.

V Praze dne 1. 6. 2020

prof. Ing. Milan Žák, CSc.  
rektor

Prof. Ing.  
Milan  
Žák CSc.

Digitálně podepsal Prof.  
Ing. Milan Žák CSc.  
DN: cn=Prof. Ing. Milan  
Žák CSc., c=CZ, o=Vysoká  
škola ekonomie a  
managementu, a.s.,  
givenName=Milan,  
sn=Žák,  
serialNumber=ICA -  
10393535

**Vysoká škola ekonomie a managementu  
Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

## **Obsah**

1	Úvod .....	1
2	Teoreticko-metodologická část práce .....	1
2.1	Metodika zpracování práce .....	1
2.2	Smlouvy o dílo obecně .....	1
2.2.1	Smlouvy a jejich význam .....	1
2.2.2	Definice smlouvy .....	1
2.2.3	Smlouva v systému práva .....	2
2.2.4	Uzavření smlouvy .....	2
2.2.5	Forma smlouvy o dílo .....	3
2.2.6	Obecné rozlišení druhů smluv .....	3
2.2.7	Odlišení smlouvy o dílo od jiných smluvních typů .....	3
2.3	Právní úprava smlouvy o dílo v NOZ .....	4
2.3.1	Právní úprava smlouvy o dílo před účinností nového občanského zákoníku .....	4
2.3.2	Porovnání právní úpravy smlouvy o dílo v současnosti a před účinností nového občanského zákoníku .....	6
2.3.3	Dílo .....	6
2.3.4	Stavba jako předmět díla .....	7
2.4	Náležitosti smlouvy o dílo .....	7
2.4.1	Podstatné náležitosti .....	8
2.4.2	Obvyklá ustanovení .....	15
2.4.3	Další ustanovení .....	17
2.4.4	Vady díla a způsob jejich řešení .....	17
3	Analytická část práce .....	20
3.1	Smlouva o dílo ve stavební praxi, stavba jako předmět díla .....	20
3.2	Analýza vzoru smlouvy použitého ve výstavbě .....	20
3.2.1	Smluvní strany .....	21
3.2.2	Smlouva a obecné podmínky jako její nedílná součást .....	21
3.2.3	Předmět smlouvy a předmět díla .....	21
3.2.4	Způsob provádění díla .....	22
3.2.5	Termíny plnění .....	23
3.2.6	Cena díla .....	23
3.2.7	Vlastnictví díla, nebezpečí škody na něm a pojištění předmětu díla .....	25
3.2.8	Odpovědnost za dílo .....	26

**Vysoká škola ekonomie a managementu**  
**Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

3.2.9 Smluvní pokuty .....	26
3.2.10 Odstoupení od smlouvy .....	28
3.2.11 Kontrola díla.....	29
3.2.12 Předání a převzetí díla .....	30
3.2.13 Odpovědnost za vady díla a záruka za jakost .....	31
3.2.14 Další ujednání .....	31
3.2.15 Právní vztahy .....	33
3.2.16 Závěrečná ustanovení .....	33
3.3 Shrnutí výstupů analytické části práce a doporučení pro objednatele .....	34
4 Závěr .....	35
Literatura .....	37
Přílohy .....	I
Příloha 1 – Smlouva o dílo (vzor) .....	I

# 1 Úvod

Smlouva o dílo je zřejmě druhým nejčastěji používaným smluvním typem (Marek, 2013, s. 1). Kdykoli si necháme opravit nějakou věc nebo si objednáme činnost s určitým konkrétním výsledkem, uzavíráme smlouvu o dílo. Mezi nejkompexnější smlouvy o dílo se řadí ty, které jsou uzavírány ohledně zhotovení, úpravy či opravy nemovité věci. Tyto smlouvy jsou často uzavírány písemně a vzájemná práva a povinnosti stran se tak neomezují jen na zákonná ustanovení. Smlouva o dílo je v České republice upravena v občanském zákoníku a její náležitosti byly předmětem mnoha soudních rozhodnutí, odborných článků i diskuzí.

Při uzavírání smluv o dílo, a to i v případech, kdy je předmětem díla stavba, často dochází k chybám a opominutím, která mohou mít za následek nevymahatelnost ustanovení, které jedna ze stran navrhla a považuje za podstatná. Cílem této práce je rozebrat náležitosti a specifika smlouvy o dílo z pohledu objednatele zejména s ohledem na obvyklé problémy při plnění dle smluv o dílo. Tato práce se zaměřuje konkrétně na smlouvu o dílo, jejímž předmětem je stavba, ať již půjde o její opravu, úpravu či zhotovení nové menší stavby.

## 2 Teoreticko-metodologická část práce

### 2.1 Metodika zpracování práce

Při zpracování daného tématu byl zvolen obvyklý postup, kdy práce začíná uvedením do problematiky smluv a jejich náležitostí. Pro úvodní část byly kromě zákona použity obecné právní zdroje jako jsou komentáře, monografie a odborné články. Následně jsou rozebrány náležitosti smlouvy o dílo se zaměřením na stavbu jako předmět díla. Jako praktický základ slouží smlouva o dílo uvedená jako vzor v příloze této práce. Při jejím zpracování byla použita analýza a u některých ustanovení i komparace. V rámci analýzy smluvního vzoru jsou pak jednotlivá ustanovení srovnána, rozebrána a komentována ve světle teoretické části práce a s ohledem na případná rizika a možnosti jejich minimalizace.

### 2.2 Smlouvy o dílo obecně

#### 2.2.1 Smlouvy a jejich význam

Smlouvy řadí právní věda do oblasti soukromého práva, konkrétně práva závazkového, jakožto podoblasti práva občanského. Závazky vznikají nejčastěji právě ze smluv (ex contractu), jak uvádí Švestka, Dvořák (2009, s. 66) a dále pak na základě jiných právních skutečností např. kvazismluv, deliktů a kvazideliktů (§ 1723 NOZ), viz HULMÁK a kol. (2014, s. 2).

Smlouva je dle Švestky a kol. (2008, s. 317) dominantní právní institut, jehož prostřednictvím se uskutečňují iniciativy, zájmy, preference a potřeby subjektů občanskoprávních vztahů v podmínkách tržního hospodářství, svobodné soutěže a konkurence vznikající na základě jejich oboustranných shodných projevů vůle (spojení tržního hospodářství a smluvního principu).

#### 2.2.2 Definice smlouvy

Smlouva sama není v českém právním řádu definována. Právní teorie označuje smlouvu (kontrakt) obecně jako dvoustranný právní úkon (dvoustranné právní jednání), k jehož vzniku je třeba dvou právních jednání, návrhu a jeho přijetí. Právní jednání a jejich náležitosti jsou



upraveny v § 545 a následujících nového občanského zákoníku (zákon 89/2012 Sb., dále též „NOZ“).

### **2.2.3 Smlouva v systému práva**

Pod pojmem smlouva většinou rozumíme tzv. soukromoprávní smlouvy, jakými jsou například smlouva kupní, darovací či nájemní. Kromě těchto soukromoprávních smluv, zná český právní řád i smlouvy mezinárodní či smlouvy veřejnoprávní, které však nejsou předmětem této práce.

Smlouvou je dle právní definice pouze právní jednání, které směřuje ke vzniku závazku. Respektuje se tradiční členění mezi smlouvami, které zakládají závazek, a ostatními smlouvami (Pothier, 2000, s. 3). Ty druhé se často označují jako dohody (Hulmák, 2014, s. 1).

Právní úprava soukromoprávních smluv jakožto podkategorie relativních majetkových práv je obecně zakotvena v § 1724 a následujících nového občanského zákoníku. Tato ustanovení, spolu s obecnými ustanoveními o právních jednáních (§ 545 a následující NOZ), se pak subsidiárně aplikují na všechny soukromoprávní smluvní vztahy, ledaže by speciální zákon výslovně stanovil jinak. Pak by samozřejmě měla přednost taková zvláštní úprava.

### **2.2.4 Uzavření smlouvy**

Základním znakem smluvního práva je autonomie vůle. Ta zahrnuje i svobodu navrhovatele rozhodnout se, zda učiní nabídku či ne (Hulmák, 2014, s. 1). Stejně tak má druhá strana právo nabídku přijmout nebo nepřijmout.

Jak vyplývá z výše uvedeného, k uzavření smlouvy je třeba dvou svobodných právních úkonů – nabídky a jejího přijetí. Návrh na uzavření smlouvy, který NOZ označuje jako „nabídku“, je právním jednáním, ze kterého musí být zřejmé, že ten, kdo jej činí, má úmysl uzavřít určitou smlouvu s osobou, vůči níž nabídku činí. Dle § 1732 NOZ je nutné, aby takové právní jednání obsahovalo podstatné náležitosti smlouvy tak, aby smlouva mohla být uzavřena jeho jednoduchým a nepodmíněným přijetím, a pokud z něho plyne vůle navrhovatele být smlouvou vázán, bude-li nabídka přijata.

Na rozdíl od předchozí úpravy NOZ jasně stanoví v § 1732 (2), že návrh dodat zboží nebo poskytnout službu za určenou cenu učiněný při podnikatelské činnosti reklamou, v katalogu nebo vystavením zboží je nabídkou s výhradou vyčerpání zásob nebo ztráty schopnosti podnikatele plnit. I reklama je tak nabídkou, kterou stačí přijmout. Podnikatel takto inzerující zboží je však chráněn podmíněností takové nabídky možností plnit a dostatkem zásob. Na tomto místě je nutné uvést, že smlouva o dílo bude spadat do kategorie služeb, a proto jedinou podmínkou bude objektivní schopnost podnikatele plnit.

Ke vzniku smlouvy je nutné, aby řádně učiněná nabídka byla náležitě přijata. K tomu dojde dle § 1740 NOZ včasným prohlášením učiněným osobou, které byl návrh určen, nebo jiné její včasné jednání, z něhož lze dovodit její souhlas.

Na tomto místě je vhodné zmínit, že NOZ v § 1770 umožňuje uzavření smlouvy i jiným způsobem než nabídkou a jejím přijetím. Pro takový případ se však ustanovení o nabídce a o přijetí nabídky použijí přiměřeně i na případy, kdy strany ujednají pro uzavření smlouvy jiný postup. Do této kategorie pak budou spadat všelijaké elektronické způsoby uzavírání smluv, pokud z nich nevyplývá nabídka dle výše zmíněných ustanovení.

Úprava způsobu uzavírání smluv je dle NOZ dispozitivní, a proto si strany mohou samy zvolit či definovat mechanismus uzavření smlouvy. Bude se jednat například o různé formuláře, potvrzení či elektronické systémy.

Smlouva o dílo nemá zvláštní ustanovení o jejím vzniku a použijí se tak obecná ustanovení občanského zákoníku.

### **2.2.5 Forma smlouvy o dílo**

Z úvodu citovaného ustanovení je zřejmé, že smlouva o dílo nemusí být písemná a nemusí splňovat ani další formální náležitosti, jako je například nutnost ověření podpisů. Lze ji tedy uzavřít písemně, ústně či konkludentně.

Strany smlouvy si pak mohou v písemně ujednané smlouvě smluvit, že takovou smlouvu bude možné měnit jen písemně, čímž sami omezí neformálnost tohoto smluvního typu.

Písemná forma právního úkonu předpokládá existenci dvou náležitostí: písemnosti a podpisu (Švestka, 2009, s. 363). Podpis může být nahrazen mechanickými prostředky tam, kde je to obvyklé. Jiný právní předpis stanoví, jak lze při právním jednání učiněném elektronickými prostředky písemnost elektronicky podepsat. Tímto jiným právním předpisem je dle Kmenta (2016, s. 1) zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, který spolu s doprovodným zákonem č. 298/2017 Sb. adaptuje valnou část čerstvě účinného evropského nařízení č. 910/2014 (tzv. „eIDAS“).

Podpis by se měl skládat ze jména a příjmení, postačí však i příjmení. Lze též připustit i uvedení pseudonymu za předpokladu, že to bude známý pseudonym umožňující určení jednající osoby. Obecně lze setrvat na požadavku, že je nutný podpis vlastnoruční (bez ohledu na to, zda je i celé právní jednání učiněno vlastnoručně, či např. sepsáno v textovém editoru). Podpis by totiž měl plnit zejména funkci určení osoby, která právní jednání učinila. I z tohoto důvodu lze na požadavku vlastnoručního podpisu trvat (Hulmák, 2014, s. 2020). U cizinců je možno akceptovat i znaky. Podpis nemusí být čitelný. Pokud je to obvyklé, může být podpis nahrazen i podpisovým razítkem. Podpis tedy může být nahrazen mechanickými prostředky (pokud je to obvyklé) nebo elektronickými prostředky (pokud strana disponuje elektronickým podpisem).

### **2.2.6 Obecné rozlišení druhů smluv**

Smlouvy dělí právní teorie dle druhu do několika kategorií. Teorie rozlišuje smlouvy pojmenované a nepojmenované (inominátní) tedy takové, které nejsou jako smluvní typ upraveny v občanském zákoníku nebo jiném zákoně (Hulmák, 2014, s. 13). Uplatní se zde obecné limity autonomie vůle (§ 1725). Pojmenované smlouvy jsou uvedeny jako smluvní typ včetně jejich náležitostí v části čtvrté, hlava II, nového občanského zákoníku.

Dle formálních požadavků dělí Hendrych (2009, Beck-online) smlouvy na ústní, písemné a konkludentní (tedy projevem učiněným jinak než výslovně, např. jednáním). Nový občanský zákoník přinesl možnost uzavřít smlouvu i jinak než přijetím nabídky, vždy je však nutné, aby strany ujednaly obsah smlouvy. Smlouvy lze také dělit na dvoustranné (např. právě smlouva o dílo) a vícestranné (např. smlouva o sdružení, resp. spolku).

### **2.2.7 Odlišení smlouvy o dílo od jiných smluvních typů**

Nejčastěji budou problémy správné kvalifikace smlouvy dopadat na situace, kdy předmětem smlouvy bude dodání věci nebo její zhotovení na míru a kdy by tedy mohlo přicházet v úvahu

i použití ustanovení o kupní smlouvě. NOZ vymezuje dílo negativně, a to s ohledem na smlouvu kupní. To znamená, že dle zákona lze za dílo považovat vše, co nespadá pod kupní smlouvu, s omezeními, která následují po obecném vymezení (Štandera, 2014, s 9). Rozhodujícím faktorem bude v takovém případě poměr práce a materiálu. To se však netýká předmětu smlouvy rozebírané v této práci, protože stavba je typickým příkladem předmětu smlouvy o dílo.

V § 2587 NOZ, který definuje, co se rozumí dílem, je zhotovení určité věci uvedeno na prvním místě. Takové zhotovení věci nebude smlouvou o dílo, pokud spadá pod kupní smlouvu, nesmí tedy jít o prodej stavby stojící na pozemku, resp. pozemku včetně stavby na něm umístěné. Co se týče stavby jako předmětu díla, nepředpokládá NOZ, že se bude jednat o smlouvu smíšenou nebo inominátní. Aby bylo postaveno na jisto, že na stavby jako smluvní plnění nebudou použity jiné smluvní typy, stanoví věta druhá § 2587 NOZ: „Dílem se rozumí vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části.“

V úvahu ještě připadá odlišení smluv o dílo od smluv příkazních nebo nepojmenovaných smluv o poskytování služeb (Hulmák, 2014, 1042). Rozdílem bude v takových případech to, zda je předmětem smlouvy činnost (smlouvy příkazní typu dle dílu 5, hlavy II NOZ) nebo určité hmotné nebo nehmotné dílo – tedy výsledek činnosti.

## **2.3 Právní úprava smlouvy o dílo v NOZ**

### **2.3.1 Právní úprava smlouvy o dílo před účinností nového občanského zákoníku**

Smlouva o dílo byla do 1.1.2014, tedy dne, kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb. upravena ve dvou zákonech. Jednalo se o úpravu v občanském zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.) a o úpravu v obchodním zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb.).

Ustanovení smlouvy o dílo dle občanského zákoníku se užilo ve všech případech kromě těch, kdy měla být použita speciální úprava dle obchodního zákoníku. Kdy se tak dělo, bylo stanoveno v § 261 obchodního zákoníku. Jednalo se o případy, kdy obě strany byly podnikateli nebo kdy byly smlouvy o dílo uzavírány mezi státem, státní organizací nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkaly zabezpečování veřejných potřeb.

Nad rámec výše uvedených situací měly strany možnost si sjednat použití ustanovení obchodního zákoníku i v občanskoprávních vztazích dle § 262 obchodního zákoníku. Opačná dohoda, dle které by si například dva podnikatelé ujednali, že se jejich vztah bude řídit občanským zákoníkem však nebyla možná (Marek, 2009, s. 41).

Otázka, zda se konkrétní smlouva řídí režimem občanského nebo obchodního zákoníku, nebyla jen teoretická. Vzhledem k rozdílné úpravě v obou kodexech měla praktický dopad na smlouvu a jednání stran.

Obě úpravy se lišily již samotnou definicí díla, která byla dle občanského zákoníku širší a zahrnovala tak i smlouvy, které by byly dle obchodního zákoníku považovány za jiný smluvní typ, nejčastěji za smlouvu kupní.

Hlavním rozdílem však byla úprava týkající se ceny díla. Dle ust. § 546 odst. 1 obchodního zákoníku platilo, že nebyla-li dohodnutá cena ve smlouvě, byl objednatel povinen zaplatit cenu, která se obvykle platí za srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy a dle ust. § 547 odst. 2 a 3 se mohl zhotovitel domáhat zvýšení ceny o náklady, které nebyly zahrnuty do rozpočtu (Nerad, 2016, online).

**Vysoká škola ekonomie a managementu**  
**Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

Dle ust. § 365 odst. 1 občanského zákoníku byla-li cena díla dohodnuta podle rozpočtu, nesměla být bez souhlasu objednatele zvýšena. Práce a náklady do rozpočtu nezahrnuté šlo účtovat pouze tehdy, schválil-li je objednatel písemně, nebo jestliže písemně práce dodatečně objednal (Nerad, 2016, online).

Je tedy zřejmé, že pokud se týkalo v praxi naprosto běžné situace, kdy došlo v rámci provádění díla mezi stranami k ústní dohodě o jeho rozšíření, ale nedošlo přitom k uzavření písemného dodatku ke smlouvě o dílo, byl pro objednatele, pokud byl spotřebitelem, při případném sporu příznivější režim zákona č. 40/1964 Sb. (za nespornou již považují skutečnost, že plnění z titulu víceprací beze změny uzavřené smlouvy o dílo nebylo bezdůvodným obohacením objednatele na úkor zhotovitele, neboť v takovém případě se nenaplnila žádná ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení upravených v § 451 a § 454 občanského zákoníku). Aplikaci občanského zákoníku jako pro objednatele „příznivějšího“ právního předpisu lze dovodit i z ustanovení § 55 odst. 3 občanského zákoníku, podle kterého v pochybnostech o významu spotřebitelských smluv platí výklad pro spotřebitele příznivější.

Bylo tedy lhostejno, zda smlouva byla uzavřena v režimu obchodního zákoníku, neboť v případě sporu bylo třeba vždy aplikovat pro spotřebitele režim příznivější, tedy režim občanského zákoníku. Tuto premisu opakovaně potvrdil Nejvyšší soud ČR, mimo jiné i v rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 1069/2014, ze kterého se podává, že ustanovení občanského zákoníku nebo zvláštních právních předpisů o spotřebitelských smlouvách, adhezních smlouvách zneužívajících klauzulích a jiná ustanovení směřující k ochraně spotřebitele, je třeba použít vždy, je-li to ve prospěch smluvní strany, která není podnikatelem (Nerad, 2016, online).

Byla-li vyřešena otázka řídicího právního předpisu, stojí ve vztahu k vícepracím prováděným bez písemného dodatku ke smlouvě o dílo za připomenutí ještě rozhodnutí NS ČR sp.zn.: 33 Cdo 4276/2010. Z tohoto rozhodnutí vyplývá, že zhotovitel nemůže cenu díla sjednanou podle rozpočtu zvýšit jednostranně, bez ohledu na objednatele, neboť účelem určení ceny podle rozpočtu je poskytnout objednateli záruku, že cena nepřekročí určitou částku (popř. že nebudou vykonány jiné práce nebo vynaloženy jiné náklady než dohodnuté ve smlouvě).

Zákon však rozlišoval mezi zvýšením ceny u prací a nákladů do rozpočtu zahrnutých, a u prací a nákladů do rozpočtu nezahrnutých.

Zatímco pro změnu ceny prací a nákladů do rozpočtu nezahrnutých (jde současně o změnu předmětu dohodnuté smlouvy) se vyžaduje jednostranný právní úkon objednatele v písemné formě (schválení, či dodatečné objednání), pro zvýšení ceny prací a nákladů do rozpočtu zahrnutých zákon písemnou formu tohoto úkonu nežadá; ke zvýšení ceny díla postačuje souhlas objednatele.

Pokud byla ve smlouvě o dílo sjednána cena podle položkového rozpočtu s uvedením cen za jednotky, nebo množství materiálu a prací, který byl vyhotoven zhotovitelem a byl součástí smlouvy o dílo, a zhotovitel se zároveň zavázal provést dílo podle stanoveného rozpočtu, neumožňovalo mu ustanovení § 635 odst. 1 obč. zák., aby takto stanovenou rozpočtovanou cenu jednostranně navyšoval. To se právě často týkalo složitých děl, jakými jsou právě stavby (Švestka a kol., 2009, s. 1813).

Jiným rozdílem mezi občanskoprávní a obchodněprávní úpravou smlouvy o dílo byla otázka převzetí vadného díla. Judikatura Nejvyššího soudu ke smlouvě o dílo dle občanského zákoníku se ustálila na závěru, že má-li dílo vady, není objednatel povinen jej převzít a zhotoviteli nevznikne právo na zaplacení ceny díla. Pokud se však objednatel rozhodne vadné dílo převzít, považuje se dílo za provedené, zhotoviteli vzniká právo na zaplacení ceny díla, zatímco objednateli současně náleží práva z odpovědnosti za vady. Naopak judikatura

Nejvyššího soudu ke smlouvě o dílo dle obchodního zákoníku šla opačnou cestou a dospěla k závěru, že dílo, které je vadné a má nedodělky, nelze ve smyslu § 554 odst. 1 obch. zák. považovat za dílo provedené, a to ani tehdy, když je objednatel převezme. Pokud mezi účastníky nebylo sjednáno jinak, zhotoviteli v takovém případě právo na zaplacení ceny díla nevznikne (Pikna, 2017, online).

Další rozdíly pak vyplývaly z obecných ustanovení v obou kodexech, respektive právních režimech.

### **2.3.2 Porovnání právní úpravy smlouvy o dílo v současnosti a před účinností nového občanského zákoníku**

Vzhledem k tomu, že se tato práce zabývá smlouvou o dílo mezi podnikateli v rámci jejich podnikatelské činnosti, je při porovnání minulé a stávající úpravy smlouvy o dílo vhodné vzít za vzor úpravu smlouvy o dílo dle obchodního zákoníku. Ta byla zároveň vzata za základ návrhu nové úpravy s přihlédnutím k některým zahraničním úpravám (Hulmák, 2014, s. 1036).

Dle ustanovení § 2586 odst. 1 NOZ sice dílo na rozdíl od § 536 odst. 1 obchodního zákoníku nemusí být „určité“, avšak požadavek určitosti lze dovodit z ostatních ustanovení nové právní úpravy (Štandera, 2013, s. 2).

Dalším rozdílem je to, že cenu díla lze sjednat jednak přímou dohodou stran o ceně nebo ji určit nepřímou, přičemž je zřejmé, že určující pro vůli stran bylo smlouvu o dílo přesto uzavřít, tedy i bez takové dohody o přímém určení ceny díla (Hulmák, 2014, s. 1038). Mimo stanovení ceny pevnou částkou, způsobem jejího výpočtu nebo odhadem tak není nezbytně nutné sjednat cenu díla vůbec. Pokud v takovém případě smluvní strany projeví vůli smlouvu o dílo uzavřít bez určení ceny, pak se dle ustanovení § 2586 odst. 2 NOZ platí cena odpovídající ceně placené za totéž nebo srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy o dílo a za obdobných podmínek.

Provedení díla je obsaženo v ustanoveních § 2604 a § 2605 NOZ, dle nichž je dílo provedeno, je-li dokončeno a předáno, přičemž dílo je dokončeno, je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu. Objednatel pak takovéto dokončené dílo převezme s výhradami, nebo bez výhrad. Přitom platí, že převezme-li objednatel dílo bez výhrad, nepřizná mu soud právo ze zjevné vady díla, namítne-li zhotovitel, že právo nebylo uplatněno včas (Pikna, 2017, online). Úprava provedení díla obsažená v novém občanském zákoníku tak vykazuje oproti oběma úpravám účinným dříve podstatné změny, protože objednatel je povinen převzít i dílo nikoli bezvadné, pokud je takové dílo schopno sloužit svému účelu a objednatel nebude v užívání díla těmito vadami omezen ani nepodstatným způsobem. Kromě jazykového zpřesnění (dokončení místo ukončení) dochází především k novému věcnému řešení předpokladů dokončení díla (Hulmák, 2014, s. 1090).

Stejně jako v dříve účinné právní úpravě vzniká podle (§ 2610 odst. 1 NOZ) právo na zaplacení díla jeho provedením (Štenglová, 2018, s. 63), avšak v případě vadného plnění odkazoval § 560 odst. 4 obchodního zákoníku na obdobné použití ustanovení o vadném plnění u kupní smlouvy (Štenglová, 2018, s. 122). Další rozdíly pak de facto budou vyplývat z rozdílů v úpravě kupní smlouvy, jejichž analýza by však výrazně překračovala stanovené téma této práce.

### **2.3.3 Dílo**

Dílo nebo též smlouva o dílo je upravena v části čtvrté, hlava II, díl 8 v § 2586 NOZ a následujících. Oproti dřívější právní situaci, kdy byla smlouva o dílo jinak upravena v občanském a jinak v obchodním zákoníku, došlo k odstranění tohoto dualismu a tím pádem i ke zjednodušení celého tohoto smluvního institutu. Definiční vymezení díla pak vychází z úpravy § 536 odst. 2 obchodního zákoníku (Hulmák, 2014, 1042). I většina jeho ostatních ustanovení byla přejata z obchodního zákoníku, jak je podrobněji uvedeno níže.

Dle základního ustanovení v § 2586 odst. 1 se smlouvou o dílo zhotovitel zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu.

Co se rozumí dílem je pak definováno v § 2587 NOZ s tím, že dílem se rozumí zhotovení určité věci, nespadá-li pod kupní smlouvu, a dále údržba, oprava nebo úprava věci, nebo činnost s jiným výsledkem. Dílem se rozumí vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části. Nově definiční vymezení vychází z toho, že dílem je vždy určitá činnost. Od „díla“ je nutno odlišit „předmět díla“, kterým je výsledek činnosti, která je dílem, tj. určitá nově vytvořená věc či změna věci (např. u opravy) nebo jiný výsledek činnosti (Hulmák, 2014, 1040).

#### **2.3.4 Stavba jako předmět díla**

Stavba jako předmět díla je nově zvlášť upravena v části čtvrté, hlava II, díl 8, oddíl 3, tedy v § 2623 NOZ a následujících. Stavba jako předmět díla je podkategorií smlouvy o dílo, a proto se na smlouvu o úpravě nemovité věci a na smlouvu o zhotovení, opravě nebo úpravě stavby použijí ustanovení prvního oddílu dílu 8, hlava II, část čtvrtá, není-li v ustanoveních týkajících se stavby jako předmětu díla stanoveno jinak.

NOZ oproti dosavadní právní úpravě zvolil cestu vyčlenění úpravy smlouvy o dílo v případě, že je dílem stavba. V dobách účinnosti ObčZ nebyly smlouvy o stavební díla uceleně upraveny, a to navzdory skutečnosti, že se jistě jedná o specifickou oblast, přičemž v naznačených případech vznikala celá řada problémů a sporů. Z tohoto důvodu se tedy zákonodárce rozhodl pro speciální úpravu, dle jeho názoru, problematických oblastí a specifík stavby jako díla.

V první řadě je však třeba vymezit základní pojem tohoto oddílu, a to pojem stavba. Dle teoretického přístupu lze za stavbu považovat jakékoli stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií, a to bez ohledu na jeho stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Jedná se tak bezesporu o neurčitý právní pojem technického obsahu. V praxi pak otázku, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu či nikoli, posuzuje stavební úřad, přičemž základní úprava této oblasti je obsažena ve stavebním zákoně (Štandera, 2013, s. 137).

### **2.4 Náležitosti smlouvy o dílo**

Vzhledem k dispozitivní povaze NOZ, která je zakotvena v § 1 odst. 2 NOZ, bude i v případě smlouvy o dílo možné ujednat si práva a povinnosti odlišně od ustanovení zákona, nebude-li takové ujednání porušovat dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti. Při splnění níže uvedených podstatných náležitostí pak bude na takovou smlouvu pohlíženo jako na smlouvu o dílo bez ohledu na to, jak je taková smlouva nazvána. V případě výstavby se lze nejčastěji setkat s názvy jako smlouva o provedení, vybudování či zhotovení stavby, smlouva o rekonstrukci, úpravě či opravě nebo například smlouva o demolici či odstranění stavby.

Od smlouvy o dílo, jejímž předmětem je stavba, je nutno odlišovat smlouvu o výstavbě, jejímž předmětem je hlavně úprava vztahů vlastníků nebo uživatelů (současných nebo budoucích) jednotek určitého domu. Smlouva o výstavbě je jiný a velmi specifický smluvní typ, který je upraven v § 1170 NOZ. Smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek. Pro práva a povinnosti stran platí přiměřeně ustanovení NOZ zákona o společnosti. Smlouva o výstavbě se praxi nepoužívá často, jedná se však o smlouvu, dle které si strany sjednávají, jak se budou podílet na výstavbě, dokončení nebo na změně nejčastěji bytového domu. Jedná se tedy o smluvní typ, který má upravit spolupráci a součinnost stran ohledně výstavby, nikoli o smlouvu týkající se provedení díla či stavby.

#### **2.4.1 Podstatné náležitosti**

Občanskoprávní teorie (Knappová, 2002, s. 78) uvádí, že podstatné náležitosti smlouvy jsou takové části jejího obsahu, které právní úkon charakterizují, či jej právně identifikují a zároveň dostatečně odlišují od jiných právních úkonů. Smluvní strany se tedy na základě zákonné úpravy musí pro platné uzavření smlouvy o dílo především dostatečně určitě dohodnout na předmětu smlouvy, v tomto případě tedy na díle, a dohodnout na úplatnosti provedení díla (Štandera, 2013, s. 2).

##### **Předmět smlouvy**

Podstatnou náležitostí smlouvy o dílo bude v první řadě vymezení díla. Dílo musí být vymezeno dostatečně, aby smlouva mohla být kvalifikována jako smlouva o dílo. Dílem se rozumí cílově zaměřená činnost zhotovitele, která směřuje k jejímu hmotně zachycenému výsledku. Zahrnuje v sobě stránku pracovní a materiální. Pracovní stránkou je činnost vykonávaná samostatně a podnikatelsky. Materiální hledisko vyjadřuje změnu vlastností hmotné věci, v níž se promítá výsledek činnosti, vykonávané podle smlouvy. Předmětem díla je věc, která dílo zachycuje (Bejček, 2010, s. 336).

##### **Cena díla**

Cena díla je ujednána dostatečně určitě, je-li dohodnut alespoň způsob jejího určení, anebo je-li určena alespoň odhadem. Mají-li strany vůli uzavřít smlouvu bez určení ceny díla, platí za ujednanou cena placená za totéž nebo srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek. Další požadavky na cenu díla nový občanský zákoník v § 2586 odst. 2 neklade. Cenu díla lze určit několika způsoby, např. konkrétní částkou, způsobem určení (měnový kurs, inflační doložku, vývoj ceny akcií apod.). Vždy však musí jít o dostatečně určité vymezení, aby v určitém čase byla cena díla objektivně zjistitelná (Hulmák, 2014, s. 1038).

Právo na zaplacení ceny díla vzniká dle ustanovení § 2610 NOZ provedením díla. Je třeba vycházet z toho, že toto ustanovení je možné považovat za dispozitivní, takže si strany mohou ujednat, že právo na zaplacení ceny díla vznikne i dříve nebo později.

Dle § 1963 odst. 1 NOZ je-li obsahem vzájemného závazku podnikatelů povinnost dodat zboží nebo službu za úplatu, je cena splatná, aniž je zapotřebí výzvy k placení, do třiceti dnů ode dne, kdy byla dlužníku doručena faktura nebo jiná výzva podobné povahy, anebo ode dne obdržení zboží nebo služby, podle toho, který z těchto dnů nastal později (Fiala, Mayer, 2014, online).

Pokud si však smluvní strany ujednaly převzetí zboží nebo služby, popřípadě ověření, zda bylo řádně splněno, je cena splatná do třiceti dnů ode dne převzetí, popřípadě ověření. Pokud vezmeme v úvahu dva nejčastější smluvní typy – kupní smlouvu a smlouvu o dílo (Fiala,

Mayer, 2014, online), lze mít za to, že převzetí předmětu koupě nebo díla, popř. ověření, že bylo splněno řádně, bude ujednáno ve většině takových smluv. U kupní smlouvy tedy bude kupní cena splatná do 30 dnů od odevzdání předmětu koupě kupujícímu a u smlouvy o dílo bude cena díla splatná do 30 dnů od převzetí díla objednatelem, resp. do 30 dnů od ověření, že bylo splněno řádně (Fiala, Mayer, 2014, online).

Občanský zákoník i Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/7/EU ze dne 16.2.2011 o postupu proti opožděným platbám v obchodních transakcích mluví o zboží nebo službě, nicméně i s ohledem na Preambuli Směrnice, zejména na body (8), (9) a (11) se komentátoři shodují, že se pravidla obsažená v občanském zákoníku, resp. Směrnici, použijí i v rámci smlouvy o dílo.

V odst. 2 § 1963 NOZ je pak stanoveno, že smluvní strany si mohou sjednat dobu splatnosti delší šedesáti dnů jen tehdy, pokud to není vůči věřiteli hrubě nespravedlivé. Stojí za povšimnutí, že občanský zákoník používá pojem doba splatnosti a nikoli lhůta splatnosti (Fiala, Mayer, 2014, online). V případě smlouvy o dílo často může být slabší stranou zhotovitel, neboť velcí investoři disponují značnou vyjednávací silou, a právě na tyto situace směrnice pomýšlí. Bude-li slabší stranou objednatel (např. v případě rodinných domků), bude jen na jeho uvážení, jakou částku bude ochoten zaplatit před dokončením díla nebo před jeho zahájením.

Provádí-li se dílo po částech nebo se značnými náklady a strany si neujednaly-li placení zálohy, může zhotovitel požadovat během provádění díla přiměřenou část odměny s přihlédnutím k vynaloženým nákladům (§ 2611 NOZ). V případě staveb se bude jednat zejména o náklady na stavební materiál. Ale stejně tak by se mohl zhotovitel, za stejných podmínek, zřejmě domáhat převzetí jednotlivých stupňů dokončeného díla. V praxi je proto běžné sjednání tzv. harmonogramu prací (Hulmák, 2014, s. 1093).

Zmaří-li objednatel provedení díla z důvodu, za nějž odpovídá, náleží zhotoviteli cena za dílo snížená o to, co zhotovitel neprovedením díla ušetřil (§ 2613 NOZ).

#### Pevná cena

V případě drobných staveb se často uplatní pevná cena stanovená dohodou stran předem. Tento způsob určení ceny stavby je však nevhodný pro stavby, kde nelze předem spočítat náklady na provedení díla a tedy ani jeho cenu.

#### Změna díla s pevně určenou cenou

Dohodnou-li se strany po uzavření smlouvy na omezení rozsahu díla a neujednají-li důsledky pro výši ceny, zaplatí objednatel cenu upravenou s přihlédnutím k rozdílu v rozsahu nutné činnosti a v účelných nákladech spojených se změněným prováděním díla (§ 2614 NOZ).

#### Cena určená odhadem

Pokud strany, nejčastěji pak zhotovitel, určí cenu odhadem, může se stát, že dojde k jejímu podstatnému překročení. Na tuto situaci pamatuje odstavec 1 § 2612 odst. 1 NOZ, který v takovém případě ukládá zhotoviteli povinnost takové zjištění bez zbytečného odkladu oznámit objednateli s odůvodněným určením nové ceny; neučiní-li to bez zbytečného odkladu poté, co potřebu zvýšení ceny zjistil, anebo zjistit měl a mohl, nemá právo na zaplacení rozdílu v ceně. Dle § 2612 odst. 2 NOZ pak může objednatel od smlouvy odstoupit; poměrnou část původně určené ceny zhotoviteli zaplatí, má-li z částečného plnění zhotovitele prospěch. Neodstoupí-li objednatel od smlouvy bez zbytečného odkladu po doručení oznámení o vyšší ceně, platí, že se zvýšením ceny souhlasí. Pro úplnost je ještě třeba dodat, že



nepodstatné překročení ceny je zahrnuto ve smluvním ujednání, a proto se souhlas objednatel s tímto postupem předpokládá (Hulmák, 2014, s. 1094).

#### Cena podle rozpočtu

Cenu lze také určit podle rozpočtu. To bude asi nejčastější způsob určení ceny pro díla ve stavebnictví. Důvodem bude mimo jiné délka provádění díla a velký vliv cen použitého materiálu na konečnou cenu díla. Dle § 2620 NOZ však u ceny sjednané odkazem na rozpočet, který je součástí smlouvy nebo byl objednateli sdělen zhotovitelem do uzavření smlouvy, nemůže ani objednatel ani zhotovitel žádat její změnu proto, že si dílo vyžádalo jiné úsilí nebo jiné náklady, než bylo předpokládáno. Nově právní úprava zavádí možnost soudu podle jeho uvážení zasáhnout do ujednání smluvních stran o ceně (Hulmák, 2014, s. 1115), a to nastane-li zcela mimořádná nepředvídatelná okolnost, která dokončení díla podstatně ztěžuje. Samozřejmě, že převzala-li jedna ze stran riziko změny okolností, nebo jedná-li se o okolnost, o níž některá ze stran předem prohlásila, že nenastane, ke změně ceny nedojde.

Toto ustanovení tak stranám nedává prakticky žádné vodítko, jak se s takovou situací vypořádat. Bude proto vhodné ve smlouvě stanovit mechanismus úpravy konečné ceny při změně cen nebo okolností.

Pomoc v takové situaci neposkytuje ani § 2621 NOZ, který stanoví, že bylo-li dílo zadáno podle rozpočtu, nemůže zhotovitel požadovat zvýšení ceny za dílo, ani mají-li rozsah nebo nákladnost práce za následek překročení rozpočtu. Byla-li zaručena úplnost rozpočtu, nemůže zhotovitel díla požadovat zvýšení ceny za dílo, objeví-li se potřeba dalších prací k dokončení díla. Zhotovitel je povinen na žádost objednatel vymezit dosavadní postup prací, a to včetně nákladů, které byly na provádění díla vynaloženy. Zhotovitel musí být k podání informací vyzván objednatel. Pokud však objednatel projeví zájem být informován, je k tomuto úkonu zhotovitel povinen (Štandera, 2013 s. 140).

U stavebních děl má pak objednatel dle § 2625 navíc ještě právo na vyúčtování, a to pokud byla cena díla určena s odkazem na skutečný rozsah práce a její hodnotu nebo na hodnotu použitých věcí a výši dalších nákladů. V takovém případě vyúčtuje zhotovitel na žádost objednatel dosavadní postup prací, jakož i dosud vynaložené náklady.

#### Cena na základě rozpočtu s výhradou

Strany mají v souladu s § 2622 NOZ možnost uvést ve smlouvě, kde je sjednána cena na základě rozpočtu s výhradou, že se nezaručuje jeho úplnost, nebo s výhradou, že rozpočet je nezávazný, může zhotovitel požadovat zvýšení ceny, objeví-li se v případě rozpočtu s výhradou nezaručené úplnosti při provádění díla potřeba činností do rozpočtu nezahrnutých, pokud nebyly předvídatelné v době uzavření smlouvy, a v případě rozpočtu s výhradou nezávaznosti to, o čem nevyhnutelně převýší náklady účelně vynaložené zhotovitelem náklady zahrnuté do rozpočtu. Nedojde-li k dohodě stran, odkazuje je NOZ opět na soud. V praxi je tento způsob určení ceny spojován především s prováděním opravy staveb, kdy zhotovitel odhadne před prováděním díla sice s odbornou péčí rozsah díla, avšak v průběhu realizace zjistí, že stavba je v horším stavu či je z jiného materiálu, než o jakém uvažoval v souvislosti s původními podmínkami realizace díla (Štandera, 2013 s. 133).

V případě stanovení ceny na základě rozpočtu s výhradou ukládá § 2622 (2) NOZ zhotoviteli povinnost oznámit nutnost překročení rozpočtované částky a výši požadovaného zvýšení ceny bez zbytečného odkladu poté, kdy se při provádění díla ukázala jeho nevyhnutelnost. I v takovém případě však může objednatel bez zbytečného odkladu odstoupit od smlouvy, požaduje-li zhotovitel zvýšení o více než 10 % ceny podle rozpočtu. V tomto případě je

objednatel povinen nahradit zhotoviteli část ceny odpovídající rozsahu částečného provedení díla podle rozpočtu.

Cena stanovená kombinací pevné částky, položkového rozpočtu a variabilní části

V praxi bude v případě větších stavebních celků cena stanovena nejčastěji kombinací pevné částky, položkového rozpočtu a variabilní části. Strany si v takovém případě sjednávají mechanismus úprav konečné ceny tak, aby byl dostatečně flexibilní a umožnil jim pokračovat v plnění dle smlouvy i v případě nutných změn, ale zároveň je chránil před neočekávaným zvýšením ceny pro objednatele nebo neuznáním nutného zvýšení ceny a nutnost nést další náklady ze strany zhotovitele.

Nejzásadnějším problémem stanovení ceny je skutečnost, že byla-li cena díla určena na základě rozpočtu, přičemž tento rozpočet byl buď s výhradou, že se nezaručuje jeho úplnost, nebo s výhradou, že rozpočet je nezávazný. Z toho jasně plyne, že oba z naznačených druhů rozpočtů jsou specifické a vymykají se obecné úpravě rozpočtu. Z tohoto důvodu si strany musí tento typ rozpočtů nejen sjednat, tedy dohodnout se na naznačených účincích, ale je vhodné tuto skutečnost také smluvně zakotvit. Pro větší právní jistotu by si tedy měly strany ve smlouvě přímo určit, o jaký rozpočet se jedná, tzn. výslovně zakotvit zmíněné výhrady (neúplnost, nezávaznost), neboť jen za předpokladu dohody a následně i prokázání neúplnosti či nezávaznosti rozpočtu je možné manipulovat s cenou v souladu s rozebíraným ustanovením (Štandera, 2013 s. 136).

Způsob provádění díla dle zákonné úpravy

Dle § 2589 NOZ zhotovitel buď provede dílo osobně, anebo je nechá provést pod svým osobním vedením. To neplatí, není-li provedení díla vázáno na osobní vlastnosti zhotovitele nebo není-li to vzhledem k povaze díla zapotřebí. § 2588 NOZ se zabývá situací, kdy zhotovitel nemůže dílo provést osobně. V případě, že provedení díla záleží ve zvláštních osobních schopnostech zhotovitele, zaniká závazek ztrátou jeho způsobilosti, nebo jeho smrtí. To neplatí, může-li dílo úspěšně provést ten, kdo převzal činnost zhotovitele jako jeho právní nástupce. V ostatních případech dle § 2588 odst. 2 NOZ smrt objednatele sama o sobě závazek neruší, ledaže se tím splnění závazku stane nemožným nebo zbytečným. To platí i v případě zániku závazku smrtí objednatele.

Bude-li se jednat o situaci, kdy je předmětem díla stavba, nebude většinou dílo vázáno na konkrétní osobu. V praxi jsou stavební práce velmi často vykonávány obchodní korporací, tzv. stavební firmou, a nikoli fyzickou osobou. Zhotovitelem tak bude osoba právnická. Tento typ osoby, tedy osoba tzv. formální, samozřejmě není sám o sobě způsobilý fakticky dílo provést. V této souvislosti je nutné poukázat na dosavadní přístup teorie i praxe, které dovodily, že za osobní provedení díla se zásadně považuje i jeho provedení pomocí zaměstnanců (Štandera, 2013 s. 20). Lze si však představit i případy, kdy bude mít zhotovitel – fyzická osoba – velmi specifické znalosti či dovednosti, a pak by přicházel v úvahu zánik smlouvy v případě jejího úmrtí, jak je uvedeno výše.

Dle § 2590 odst. 1 NOZ zhotovitel provede dílo s potřebnou péčí v ujednaném čase a obstará vše, co je k provedení díla potřeba. Na tomto místě bude vhodné se zastavit u termínu potřebné péče. Dle ustáleného výkladu a judikatury (přičemž ohledně péče bude s největší pravděpodobností možné použít i judikaturu z doby před účinností nového občanského zákoníku) může mít potřebná péče několik úrovní. Z hlediska vymezení zmíněné potřebné péče je možné konstatovat, že zhotovitel je povinen v rámci provádění díla postupovat především odborně. To lze interpretovat jako výkon činnosti postupem, který je obvyklý, pokud stejné či obdobné dílo provádějí kvalifikované osoby (Štandera, 2013 s. 25). Zákon sám nedefinuje, co je potřebnou péčí. Půjde tak o odpovědné provádění díla zhotovitelem

především v souladu se smlouvou, tedy o takové kvalitativní vymezení péče, s níž zhotovitel podle konkrétního díla s využitím svých schopností provede dílo tak, aby odpovídalo smlouvou požadovanému výsledku (Hulmák, 2014, s. 1047). Vyšší úroveň bude představovat odborná péče, které se však dle § 2631 NOZ použije ze zákona jen u děl s nehmotným výsledkem. Právní úprava obsažená v obchodním zákoníku (§ 551 a § 552) v této souvislosti požadovala vynaložení odborné péče, která představuje nepochybně vyšší stupeň odborné zdatnosti a pečlivosti, než je tomu v případě „pouhé“ potřebné péče. Nicméně vzhledem k zaměření této práce na problematiku provádění stavebních prací stavebními podnikateli, tedy osobami hlásícími se ve smyslu § 5 odst. 1 NOZ k odbornému výkonu své činnosti a náležejícími k určitému stavu, platí i pro takové zhotovitele povinnost jednat s náležitou odbornou péčí (Grulich, 2015, online).

Odstavec 2 § 2590 NOZ se pak zabývá otázkou doby plnění, pokud tato není ujednána. V takovém případě provede zhotovitel dílo v době přiměřené jeho povaze. Má se za to, že je čas plnění ujednaný ve prospěch zhotovitele. Zhotovitel tak může dílo provést ještě před sjednanou dobou, nedohodnou-li si strany jinak (Hulmák, 2014, s. 1048). To znamená, že zhotovitel může splnit dříve a objednatel musí takové dřívější plnění přijmout.

Ve většině případů bude při provádění, úpravě či opravě stavby nutná součinnost objednatele. Ta je obecně upravena v § 2591 NOZ s tím, že je-li k provedení díla nutná součinnost objednatele, určí mu zhotovitel přiměřenou lhůtu k jejímu poskytnutí. Uplyne-li lhůta marně, má zhotovitel právo podle své volby si buď zajistit náhradní plnění na účet objednatele, anebo, upozornil-li na to objednatel, odstoupit od smlouvy. Z tohoto ustanovení lze dovodit, že volbou nároku je zhotovitel vázán, neboť volbou toho či onoho nároku zaniká možnost volby druhého z nich (Hulmák, 2014, s. 1050).

Zajímavou situací pak bude případ, kdy má objednatel uzavřeno několik právně spolu nesouvisejících smluv o dílo ohledně jedné stavby. Jako příklad lze uvést zhotovitele elektrických a vodních rozvodů v domě. V takové situaci je nutné, aby takoví dodavatelé spolupracovali. Uzavře-li však objednatel s každým z nich jinou smlouvu o dílo, může skončit v situaci, kdy bude celou spolupráci těchto dvou dodavatelů muset řídit objednatel sám. Veškeré problémy s tím související pak půjdou k jeho tíži.

V obecné rovině zhotovitel není a nemůže být vázán jakýmikoli pokyny objednatele a v této souvislosti postupuje dle svého uvážení a samozřejmě na svou zodpovědnost (Štandera, 2013, s. 34).

Současně však zákon vymezuje i výjimku z tohoto obecného principu, když zakotvuje, že zhotovitel je vázán příkazy ohledně provádění díla, jen plyne-li to ze zvyklostí anebo bylo-li to ujednáno.

Právo na kontrolu provádění díla objednatelem je zakotveno v § 2593 NOZ. Zjistí-li, že zhotovitel porušuje svou povinnost, může požadovat, aby zhotovitel zajistil nápravu a prováděl dílo řádným způsobem. Neučiní-li tak zhotovitel ani v přiměřené době, může objednatel odstoupit od smlouvy, vedl-li by postup zhotovitele nepochybně k podstatnému porušení smlouvy. Toto ustanovení chrání objednatele před nekvalitním provedením díla zhotovitelem, které by bylo náročné nebo nákladné odstranit, kdyby bylo dílo dokončeno. Nedohodnou-li se strany na takových možných zásazích objednatele do provádění díla, platí, že objednatel si má vše potřebné dohodnout ve smlouvě a zbytek je na zhotoviteli. Uplatní se tedy odpovědnost zhotovitele provádět dílo s potřebnou péčí, obstarat samostatně vše, co je k provedení díla potřeba (§ 2590), na svůj náklad a nebezpečí (§ 2586) osobně nebo pod svým vedením (§ 2589) až do jeho výsledku, za který bude odpovídat (Hulmák, 2014, s. 1054).

Při zhotovování díla může dojít k situaci, kdy objednatel bude trvat na použití určité věci k provedení díla. Objednatel může být veden přesvědčením o kvalitě dané věci nebo například úmyslem ušetřit při použití materiálů nebo věcí, které již má k dispozici. Na takovou situaci pamatuje § 2594 odst. 1, který ukládá zhotoviteli upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věci, kterou mu objednatel k provedení díla předal, nebo příkazu, který mu objednatel dal. To neplatí, nemohl-li nevhodnost zjistit ani při vynaložení potřebné péče. Toto ustanovení chrání jak objednatele, o kterém se nepředpokládá znalost správných postupů provádění díla, tak i zhotovitele, který při odhalení nevhodnosti použité věci nebo pokynů a včasném sdělení objednateli nebude odpovídat za vady tím způsobené. Překáží-li nevhodná věc nebo příkaz v řádném provádění díla, zhotovitel je dle § 2594 odst. 2 povinen v nezbytném rozsahu přerušit provádění díla až do výměny věci nebo změny příkazu. Trvá-li objednatel na provádění díla s použitím předané věci nebo podle daného příkazu, má zhotovitel právo požadovat, aby tak objednatel učinil v písemné formě. Písemná forma je zde stanovena na ochranu objednatele, neboť zhotovitel se nebude moci vymluvit na skutečnost, že objednatele na nevhodnost věci či příkazu upozornil.

Judikatura tak například dovodila (NS 23 Cdo 4815/2010), že upozornil-li zhotovitel objednatele na nevhodnost předané projektové dokumentace až v době, kdy zhotovené podlahy, které byly předmětem díla, začaly praskat, nesplnil informační povinnost upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věcí převzatých od objednatele nebo pokynů daných mu objednatelem k provedení díla, jestliže zhotovitel mohl při vynaložení odborné péče zjistit nevhodnost předané projektové dokumentace k provedení díla (podlah) již před započítáním prací, případně v jejich průběhu (Hulmák, 2014, s. 1056).

Zhotovitel má navíc dle § 2595 NOZ právo odstoupit, pokud objednatel trvá na provedení díla podle zřejmě nevhodného příkazu nebo s použitím zřejmě nevhodné věci i po zhotovitelově upozornění. Pro nevhodné příkazy či nevhodné věci je vyžadován kvalifikovanější povaha jejich nevhodnosti. Tato nevhodnost musí být zřejmá (Hulmák, 2014, s. 1058).

Při provádění díla, zejména pak bude-li předmětem díla stavba, bude zhotovitel obstarávat i věci k provedení díla. Bude se jednat nejčastěji o stavební materiál, ale i o vnitřní vybavení, rozvody, okna, dveře, omítku a mnoho dalšího. Dle § 2596 NOZ opatří-li zhotovitel věc zpracovanou při provádění díla, má stran této věci, pokud se stala součástí díla, postavení prodávajícího. Má se za to, že kupní cena věci je zahrnuta v ceně díla. Taková právní úprava klade větší nároky na zhotovitele, neboť ten již v rámci uzavírání smlouvy a také stanovení ceny musí adekvátně zhodnotit cenu věcí, které budou pro dílo využity a stanou se jeho součástí, aby tuto cenu promítl do ceny díla (Štandera, 2013, s. 52). Na základě tohoto ustanovení se objednatel stane vlastníkem takové věci nebo věcí. Bude mít zároveň právo uplatnit u zhotovitele reklamaci vad takových věcí. Objednatel proto nemá povinnost zjišťovat, kde byly věci zakoupeny a vyřizovat reklamaci sám u dodavatele takové věci.

Ustanovení § 2597 NOZ stanoví, že má-li objednatel opatřit věc k provedení díla, předá ji zhotoviteli v dohodnuté době, jinak bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy. Má se za to, že se cena díla o cenu této věci nesnižuje. Neopatří-li objednatel věc včas a neučiní-li tak ani na výzvu zhotovitele v dodatečně přiměřené době, může věc opatřit zhotovitel na účet objednatele. Cenu věci a náklady účelně vynaložené s jejím opatřením objednatel zhotoviteli zaplatí bez zbytečného odkladu poté, co jej o placení zhotovitel požádá. Toto ustanovení chrání zhotovitele pro případ, že by objednatel trval na použití určité věci, ale prodléval by s jejím dodáním nebo pokud by požadoval snížení ceny o hodnotu jím dodané věci. I toto ustanovení je však dispozitivní a strany si mohou ujednat odlišné podmínky ohledně použití věci dodané objednatelem pro zhotovení díla.

Problematiku škody na věci dodané objednatelem řeší § 2598 odst. 1 NOZ tak, že objednatel nese nebezpečí škody na věci, kterou opatřil k provedení díla, dokud trvá jeho vlastnické právo k věci. U staveb bude nejčastěji objednatel vlastníkem věci po celou dobu, neboť zabudováním věci do nemovitosti, která je vlastnictvím objednatele, se taková věc stane automaticky její součástí. Pro stavební díla však nový občanský zákoník obsahuje zvláštní úpravu nebezpečí škody na věci, které přechází na objednatele až předáním díla, ledaže by ke škodě došlo i jinak (§ 2624 NOZ). Pokud jde o samotný pojem nesení nebezpečí škody na věci, je možné jej definovat jako odpovědnost za potenciální škody, které na věci vzniknou. Co se týče samotných potenciálních škod, je možné je vymezit jako ztrátu, zničení, poškození či znehodnocení věci (Štandera, 2013, s. 58).

Vzhledem k tomu, že zhotovitel není vlastníkem věci, jak vyplývá z odstavce 1 tohoto ustanovení, musí být jeho postavení odlišné, stejně tak jako právní titul jeho odpovědnosti (Štandera, 2013, s. 60). Odpovědnost zhotovitele za převzaté věci se řídí úpravou podle § 2426, zhotovitel je v postavení skladovatele a nahradí objednateli v postavení ukladatele škodu vzniklou od převzetí věci do jejího vydání, neprokáže-li, že ji nemohl odvrátit (Hulmák, 2014, s. 1064). S provedeným dílem předloží objednateli vyúčtování a vrátí mu vše, co z jeho věci nezpracoval.

Otázku vlastnického práva k předmětu díla řeší § 2599 a následující NOZ. Dle věty druhé § 2599 odst. 2 NOZ bude vlastníkem předmětu díla v případě staveb objednatel. Pro ostatní smlouvy o dílo pak bude zásadní, zda půjde o věc druhově nebo jednotlivě určenou a kde byla zhotovena. Z tohoto pohledu je tedy situace, kdy je předmětem díla stavba, jednodušší.

Obecně platí, že dílo je provedeno, je-li dokončeno a předáno. Byl-li dosud zhotovitel v širším slova smyslu pánem nad dílem, nepodléhajícím, kromě zákonných výjimek a smluvního omezení, příkazům objednatele, zhotovujícím dílo s dostatečnou péčí, zpravidla na své nebezpečí, provedením spočívajícím v dokončení a předání díla tato první část jeho odpovědnosti končí (Hulmák, 2014, s. 1077). Toto ustanovení § 2604 NOZ je však v případě staveb upraveno odchylně v ustanovení § 2628 NOZ týkajícím se stavby jako předmětu díla tak, že 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 neomezuje. Základním cílem této právní úpravy je především reagovat na dosavadní stav, a zajistit i jistou prevenci proti němu, kdy objednatel dlouhodobě odmítal převzít dílo z důvodu vad na díle, když tyto vady jsou jen nevýznamného charakteru. Praxe i teorie dovodily, že takové jednání lze považovat téměř až za šikanózní výkon práva (Štandera, 2013, s. 149). V praxi jsou pak díla často předána s výhradou nebo s požadavkem odstranění vad. To samozřejmě nemá vliv na právo objednatele požadovat odstranění takových vad.

Obecně u smluv o dílo platí, že dílo je dokončeno, je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu. Objednatel převezme dokončené dílo s výhradami, nebo bez výhrad (§ 2605 NOZ). Přijetí díla bez výhrad však nelze doporučit, neboť v odstavci 2 § 2605 NOZ je stanoveno, že převezme-li objednatel dílo bez výhrad, nepřizná mu soud právo ze zjevné vady díla, namítne-li zhotovitel, že právo nebylo uplatněno včas. Tato alternativa tedy přichází v úvahu za situace, kdy je dílo provedeno dle sjednaných podmínek, odpovídá sjednanému rozsahu, kvantitě, kvalitě a očekávání objednatele (Štandera, 2013, s. 79).

Pro stavební díla se často použije ustanovení § 2606 NOZ, dle kterého provádí-li se dílo postupně a lze-li jednotlivé stupně odlišit, může být předáno a převzato i po částech. Zejména u větších stavebních celků je postupné předávání a přebírání díla obvyklým jevem a bývá poměrně podrobně upraveno v konkrétní smlouvě. Tam jsou pak stanoveny tzv. milníky a podmínky jejich dosažení a následného částečného převzetí. V případě úpravy dílčího předání

a převzetí díla však vyvstává otázka o smysluplnosti této výslovné právní úpravy, neboť možnost etapového předávání a přebírání připouštěla i dosavadní právní úprava, byť oblast nebyla explicitně upravena (Štandera, 2013, s. 82).

Provedení zkoušek před převzetím díla se v případě staveb bude týkat zejména jejich technologických částí. Zákon na tyto situace pamatuje v § 2607 NOZ. Za provedení díla se podle tohoto ustanovení považuje úspěšné provedení zkoušek. Samotný pojem zkoušky zahrnuje celou řadu velice rozmanitých testů a zkoušek z různých oblastí, přičemž některé zkoušky jsou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, případně obecně závaznými normami, jiné budou mít podklad pouze v dohodě smluvních stran (Štandera, 2013, s. 84). K účasti na nich zhotovitel objednatel včas přizve; nezúčastní-li se objednatel zkoušky a nevylučuje-li to povaha věci, nebrání to jejich provedení. Výsledek zkoušky se pak zachytí v zápisu, kterým bude v případě staveb nejčastěji tzv. stavební deník.

Ustanovení § 2609 NOZ o svépomocném prodeji se v případě stavebních děl neuplatní, a proto není třeba jej zde dále rozvádět.

#### **2.4.2 Obvyklá ustanovení**

Záruka za jakost

Záruka za jakost patří mezi nejčastější obvyklá ujednání stran. Toto ujednání je tak časté, že se mnozí laici domnívají, že je uvedeno v zákoně. Rizikem proto je, že objednatel si bude pamatovat, že v občanském zákoníku 40/1964 Sb. byla záruka i pro smlouvu o dílo. Ta byla upravena konkrétně v § 654 ObčZ a byla obecně tři měsíce a pro stavební díla pak osmáct měsíců (Tuláček, 2013 a 2014, online). Ovšem díl 8 NOZ, kde je upravena smlouva o dílo, se o záruce nezmiňuje a bude tedy pouze na dohodě stran, aby si ji ujednaly. Nebude-li záruka za jakost domluvena smluvně, nebude mít objednatel práva ze záruky, ale jen práva z vadného plnění.

Pokud zhotovitel dodává do díla nějakou část, kterou zakoupil (např. jako část díla), je v pozici prodávajícího a uplatní se ustanovení o záruce dle úpravy kupní smlouvy.

Tím, že mají strany volnost ujednat si záruku jako takovou, budou si často ujednávat i její další podmínky. Pokud však bez dalšího stanoví, a to bude v praxi velice časté, že záruka na dílo je např. 60 měsíců, bude třeba použít ustanovení § 2113 NOZ a následujících, kde je upravena záruka pro kupní smlouvu.

Dle ustanovení § 2113 NOZ se prodávající zárukou za jakost zavazuje, že věc bude po určité době způsobilá k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová obvyklé vlastnosti. Tyto účinky má i uvedení záruční doby nebo doby použitelnosti věci na obalu nebo v reklamě. Záruka může být poskytnuta i na jednotlivou součást věci. Právě různě dlouhé záruční doby na různé části díla budou u staveb velmi časté. Zhotovitel jistě nebude mít problém dát záruky na použitý materiál stejné, jako dostal od výrobce tohoto materiálu (nejčastěji v prohlášení o záruce). U prací pak naopak bude mít tendenci záruční dobu zkrátit.

Pokud by zhotovitel vydal na celé dílo záruční dobu delší, než je uvedena ve smlouvě, použije se dle § 2114 NOZ delší z nich (Štandera, 2013, s. 122).

Začátek běhu záruční doby bude záviset na dohodě stran, analogicky dle § 2115 NOZ však poběží od převzetí díla. Dle tohoto ustanovení však může záruční doba začít běžet až později, a to konkrétně od uvedení díla (nebo jeho části) do provozu.

Kupující nemá právo ze záruky, způsobila-li vadu po přechodu nebezpečí škody na věci na kupujícího vnější událost. To neplatí, způsobil-li vadu prodávající (§ 2116 NOZ). Analogicky se toho ustanovení uplatní i na objednatele a zhotovitele.

Pro oznámení vady, na kterou se vztahuje záruka u kupní smlouvy, a pro uplatnění práva z vadného plnění platí obdobně ustanovení § 2172 a 2173 NOZ o místu pro uplatnění práva z vad, resp. potvrzení uplatnění práva z vady věci, provedení opravy a době jejího trvání. V případě smluv o dílo se bude jednat o ustanovení o vadách dle § 2115 NOZ a u staveb o § 2629 NOZ.

Objednatel si však musí dávat pozor, neboť pokud při reklamaci bude vyměněna vadná součástka za zcela novou, nezačíná tímto okamžikem běžet nová záruční lhůta, po kterou prodávající odpovídá za bezvadný stav. Ta je jen přerušena na dobu reklamačního řízení, ale pak pokračuje dál původní lhůta.

#### Smluvní pokuty

NOZ upravuje smluvní pokutu v ust. § 2048 až § 2052. V důvodové zprávě k NOZ je poznamenáno, že nové znění o smluvní pokutě se přejímá z dosud platné úpravy v OZ (ust. § 544 a § 545 OZ) a ObchZ (ust. § 300 a násl. ObchZ) s některými upřesňujícími změnami. Právní institut smluvní pokuty není nově podřazován pod zajištění závazku, ale je zařazen společně s uznáním závazku mezi instituty utvrzovací s poukazem na to, že stejnou terminologii používá i rakouský občanský zákoník (Havlík, 2013, online).

Smluvní pokuta je v praxi hojně využívaným institutem a je součástí i níže rozebíraného vzoru. Předpokladem vzniku práva na smluvní pokutu je dle § 2048 porušení smluvní povinnosti. Není však nutné, aby toto porušení smluvní povinnosti bylo jednou ze stran (nejčastěji zhotovitelem) zaviněno. Bylo-li by uhrazení (smluvní pokuta však nově nemusí být nově jen v penězích) nějaké sankce vázáno na jinou skutečnost než porušení povinnosti, bude se na takové ujednání pohlížet jako na jiné (například inominátní) ustanovení smlouvy. Vznik škody již není předpokladem vzniku práva na smluvní pokutu.

Zaplacení smluvní pokuty však dle § 2049 NOZ nezbavuje dlužníka povinnosti splnit dluh smluvní pokutou utvrzený. Vznik práva na zaplacení smluvní pokuty naopak není existenčně spjat se vznikem škody v důsledku porušení utvrzené povinnosti. Skutečnost, že z porušení utvrzené smluvní povinnosti škoda nevznikla, případně že vznikla v nižší výši, než kolik představuje výše smluvní pokuty, není pro vznik práva a tomu odpovídající povinnosti dlužníka smluvní pokutu zaplatit rozhodující (Hulmák, 2014, s. 1281).

Je-li ujednána smluvní pokuta, nemá dle § 2050 NOZ věřitel právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. I podle nové právní úpravy však mohou smluvní strany sjednat, že smluvní pokuta se nedotýká práva věřitele domáhat se náhrady škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti, ke které se peněžitá nebo nepeněžitá smluvní pokuta vztahuje (Hulmák, 2014, s. 1289). Pokud tak neučiní a věřiteli vznikne v důsledku porušení utvrzené povinnosti škoda, nemá věřitel právo na její náhradu (ani přesahuje-li vzniklá škoda výši smluvní pokuty). V praxi je proto často využíváno ustanovení, které chrání stranu, která smlouvu neporušila, a to tak, že druhá strana musí uhradit i škodu přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokuta by totiž při nízké výši mohla de facto fungovat jako ochrana strany, která smlouvu porušila. Nemůže-li totiž druhá strana požadovat náhradu škody a smluvní pokuta je dostatečně nízká, jedná se de facto o limitaci náhrady škody. Tento závěr potvrzuje i druhá věta § 2051, kde je stanoveno, že k náhradě škody, vznikne-li na ni později právo, je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty.

NOZ převzal do ustanovení o smluvní pokutě moderační právo soudu, tedy právo snížit nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu (Havlík, 2013, online). To je zakotveno v § 2051 NOZ, dle kterého může soud na návrh dlužníka snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti až do výše škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením té povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Z § 2051 NOZ lze v první řadě dovodit, že nepřiměřeně vysoká smluvní pokuta nemůže z důvodu své nepřiměřené výše zakládat neplatnost příslušného ustanovení o smluvní pokutě z důvodu porušení dobrých mravů, nýbrž může být důvodem toliko k použití moderačního oprávnění soudu (Hulmák, 2014, s. 1290).

### **2.4.3 Další ustanovení**

Právo inspekce stavby je zakotveno v § 2626 NOZ. Toto právo objednatele má v případě staveb velký význam a je proto posíleno o povinnost zhotovitele pozvat objednatele ke kontrole díla na určitém stupni jeho provádění. Zásadním předpokladem je zde skutečnost, že toto právo nevzniká automaticky a ze zákona, ale pouze v případě, že si toto právo ve smlouvě o dílo smluvní strany zakotví (Štandera, 2013, s. 142). Co se týče samotného provedení pozvání na kontrolu, zákon jej nijak nevynezuje. Je tedy možné využít veškeré dostupné komunikační prostředky jako např. telefon, fax, e-mail, dopis apod., ale také je možné objednatele pozvat ústně či zápisem do stavebního deníku (Štandera, 2013, s. 143).

Právo dávat instrukce vyplývá objednateli z obecného ustanovení smlouvy o dílo v § 2592 NOZ, neboť dávat instrukce plyne v případě stavebních děl ze zvyklostí. Je tedy výhradně na zhotoviteli, jako na odborníkovi v dané oblasti, jaký postup, technologie a přístup zvolí, aby bylo dosaženo účelu smlouvy o dílo, tedy dílo bylo zhotoveno dle potřeb a očekávání objednatele. V obecné rovině zhotovitel není a nemůže být vázán jakýmkoli pokyny objednatele a v této souvislosti postupuje dle svého uvážení a samozřejmě na svou zodpovědnost (Štandera, 2013, s. 35).

Vzhledem k značné dispozitivnosti nového občanského zákoníku a zejména jeho části čtvrté týkající se relativních majetkových práv mají strany možnost zahrnout do smlouvy i mnohá další ustanovení, což činí i vzor rozebíraný níže.

### **2.4.4 Vady díla a způsob jejich řešení**

Jak bylo uvedeno výše, vady díla řeší § 2615 NOZ a následující s tím, že na vady stavebního díla se použije ustanovení § 2629 a § 2630 NOZ.

Vady díla obecně

Dílo má vadu, neodpovídá-li smlouvě (§ 2615 NOZ). To znamená, že dílo sice bylo zhotovitelem provedeno, avšak výsledek jeho činnosti neodpovídá podmínkám a charakteristikám, jaké byly dojednány ve smlouvě. Může se tak jednat o vady kvalitativní i kvantitativní, případně i vady obalu, vzhledu, vady právní apod. Rozsah a variace vad jsou zcela neomezené (Štandera, 2013, s. 109). Na vady plnění dle smlouvy o dílo se obdobně užijí ustanovení o kupní smlouvě, tedy ustanovení § 2099 NOZ a následující (práva z vadného plnění). V takovém případě je třeba aplikovat § 1917 NOZ. Vadou je jakákoliv odchylka mezi plněním poskytnutým a plněním dluhovaným (nejčastěji tedy smluvně slíbeným). Kdykoliv je plněno něco odlišného, než plněno být mělo, je rozdíl vadou. Odchylka může spočívat v nejrůznějších parametrech: v rozměrech, hmotnosti, kvantitě, kvalitě (jakosti), výkonu atd. Pro právní povahu vad není rozhodné, v jakých parametrech se poskytnuté plnění odchyluje. Jediným relevantním kritériem je, že odchylka objektivně existuje. Vždy však jde o věcné parametry plnění (Hulmák, 2014, s. 872). Dle § 2100 NOZ zakládá právo kupujícího (v případě smlouvy o dílo tedy objednatele) z vadného plnění vada, kterou má věc (dílo) při



přechodu nebezpečí škody na kupujícího (objednatele), byť se projeví až později. Právo kupujícího (objednatele) založí i později vzniklá vada, kterou prodávající (zhotovitel) způsobil porušením své povinnosti.

Při předčasném plnění může dle odstavce 1 § 2101 NOZ prodávající (zhotovitel) odstranit vady do doby určené pro odevzdání (předání) věci. Výkonem svého práva nesmí kupujícímu (objednateli) způsobit nepřiměřené obtíže nebo výdaje. Právo kupujícího na náhradu škody tím není dotčeno. Toto ustanovení platí obdobně i pro vady dokladů.

U staveb jako předmětu díla se často uplatní ustanovení § 2102 NOZ, neboť je častým úkazem, že objednatel si sám zvolí nebo dokonce opatří určitý materiál pro zhotovení díla. Dle tohoto ustanovení nejsou práva kupujícího (objednatele) z vadného plnění dotčena, způsobilo-li vadu použití věci, kterou kupující (objednatel) předal prodávajícímu (zhotoviteli). To neplatí, prokáže-li prodávající (zhotovitel), že na nevhodnost předané věci kupujícího (objednatele) včas upozornil a kupující na jejím použití trval, nebo prokáže-li, že nevhodnost předané věci ani při vynaložení dostatečné péče nemohl zjistit. Nelze tedy než doporučit zhotovitelům, aby si opatřili písemný důkaz o tom, že objednatel trval na použití jím dodané věci, i přes výslovné upozornění zhotovitele. Toto ustanovení se použije obdobně i při postupu zhotovitele podle návrhů, vzorků nebo podkladů, které mu objednatel opatřil. Nejčastějším způsobem bude v praxi zaznamenání takového upozornění ve stavebním deníku podepsané zástupci obou stran.

Dle § 2103 NOZ nemá kupující (objednatel) práva z vadného plnění, jedná-li se o vadu, kterou musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy. To neplatí, ujistil-li ho prodávající výslovně, že věc je bez vad, anebo zastřel-li vadu lstivě. Smyslem tohoto ustanovení je přenést částečně na kupujícího rizika spojená s prodejem věcí, které mají vady, což konečně konvenuje i § 4 odst. 1 NOZ, kde se předpokládá, že každý, kdo vstupuje do právního styku, má rozum průměrného člověka a druhá strana to od něj může očekávat (Hulmák, 2014, s. 68). Objednatelům tak lze doporučit, aby se smlouvě uvedli, že nejsou odborníky a nejsou schopni poznat vady.

Protože přechod nebezpečí je zlomovým bodem pro uplatnění práv z vadného plnění, má objednatel analogicky dle § 2104 NOZ dílo prohlédnout co nejdříve po přechodu nebezpečí škody na věci a přesvědčit se o jejích vlastnostech a množství. Některé vady nemusejí být zřejmé při zběžné prohlídce věci, ale projeví se až při faktickém užívání věci. Splnění povinnosti kupujícím podle tohoto ustanovení má pak vliv na jeho právo uplatňovat práva z vadného plnění. Zde se může jednat zejména o následek předvídaný dle § 2111 NOZ, kdy včasné neoznámení vady kupujícím prodávajícímu vede k zániku práva kupujícího odstoupit od smlouvy (Hulmák, 2014, s. 71).

#### Práva stran při vadném plnění

Vady díla je třeba rozlišovat na podstatné a nepodstatné. Za vadu, která je podstatným porušením smlouvy, tak lze považovat takovou, o které prodávající ví nebo musí rozumně předpokládat, že v případě jejího výskytu by kupující smlouvu neuzavřel a věc si nekoupil. Bude tak skutečně třeba rozlišovat zejména intenzitu zásahu do rozumného očekávání kupujícího ohledně bezvadnosti věci, a to v souvislosti s očekávaným upotřebením věci (Hulmák, 2014, s. 74). Dle § 2106 NOZ, je-li vadné plnění podstatným porušením smlouvy, má kupující (objednatel) právo:

- a) na odstranění vady dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci,
- b) na odstranění vady opravou věci,
- c) na přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo
- d) odstoupit od smlouvy.

V případě smluv o dílo ve výstavbě se možnost a), dodání nové věci, uplatní spíše výjimečně, ale s postupem dle dalších bodů se lze v praxi setkat poměrně často. Volba postupu v případě dodání vadného díla je na objednateli s tím, že je povinen ji sdělit zhotoviteli při oznámení vady, nebo bez zbytečného odkladu po oznámení vady. Provedenou volbu nemůže kupující (objednatel) změnit bez souhlasu prodávajícího (zhotovitele); to neplatí, žádal-li kupující (objednatel) opravu vady, která se ukáže jako neopravitelná. Neodstraní-li prodávající vady v přiměřené lhůtě či oznámí-li kupujícímu (objednateli), že vady neodstraní, může kupující (objednatel) požadovat místo odstranění vady přiměřenou slevu z (kupní) ceny, nebo může od smlouvy odstoupit.

Jiné budou možnosti objednatele v případě, že bude vadné plnění představovat nepodstatné porušení smlouvy. V tom případě má objednatel právo na odstranění vady, anebo na přiměřenou slevu z kupní ceny (§ 2107 NOZ). Volba je opět na objednateli, ale do doby uplatnění jednoho z těchto práv má zhotovitel právo dodat to, co chybí, nebo odstranit právní vadu. Jiné vady může prodávající (zhotovitel) odstranit podle své volby opravou věci nebo dodáním nové věci; volba nesmí kupujícímu (objednateli) způsobit nepřiměřené náklady. Neodstraní-li prodávající (zhotovitel) vadu věci včas nebo vadu věci odmítne odstranit, může kupující (objednatel) požadovat slevu z (kupní) ceny, anebo může od smlouvy odstoupit. Provedenou volbu nemůže kupující (objednatel) změnit bez souhlasu prodávajícího (zhotovitele).

Objednatel je pak chráněn tím, že dle § 2108 nemusí do odstranění vady platit část ceny odhadem přiměřeně odpovídající jeho právu na slevu. Jestliže bylo plněno vadně a kupující řádně vytkl prodávajícímu vadu, pak není povinen platit plnou kupní cenu, pokud tak již neučinil, a to až do doby, než bude vada prodávajícím odstraněna. Na rozdíl od § 439 obchodního zákoníku však již kupující nemůže požadovat, aby mu prodávající část již zaplacené kupní ceny, odpovídající jeho právu na slevu, vrátil. Určení toho, co je přiměřenou částí kupní ceny, kterou není kupující povinen prodávajícímu platit, by mělo být primárně stanoveno dohodou mezi kupujícím a prodávajícím. Je však zřejmé, že ne vždy bude možné dohody dosáhnout, a v takovém případě je pak na kupujícím, aby odhadl přiměřenost zadržené části kupní ceny. Vodítkem zde může být cenový rozdíl mezi věcí bezvadnou a věcí, která je vadná. Jestliže např. kupující zvolil jako způsob odstranění vady opravu věci, pak částí kupní ceny, kterou nebude muset do odstranění vady platit, jsou určitě náklady, které odpovídají tomu, kolik by kupující musel zaplatit za opravu věci v případě, že by opravu neprovedl prodávající (Hulmák, 2014, s. 76).

Sankcí za neoznámení vady včas je zánik práva objednatele odstoupit od smlouvy (§ 2111 NOZ). Včasné neoznámení vady prodávajícímu nezbavuje kupujícího obecně práv z vadného plnění. Nová úprava již nespojuje včasné neuplatnění vady s prekluzí práv z vadného plnění. Jedinou výjimkou je zánik práva kupujícího odstoupit od smlouvy (Hulmák, 2014, s. 79). Dále mu také soud nepřiznává právo z vadného plnění (§ 2112 NOZ). Jedná-li se o skrytou vadu, platí totéž, nebyla-li vada oznámena bez zbytečného odkladu poté, co ji kupující (objednatel) mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do dvou let po odevzdání věci. K těmto právním následkům opožděného oznámení vad však soud přihlédne jen k námitce prodávajícího (zhotovitele). Proávající (zhotovitel) však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět. Tím je objednatel chráněn před zlou vírou zhotovitele.

Zvláštní ustanovení pro vady stavby obsahuje § 2629 NOZ. Ten stanoví, že soud nepřiznává právo ze skryté vady, které objednatel neoznámil bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do pěti let od převzetí stavby, namítne-li druhá strana, že právo nebylo uplatněno včas. Totéž platí o skryté vadě projektové dokumentace a o jiných

obdobných plněních. Projektovou dokumentací je zákonem a státními orgány vyžadovaná dokumentace týkající se stavby, která souvisí s její realizací. Zpracovává se jednak k žádosti o stavební povolení nebo jako podklad pro vydání certifikátu autorizovaného inspektora, k ohlášení staveb, ale také pro provádění stavby (Štandera, 2013, s. 152). Doba 5 let je v tomto případě dispozitivní a strany tak mají možnost si ujednat jinou délku této lhůty ovšem s tím, že ke zkrácení této doby se nepřihlíží, je-li objednatel slabší stranou.

Novinkou je pak ustanovení § 2630 NOZ, které zavádí solidární odpovědnosti za vady subdodavatele (nový občanský zákoník používá výraz poddodavatel), dodavatele stavební dokumentace a toho, kdo prováděl dozor nad stavbou, se zhotovitelem. Je tomu tak ve vztahu k tomu, co tito sami dodali. Tito tak budou odpovídat přímo objednateli, s nímž často (zejména v případě subdodavatele) nebudou mít žádný přímý smluvní vztah. Zákon blíže neřeší podmínky a rozsah této odpovědnosti. Hrozí proto, že subdodavatel bude odpovídat za podmínek sjednaných svým solidárním dlužníkem – zhotovitelem v jím uzavřené smlouvě o dílo (Štamberk, 2013, online). Zhotovitel se dle druhého odstavce tohoto paragrafu může zprostit povinnosti z vady stavby, prokáže-li, že vadu způsobila jen chyba ve stavební dokumentaci dodané osobou, kterou si objednatel zvolil, nebo jen selhání dozoru nad stavbou vykonávaného osobou, kterou si objednatel zvolil.

V dalších ohledech se na smlouvy o dílo ve stavebnictví použije obecná úprava smlouvy o dílo v § 2586 a následujících NOZ.

### **3 Analytická část práce**

#### **3.1 Smlouva o dílo ve stavební praxi, stavba jako předmět díla**

Svůj vzor smlouvy o dílo mají většinou stavební společnosti, tedy zhotovitelé. Tato práce se však zabývá pohledem na smlouvu o dílo ze strany objednatele. Vzor, který je dále rozebírán a jež tvoří přílohu této práce, je v praxi používán jedním z vlastníků rozsáhlejších nemovitostních komplexů pro menší díla jako jsou opravy, přístavby a úpravy stávající nemovitosti. Pro vybudování větší nemovitosti jsou pak nejčastěji používány smlouvy o dílo navržené zhotovitelem, tedy stavební společností (zejména tzv. generálním dodavatelem).

Před analýzou vzoru je však vhodné uvést, co se vlastně rozumí stavbou. Přestože nový občanský zákoník používá pojem stavba na mnoha místech, jeho definici neobsahuje. Pouze § 506 NOZ definuje legislativní zkratku pojmu stavba tak, že tento pojem zahrnuje stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení. Za stavbu tak lze zřejmě považovat pouze takový výsledek stavební činnosti, který je s pozemkem spojen (to ostatně vyplývá již z § 505 a dále z použitého termínu „včetně toho, co je zapsáno v pozemku nebo upevněno ve zdech“). Není přitom rozhodné, zda se jedná o spojení trvalé či dočasné (Lavický, 2014, s. 1795). S pojmem stavba pracuje i stavební zákon, ale vzhledem k oddělení veřejného a občanského práva jasně zavedeném ve větě druhé prvního odstavce § 1 NOZ, nelze definici používanou stavebním právem použít v právu soukromém (Štamberk, 2013, online). Na okraj lze podotknout, že v rámci veřejného práva stavebního má stavba vlastní legální definici (§ 2 odst. 3 stavebního zákona), která je zřejmě širší, než pojem stavby z hlediska občanskoprávního, neboť díky použití právní fikce zahrnuje i výrobky, které plní funkci stavby (Lavický, 2014, s. 1797). Pro výklad pojmu stavba je tedy v občanském právu nutné použít jazykový výklad, neboť nový občanský zákoník návod nedává.

#### **3.2 Analýza vzoru smlouvy použitého ve výstavbě**

### **3.2.1 Smluvní strany**

Přiložený vzor smlouvy o dílo začíná stejně jako většina smluv názvem smlouvy, v jehož podtitulu bývá uveden název projektu. Někdy strany doplňují i své interní číslo či kód smlouvy, aby tato byla snáze dohledatelná, pokud uzavírají stejných smluv větší množství.

### **3.2.2 Smlouva a obecné podmínky jako její nedílná součást**

Zvláštností této smlouvy je její rozdělení na hlavní smluvní ustanovení a tzv. obecné podmínky označené jako příloha 1 smlouvy. Tyto podmínky tvoří nedílnou součást smlouvy (článek 15.4 smlouvy), avšak ustanovení smlouvy mají před jimi odporujícími ustanoveními podmínek přednost (článek 14.1 smlouvy). Toto dělení jsme zvyklí vidat spíše v případech, kdy text smlouvy navrhuje zhotovitel (u jiných smluvních typů pak půjde o prodávajícího či poskytovatele služby). Název a číslo článku ve smlouvě odpovídá názvu a číslu článku v obecných podmínkách. Orientace je tím usnadněna a lze proto po přečtení či úpravě příslušného článku ve smlouvě pokračovat v odpovídajícím článku v obecných podmínkách. Číslování je však zdvojené, a proto je nutné při odkazech vždy uvádět, zda se jedná o článek smlouvy či obecných podmínek.

Smlouva sama pak nevylučuje použití ustanovení § 1798 NOZ a následujících týkající se tzv. adhezních neboli formulářových smluv. Objednatel však pravděpodobně nepředpokládá, že zhotovitel by byl slabší smluvní stranou, která nemá příležitost obsah podmínek smlouvy měnit.

Dále následuje identifikace smluvních stran a jejich označení, kterým se na ně odkazuje dále v textu smlouvy.

### **3.2.3 Předmět smlouvy a předmět díla**

V článku 1 má být uveden stručný název díla s tím, že jeho podrobnější popis bude přiložen ke smlouvě jako příloha 2, jak vyplývá z článku 1.1 obecných podmínek. Příloha 2 pak bude často poměrně technickým dokumentem, který dodá zhotovitel. Bude obsahovat nákresy, plány, podrobný popis díla a podobné. V článku 1.2 obecných podmínek je dále uvedeno, že za součást díla jsou považovány i služby s ním související jako jsou zkoušky, revize a instrukce k používání, udržování a opravám díla.

Otázku dodání materiálů řeší článek 1.3 obecných podmínek tak, že je k tomu povinen zhotovitel. Popis použitých materiálů má být uveden v příloze 2 jakožto součást podrobného popisu díla.

Objednatel má právo požadovat změnu díla dle článku 1.4 obecných podmínek. Bude-li se jednat o rozšíření předmětu díla tak, že bude pouze nutné použít více materiálu, a bude-li na to pamatováno v popisu díla (ten musí v takovém případě obsahovat položkový rozpočet), bude cena díla upravena automaticky. Většinou však bude nutné znovu projednat rozsah díla v dodatku a upravit cenu. Pokud by dojednávání takového dodatku mělo trvat příliš dlouho a ohrozit včasné dokončení díla, je zhotovitel dle článku 1.5 obecných podmínek povinen začít se zhotovováním dodatečné části díla, jejíž cena bude v případě absence dohody stran stanovena jako obvyklá tržní cena a termín pro dokončení celého díla bude posunut o nejkratší možnou dobu nutnou k provedení takové dodatečné části díla. Toto ustanovení chrání objednatele před případným tlakem zhotovitele na cenu dodatečné části díla. Zhotovitel by bez tohoto ustanovení mohl požadovat jak vysokou cenu za dodatečné práce, tak neúměrné prodloužení termínu pro dokončení díla. Pokud by došlo k aplikaci tohoto ustanovení, mohla

by se dle okolností případu změnit právní kvalifikace ceny za dílo z pevné (fixní) ceny na cenu rozpočtovou.

### **3.2.4 Způsob provádění díla**

Způsob provádění díla je ve smlouvě samotné zmíněn v článku 2, a to jen okrajově a pouze pro účely vložení odkazu na projektovou dokumentaci, dle které má být dílo zhotoveno. V obecných podmínkách se jedná naopak o nejdější ustanovení, které specifikuje požadavky na kvalitu provedení díla ze strany objednatele.

Dle článku 2.1 obecných podmínek prohlašuje zhotovitel, že se seznámil s projektovou dokumentací a prohlašuje, že tyto dokumenty jsou srozumitelné, úplné a v souladu s veškerými předpisy a normami a že tyto umožňují řádné provedení a dokončení díla podle očekávání objednatele. Tím objednatel přesouvá odpovědnost za řádné provedení díla na zhotovitele a do značné míry tím na něj přenáší i odpovědnost za soulad projektové dokumentace s právními předpisy, a dokonce i technickými normami. Tato kontrola dokumentace, seznámení se s ní a komentáře k ní jsou pak považovány za součást díla, resp. za služby zahrnuté v ceně díla.

Zhotovitel se dle článku 2.2 obecných podmínek zavazuje dodat dílo, které bude vyhovovat nejen projektové dokumentaci dle článku 2.1 smlouvy a popisu díla dle přílohy 2, ale i dalším požadavkům objednatele. Kromě požadavků na soulad s právními předpisy, povoleními, standardy a normami, musí dílo odpovídat i požadavkům technického dozoru (byl-li jmenován) a cílům společnosti uvedeným v konečném znění smlouvy, včetně cílů v oblasti udržitelného rozvoje a poměrně subjektivnímu požadavku ohledně estetiky. Tento posledně zmiňovaný bod bude zřejmě během jednání často napadán a následně vypouštěn z konečného znění smlouvy.

Soulad díla s právními předpisy je znovu zdůrazněn v článku 2.3 obecných podmínek. V tomto článku je navíc zdůrazněna povinnost zaměstnávat pouze osoby s pracovním povolením a splnění těchto povinností je zhotovitel povinen zajistit i u svých dodavatelů, tedy subdodavatelů ve vztahu k objednateli.

Následující článek 2.4 obecných podmínek pak řeší otázku subdodavatelů obecně. Objednatel si zde vyhrazuje právo schválit konkrétního subdodavatele a dokonce i právo subdodavatele jmenovat. Zhotovitel však zůstává odpovědný i za takové subdodavatele. Mohlo by tak dojít k situaci, kdy zhotovitel bude povinen svěřit větší část díla subdodavatelům, které ho sám nevybral, ale přesto bude za jeho plnění odpovědný. Tento článek řeší i otázku, která začala být aktuální v posledních letech, a to konkrétně spravedlivé a fér jednání se subdodavatelé. Subdodavatelé často vykonají velký díl samotné práce, ovšem případně jim jen menší část odměny. Zde je nutno uznat, že jakkoli je objednatel ve svém smluvním vzoru přísný na zhotovitele, bere zároveň ohled na subdodavatele.

Neočekává se, že by objednatel byl odborníkem v oblasti stavebních děl. To doslova potvrzuje i článek 14.3 obecných podmínek, kde se staví do role neodborníka a zvyšuje tím odpovědnost zhotovitele dle § 433 odstavec 2 a § 5 NOZ, dle kterých jsou na odborníky kladeny vyšší nároky. Jakožto neodborník předpokládá objednatel, že si jmenuje projektového manažera nebo technický dozor, jehož pokyny musí zhotovitel dodržovat stejně jako pokyny objednatele. Zhotovitel je však povinen upozornit objednatele na nevhodnost pokynů a vyžádat si o tom písemné potvrzení. To odpovídá i zákonnému ustanovení § 2594 NOZ.

Smlouva předpokládá, že zhotovitel dodá materiál a zboží nutné k provedení díla dle článku 2.6 obecných podmínek.

Následující články pak stručně řeší povinnost zhotovitele v oblasti bezpečnosti práce, spolupráce se třetími osobami a povinnost dodat prototypy a makety, jsou-li požadovány objednatelem.

Článek 3 smlouvy specifikuje místo plnění, a to jako určité prostory v rámci nemovitosti a následně odkazem na článek 4.2 obecných podmínek, resp. na předávací protokol, který je součástí zavedené praxe při zahájení stavebního díla mezi podnikateli. Omezení stavebních prací na určité hodiny se bude týkat staveb, které jsou v provozu a kde by konkrétní stavební práce mohly rušit uživatele a návštěvníky nemovitosti. Obecné podmínky pak již jen doplňují seznámení se s místem plnění ze strany zhotovitele a jeho prohlášení o vhodnosti a možnosti v takovém místě dílo provést a dokončit. Objednatel v článku 3.2 obecných podmínek klade na zhotovitele další požadavky týkající čistoty, bezpečnosti a pořádku, zejména pak hluku a prachu, které v praxi způsobují největší rušení při provádění stavebních děl v budovách za provozu.

### **3.2.5 Termíny plnění**

Smlouva samotná řeší v člancích 4.1 a 4.2 pouze zahájení a dokončení díla. V článku 4.1 obecných podmínek pak nalezneme odkaz na harmonogram provádění díla. Tento článek zároveň omezuje důvody k prodlení s dokončením díla na nečekané, nevyhnutelné a nepřekonatelné události velkého rozsahu se závažnými důsledky pro objednatele a demonstrativně vyjmenovává zásahy vyšší moci. Z tohoto ustanovení je patrné, že opožděné plnění ze strany subdodavatele je odůvodnitelné jen ve výjimečných případech, což dává objednateli velkou jistotu včasného splnění. Článek 4.2 obecných podmínek pak trochu nesystematicky místo termínu plnění řeší konkrétní místo plnění. Zařazení do této části však lze odůvodnit odkazy na předávací protokol, který obsahuje i datum převzetí plochy a jeho vrácení.

### **3.2.6 Cena díla**

V článku 5.1 smlouvy je stanovena cena díla, přičemž vzor vychází z předpokladu, že půjde o cenu pevnou. Obecné podmínky pak v článku 5.1 jasně stanovují, že cena díla je konečná a nemůže být zvýšena jinak než ujednáním stran. Tato cena v sobě zahrnuje veškeré náklady a výdaje včetně materiálu. Vzhledem k tomu, že smlouva neobsahuje inflační neboli indexační doložku, nemá zhotovitel právo žádat o zvýšení ceny díla ani při ostrém nárůstu cen použitých materiálů. Toto ujednání je velice přísné a zhotovitel by měl být opatrný zvláště v případech, kdy plnění díla má trvat delší dobu a riziko zvýšení cen materiálů tak roste. Celková cena díla má být uhrazena objednatelem na základě faktury s třicetidenní splatností, a to vždy až po dokončení díla. Standardem je pak možnost objednatele vrátit zhotoviteli fakturu, která nesplňuje náležitosti daňového dokladu s tím, že třicetidenní lhůta splatností začíná běžet znovu.

Článek 5.2 smlouvy pak řeší otázku zádržného, což je běžný institut ve smlouvách o dílo ve stavební praxi. Ten není zákonem vůbec upraven a funguje proto pouze dle dohody stran. V praxi objednatel strhává určité procento z každé platby (faktury) vystavené zhotovitelem a taková částka zádržného je pak použita jako zajištění proti neplnění zhotovitele po předání díla (např. nevyklizení místa provádění díla) nebo proti neodstranění vad v záruční lhůtě. Smlouva sama institut zádržného nijak nespécifikuje a předpokládá, že strany jsou s touto praxí seznámeny. Zádržné je velmi efektivním institutem zajištění, neboť finanční prostředky má k dispozici na svém účtu objednatel a zároveň se jedná o právně snadnou operaci.

K využití tohoto prostředku zajištění pak dochází pomocí započtení, zejména škod či smluvních pokut.

Na tomto místě je vhodné zmínit i další formy zajištění či utvrzení závazků zhotovitele, které jsou v praxi hojně využívány. V případě utvrzení závazku půjde o smluvní pokuty, které je nutno dohodnout smluvně, což daný vzor činí v článku 8 smlouvy. Výhodou smluvní pokuty je její paušální charakter, není tedy nutné při jejím uplatnění prokazovat výši vzniklé újmy a zhotovitel se nemůže povinnosti hradit smluvní pokutu zprostit odkazem na mimořádné nepředvídatelné a nepřekonatelné překážky vzniklé nezávisle na jeho vůli (oproti ustanovení o náhradě škody v § 2913 NOZ). Smluvní pokuta představuje velice účinnou formu zajištění závazků a ve spojení se zádržným či finanční zárukou představuje velmi silnou ochranu zájmů objednatele.

Další možností zajištění závazků zhotovitele představuje finanční, respektive bankovní záruka vystavená dle § 2029 NOZ a následujících. Finanční záruku může poskytnout objednateli například mateřská společnost, respektive akcionář či společník zhotovitele. Nejedná se však o běžně používaný zajišťovací institut, neboť v takovém případě je plnění za záruky zajišťováno osobou spřízněnou se zhotovitelem. Výhodou bankovní záruky pro objednatele naopak je, že za splnění závazků ručí silná finanční instituce a že takovouto formu zajištění lze čerpat i v situaci, kdy se zhotovitel octne v insolvenčním řízení. Pro zhotovitele tento institut představuje dodatečné náklady, které musí uhradit bance za vystavení záruky, a hlavně povinnost splnit podmínky banky pro vystavení bankovní záruky. V praxi půjde nejčastěji o dostatečné prostředky na účtech spravovaných danou bankou a delší dobu spolupráce s příslušnou bankou včetně historie splácení úvěrů. Banky totiž klienty, kteří žádají o bankovní záruku, prověřují podobně jako klienty, kteří žádají o úvěr. Bankovní záruku zhotovitelé využívají v případech, kdy jim nevyhovuje institut zádržného, například tedy pro účely poskytnutí zajištění po celou záruční dobu. Efektivita této formy zajištění je vysoká zejména proto, že objednatel nemusí porušení povinnosti zhotovitele či nárok vůči zhotoviteli prokazovat. Jedná se o formální institut, kdy bance postačí konstatování objednatele o jeho právu na plnění z bankovní záruky.

Závazky vyplývající ze smlouvy o dílo lze zajistit i ručením dle § 2018 a následujících NOZ. Nejedná se však o obvyklý a velmi efektivní způsob zajištění plnění, neboť je plně závislé na bonitě a ochotě plnění ručitele.

I když to daný vzor nepředpokládá, tak může nastat i situace, kdy zhotovitel požádá objednatele o poskytnutí zajištění. Zde by se pak nabízel institut zástavního práva, což předpokládá nový občanský zákoník v § 2014. Naopak si lze jen obtížně představit situaci, kdy by na základě smlouvy o dílo zástavní právo zřizoval na svém majetku zhotovitel ve prospěch objednatele.

Článek 5.3 obecných podmínek pak odkazuje na přílohu 3 nazvanou cenová kalkulace, která umožňuje stranám sjednat dílčí splátky. To bude časté zejména u smluv většího rozsahu. Otázka fakturace dílčích splátek je řešena stejně jako u celkové ceny díla v předchozím odstavci. Dojde-li k prodlení objednatele s placením, stanovily strany v článku 5.4 obecných podmínek úrok z prodlení v zákonné výši. Výše takového úroku z prodlení se bude řídit nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů. Procentní sazba úroků zůstává a bude zůstávat pro konkrétní případ (započatého a trvajících) prodlení stejná, i když se později změní repo sazba ČNB. Při vzniku prodlení se výše úroku z prodlení neodvívá od repo sazby platné v první den prodlení, ale už ani od repo sazby, která platila pro poslední den toho kalendářního pololetí,

kteří předchází kalendářnímu pololetí, v němž prodlení nastalo, nýbrž od repo sazby platné v první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení (Fetter, 2015, on-line).

Odstavec 5.5 řeší otázku, kdy je cena stanovena v eurech. Protože je však zhotovitel českou entitou, požaduje, aby byla částka na faktuře uvedena v českých korunách. Použit má být kurz České národní banky zveřejněný k prvnímu pracovnímu dni měsíce, ve kterém byla faktura vystavena. Kurzové riziko tak nesou obě strany a to není ve smlouvě nijak zajištěno.

### **3.2.7 Vlastnictví díla, nebezpečí škody na něm a pojištění předmětu díla**

Vlastnictví a pojištění díla řeší kompletně článek 6 smlouvy. Obecné podmínky, které se drží číslování smlouvy, na ni v tomto bodě pouze odkazují. Článek 6.1 smlouvy stanoví, že objednatel nabývá vlastnické právo k dílu od okamžiku, kdy je zřejmé, že daná věc, kterou se v případě smlouvy o dílo myslí potřebný materiál, bude použita při provádění díla, avšak nejpozději v okamžiku, kdy bude věc dodána na místo plnění díla. Toto ujednání odpovídá ustanovení § 2599 odst. 1 NOZ o přechodu vlastnictví k předmětu díla, kterým je věc jednotlivě určená.

Smlouva pamatuje i na oddělitelné nebo oddělené části díla. V první větě článku 6.1 smlouvy v části v závorce totiž smlouva jasně říká, že objednatel nabývá vlastnické právo i k veškerým věcem zpracovaným při provádění díla, jež se staly součástí díla. Toto vlastnické právo nabývá objednatel nejpozději v okamžiku, kdy bude věc dodána na místo plnění díla. Zde by bylo možné doporučit, aby část v závorce za slovem „stala“ byla doplněna o slova „nebo stanou“. Takto by totiž mohl vzniknout rozpor v případě, kdy věc, která má být použita k plnění díla, byla dodána na místo plnění, ale součástí díla se ještě nestala. Tuto nedokonalost by snad bylo možné překlénout výkladem, ale pro právní jistotu objednatele jakožto předkladatele smlouvy nelze než toto doplnění doporučit.

Část článku 6.1 smlouvy (za středníkem) ve znění „*bez ohledu na okamžik přechodu vlastnického práva nese Zhotovitel nebezpečí škody na Díle a škody způsobené Dílem až do chvíle podpisu Předávacího protokolu*“ pak řeší problematiku přechodu nebezpečí na škody na díle. Toto ujednání odpovídá i zákonnému ustanovení ohledně přechodu nebezpečí u stavby na objednávku. Kdyby byl předmět díla kvalifikován jinak než jako stavba na objednávku, nesl by objednatel nebezpečí škody na věci od chvíle přechodu vlastnictví. Toto riziko je ujednáním článku 6.1 smlouvy (část za středníkem) eliminováno.

Objednatel dále v článku 6.2 smlouvy přikazuje zhotoviteli, aby uzavřel s pojišťovnou oprávněnou v České republice k provozování pojišťovací činnosti pojistné smlouvy. Zde je nutné uvést, že pojišťovnou oprávněnou v České republice k provozování pojišťovací činnosti může být na území České republiky tuzemská pojišťovna či zajišťovna, pojišťovna z jiného členského státu nebo pojišťovna ze třetího státu pouze v souladu se zákonem o pojišťovnictví, poté co bylo uvedeným pojišťovnám či zajišťovnám Českou národní bankou uděleno povolení, či poté co byla pojišťovna z jiného členského státu orgánem dohledu notifikována (ČNB, 2018, on-line). Toto ustanovení má chránit objednatele pro případ, že by jemu nebo třetí osobě zhotovitel způsobil škodu. Objednatel požaduje, aby mu zhotovitel na základě předchozí písemné žádosti splnění této povinnosti bezodkladně prokázal.

Dle druhé věty článku 6.2 smlouvy musí taková pojistná smlouva zahrnovat (i) stavebně-montážní pojištění na provádění díla, kteréžto pojištění bude udržováno s minimálním limitem pojistného plnění ve výši odpovídající ceně a s výši spoluúčasti zhotovitele nepřesahující částku 5 % z takové částky; a (ii) pojištění odpovědnosti zhotovitele za škody vyplývající z provádění díla či škody vzniklé v souvislosti s takovým prováděním díla, kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku,



včetně škod na místě plnění a bude udržováno s minimálním limitem pojistného plnění ve výši 50 milionů CZK a s výši spoluúčasti zhotovitele nepřesahující 5 % této částky. Minimální limity a maximální výše spoluúčasti chrání objednatele před formálním splněním této povinnosti zhotovitelem, které by fakticky objednatele nebo třetí osoby nechránilo, avšak takové pojistné hrazené zhotovitelem by bylo velmi nízké. Pojištění musí být navíc v platnosti po celou dobu provádění díla až do jeho předání. Z dikce tohoto ustanovení je zřejmé, že objednatel nechce v případě škody spoléhat na bonitu zhotovitele a chce mít jistotu plnění od pojišťovny, jejíž finanční zdraví je pod dohledem České národní banky. O důležitosti tohoto ujednání pro objednatele svědčí i fakt, že objednatel ustanovení týkající se pojištění ponechal ve smlouvě a neodkázal pouze na obecné podmínky.

### **3.2.8 Odpovědnost za dílo**

V článku 7.1 obecných podmínek strany sjednávají, že riziko škody na díle nese zhotovitel až do dne podpisu předávacího protokolu. Nehraje však roli, jestli v předávacím protokolu budou uvedeny vady k odstranění. Toto ujednání odpovídá § 2624 NOZ pro stavby s tím, že předmětem díla v tomto případě nemusí být jen stavba. Článek 7.1 však přenáší na objednatele i odpovědnost za jakékoli škody na díle a za škody způsobené přímo či nepřímo třetími osobami v souvislosti s provedením a dokončením díla. Takové ujednání je dosti široké a může se vztahovat i na dodavatele či kohokoli v místě zhotovování díla. Na zhotovitele toto ustanovení klade požadavek, aby místo provádění díla řádně označil a zabezpečil v souladu s předpisy týkajícími se bezpečnosti a zdraví při práci. Bezpečnost práce na stavbách je upravena v zákoně č. 309/2006 Sb. tedy zákonem o ochraně zdraví při práci, přičemž požadavky na pracoviště a pracovní prostředí na staveništi se zabývá hlavně § 3 tohoto zákona.

V článku 7.2 obecných podmínek strany sjednávají, že zhotovitel je povinen (pokud objednatel neurčí jinak) zastupovat objednatele ve vztahu ke třetím osobám ve všech záležitostech týkajících se dokončení díla, a to do doby než budou veškeré případné vady a/nebo nedodělky uvedené v částečném předávacím protokolu zcela odstraněny. Toto ustanovení bude použito, když je dílo částečně předáno, respektive předáno s výhradou vad a nedodělků a vlastnictví díla tak přešlo na objednatele, ale je nutné učinit některé další kroky k dokončení díla. Může se jednat například o kolaudaci díla dle § 76 a následujících stavebního řádu (zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu).

### **3.2.9 Smluvní pokuty**

Smluvní pokuty jsou zakotveny v článku 8 smlouvy, z čehož je patrné, že objednatel počítá s tím, že budou upraveny pro jednotlivé zhotovitele. Jsou totiž nastaveny jednoznačně ve prospěch objednatele. Objednatel nebude povinen platit žádnou smluvní pokutu, což ovšem lze pochopit, protože jeho hlavní povinností je včas zaplatit cenu díla. Tato povinnost je však ze zákona zajištěna úrokem z prodlení, což je trochu nadbytečně stanoveno v článku 5.5, jak bylo uvedeno výše.

Smluvní pokuta v článku 8.1 smlouvy řeší situaci, kdy dojde k prodlení zhotovitele s předáním dokončeného a bezvadného díla. Tato smluvní pokuta činí 0,5 % z ceny díla za každý den prodlení. Její přiměřenost bude nutno posuzovat vždy s ohledem na povahu díla a jeho důležitost pro objednatele. Nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu může poté soud na návrh zhotovitele dle § 2051 NOZ snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti až do výše škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením té povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

Po předání díla je smluvní pokutou ve výši 500 EUR za každý den prodlení zajištěna povinnost zhotovitele vyklidit místo plnění. To může být v případě díla umístěného v nemovitosti, která je užívána, velice praktické ustanovení, protože vyčíslit škodu způsobenou nevyklizením místa plnění (typicky staveniště) je často prakticky téměř nemožné, ale taková situace má jednoznačný negativní dopad na objednatele.

Zvláštní pozornost je v článku 8.3 věnována porušení povinností týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci případně provozního řádu stavby nebo jakéhokoliv jiného pokynu objednatele. Smlouva se neodvolává na konkrétní zákon či podzákonný právní předpis, kterým bude nejčastěji vyhláška nebo nařízení. Jako příklad lze uvést nařízení vlády č. 361/2007 Sb. kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci. Takovýto obecný odkaz na právní předpisy se jeví jako vhodnější, neboť reflektuje situaci, kdy dojde ke změně, zrušení či nahrazení takového právního předpisu.

Dle článku 8.3 (a) smlouvy činí smluvní pokuta 1000 EUR za každý jednotlivý případ porušení těchto předpisů zhotovitelem, pokud z důvodu takového porušení hrozilo nebezpečí na životě nebo bezpečnosti osob a zároveň bylo nutné přerušit práce. Tento článek pak demonstrativně uvádí příklady takového porušení, kterými mohou být vadné lešení, zdvihací zařízení nebo životu nebezpečné elektrické zařízení. Stejnou pokutu objednatel může, ale nemusí uplatnit, pokud zhotovitel poškodí bezpečnostní zařízení. Zde je demonstrativně uvedeno odstranění zábradlí nebo krytu otvoru. Tato porušení předpisů považuje objednatel za naprosto zásadní. Za jejich porušení by totiž mohl být sankcionován ze strany státní správy či žalován poškozeným a jistě by utrpěla i jeho pověst.

Článek 8.3 (b) pak stanoví smluvní pokutu ve výši 200 EUR za drobnější porušení právních předpisů, která definuje jako porušení, kdy nebylo nutné přerušit práce k nápravě takového porušení. Smlouva trochu nesprávně používá termín odstranit vadu a přitom nemusí jít o vadu, kterou bude v případě smlouvy o dílo nejčastěji vada faktická, ale pouze o nápravu porušení určitého procesu provádění díla. I přes tuto terminologickou nepřesnost však v praxi pravděpodobně nebude výklad tohoto ustanovení předmětem sporu, protože jeho smysl a tedy i úmysl stran je z jeho znění zřejmý. Spíše jím bude právě to, zda k porušení předpisů skutečně došlo nebo ne.

V článku 8.3 (c) pak smlouva stanoví pokutu ve výši 100 EUR za každý jednotlivý případ porušení předpisů ohledně bezpečnosti a ochrany zdraví při práci nebo provozního řádu stavby zaměstnancem zhotovitele. Demonstrativně je zde pak uvedeno, že se může jednat třeba o porušení povinnosti používat předepsané ochranné pomůcky. Jakkoli je takové obecné ustanovení praktické a výhodné pro objednatele, mohlo by dle článku 8.3 dojít ke konfliktu mezi body (b) a (c). Vzhledem k tomu, že návrhovatelem a předkladatelem smlouvy je objednatel, uplatnilo by se pravidlo contra proferentem zakotvené v článku § 557 NOZ, dle kterého se v případě pochybností vykládá výraz k tíži toho, kdo jej použil jako první.

Další poměrně vysokou smluvní pokutu ve výši 1000 EUR může uložit objednatel zhotoviteli dle článku 8.4, a to za porušení povinnosti odstranit vadu nebo nedostatek a/nebo nahradit vadný materiál a/nebo přístroje, nástroje či jiné pomůcky používané k provedení díla. Tato smluvní pokuta odkazuje na článek 12.3 smlouvy, respektive obecných podmínek. Tento odkaz lze považovat za nadbytečný a limitující pro objednatele. Je jím totiž vyloučena možnost požadovat smluvní pokutu v případě neodstranění vady nebo nedostatku nebo nenahrazení vady nespádající pod článek 12.3 smlouvy. Tento odkaz by tedy bylo možné buď vypustit nebo jej doplnit výrazem „zejména“.

Možnost požadovat vedle smluvní pokuty i náhradu škody řeší článek 8.5 smlouvy tak, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele požadovat náhradu škody ve výši

přesahující částku smluvních pokut. Toto ustavení tedy představuje odchýlení se od § 2050 NOZ, dle kterého by bez dalšího ujednání stran byla možnost domáhat se náhrady škody vyloučena. Objednatel je však díky článku 8 chráněn před porušením povinností zhotovitele stanovených v tomto článku zejména tím, že pro uplatnění smluvní pokuty není třeba prokazovat vznik škody způsobené takovým porušením ani její výši. Pokud by však taková škoda měla smluvní pokutu přesáhnout, může ji ve výši přesahující smluvní pokutu u zhotovitele uplatnit a případně i vymáhat soudně. Nebude však moci požadovat smluvní pokutu a zároveň škodu v plné výši. Takové ujednání je v praxi poměrně časté a umožňuje objednateli požadovat částku pokuty bez nutnosti prokazovat výši škody.

Bez ohledu na jakékoli ujednání stran může nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu soud na návrh zhotovitele snížit dle § 2051 NOZ až do výše vzniklé škody.

### **3.2.10 Odstoupení od smlouvy**

Smlouva upravuje možnosti odstoupení v článku 9 obecných podmínek, z čehož lze usuzovat, že objednatel nepředpokládá, že zhotovitelé budou často požadovat odchýlnou úpravu možnosti ukončení smlouvy odstoupením. Nový občanský zákoník stranám výslovně umožňuje sjednat si možnosti odstoupení od smlouvy v § 2001.

Dle článku 9.1 obecných podmínek může objednatel odstoupit od smlouvy ve třech případech. Dle bodu (a) tohoto článku může objednatel odstoupit od smlouvy, pokud zhotovitel nebude schopen kdykoliv prokázat, že dílo je prováděno v souladu s použitelnými předpisy a že všichni jeho pracovníci pracující na díle jsou zaměstnání v souladu s českým právem. Toto ustanovení chrání i objednatele před případnými sankcemi ze strany státní správy, neboť pracovníci zhotovitele se vyskytují v jeho provozovně a mohli by být při případné kontrole považováni za zaměstnance objednatele.

Další možnost odstoupit od smlouvy má objednatel dle bodu (b) článku 9.1, pokud zhotovitel i přes jeho písemné upozornění neodstraní v přiměřené lhůtě vady vzniklé vadným prováděním díla nebo dílo nezačne provádět řádně nebo v souladu se smlouvou. Toto ustanovení dává objednateli možnost smlouvu ukončit a požadovat po zhotoviteli buď slevu nebo náhradu škody nebo nechat dílo provést, dokončit nebo odstranit jeho vady jiným zhotovitelem.

Poslední možnost odstoupení dle článku 9.1 je zakotvena jeho bodě (c). Jedná se o situaci, kdy je zhotovitel v prodlení s dokončením díla a je v prodlení s termínem plnění nebo dnem převzetí po dobu delší než třicet dnů. V tomto případě by však nejspíše byl objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit, i kdyby v ní toto ujednání nebylo, a to dle § 2002 NOZ pro podstatné porušení smlouvy. Avšak toto smluvní ujednání dává objednateli možnost odstoupení bez nutnosti prokazovat, že by smlouvu se zhotovitelem neuzavřel, pokud by byl takové prodlení mohl předvídat.

Článek 9.2 pak dává objednateli možnost odstoupit od smlouvy kdykoli bez uvedení důvodu, ovšem takové oznámení o odstoupení musí zhotoviteli doručit 7 dní předem. Toto ustanovení svým způsobem připomíná výpověď a objednatel by měl zvážit, zda by nebylo terminologicky správnější použít institutu výpovědi se sedmidenní výpovědní lhůtou. Objednatel totiž evidentně nemá v úmyslu zrušit závazek od počátku a řešit takto vzniklou situaci dle ustanovení o bezdůvodném obohacení. Tomu odpovídá i zbytek článku 9.2, kde je stanoveno, že objednatel uhradí zhotoviteli část ceny díla odpovídající předané části díla a že zhotovitel omezí práce na díle. Navíc má zhotovitel povinnost dohodnout se s objednatelem, které úkoly jím mají být provedeny v době od obdržení oznámení o odstoupení do uběhnutí sedmidenní lhůty a skončení smlouvy.

Zhotovitel má právo odstoupit od smlouvy pouze v případě, jestliže je objednatel neoprávněně v prodlení s platbou jakékoliv splatné platby ceny po dobu delší než šedesát dnů po obdržení písemného upozornění zhotovitele o porušení této povinnosti. Zhotovitelům by bylo možné ještě doporučit zvážit sjednání možnosti odstoupit v dalších případech, které pro ně individuálně budou důležité, ale objektivně se nebude jednat o podstatné porušení smlouvy umožňující odstoupení dle § 2002 NOZ. Nový občanský zákoník navíc dává zhotoviteli možnost odstoupit od smlouvy i v dalších případech, například pokud mu objednatel neposkytne nutnou součinnost (§ 2591 NOZ) nebo pokud objednatel trvá na svých nevhodných pokynech (§ 2595 NOZ). Tyto důvody odstoupení smlouva neopakuje, ale ani nevylučuje, a proto je mohou zhotovitelé uplatnit.

Článek 9.4 řeší podmínky ukončení smlouvy odstoupením dle předchozích ustanovení smlouvy. V první větě je uvedeno, že smlouva zaniká okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé straně. Toto ujednání je sice v souladu s článkem 9.1, ale je v rozporu s větou první článku 9.2, který stanoví den ukončení 7 dní po oznámení odstoupení. Bylo by tedy vhodné doplnit do článku 9.2, že ustanovení věty první článku 9.4 se nepoužije. Druhá věta článku 9.4 pak řeší právo objednatele nakládat s již provedenou částí díla. Naopak zhotovitel bude muset prokazovat jemu vzniklé náklady. Ty mu sice budou uhrazeny, ale nebude mít právo na jakýkoli zisk z ukončené smlouvy. Další věta tohoto článku navíc stanoví, že částka (nákladů) hrazená objednatelem bude vždy nižší, než sjednaná cena. Zhotovitel bude povinen vyklidit místo plnění a předat jej do 7 pracovních dnů objednateli. Toto ujednání je na první pohled v souladu s článkem 9.2, ale je nutné si uvědomit, že zde se jedná pouze o vyklizení a předání místa plnění po ukončení smlouvy, nikoli o den skončení smlouvy. Místo plnění má být předáno ve stavu, v jakém je zhotovitel převzal, ovšem s přihlédnutím k rozestavěnosti díla a k případné činnosti ostatních subjektů na něm. Toto ustanovení by bylo vhodné formulovat jinak. Není zcela jasné, zda má zhotovitel dílo odstraňovat nebo zda jej má ponechat ve stavu ke dni odstoupení. Vhodnější by bylo sjednat, že zhotovitel uvede místo plnění do stavu požadovaném objednatelem v písemném oznámení o odstoupení. Tento článek výslovně uvádí, že ustanovení článku 11 obecných podmínek má přednost. Na závěr je zdůrazněno, že zhotovitel musí i v případě odstoupení od smlouvy předat objednateli podklady týkající se zrealizované části díla a demonstrativně jsou zde uvedeny návody a záruční listy.

Dle článku 9.4 obecných podmínek má sice objednatel oprávnění nakládat se zrealizovanou částí díla, ale vlastnické právo k předmětu díla smlouva neřeší. Zůstane tak otevřena otázka, co se stane, pokud nedojde k předání předmětu díla.

K možnosti jednostranného ukončení smlouvy je vhodné uvést, že možnost vypovědět smlouvu o dílo dle § 1999 a následujících NOZ se nepoužije, protože smlouva o dílo není považována za smlouvu, která by zavazovala jednu ze stran k nepřetržité nebo opakované činnosti nebo takovou činnost strpět. Nicméně zákon nevylučuje možnost si právo výpovědi ve smlouvě sjednat a z takového předpokladu smluvní volnosti vychází i doporučení uvedené výše.

### **3.2.11      Kontrola díla**

Stejně jako odstoupení od smlouvy i kontrola díla je upravena pouze v obecných podmínkách, a to konkrétně v jejich článku 10. Objednatel nepředpokládá, že by zhotovitel požadoval ujednat právo kontroly díla odchylně. Možnost kontrolovat dílo však není nutné ve smlouvě o dílo sjednávat zvlášť. Pro běžné smlouvy o dílo je toto právo objednatele zakotveno v §2593 NOZ. Pro smlouvy o dílo, jejichž předmětem je stavba, je toto právo zakotveno v § 2626

NOZ s tím, že strany si mohou sjednat právo kontroly objednatele v určitém stupni provádění díla. Zákon pak řeší situace, kdy objednatel pozván není nebo kdy se ke kontrole nedostaví.

Článek 10.1 předpokládá aktivitu a přítomnost objednatele. To lze vysvětlit tím, že rozebíraný vzor má sloužit pro menší díla související se stávající nemovitostí. Situace by samozřejmě byla jiná, kdyby se jednalo výkon díla mimo nemovitost patřící objednateli nebo nemovitost jím spravovanou. Pak by bylo na místě ve vzoru smlouvy řešit mechanismus kontrol výrazně podrobněji.

Článek 10.2 pak dává objednateli právo sepsat všechny vady a nedostatky a požadovat po zhotoviteli vyjádření se k nim i s uvedením opatření k jejich nápravě. Takové soupisy nedostatků mají být následně uvedeny ve stavebním deníku. Zde měl objednatel pravděpodobně na mysli, že do stavebního deníku se zapíše jak soupisy nedostatků, tak i vad, ačkoli „vady“ v poslední větě článku 10.2 chybí. Lze tedy doporučit doplnění tohoto článku, aby nevznikaly pochybnosti o tom, zda identifikovaná záležitost je vadou a nemá být uvedena ve stavebním deníku nebo zda je nedostatkem a má být ve stavebním deníku uvedena.

### **3.2.12 Předání a převzetí díla**

Předání a převzetí díla je jedním z nejdůležitějších milníků plnění dle smlouvy o dílo. Pokud je předmětem stavba, nejedná se sice o předání z ruky do ruky (fyzické), ale protokolární, což mu však nic neubírá na důležitosti. Hned úvodní § 2586 NOZ stanoví, že *objednatel se zavazuje dílo převzít (a zaplatit cenu)*. Obecná ustanovení ohledně smlouvy o dílo občanského zákoníku však otázku předání a převzetí díla neřeší a namísto ní se zabývají v § 2599 NOZ a následujících vlastnickým právem k předmětu díla. Naproti tomu § 2628 NOZ se zabývá převzetím stavby tam, kde jsou tyto předmětem díla. Dle jeho znění 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. Zákonodárce vycházel z toho, že ojedinělé drobné vady se po dokončení stavby pravidelně objevují a neměly by proto být důvodem k odmítání převzetí stavebních děl. Strany však poté postupují dle ustanovení § 2629 a následujících NOZ, která se týkají vad stavby.

Předání a převzetí díla je opět řešeno pouze v obecných podmínkách smlouvy o dílo. K převzetí díla má objednatel vyzvat zhotovitel nejméně 5 pracovních dnů předem. Zhotovitel může požadovat převzetí pouze řádně dokončeného a bezvadného díla. Převzetí má být zachyceno v předávacím protokolu. Tento by měly podepsat obě strany smlouvy.

Dle článku 11.2 však objednatel není povinen převzít dílo s vadami či nedodělkami. Smlouva je zde tedy přísnější než zákonné ustanovení. Objednatel však dílo s vadami či nedodělkami převzít může, pokud je to pro něj vhodné řešení. Strany pak sepíší protokol se soupisem takových vad a nedodělků včetně lhůt k jejich odstranění. Pokud by se strany na lhůtách k odstranění vad nedohodly, resp. takové lhůty by nebyly v předávacím protokolu stanoveny, musí je zhotovitel odstranit bez zbytečného odkladu. Vykazuje-li předané dílo vady, jedná se dle textu smlouvy o částečný předávací protokol. Smlouva sama však dále dostatečně nerozlišuje mezi právními následky částečného a (kompletního) předávacího protokolu. Výkladem by bylo možné dovodit, že u dělitelných plnění by objednatel mohl převzít jen část díla. Ovšem u nedělitelných plnění by strany měly podepsat jeden předávací protokol, jehož součástí bude soupis vad a nedodělků. Smlouva pak stanoví, že objednatel má i v takovém případě právo na smluvní pokuty. Lze tedy doporučit zhotoviteli, aby si buď ujednal, že lhůta k dokončení díla se prodlužuje o dobu nutnou k odstranění vad a nedodělků po převzetí díla,

nebo aby vyzval objednatele k převzetí díla s dostatečným časovým předstihem, aby byl schopen odstranit vady a nedodělky do termínu plnění, jak je definován v článku 4.2 smlouvy.

Zároveň s dílem musí zhotovitel předat i dokumentaci k dílu, zejména pak dokumentaci skutečného provedení stavby. Toto ustanovení článku 11.3 obecných podmínek již jen odkazuje na článek 1.2 smlouvy.

Článek 11.4 uvádí, že podpisem předávacího protokolu přechází nebezpečí škody na díle na objednatele. Toto ustanovení je v souladu s poslední větou článku 6.1 smlouvy.

Pokud by právo užívat dílo podléhalo povolení stavebního úřadu (kolaudačnímu souhlasu) musí zhotovitel dle článku 11.5 obecných podmínek provést ještě všechny další úpravy, které budou v rámci takového řízení požadovány. Důležitost získání kolaudačního souhlasu je podtržena tím, že zhotovitel má povinnost uvést dílo do souladu s požadavky stavebního úřadu stanovenými během kolaudačního řízení, i kdyby za ně neodpovídal. Takového vícepráce by následně uhradil objednatel na základě písemné dohody stran.

Možnost započtení nákladů na odstranění vad v článku 12.3 se jeví jako nadbytečná, neboť toto právo by objednateli náleželo ze zákona bez výslovného ujednání ve smlouvě.

### **3.2.13 Odpovědnost za vady díla a záruka za jakost**

Z návrhu smlouvy jasně vyplývá, že objednatel očekává, že mu zhotovitel poskytne smluvní záruku za jakost. Článek 12.1 pak stanoví délku záruční doby na 36 měsíců. Tato záruční doba se dle smlouvy vztahuje jak na práci, tak na použitý materiál a zboží.

Smlouva i obecné podmínky v článku 12.1 navíc předpokládají, že určité části díla budou mít zvláštní režim záruky za jakost a výslovně odkazují na přílohu č. 6, kterou bude muset doplnit zhotovitel. Většinou tak učiní dle toho, jakou záruku za jakost má materiál a zboží dodané jeho výrobcem nebo dodavatelem (tedy subdodavatelem objednatele).

Zhotovitel bude dle článku 12.2 odpovídat za vady, které způsobil porušením svých povinností, ať už se vady díla projeví před nebo po předání díla. To odpovídá ustanovení § 2617 NOZ. Obecně smlouva o dílo v občanském zákoníku odkazuje na úpravu vad věci u kupní smlouvy (§ 2161 NOZ a následující). Vady stavby mají pak svou úpravu v § 2629 a 2630 NOZ a následujících týkající se skrytých vad.

Článek 12.3 obecných podmínek dává objednateli širokou možnost volby ohledně nápravy vadného plnění. Je tak pouze na něm, zda zvolí opravu, výměnu vadné části nebo slevu z ceny díla. Tato sleva by měla odpovídat ceně provedení nápravy vady třetí stranou. V případě opravy vad zhotovitelem je tento povinen vady odstranit ve lhůtě stanovené objednatelem, nejpozději však do 5 dnů. Neučiní-li tak zhotovitel, může vady nechat odstranit objednatel a požadovat náklady na odstranění vady od zhotovitele. Objednatel však musí zhotoviteli předložit doklady prokazující výši takových nákladů. Nejčastěji se bude jednat o fakturu od jiného dodavatele. Tyto náklady může buď započíst proti částce zádržného nebo požadovat jejich uhrazení zhotovitelem. Tento článek také předpokládá, že místo provádění díla budou užívat třetí osoby, a proto si objednatel vyhrazuje právo omezit denní či noční dobu, kdy budou vady odstraňovány.

### **3.2.14 Další ujednání**

Smlouva ohledně dalších ujednání odkazuje na obecné podmínky. Jejich článek 13 se potom zabývá ustanoveními, která jsou typická pro většinu smluv o dílo případně i jiných smluvních typů v obchodních vztazích.

Článek 13 stanovuje formu oznámení mezi stranami. Je evidentní, že komunikace stran bude probíhat i neformálně, ale ta oznámení, která mají mít právní (a nikoli jen faktické následky) musí být učiněna písemně a doručena osobně nebo doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví smlouvy. Tento článek sice stanoví, že oznámení zaslaná poštou se považují za doručené třetím pracovním dnem, což je v takovýchto smlouvách běžné, ovšem právní teorie i judikatura (Rozhodnutí 5 Cmo 161/2009, které se však uplatní i dle NOZ) se shodují, že fikci doručení nelze sjednat ve smlouvě tak, aby měla zamýšlené právní účinky.

Otázku autorských práv k díla pak řeší článek 13.2 obecných podmínek. Smlouva odkazuje na § 12 autorského zákona, který vyjmenovává způsoby užití díla a stanovuje, že autor má právo dílo užít a právo udělit jiné osobě smlouvou oprávnění k užití díla. Autorskoprávní licence udělená zhotovitelem objednateli dle tohoto ustanovení je neomezená co do rozsahu, způsobu užití. Toto ustanovení licenci neomezuje ani v místě ani v čase. Pro praxi však bude nejpodstatnější právo ke změně (modifikaci) díla a právo udělit další licenci. Pokud tedy bude objednatel chtít dílo změnit nebo je nechat dále zpracovat, nepotřebuje další souhlas zhotovitele.

Otázku postupování pohledávek či záruk dle smlouvy řeší článek 13.3 obecných podmínek. Možnost postoupit pohledávky ze smlouvy vyplývá pro obě strany § 1879 a následujících NOZ. Dle článku 13.3 obecných podmínek má však zhotovitel navíc povinnost podepsat jakékoli související dokumenty do 5 pracovních dnů, pokud jej o to objednatel požádá. Tu samou povinnost má zhotovitel ve vztahu k postoupení záruk mezinárodní bance či renomované společnosti. Z uvedeného ustanovení však není zřejmé, jestli omezení na mezinárodní banku a renomovanou společnost se týká i postoupení pohledávek nebo jen postoupení záruk takovými společnostmi vydanými. Zde lze doporučit zjednodušení toto ustanovení a vypustit odkaz na mezinárodní banky a renomované společnosti. Pro objednatele představuje zbytečnou zátěž a nutnost prokazovat kvality postupníka.

Článek 13.4 ukládá zhotoviteli povinnost provést dílo s ohledem na životní prostředí a trvalou udržitelnost. Dále se v něm odkazuje na interní předpisy objednatele. Toto ustanovení může pro zhotovitele znamenat určité náklady navíc, ale jasně ukazuje, že objednateli velmi záleží i na způsobu provedení díla a jeho dopadu na okolí. Certifikát BREEAM, na který tento článek odkazuje, vydává britská společnost BRE Group. Jedná se o certifikát týkající se ekologického dopadu staveb, který je od roku 1990 udělován po celém světě stavbám splňujícím tato kritéria. Více informací lze nalézt na webu společnosti pod adresou <http://www.breeam.com>, ale pro tuto práci nejsou informace tam obsažené zásadního významu.

Požadavek mlčenlivosti je běžnou součástí smluv v obchodním styku. Je zakotven v článku 13.5 obecných podmínek a zakazuje zhotoviteli vyjadřovat se bez písemného souhlasu objednatele k jakékoliv části díla. Objednatel stejnou povinnost dle smlouvy nemá.

Zákaz umístování reklam řeší článek 13.6 obecných podmínek a má zjevně chránit obchodní zájmy objednatele. Zhotovitel by totiž mohl jinak na místo provádění díla umístovat z pohledu objednatele nevhodnou reklamu a v extrémním případě i takovou, která by konkurovala objednateli nebo jeho nájemcům.

Článek 13.7 zakazuje zhotoviteli dávat pracovní nabídky zaměstnancům objednatele nebo ze společností ve skupině objednatele. Tímto se chce objednatel chránit před odchodem zaměstnanců ke zhotoviteli. Praktická vymahatelnost tohoto ustanovení je však velmi malá, protože pro objednatele by bylo velice obtížné prokázat porušení tohoto ustanovení zhotovitelem.

### **3.2.15 Právní vztahy**

Právními vztahy se zabývá jak smlouva tak i obecné podmínky. Smlouva v článku 14.1 stanoví pořadí závaznosti smlouvy a podmínek, a to ve prospěch smlouvy. Smlouva má přednost před podmínkami, což je v praxi obvyklé řešení odpovídající § 1751 NOZ.

Problematiku sporů ze smlouvy pak řeší článek 14.2 tak, že po marném pokusu o smírné řešení sporu bude tento řešen Obvodním soudem pro Prahu 1.

Obecné podmínky v článku 14.1 pouze zdůrazňují, že na smlouvu mají být aplikována ustanovení občanského zákoníku týkající se smlouvy o dílo. Vzhledem k odstranění dualismu občanského a obchodního zákoníku je toto ustanovení trochu nadbytečné.

Problematikou podřazení dané smlouvy pod kupní smlouvu se zabývá článek 14.2 obecných podmínek. Ten předpokládá, že určité části plnění (zejména ty týkající se dodání zboží) mohou být posouzeny jako kupní smlouva. Smlouva sama se tomuto nebrání, výslovně však vylučuje, aby byla vykládána jako smlouva příkazní. K tomu by mohlo dojít, pokud by předmětem díla bylo například zajištění stavebního povolení nebo kolaudace. Zhotovitel by pak mohl jednat na účet objednatele, čemuž se objednatel snaží předejít.

V článku 14.3 obecných podmínek zhotovitel prohlašuje, že si je vědom, že objednatel není odborníkem v daném oboru. Toto ujednání klade na zhotovitele vyšší nároky i odpovědnost (například dle § 5 NOZ je zhotovitel povinen jednat se znalostí a pečlivostí odpovídající odborné péči). Zhotovitel má navíc povinnost provést dílo s veškerou péčí a odbornými znalostmi a poskytnout objednateli nezbytnou pomoc. Bude-li se jednat o drobnou pomoc profesionála zákazníkovi, lze zmiňovaného ustanovení použít i jako ujednání, že odměna za takovou drobnou pomoc je již zahrnuta v ceně díla.

### **3.2.16 Závěrečná ustanovení**

Smlouva sama předpokládá, že bude uzavřena v písemné formě. Dle článku 15.1 může být smlouva měněna a doplňována výhradně ve formě písemného dodatku podepsaného objednatelem a zhotovitelem, žádný jiný způsob změny či dodatku smlouvy není přípustný. Objednatel se tak brání situaci, kdy by mohla být písemně uzavřená smlouva změněna ústně či dokonce konkludentně. Smlouva stanoví v článku 15.1 kromě povinnosti písemné formy dodatků a také to, že smlouva představuje úplnou dohodu stran. Ani jedna ze stran proto nemůže tvrdit, že část plnění byla poskytnuta na základě ústní dohody mimo dílo definované v příloze 2 smlouvy.

Článek 15.2 deklaruje svobodnou vůli stran a také to, že na plnění dle smlouvy vyhlásil objednatel výběrové řízení. V praxi se však bude většinou jednat o neformální žádost o podávání nabídek na plnění. Zhotovitel prohlašuje, že posoudil všechny okolnosti plnění, čímž se objednatel brání tomu, aby zhotovitel požadoval zvýšení ceny s odůvodněním, že část plnění nemohl předpokládat.

To, že se smlouva vyhotovuje ve dvou stejnopisech, je obvyklou praxí a je to zřejmé z počtu jejích vyhotovení. Toto ustanovení je tedy nadbytečné, i když je běžnou praxí, protože dává stranám jasnou informaci o počtu originálů smlouvy. Strany však mají možnost si nechat vyhotovit notářsky ověřenou kopii s platností originálu. Naprosto nadbytečným je pak ujednání o tom, že smlouva byla vyhotovena v českém jazyce.

Velice užitečným ustanovením pak v praxi bývá dohoda o tom, že přílohy jsou součástí smlouvy. Toto je zakotveno v článku 15.4 smlouvy a má to význam pro určitost a vymahatelnost smlouvy, zejména pokud je předmět díla, cena nebo jiné podstatné ustanovení specifikováno v její příloze (zde v příloze č. 2, resp. 3).



Dle článku 15.5 je smlouva platná a účinná ode dne podpisu oběma stranami. Toto standardní ustanovení se do smluv běžně vkládá, byť v praxi leckdy plnění dle smlouvy začne již před jejím podpisem jednou nebo oběma stranami. Na to však smlouva nepamatuje.

Článek 15 obecných podmínek pak ukládá zhotoviteli povinnost řídit se etickým kodexem přijatým objednatelem, resp. jeho skupinou. Toto ustanovení je v praxi velmi časté hlavně u mezinárodních společností. Pokud se setkají dvě takové společnosti (v pozici objednatele a zhotovitele), může dojít ke kolizi etických kodexů. Ta však v praxi problémy nepřináší, neboť tyto kodexy většinou obsahují podobné morální a etické požadavky na podnikatele v Evropě jako zákaz korupce, diskriminace, podvodů apod.

### **3.3 Shrnutí výstupů analytické části práce a doporučení pro objednatele**

Lze shrnout, že v obecné rovině je objednatel dle této smlouvy dobře chráněn proti většině rizik, která mohou z takové smlouvy vyplynout. Smlouva dává objednateli silnou pozici a výhodnější postavení, než jakého by dosáhl při použití zákonného režimu.

Obecně by při vyjednávání smlouvy měl mít objednatel na paměti, že některá smluvní ustanovení jsou velmi přísná a že v době, kdy poptávka po stavebních službách převyšuje nabídku, bude třeba slevit tam, kde budou taková ustanovení v jejich stávajícím znění pro zhotovitele nepřijatelná.

Co se týče konkrétních doporučení pro úpravu smluvního vzoru, lze s ohledem na výše uvedené zvážit následující body.

Struktura smlouvy je poměrně komplikovaná kvůli rozdělení na smlouvu samotnou a obecné podmínky. Lze sice pozitivně hodnotit skutečnost, že se číslování většinou neopakuje a často tak není nutné uvádět, zda je příslušný článek ve smlouvě nebo v obecných podmínkách, ale čtení a orientace v takové smlouvě není pro ty, kdo ji nepoužívají pravidelně, vůbec lehká. Struktura působí jako kdyby byla původně jedna smlouva rozdělena na hlavní část a podmínky. Důvodem mohla být snaha předkladatele smlouvy (objednatele) o minimalizaci připomínek na straně zhotovitelů. Doporučením pro objednatele by tedy bylo sloučit smlouvu a obecné podmínky do jednoho dokumentu.

Článek 4.2 obecných podmínek ohledně předávacího protokolu k místu, kde má být zhotoveno dílo, by bylo vhodné přesunout do článku 3, protože se týká spíše místa plnění než termínů.

Ze strany zhotovitele je pak možné doporučit dojednat omezení možnosti objednavatele jmenovat jím vybrané subdodavatele v článku 2.4 obecných podmínek jen na určitou část díla a rozšířit důvody pro prodlení s plněním dle smlouvy. Pokud by totiž objednatel jmenoval na větší část díla svého subdodavatele, mohl by zhotovitel přijít o ekonomickou výhodu plynoucí mu z uzavření smlouvy. Navíc prodlení takového dosazeného subdodavatele by mohlo být přičítáno zhotoviteli, ačkoli ten bude mít jen omezené možnosti s dosazeným subdodavatelem sjednat odpovědnost za prodlení či povinnost k okamžité nápravě.

Dále by asi bylo vhodné definovat zádržné a ujednat si jeho praktickou aplikaci, např. zda bude uvedeno na každé faktuře nebo zda bude objednatel sám určitou částku z každé faktury odečítat. Přestože stranám pracujícím ve stavebnictví je tento institut znám, jeho sjednání ve smlouvě i vzhledem k přímému dopadu na cenu díla se jeví jako nedostatečné.

V článku 6.1 smlouvy by bylo možné doporučit, aby část v závorce za slovem „staly“ byla doplněna o slova „nebo stanou“. Věci určené k provedení díla tak budou bez pochyby ve vlastnictví objednatele už od okamžiku jejich zpracování pro dílo.

Zaměření na bezpečnost a ochranu zdraví při práci je jistě správným počinem, nicméně pokuty jsou nesystematické a leckdy může být veden spor o to, v jaké výši může být pokuta objednatelem uplatněna. Specifikovat a přesně stanovit pokuty za jednotlivá porušení by jistě nevyžadovalo velkou úpravu smluvního vzoru.

Odstoupení dle 9.2 by mělo být formulováno spíše jako výpověď smlouvy, neboť podstatou odstoupení je jeho okamžitost v návaznosti na porušení povinnosti. Pro ukončení smlouvy bez jejího porušení, a navíc s určitou dobou, kdy teprve dojde zániku smlouvy, odpovídá smyslu výpovědi a pro odstoupení se nehodí. Toto ujednání je matoucí a mohlo by být předmětem sporu.

V souvislosti s úpravou článku 9.2 by bylo vhodné zvážit úpravu článku 9.4, neboť tyto články nejsou konzistentní a mohou při vzájemném použití vést k výkladovým nejasnostem či případně k neplatnosti takového ujednání.

Nelze než doporučit zároveň ještě upravit článek 9.4 obecných podmínek tak, aby objednatel měl nejen oprávnění nakládat se zrealizovanou částí díla, ale zároveň na něj přešlo i vlastnické právo k této části díla. Tato smlouva překvapivě neřeší, přestože se zabývá vlastnictvím díla i věcí k jeho realizaci určených poměrně obsáhle v článku 6. Z něj by sice přechod vlastnictví bylo možné dovodit, ale explicitní úprava by přispěla k jednoduchosti výkladu v komplikované situaci.

Objednateli by pak bylo možné doporučit vyloučit možnost odstoupení pro nevhodné pokyny objednatele dle § 2595 NOZ. Vzhledem k přísnosti některých smluvních ustanovení a požadavků na zhotovitele lze předpokládat, že někteří zhotovitelé se budou bránit splnění určitých pokynů objednatele. Kdyby zhotovitel od smlouvy odstoupil, může se objednatel ocitnout ve složité situaci, kdy dílo nebude včas hotovo dle jeho představ.

Dále lze vypustit započtení nákladů na odstranění vad v článku 12.3, které vyplývá ze zákona i běžné praxe a jeví se tak jako nadbytečné.

Posledním doporučením by pak mohlo být doplnění, že se smlouva vztahuje i na plnění započaté či případně dokončené před jejím podpisem.

Na závěr si nelze nepoložit otázku, zda by de lege ferenda nebylo vhodné ustanovení o smlouvě o dílo novelizovat a případně jak. Nicméně faktem zůstává, že úprava smlouvy o dílo v NOZ je zatím relativně nová a čas teprve ukáže (zejména u stavebních děl), jak bude fungovat tato úprava v praxi. Lze tedy doporučit pro právní jistotu stran zatím ponechat zákonnou úpravu v její stávající formě a vyčkat na příslušnou judikaturu.

## **4 Závěr**

Jak bylo uvedeno výše v jednotlivých bodech, vzor smlouvy o dílo je poměrně propracovaný a nedá se srovnat se vzory běžně dostupnými na internetu či zdarma v právních databázích.

Po implementaci výše uvedených doporučení by smlouva mohla být ještě lepším nástrojem s transparentním stanovením práv a povinností obou stran.

Strany by měly velice opatrně přistupovat k požadavkům, které chtějí vtělit do smlouvy a zejména jejích příloh, aby zachovaly platnost jednotlivých ustanovení. Přesně, srozumitelně a určitě je především nutné definovat instituty jako stanovení výše ceny a definice předmětu díla, které ve smluvním vzoru z logiky věci nemohou být obsaženy.

Jednoznačným doporučením je využití služeb zkušeného advokáta, neboť smlouvy o dílo ve výstavbě v případě větších nemovitostních celků bývají velice dlouhé (výjimkou není více než

**Vysoká škola ekonomie a managementu**  
**Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

dvacet stran) a obsahují laikům neznámá ustanovení. Často je tomu proto, že velké nemovitostní komplexy jsou vlastněny zahraničními korporacemi, které kladou stejné požadavky na jimi uzavírané smlouvy po celém světě.

Největším kontraktním rizikem pro obě strany je stále ještě zůstává nedostatek pracovních a sil a často i materiálu, který však nelze smluvně zajistit. V současné ekonomické situaci bude muset objednatel pečlivě zhodnotit riziko úpadku zhotovitele a přizpůsobit tomu jednání o platebních podmínkách.

## **Literatura**

### **Primární zdroje**

- BEJČEK, J., ELIÁŠ, K., RABAN P. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. 5. vydání. Praha: C.H. Beck, 2010, 594 s. ISBN 978-80-7400-337-0
- HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2009. 1481 s. ISBN 978-80-7400-059-1
- HULMÁK M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání, Praha: C.H. Beck, 2014. 1335 s. ISBN 978-80-7400-535-0
- HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s., ISBN 978-80-7400-287-8
- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA J. a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 3. vydání. Praha: ASPI, a.s. 2002, 471 s., ISBN 80-86395-36-7
- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9
- MAREK, K., *Smluvní obchodní právo, Kontrakty*. 4. aktualizované a rozšířené vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2009. 477 s. ISBN 978-80-210-4619-1
- POTHIER, R.J., *A Treatise on the Law of Obligations Or Contracts*, The Lawbook Exchange, Ltd., 2000. 1424 s. ISBN 1886363986
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné, svazek II*, 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. 552 s. ISBN 978-80-7353-473-4
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M. HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008. 2296 s. ISBN 8074000041
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M. HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I, II. § 1-459. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 2528 s. ISBN 978-80-7400-108-6

### **Monografie**

- ŠTANDERA, J. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 191 s. ISBN 978-80-7400-519-0
- ŠTENGLOVÁ, I. *Smlouva o dílo*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2018, 296 s. ISBN 978-80-7400-717-0

### **Odborné knihy a časopisy**

- JANÁČEK, K. et al. Czech Economy in 2016: Struggling for Survival. *Prague Economic Papers*, roč. VIII (2016), č. 2, s. 99-144. ISSN 1210-0455.

### **Internetové zdroje**

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, Informace pro veřejnost k oprávnění osob poskytovat služby na finančním trhu. [online]. ČNB.cz 2018 [cit. 2018-12-05] <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/vykon-dohledu/upozorneni-pro-verejnost/informace-pro-verejnost-k-opravneni-osob-poskytovat-sluzby-na-financnim-trhu/#25>

FETTER, R., Zákonné úroky z prodlení (vývoj právní úpravy, mechanismů stanovení a počítání, formulace žalobních petičů), *Epravo.cz Praha* [online]. 2015 [cit. 2017-05-02]. Dostupné z WWW:

<http://www.bulletin-advokacie.cz/zakonne-uroky-z-prodleni>

FIALA, P., MAYER, J. Splatnost ceny dle občanského zákoníku. *Epravo.cz Praha* [online]. 2014 [cit. 2017-05-02]. Dostupné z WWW: <https://www.epravo.cz/top/clanky/splatnost-ceny-dle-obcanskeho-zakoniku-96084.html>

GRULICH, T.: Nevhodné příkazy a skryté překážky při provádění stavby. *Bulletin advokacie Praha* [online]. 2015 [cit. 2018-05-02]. Dostupné z WWW: <http://www.bulletin-advokacie.cz/nevhodne-prikazy-a-skryte-prekazky-pri-provadeni-stavby>

HAVLÍK, M. Pojetí smluvní pokuty v NOZ s akcentem na (ne)moderaci smluvní pokuty. *Epravo.cz Praha* [online]. 2013 [cit. 2018-12-05]. Dostupné z WWW: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pojeti-smluvni-pokuty-v-noz-s-akcentem-na-nemoderaci-smluvni-pokuty-92058.html>

KMENT, V.: Nahradí elektronický podpis prostý ten tradiční vlastnoruční? *Bulletin advokacie Praha* [online]. 2016 [cit. 2017-05-02]. Dostupné z WWW: <http://www.bulletin-advokacie.cz/nahradi-elektronicky-podpis-prosty-ten-tradicni-vlastnorucni>

MAREK, K.: Ke smlouvě o dílo podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie Praha* [online]. 2013 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z WWW: <http://www.bulletin-advokacie.cz/ke-smlouve-o-dilo-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

NERAD, L. Smlouva o dílo - Srovnání obchodního a občanského zákoníku ve světle judikatury Nejvyššího soudu ČR. *Epravo.cz Praha* [online]. 2016 [cit. 2017-05-02]. Dostupné z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-dilo-srovnani-obchodniho-a-obcanskeho-zakoniku-ve-svetle-judikatury-nejvyssiho-soudu-cr-101736.html>

PIKNA, L. K povinnosti zhotovitele dokončit dílo. *Epravo.cz Praha* [online]. 2017 [cit. 2018-12-05]. Dostupné z WWW: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-povinnosti-zhotovitele-dokoncit-dilo-105356.html>

ŠTRAMBERK, D., FRANC, P., Smlouva o dílo (II. část) – stavba jako předmět díla. *Tzb-info.cz*, [online]. 2013 [cit. 2017-05-02]. Dostupné z WWW: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/13549-smlouva-o-dilo-ii-cast-stavba-jako-predmet-dila>

TULÁČEK, M. Právo: Právo: Smlouva o dílo - pozor na změny. *Dtest 3/2014 Praha* [online]. 2014 [cit. 2017-08-15]. Dostupné z WWW: <https://www.dtest.cz/clanek-3487/pravo-smlouva-o-dilo-pozor-na-zmeny>

**Přílohy**

**Příloha 1 – Smlouva o dílo (vzor)**

**SMLOUVA O DÍLO**

**Projekt [●]**

[●], IČO [●], se sídlem [●], Česká republika, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl [●], vložka [●], zastoupená [●],  
(dále jen „Objednatel“)

a

[●], IČO [●], se sídlem [●], Česká republika, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl [●], vložka [●], zastoupená [●],  
(dále jen „Zhotovitel“)

Objednatel a Zhotovitel dále jen jako „Strana“, nebo společně jako „Strany“

uzavírají tuto smlouvu (dále jen „Smlouva“):

**ČLÁNEK 1  
PŘEDMĚT SMLOUVY A PŘEDMĚT DÍLA**

Zhotovitel se zavazuje provést stavební práce za tím účelem, aby Objednateli dodal [●] (dále jen „Dílo“) a Objednatel se zavazuje uhradit Zhotoviteli smlouvenou Cenu za Dílo dodané v souladu s touto Smlouvou.

**ČLÁNEK 2  
ZPŮSOB PROVÁDĚNÍ DÍLA**

Před podpisem této Smlouvy poskytl Objednatel Zhotoviteli projektovou dokumentaci k Dílu, jež byla vypracována [●] v [●].

**ČLÁNEK 3  
MÍSTO PLNĚNÍ**

3.1 Dílo bude prováděno v prostorách obchodního centra (zejména v obchodní části obchodního centra, včetně jeho rozšíření).

**Vysoká škola ekonomie a managementu**  
**Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

- 3.2 Přesné místo, kde bude Dílo prováděno, bude definováno v písemné zprávě dle Článku 4.2 Obecných podmínek této Smlouvy.
- 3.3 Stavební práce k provedení Díla budou probíhat v obchodním centru každý den (od pondělí do neděle) v čase od 22:00 do 9:00 hodin.

**ČLÁNEK 4**  
**TERMÍN PLNĚNÍ**

- 4.1 Zhotovitel se zavazuje zahájit provádění Díla dne [●] (dále jen „Den zahájení“).
- 4.2 Zhotovitel se zavazuje předat Objednateli provedené, dokončené a bezvadné Dílo dle Článku 11 Obecných podmínek této Smlouvy nejpozději dne [●] („Termín plnění“).

**ČLÁNEK 5**  
**CENA DÍLA**

- 5.1 Strany se dohodly, že celková cena za provedení Díla pro Objednatele dle této Smlouvy činí [●] CZK/EUR (slovy [●] korun českých/eur) bez DPH účinné v době platby (dále jen „Cena“), jak je uvedeno v Cenové kalkulaci, která tvoří Přílohu 3 k této Smlouvě.
- 5.2 Objednatel je oprávněn zadržet 10 % fakturované částky (bez DPH) z každé faktury (dále jen „Zádržné“). Objednatel se zavazuje Zádržné vyplatit Zhotoviteli podle následujících pravidel:
  - (a) částka ve výši 5 % z Ceny Díla (případně snížené o částku zápočtu dle Článku 12.3 Obecných podmínek této Smlouvy) bude uhrazena Zhotoviteli na základě písemného oznámení Zhotovitele ve lhůtě do 14 dnů po podpisu Předávacího protokolu oběma Stranami.
  - (b) částka ve výši 5 % z Ceny Díla (případně snížené o částku zápočtu dle Článku 12.3 Obecných podmínek této Smlouvy) bude uhrazena Zhotoviteli na základě písemného oznámení Zhotovitele ve lhůtě do 14 dnů po uplynutí nejdelší záruční lhůty.



## **ČLÁNEK 6**

### **VLASTNICTVÍ A POJIŠTĚNÍ PŘEDMĚTU DÍLA**

- 6.1 Objednatel nabývá vlastnické právo k Dílu (včetně veškerých věcí zpracovaných při provádění Díla, jež se staly součástí Díla) od okamžiku, kdy je zřejmé, že daná věc bude použita při provádění Díla a nejpozději v okamžiku, kdy bude věc dodána na místo plnění Díla; bez ohledu na okamžik přechodu vlastnického práva nese Zhotovitel nebezpečí škody na Díle a škody způsobené Dílem až do chvíle podpisu Předávacího protokolu.
- 6.2 Zhotovitel uzavře s pojišťovnou oprávněnou v České republice k provozování pojišťovací činnosti pojistné smlouvy, jejichž uzavření na základě předchozí písemné žádosti bezodkladně prokáže Objednateli. Takové pojistné smlouvy musí zahrnovat (i) stavebně-montážní pojištění na provádění Díla, kteréžto pojištění bude udržováno s minimálním limitem pojistného plnění ve výši odpovídající Ceně a výši spoluúčasti Zhotovitele nepřesahující částku 5 % z takové částky; a (ii) pojištění odpovědnosti Zhotovitele za škody vyplývající z provádění Díla či škody vzniklé v souvislosti s takovým prováděním Díla, kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku, včetně škod na místě plnění a bude udržováno s minimálním limitem pojistného plnění ve výši 50 mil. CZK a výši spoluúčasti Zhotovitele nepřesahující 5 % této částky. Pojištění Zhotovitele musí zůstat v platnosti a účinnosti do chvíle podpisu Předávacího protokolu oběma stranami (v případě, že Předávací protokol obsahuje vady a nedostatky Díla, platnost pojištění bude prodloužena až do úplného odstranění takových vad a nedostatků).

## **ČLÁNEK 7**

### **ODPOVĚDNOST ZA DÍLO**

Viz Obecné podmínky

## **ČLÁNEK 8**

### **SMLUVNÍ POKUTY**

- 8.1 Pokud Zhotovitel nepředá dokončené a bezvadné Dílo dle této Smlouvy do Termínu plnění, zaplatí Zhotovitel Objednateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z Ceny Díla za každý den prodlení.

**Vysoká škola ekonomie a managementu**  
**Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

- 8.2 Pokud Zhotovitel nevyklidí místo plnění do Dne převzetí dle Článku 11 Obecných podmínek této Smlouvy, zaplatí Zhotovitel Objednateli smluvní pokutu ve výši 500 EUR za každý den prodlení.
- 8.3 Pokud Objednatel poruší jakýkoliv předpis ohledně bezpečnosti a ochrany zdraví při práci nebo provozní řád stavby a/nebo jakýkoliv jiný pokyn Objednatele, zaplatí Zhotovitel Objednateli smluvní pokutu ve výši:
- (a) 1,000 EUR za každý jednotlivý případ porušení, bylo-li nutné přerušit práce z důvodu hrozícího nebezpečí na životě nebo bezpečnosti osob (např. vadné lešení, zdvihací zařízení, životu nebezpečné elektrické zařízení apod.) nebo v případě, že Zhotovitel poškodí bezpečnostní zařízení (odstraní zábradlí, kryt otvoru, apod.);
  - (b) 200 EUR za každý jednotlivý případ porušení, bylo-li možné odstranit vadu bez přerušování prací;
  - (c) 100 EUR za každý jednotlivý případ porušení předpisů ohledně bezpečnosti a ochrany zdraví při práci nebo provozního řádu stavby zaměstnancem Zhotovitele (např. porušení povinnosti používat předepsané ochranné pomůcky, apod.).
- 8.4 Pokud Zhotovitel poruší svou povinnost odstranit vadu nebo nedostatek a/nebo nahradit vadný materiál a/nebo přístroje, nástroje či jiné pomůcky používané k provedení Díla dle Článku 12.3 Obecných podmínek této Smlouvy, zaplatí Zhotovitel Objednateli smluvní pokutu ve výši 1,000 EUR za každý den prodlení.
- 8.5 Zaplacením jakékoliv smluvní pokuty dle tohoto Článku není dotčeno právo Objednatele na náhradu škody způsobené Objednateli ve výši přesahující částku smluvních pokut.

**ČLÁNEK 9**

**ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY**

Viz Obecné podmínky

**ČLÁNEK 10**

**KONTROLA PROVÁDĚNÍ DÍLA**

Viz Obecné podmínky

**ČLÁNEK 11**

## **PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ DÍLA**

Viz Obecné podmínky

### **ČLÁNEK 12**

#### **ODPOVĚDNOST ZA VADY DÍLA A ZÁRUKA ZA JAKOST**

- 12.1 Zhotovitel poskytuje Objednateli smluvní záruku za jakost prací provedených Zhotovitelem a za jakost materiálů a zboží použitých Zhotovitelem při provádění Díla po dobu třiceti šesti (36) měsíců ode dne podpisu Předávacího protokolu Objednatelem, nestanoví-li tato Smlouva jinak

### **ČLÁNEK 13**

#### **DALŠÍ UJEDNÁNÍ**

Viz Obecné podmínky

### **ČLÁNEK 14**

#### **PRÁVNÍ VZTAHY**

- 14.1 Obecné podmínky přiložené k této Smlouvě jako Příloha 1 doplňují ustanovení této Smlouvy. V případě rozporu mezi Smlouvou a Obecnými podmínkami má znění Smlouvy přednost.
- 14.2 Strany se zavazují, že se budou snažit o smírné urovnání sporů, jež mohou vzniknout v průběhu uplatňování práv a plnění povinností dle této Smlouvy. Spory vzniklé z této smlouvy a/nebo v souvislosti s ní budou rozhodovány před Obvodním soudem pro Prahu 1.

### **ČLÁNEK 15**

#### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 15.1 Tato Smlouva představuje jedinou a úplnou dohodu mezi Stranami a jakékoliv změny či dodatky musí být učiněny výhradně ve formě písemného dodatku podepsaného Objednatelem a Zhotovitelem, žádný jiný způsob změny či dodatku Smlouvy není přípustný.
- 15.2 Smlouva byla uzavřena na základě výběrového řízení a všechny její části a ustanovení byly svobodně sjednány oběma Stranami. Zhotovitel prohlašuje,

**Vysoká škola ekonomie a managementu  
Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

že řádně posoudil veškeré finanční a jiné dopady podmínek Smlouvy a vyjádřil je v Ceně.

- 15.3 Smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, každá Strana dostane jeden stejnopis.
- 15.4 Přílohy tvoří nedílnou součást Smlouvy.
- 15.5 Smlouva je platná a účinná ode dne podpisu oběma Stranami.

[Podpisy jsou na další straně]

**Vysoká škola ekonomie a managementu  
Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

V ....., dne .....

Za Objednatele:



Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: [redacted]

Funkce: [redacted]

Za Zhotovitele:



Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: [redacted]

Funkce: [redacted]

Přílohy:

PŘÍLOHA 1 OBECNÉ PODMÍNKY

PŘÍLOHA 2 POPIS DÍLA (Projektová dokumentace, Všeobecné podmínky provádění Díla, Specifické podmínky a Instrukce)

PŘÍLOHA 3 CENOVÁ KALKULACE

PŘÍLOHA 4 HARMONOGRAM VÝSTAVBY VČETNĚ MEZNÍKŮ VÝSTAVBY

PŘÍLOHA 5 SEZNAM NAVRHOVANÝCH SUBDODAVATELŮ

PŘÍLOHA 6 ZÁRUČNÍ LHŮTA PRO VYBRANÉ ČÁSTI DÍLA

**OBECNÉ PODMÍNKY**

**ČLÁNEK 1**

**PŘEDMĚT SMLOUVY A PŘEDMĚT DÍLA**

- 1.1 Zhotovitel se zavazuje předat dokončené a bezvadné Dílo Objednateli ke dni uvedenému ve Smlouvě. Objednatel se zavazuje dokončené a bezvadné Dílo převzít k uvedenému dni a zaplatit Zhotoviteli Cenu Díla dle Smlouvy. Rozsah, jakost a podrobný způsob provádění Díla jsou uvedeny v Příloze 2 k této Smlouvě.
- 1.2 Zhotovitel se zavazuje poskytnout veškeré služby potřebné k dokončení Díla. Dílem se rozumí zejména provedení veškerých prací, dodávek a služeb a zhotovení veškeré dokumentace a materiálů nutných k řádnému provedení a dokončení Díla. Zhotovitel se zavazuje Objednateli dát k dispozici veškeré dokumenty nezbytné k řádnému dokončení Díla. Dílo zahrnuje provedení všech zkoušek a testů, které budou Objednatelem vyžádány za účelem prokázání dodržení kvality Díla požadované v této Smlouvě. Součástí Díla podle této Smlouvy je též vyhotovení kompletní dokumentace skutečného provedení Díla podrobně dokumentující stavbu Díla provedenou Zhotovitelem, přičemž taková dokumentace skutečného provedení bude vyhotovena v rozsahu a podle požadavků uvedených v Příloze 2.
- 1.3 Zhotovitel nese veškeré náklady spojené s dodáním materiálů a jiných dodávek/produktů nutných k řádnému dokončení Díla, a to včetně nákladů na přepravu až do okamžiku dokončení Díla a podpisu Předávacího protokolu. Zhotovitel je odpovědný za dodání materiálů a dalších produktů nutných k řádnému dokončení Díla, včetně odpovědnosti za škodu. Materiály a další výrobky jsou uvedeny v Příloze 2 Smlouvy.
- 1.4 Objednatel má právo na změnu rozsahu Díla. Všechny změny Díla mohou být Zhotovitelem provedeny pouze na základě písemného pokynu od Objednatele. Pokud má změna rozsahu Díla vliv na Cenu, bude taková změna oceněna dle příslušných jednotkových cen v Cenové kalkulaci. Pokud mají změny rozsahu Díla podstatný vliv na délku provádění Díla, má Zhotovitel právo navrhnout nový Termín plnění a mezi Objednatelem a Zhotovitelem bude ujednáno nový Termín plnění.
- 1.5 Nebude-li dosaženo dohody, budou dodatečné práce oceněny na základě obvyklé tržní ceny a Termín plnění bude posunut o nejkratší dobu, za kterou je dodatečné práce možné provést. Bez ohledu na to, zda bude mezi Stranami ujednána cena za vícepráce a/nebo nový Termín plnění, Zhotovitel je povinen provést vícepráce požadované Objednatelem bez zbytečného prodloužení po

**Vysoká škola ekonomie a managementu**  
**Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

obdržení písemného pokynu Objednatele, a to i před uzavřením dohody o ocenění či termínech plnění.

**ČLÁNEK 2**  
**ZPŮSOB PROVÁDĚNÍ DÍLA**

- 2.1 Zhotovitel se seznámil s projektovou dokumentací a prohlašuje, že tyto dokumenty jsou srozumitelné, úplné a v souladu s veškerými předpisy a normami, které se ke dni podpisu této Smlouvy vztahují k provádění Díla, a dále že umožňují řádné provedení a dokončení Díla podle očekávání Objednatele.
- 2.2 Zhotovitel se zavazuje dodat Objednateli Dílo, jež bude vyhovovat požadavkům Objednatele. V případě, že Dílo požadavkům Objednatele vyhovovat nebude, Zhotovitel se zavazuje bez dodatečné odměny předělávat Dílo nebo jeho části do chvíle, kdy Objednatel odsouhlasí Dílo co do:
- estetiky
  - požadavků úřadů a jiných orgánů veřejné moci
  - souladu s předpisy
  - souladu se správními povoleními
  - souladu s veškerými příslušnými profesními standardy / technickými normami / záležitostmi veřejných sítí vztahujících se k Dílu
  - technickou proveditelností
  - souladu s požadavky technického dozoru spojenými s cíli společnosti XYZ (dále jen „XYZ“) získat Pojištění proti skrytým vadám (tzv. inherent defect insurance, IDI) (pokud se pro daný případ uplatní)
  - cílů XYZ v oblasti udržitelného rozvoje
  - cílů XYZ uvedených ve Smlouvě
- 2.3 Zhotovitel musí být schopen kdykoliv prokázat, že Dílo je prováděno v souladu s použitelnými předpisy. Zejména všichni pracovníci pracující v obchodním centru musí být zaměstnaní v souladu s českým právem (pokud práce provádějí cizinci, Zhotovitel je povinen zajistit, aby měli platné pracovní povolení/víza). Zhotovitel je povinen zajistit dodržování výše uvedených požadavků také u všech svých subdodavatelů a je přímo odpovědný Objednateli za jakékoliv porušení.
- 2.4 Zhotovitel může pověřit prováděním části Díla jinou osobu na základě předchozího písemného souhlasu Objednatele. Objednatel je oprávněn jmenovat subdodavatele pro část Díla na základě písemného oznámení doručeného Zhotoviteli; v takovém případě je Zhotovitel povinen se tímto



jmenovaným subdodavatelem uzavřít smlouvu pro uvedenou část Díla. Zhotovitel je výhradně a samostatně odpovědný za všechny práce provedené svými subdodavateli, včetně všech prací provedených subdodavateli jmenovanými Objednatelem. Práce kteréhokoliv subdodavatele žádným způsobem neomezují ani nevylučují odpovědnost Zhotovitele na základě této Smlouvy. Zhotovitel zůstává odpovědný za soulad s předpisy (právními i vnitřními, např. Domovním řádem Objednatele) a standardy použitelnými na provádění Díla. Zhotovitel nesmí žádnému ze svých subdodavatelů ukládat nepatřičné a zneužívající podmínky; zejména smluvní podmínky, jež by se zásadním způsobem odchylovaly od této Smlouvy (např. výše smluvních pokut nesmí překročit výši ujednanou mezi Zhotovitelem a Objednatelem). Cena za práce provedené subdodavateli nesmí být příliš nízká a musí odpovídat cenám účtovaným za srovnatelné práce za srovnatelných podmínek.

- 2.5 V průběhu provádění Díla je Zhotovitel povinen dodržovat pokyny (ústní i písemné) Objednatele nebo jeho zástupce – projektového manažera (dále jen jako „Technický dozor TDI“). Bez ohledu na výše uvedené se Zhotovitel se zavazuje vždy poskytnout rady či informace ohledně provádění Díla. Shledá-li Zhotovitel pokyny Objednatele nebo jeho zástupce nesprávnými, zejména jsou-li v rozporu s jakýmkoliv předpisy nebo standardy, je povinen na to Objednatele upozornit a navrhnout jiné řešení. To platí i pro jakékoli zvláštní požadavky, nebo jsou-li materiály poskytnuté Objednatelem vadné nebo neuspokojivé. Trvá-li Objednatel na takových pokynech nebo materiálech, je Zhotovitel povinen Objednatele písemně upozornit a vyžádat si od Objednatele písemný souhlas s pokračováním v provádění Díla.
- 2.6 Zhotovitel je povinen dodat materiály a zboží, které jsou součástí Díla v takové kvalitě a v souladu s pokyny Objednatele. Takové materiály a zboží (a veškeré další dodávky a plnění) musí odpovídat svému zamýšlenému účelu podle popisu Díla uvedeného v Příloze 2 k této Smlouvě.
- 2.7 Zhotovitel se zavazuje zajistit používání bezpečnostních pracovních pomůcek všech osob zapojených do provádění Díla, a zejména těch vstupujících na místo plnění dle Článku 3 této Smlouvy.
- 2.8 Zhotovitel je povinen spolupracovat se třetími stranami působícími v místě plnění, jak je uvedeno v Článku 3 této Smlouvy, a obecně se třetími stranami účastnicími se projektu výstavby v obchodním centru, např. projektovým manažerem, architekty a poradci.
- 2.9 Vyžaduje-li to rozsah Díla, musí Zhotovitel poskytnout Objednateli tolik prototypů a maket, kolik jich bude Objednatel požadovat, aby byl schopen schválit Dílo.

**ČLÁNEK 3  
MÍSTO PLNĚNÍ**

- 3.1 Před podpisem této Smlouvy Zhotovitel prověřil a seznámil se s místem plnění a prohlašuje, že místo plnění je vhodné a umožňuje řádné provedení a dokončení Díla.
- 3.2 Provádí-li Zhotovitel stavební práce, je povinen zachovávat čistotu, bezpečnost a pořádek. Zhotovitel musí (i) vždy a v maximální možné míře zabránit šíření hluku, prachu nebo jiného znečištění, a (ii) zabránit jakémukoliv přerušení provozu obchodního centra nebo rušení zákazníků obchodního centra.

**ČLÁNEK 4  
TERMÍN PLNĚNÍ**

- 4.1 Termín plnění Díla, včetně schválených milníků, je uveden v Příloze 4. Jediné události v důsledku vyšší moci, které mohou způsobit zpoždění dokončení Díla bez toho, aby byla vyvolána odpovědnost Zhotovitele za takové zpoždění, jsou nečekané, nevyhnutelné a nepřekonatelné události velkého rozsahu se závažnými důsledky pro obchodní centrum (např. válka, revoluce, rozsáhlá povodeň v obchodním centru, zemětřesení, požár a hurikán).
- 4.2 Před zahájením provádění Díla převezme Zhotovitel místo plnění na základě zápisu podepsaného Objednatel a Zhotovitelem, ve kterém bude určeno místo plnění. Není-li místo plnění určeno v tomto zápisu, má se za to, že Zhotovitel převzal takovou nejmenší plochu, již potřebuje k řádnému provedení a dokončení Díla. Má se za to, že Zhotovitel nepřevzme celé obchodní centrum, ledaže je tak výslovně stanoveno ve výše uvedeném zápisu. Zhotovitel se zavazuje vyklidit místo plnění a uvést je do náležitého stavu do pěti (5) dnů po dokončení Díla, případně po odstranění případných vad a nedodělků, nedohodnou-li se Strany jinak. V každém případě Zhotovitel vyklidí místo plnění před Dnem převzetí. V Předávacím protokolu potvrdí Strany odpovídající stav místa plnění po jeho vyklizení Zhotovitelem. Objednatel není povinen podepsat Předávací protokol, pokud není místo plnění uvedeno Zhotovitelem do řádného stavu.

**ČLÁNEK 5  
CENA DÍLA**

- 5.1 Cena za Dílo uvedená v Článku 5.1 této Smlouvy je konečná cena a nemůže být zvýšena, ledaže je její zvýšení písemně schváleno Objednatelem. Cena Díla obsahuje veškeré náklady a výdaje potřebné k řádnému dokončení Díla v souladu s touto Smlouvou. Cena Díla je nezávislá na inflaci nebo jiných pohybech/fluktuacích, včetně změn kursu české koruny vůči zahraničním měnám nebo jakékoliv jiné události.
- 5.2 Cena Díla bude Zhotoviteli Objednatelem uhrazena po podepsání Předávacího protokolu v souladu s Článkem 11 Smlouvy, a to na základě faktury/daňového dokladu předložených Zhotovitelem Objednateli. Splatnost faktury/daňového dokladu je 30 dní ode dne doručení Objednateli. Objednatel může fakturu/daňový doklad vrátit v případě, kdy nespĺňuje náležitosti daňového dokladu, obsahuje nesprávné či neúplné údaje či Zhotovitel nedodrží postup pro kalkulaci účtovaných částek. Opravená faktura/daňový doklad jsou splatné do 30 dní od doručení Objednateli.
- 5.4 Strany si mohou ujednat dílčí splátky do zaplacení Ceny dle Přílohy 3 Smlouvy. V takovém případě budou splátky Ceny splatné dle této Smlouvy převáděny na účet Zhotovitele uvedený v související faktuře/daňovém dokladu vystavenými Zhotovitelem. Splátky jsou splatné na základě faktury/daňového dokladu doručených Objednateli. Splatnost faktury/daňového dokladu je 30 dní ode dne doručení Objednateli. Objednatel může fakturu/daňový doklad vrátit v případě, kdy nespĺňuje náležitosti daňového dokladu, obsahuje nesprávné či neúplné údaje či Zhotovitel nedodrží postup pro kalkulaci účtovaných částek. Opravená faktura/daňový doklad jsou splatné do 30 dní od doručení Objednateli.
- 5.5 V případě prodlení Objednatele se zaplacením jakékoliv faktury splatné ve prospěch Zhotovitele podle podmínek této smlouvy je Zhotovitel oprávněn účtovat Objednateli úrok z prodlení v zákonné výši z nezaplacené částky.
- 5.6 Je-li Cena ujednána v eurech, musí být faktury denominovány v českých korunách podle kurzu České národní banky zveřejněného k prvnímu pracovnímu dni měsíce, ve kterém byla faktura vystavena.

## **ČLÁNEK 6**

### **VLASTNICTVÍ A POJIŠTĚNÍ PŘEDMĚTU DÍLA**

Viz Smlouva výše

## **ČLÁNEK 7 ODPOVĚDNOST ZA DÍLO**

- 7.1 Do dne podpisu Předávacího protokolu (včetně odstranění veškerých případných vad a/nebo nedodělků uvedených v Částečném předávacím protokolu Zhotovitelem) oběma Stranami ponese Zhotovitel veškerá rizika a bude odpovídat za jakékoliv škody na Díle (včetně krádeže jakékoliv části Díla nebo materiálů/vybavení umístěných na místě plnění) a přímo či nepřímo způsobených třetími osobami v souvislosti s provedením a dokončením Díla (včetně případů poranění či smrti osob a škody na majetku třetích osob).
- 7.2 Do doby než budou veškeré případné vady a/nebo nedodělky uvedené v Částečném předávacím protokolu zcela odstraněny, je Zhotovitel povinen (pokud Objednatel neurčí jinak) zastupovat Objednatele ve vztahu ke třetím osobám ve všech záležitostech týkajících se dokončení Díla a, pokud to bude nezbytné, Objednatel udělí za tímto účelem Zhotoviteli plnou moc. Zhotovitel je povinen po celou dobu informovat Objednatele o každém kroku vůči třetím stranám.

## **ČLÁNEK 8 SMLUVNÍ POKUTY**

Viz Smlouva výše

## **ČLÁNEK 9 ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY**

- 9.1 Objednatel může odstoupit od této Smlouvy v případě, že:
- (a) Zhotovitel poruší jakoukoliv ze svých povinností uvedených v Článku 2.3 Obecných podmínek a/nebo Článku 6.2 Smlouvy a/nebo Článku 3.2 Obecných podmínek a nenapraví takové porušení během pěti (5)

**Vysoká škola ekonomie a managementu**  
**Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

- pracovních dnů po obdržení písemného oznámení Objednatele o takovém porušení;
- (b) Zhotovitel po písemném upozornění Objednatele v přiměřené lhůtě neodstraní vady vzniklé vadným prováděním Díla nebo Dílo nezačne provádět v souladu se Smlouvou a jejími Přílohami a/nebo Dílo nezačne provádět řádným způsobem; nebo
  - (c) Zhotovitel je v prodlení s dokončením Díla a je v prodlení s Termínem plnění a/nebo Dnem převzetí po dobu delší než třicet (30) dnů.
- 9.2 Objednatel může odstoupit od smlouvy bez uvedení důvodu doručením písemného oznámení Zhotoviteli 7 dní předem. V takovém případě zaplatí Objednatel Zhotoviteli část Ceny odpovídající těm částem Díla, jež byly ke dni účinnosti odstoupení od Smlouvy řádně předány Objednateli dle této Smlouvy. Zaplacená část Ceny bude vždy nižší než celková Cena ujednaná mezi Stranami dle této Smlouvy. Od obdržení oznámení o odstoupení od Smlouvy musí Zhotovitel co nejvíce omezit práce na Díle až do účinnosti odstoupení a dohodne se s Objednatelem, které úkoly mají být provedeny Zhotovitelem do účinnosti odstoupení.
- 9.3 Zhotovitel může odstoupit od této Smlouvy, jestliže je Objednatel neoprávněně v prodlení s platbou jakékoliv splatné platby Ceny po dobu delší než šedesát (60) dnů po obdržení písemného upozornění Zhotovitele o porušení této povinnosti.
- 9.4 V případě odstoupení kterékoliv Strany od Smlouvy zaniká tato Smlouva okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení Straně druhé. Odstoupí-li od Smlouvy Objednatel, přechází okamžikem zániku této Smlouvy na Objednatele oprávnění nakládat se zrealizovanou částí Díla a Objednateli vzniká povinnost k úhradě prokazatelných nákladů vzniklých Zhotoviteli prováděním Díla do dne odstoupení. Částka hrazená Objednatelem Zhotoviteli dle tohoto ustanovení bude vždy nižší, než sjednaná Cena. Zhotovitel je v takovém případě povinen vyklidit místo plnění a předat jej do 7 pracovních dnů Objednateli, a to ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k rozestavěnosti Díla a k případné činnosti ostatních subjektů na něm. Způsob předání Díla a místo plnění dle Článku 11 Obecných podmínek tím není dotčen. Zhotovitel je dále povinen předat Objednateli podklady týkající se zrealizované části Díla (návodů, záruční listy apod.).

**ČLÁNEK 10**  
**KONTROLA PROVÁDĚNÍ DÍLA**

- 10.1 Objednatel je oprávněn kontrolovat provádění Díla průběžně a za tímto účelem je kdykoliv oprávněn k přístupu na místo plnění.
- 10.2 Shledá-li Objednatel jakékoliv vady či nedostatky v provádění Díla, může soupis takových nedostatků předat Zhotoviteli. Zhotovitel je povinen bezodkladně se k takovému soupisu nedostatků písemně vyjádřit s uvedením opatření, která za účelem nápravy těchto nedostatků učiní. Veškeré soupisy nedostatků uvedené v tomto odstavci budou zapsány ve stavebním deníku.

## **ČLÁNEK 11**

### **PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ DÍLA**

- 11.1 Po dokončení provádění Díla Zhotovitel písemně vyzve Objednatele nejméně pět (5) pracovních dnů předem k převzetí Díla a navrhne den pro takové převzetí. Pouze řádně dokončené a bezvadné Dílo může být předmětem takového převzetí. Dílo bude považováno za převzaté podpisem předávacího protokolu osvědčujícího převzetí dokončeného a bezvadného Díla (dále jen „Předávací protokol“) oběma Stranami (dále jen „Den převzetí“).
- 11.2 Objednatel není povinen převzít Dílo nebo jeho části vykazující jakékoli vady a/nebo nedodělky ani v takovém případě podepsat Předávací protokol. Nicméně jestliže tak učiní, Zhotovitel bude mít povinnost uvést předmět Díla bez zbytečného odkladu do bezvadného stavu, anebo Dílo dokončit. Je-li Dílo předáno s vadami a/nebo jinými nedodělkami, sepíší Strany protokol se soupisem všech vad a/nebo nedodělků, určí lhůtu k odstranění takových vad a/nebo nedodělků a dohodnou se na odpovídajícím zádržném k zajištění jejich odstranění (dále jen „Částečný předávací protokol“). Nestanoví-li Částečný předávací protokol lhůtu k odstranění vad a/nebo nedodělků, musí tyto být odstraněny bez zbytečného prodlení. V takovém případě není ustanovení Článku 8 Smlouvy o smluvních pokutách převzetím Díla Objednatelem dotčeno.
- 11.3 V Den převzetí Díla bude Objednateli Zhotovitelem předána veškerá dokumentace uvedená v Článku 1.2 Smlouvy.
- 11.4 Podpisem Předávacího protokolu (nebo Částečného předávacího protokolu, pokud si to Strany v něm sjednají) přechází nebezpečí škody na Díle ze Zhotovitele na Objednatele.
- 11.5 Zhotovitel se na vlastní náklady zavazuje provést veškeré dodatečné úpravy Díla, které by byly požadovány v rámci kolaudačního řízení nebo podmínkami kolaudačního rozhodnutí za předpokladu, že se tyto úpravy týkají vad, za které

**Vysoká škola ekonomie a managementu**  
**Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

Zhotovitel odpovídá. V případě, že by Zhotovitel za takové vady neodpovídal, se Zhotovitel zavazuje takové úpravy provést na náklady Objednatele, které musí být předem písemně dohodnuty.

**ČLÁNEK 12**

**ODPOVĚDNOST ZA VADY DÍLA A ZÁRUKA ZA JAKOST**

- 12.1 Zhotovitel poskytuje zvláštní záruku za jakost vybraných částí Díla dle Přílohy 6 Smlouvy.
- 12.2 Zhotovitel odpovídá Objednateli za veškeré vady Díla, které má Dílo v době podpisu Předávacího protokolu. Zhotovitel odpovídá za veškeré vady Díla, jež se vyskytnou nebo projeví po podpisu Předávacího protokolu, v případě, že jsou důsledkem porušení Zhotovitelovi povinnosti dle této Smlouvy.
- 12.3 Bude-li Objednatel uplatňovat práva vyplývající z vad Díla dle tohoto Článku 12 Obecných podmínek, je oprávněn zvolit, zda bude Zhotovitel povinen vadné nebo chybějící části opravit, vyměnit nebo poskytnout Objednateli slevu z Ceny (odpovídající nákladům, které by vznikly, kdyby byla vadná část Díla provedena třetí stranou). Bude-li Objednatel uplatňovat své nároky z vad Díla opravou vady nebo výměnou vadného materiálu či vybavení použitých v předmětu Díla, budou takové vady Zhotovitelem odstraněny na vlastní náklady a bez zbytečného odkladu ve lhůtě určené Objednatelem nikoliv kratší než pět (5) dnů. Neodstraní-li Zhotovitel takové vady v určené lhůtě, a to ani po dodatečné písemné výzvě Objednatele k jejich odstranění, může je na náklady Zhotovitele odstranit sám Objednatel a náklady s tím spojené Zhotovitel Objednateli uhradí do deseti (10) pracovních dnů po předložení příslušných dokladů (případně je Objednatel oprávněn bez dalšího takové náklady započíst proti částce Zádržného podle Článku 5.2 této Smlouvy). Zhotovitel je při odstraňování vad vázán pokyny Objednatele ohledně přiměřeně vhodné doby, během které mohou být vady odstraňovány (s tím, že na odůvodněnou žádost Objednatele bude takové odstraňování probíhat mimo běžnou pracovní dobu, a to včetně nočních hodin).

**ČLÁNEK 13**

**DALŠÍ UJEDNÁNÍ**

**Vysoká škola ekonomie a managementu**  
**Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

- 13.1 Veškerá oznámení, která je podle této Smlouvy potřeba učinit, budou v písemné formě a mohou být učiněna osobním doručením nebo doporučenou poštou, na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. Jakékoliv oznámení vyžadované, anebo předpokládané podle této Smlouvy se považuje za doručené příslušnému adresátovi uvedenému níže nebo jinému adresátovi, kterého příslušný adresát obdobným oznámením určí, následujícím dnem při osobním doručení a třetím pracovním dnem při zaslání doporučenou poštou.
- 13.2 Zhotovitel poskytuje Objednateli podpisem této Smlouvy oprávnění/licenci užít jakékoli jeho plnění (zejména kompletní dokumentace skutečného provedení podrobně dokumentující Dílo provedené Zhotovitelem), k němuž se zavázal podle této Smlouvy, i jeho případné změny, které jsou nebo by měly být chráněny autorským právem, a to v neomezeném rozsahu a ke všem způsobům užití uvedeným v ustanovení § 12 zákona č. 121/2000 Sb., v platném znění. Licence dle tohoto Článku 13 Obecných podmínek je neomezená v čase i místě a obsahuje souhlas poskytovatele s budoucí změnou Díla. Zhotovitel tímto prohlašuje, že je oprávněn udělit Objednateli licenci dle tohoto článku.
- 13.3 Zhotovitel tímto dává Objednateli svůj výslovný neodvolatelný souhlas s postoupením nebo zajišťovacím postoupením nebo převodem všech svých příslušných pohledávek, práv a povinností podle této Smlouvy nebo zřízením zástavního práva k pohledávkám podle této Smlouvy anebo záruk vystavených v souvislosti s touto Smlouvou mezinárodní bance nebo renomované třetí osobě a Zhotovitel do pěti (5) pracovních dnů ode dne žádosti podepíše dokumenty, týkající se tohoto převodu, postoupení nebo zajišťovacího postoupení či převodu nebo zástavního práva, a to s nabyvatelem, postupníkem nebo zástavním věřitelem, jak bude Objednatel přiměřeně požadovat, za předpokladu, že v této souvislosti Zhotoviteli nebudou uloženy povinnosti ve větším rozsahu než podle této Smlouvy.
- 13.4 Zhotovitel bude na vlastní náklady povinen vynaložit maximální úsilí za účelem zohlednění trvalé udržitelnosti při poskytování služeb obchodnímu centru a dodržovat veškeré související zákony a nařízení, ustanovení Provozní příručky obchodního centra a požadavky Objednatele související s trvalou udržitelností (jako např. požadavky týkající se certifikátu BREEAM).
- 13.5 Zhotovitel se zavazuje zachovat mlčenlivost o všech informacích, které se dozví v průběhu provádění Díla a nesmí se vyjadřovat k žádné z těchto informací nebo k jakékoliv části Díla bez předchozího písemného souhlasu Objednatele.
- 13.6 Zhotovitel nesmí na místě provádění Díla podle Článku 3.1 této Smlouvy umisťovat žádné reklamní materiály.



**Vysoká škola ekonomie a managementu**  
**Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5**

- 13.7 Zhotovitel tímto prohlašuje, že v průběhu provádění Díla a v 1leté lhůtě následující po Dni převzetí neosloví žádné zaměstnance skupiny XYZ Group nebo jejich dceřiných společností s úmyslem nabídnout jim zaměstnání.

**ČLÁNEK 14**  
**PŘÁVNÍ VZTAHY**

- 14.1 Na právní vztahy touto Smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku, zejména ustanovení týkající se smlouvy o dílo.
- 14.2 V případě, že bude část závazku týkající se dodání zboží posouzena jako kupní smlouva, resp. jako smlouva smíšená, pak se dílem rozumí i dodání zboží, a použijí se na něj příslušná ustanovení této Smlouvy (zejména ustanovení o záruce za jakost, vlastnictví a nebezpečí škody). Pro vyloučení pochybností Strany potvrzují, že žádná část této Smlouvy se za žádných okolností nesmí vykládat jako smlouva příkazní.
- 14.3 Zhotovitel bere na vědomí, že Objednatel není odborníkem v oblasti designu nemovitostí nebo výstavby. Zhotovitel je povinen Dílo provést s veškerou péčí a odbornými znalostmi a poskytnout Objednateli veškerou nezbytnou pomoc.

**ČLÁNEK 15**  
**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Podpisem Smlouvy se společností ze skupiny XYZ se Zhotovitel zavazuje dodržovat podmínky Etického Kodexu XYZ, včetně podmínek loajality, integrity a střetu zájmů, etických způsobů podnikání a nakládání s důvěrnými informacemi. Etický Kodex zakazuje poskytnout a/nebo přijmout úplatky anebo jiné nezákonné platby a podporuje dodržování všech účinných zákonů. Etický Kodex je dostupný v anglickém jazyce na internetové adrese XYZ: [www.XYZ.com](http://www.XYZ.com).

Zhotovitelé, kteří mají obavy ohledně souladu svých činností s etickými pravidly, mohou kontaktovat pracovníka na pozici Group Compliance Officer Skupiny XYZ na adrese: [compliance.officer@XYZ.com](mailto:compliance.officer@XYZ.com), který přijme odpovídající opatření, aby zachoval důvěrnost zdroje.