

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2011

MARIE FLOCHOVÁ

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

KOMUNIKACE A LIDSKÉ ZDROJE

Vysoká škola ekonomie a managementu

+420 841 133 166 / info@vsem.cz / www.vsem.cz

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

NÁZEV BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Kupní smlouva a smlouva o dílo podle obchodního zákoníku

TERMÍN UKONČENÍ STUDIA A OBHAJOBA (MĚSÍC/ROK)

11/2011 01/2012

JMÉNO A PŘÍJMENÍ / STUDIJNÍ SKUPINA

Marie Flochová KLZ3

JMÉNO VEDOUcíHO BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

JUDr. Oldřich Řeháček, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ STUDENTA

Prohlašuji tímto, 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.

Datum a místo:

podpis studenta

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych tímto poděkovala vedoucímu bakalářské práce za metodické vedení a odborné konzultace, které mi poskytl při zpracování mé bakalářské práce. Judr. Oldřichu Řeháčkovi, Ph.D.

Vysoká škola ekonomie a managementu

+420 841 133 166 / info@vsem.cz / www.vsem.cz

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

**Kupní smlouva a smlouva o dílo podle
Obchodního zákoníku**

The purchase contract and a contract for work by the Commercial Code

Autor: Marie Flochová

Souhrn

Kupní smlouva a smlouva o dílo jsou nejvyužívanějšími typy smluv, se kterými se setkáváme v praxi. Tato práce se zabývá formou jejich uzavření v obchodněprávním režimu. Účastníky kupní smlouvy jsou prodávající a kupující. Podstatou tohoto smluvního vztahu je závazek prodávajícího dodat kupující movitou věc určenou co druhu nebo množství a převést na něho vlastnické právo k této věci. Kupující se zavazuje zaplatit sjednanou cenu a zboží převzít. U smlouvy o dílo jsou účastníky zhotovitele a objednatel, její podstatou je závazek zhotovitele k provedení díla a objednatel k jeho zaplacení a převzetí.

V teoretické části jsou povinné a doporučené součásti kupní smlouvy a smlouvy o dílo popsány v obecné rovině. Analytická část práce se zabývá dokumentací smluv o dílo ve stavebnictví a dokumentací rámcové kupní smlouvy. Pro dobré uzavření jakékoliv smlouvy jsou důležité nejen kontraktační dovednosti, ale také správně vytvořená dokumentace, což je první předpoklad k úspěchu budoucích sporů.

Summary

The purchase contract and contract for work are the most frequent types of contracts encountered in practice. This thesis deals with their closure under the commercial law . Participants of purchase contracts are seller and buyer. The essence of this contract is an obligation of seller to deliver the buyer certain movable thing of specified type and quantity and transfer to him ownership right of given subject. Buyer then comits to pay the agreed price and to accept the goods. In contract for work the participant are contractor and customer, it's essence are obligations of the contractor to perform specified work and of the customer to pay and recieve the delivery.

In the theoretical section there are at general level described the required and recommended components of the purchase contracts and contracts for work. The analytical part of the work deals with the documentation of contracts for work in construction sector and documentation of framework purchase agreement. For a good closure of any contract the important thing are not only contracting skills, but also correctly generated documentation, which is the first prerequisite for success of future disputes.

Klíčová slova:

Kupní smlouva, smlouva o dílo, obchodněprávní vztah, smluvní strany.

Keywords:

Purchase contract, contract for work, comercial relationships, contracting parties.

JEL Classification:

K000 – Law and Economics: General

K120 – Contract Law

Obsah

1 Úvod.....	1
2 Teoreticko-metodologická část práce.....	2
2.1 Kupní smlouva a smlouva o dílo podle obchodního zákoníku	2
2.1.1 Kupní smlouva.....	2
2.1.2 Vymezení kupní smlouvy.....	2
2.1.3 Definice Kupní smlouvy.....	4
2.1.4 Podstatné části kupní smlouvy	4
2.1.5 Nepodstatné části kupní smlouvy	5
2.1.6 Vymezení kupní smlouvy oproti smlouvě o dílo.....	5
2.2 Smlouva o dílo.....	6
2.2.1 Obecné vymezení smlouvy o dílo.....	6
2.2.2 Definice smlouvy o dílo	7
2.2.3 Podstatné části smlouvy o dílo	7
2.2.4 Nepodstatné náležitosti smlouvy o dílo.....	9
2.2.5 Obchodní zvyklosti.....	9
2.2.6 Specifika smlouvy o dílo ve výstavbě	10
2.3 Závěr teoretické části.....	12
3 Dokumentace staveb.....	13
3.1.1 Studie	14
3.1.2 Projektová dokumentace.....	14
3.1.3 Realizační projekt.....	15
3.1.4 Dokumentace skutečného provedení stavby.....	15
3.1.5 Stavební deník	16
3.1.6 Dokumentace předávaná při převzetí stavby	16
3.2 Dokumentace rámcové kupní smlouvy.....	19
3.2.1 Komentář ke vzoru rámcové kupní smlouvy (příloha č. 1).....	20
3.3 Závěr analytické části	20
4 Závěr.....	21
Literatura.....	23

Seznam zkratk

ObčZ Obchodní zákoník

ObchZ Obchodní zákoník

Seznam tabulek

Schéma 1 Vizualizace § 1 odst. 2 ObchZ	8
----------------------------------------------	---

Seznam grafů

Graf 1 In lobortis velit dolor	11
--------------------------------------	----

Seznam obrázků

Obrázek 1 In lobortis velit dolor	12
-----------------------------------------	----

1 Úvod

Tato práce se zabývá dvěma nejvyužívanějšími typy smluv: kupní smlouvou a smlouvou o dílo v obchodněprávním režimu. Cílem práce je objasnit právní úpravu a problematiku zpracování dokumentace těchto smluv, s doporučením, na které části dokumentace se důkladněji zaměřit. Právě kvalitní zpracování dokumentace je velmi podstatným základem pro předcházení následným problémům. V praxi se setkáváme s mnoha variantami těchto obchodněprávních vztahů.

Práce je rozdělena do dvou částí. V první bude nejdříve vymezena kupní smlouva a smlouva o dílo podle obchodního zákoníku, náležitostmi těchto smluv a stručně posouzen jejich vzájemný vztah.

Druhá část je převážně zaměřena na zpracování dokumentace smluv o dílo se zaměřením na stavebnictví. V tomto oboru je smlouva o dílo nejvyužívanějším typem smlouvy a právní úprava pro něj není nijak speciálně upravená. Zaměří se na průvodní, zadávací dokumentaci a dokumentaci předávanou při převzetí díla. Z mnoha variant kupních smluv byla předkladatelkou pro tuto práci vybrána rámcová kupní smlouva, u níž se tato práce zaměří také na dokumentaci.

Závěrem shrne zpracovaná data a uvede vlastní názory předkladatelky této práce, které vyústí v doporučení jak nejlépe upravit dokumentaci posuzovaných smluv.

2 Teoreticko-metodologická část práce

2.1 Kupní smlouva a smlouva o dílo podle obchodního zákoníku

„Kupní smlouvou se obecně rozumí úplatný převod vlastnictví k obchodovatelnému statku na základě souhlasných projevů vůle stran“ (Bejček 2010, str. 250). Náš právní systém Kupní smlouvu obecně vymezuje v § 588 - 610 občanského zákoníku (dále jen ObčZ), pro obchodněprávní vztahy platí speciální úprava obsažená v §409 - 470 obchodního zákoníku (dále jen ObchZ). Smlouva o dílo je obecně upravena v §631 – 656 ObčZ, speciální úprava platná pro obchodněprávní vztahy §536 – 565 ObchZ.

Pro smlouvy obchodněprávní, jimiž se tato práce zabývá, platí, že alespoň jedním z jejich účastníků (vyjma absolutních obchodů) musí být podnikatel, jak ho vymezuje §2 odst. 2 popřípadě §23 stejného zákona. Obchodní zákoník neobsahuje kupní smlouvu na věci nemovité, proto je i pro podnikatele pro tento závazkový vztah směrodatná úprava v občanskoprávním režimu.

2.1.1 Kupní smlouva

Už římské právo rozumělo kupní smlouvou závazek, jehož podstatou byla výměna zboží za peníze. Smlouva se uzavírala předáním věci i peněz „z ruky do ruky“ a odtud pochází tradiční rčení „plácnout si“. K platnosti smlouvy bylo nutné určení obchodované hodnoty, dohoda o ceně a její zaplacení (Bejček 2010, str. 249).

2.1.2 Vymezení kupní smlouvy

Tato práce se zabývá případy, kdy je kupní smlouva uzavírána v obchodněprávním režimu, který definuje §261 odst. 1 ObchZ: „tato část zákona upravuje závazkové vztahy mezi podnikateli, jestliže při jejich vzniku je zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že týkají jejich podnikatelské činnosti.“ Důležitý je i odstavec 2 stejného paragrafu, kde je dáno, že se „obchodněprávním režimem budou řídit i závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnými celky a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti týkající se zabezpečování veřejných potřeb (zákon č. 513/1991, §261 odst. 1,2)“. Rozhodující je povaha účastníků při vzniku závazkového vztahu, tedy obchodněprávní závazkové vztahy vznikají, tak bylo výše popsáno, mezi podnikateli,

popřípadě mezi státem a podnikateli a pro ostatní případy je nutné využít úpravy občanskoprávní. Výjimkou je případ kdy si strany zvolí využití režimu ObchZ ve smyslu §262 ObchZ. Typickým příkladem je prodej zboží v maloobchodech spotřebiteli (např. samoobsluha s potravinami, prodej elektrospotřebičů). Pokud dojde k uzavření smlouvy mezi podnikatelem a nepodnikatelem, požívá nepodnikatel vyšší právní ochrany. Podle § 262 odst. 4 ObchZ se *„ve vztazích podle § 261 nebo závazcích podřízených obchodnímu zákoníku dohodou podle odstavce 1 § 262 ObchZ použijí, nevyplývá-li ze zákona něco jiného, ustanovení této části na obě strany; ustanovení občanského zákoníku nebo zvláštních předpisů o spotřebitelských smlouvách, adhezních smlouvách, zneužívajících klauzulích a jiná ustanovení směřující k ochraně spotřebitele je však třeba použít vždy, je-li to ve prospěch smluvní strany, která není podnikatelem. Smluvní strana, která není podnikatelem, nese odpovědnost za porušení povinností z těchto vztahů podle občanského zákoníku a na její společné závazky se použijí ustanovení občanského zákoníku.“*

Kogentní právní úprava pro kupní smlouvy je obsažena v § 409, 444, 458, a 459 ObchZ. Podle § 263 odst. 2 ObchZ *„se strany nemohou odchýlit od základních ustanovení v této části zákona a od ustanovení, která předepisují povinnou písemnou formu právního úkonu (zákon č. 513/1991, §263 odst. 2“)*. Všechna zbylá ustanovení mají dispozitivní charakter, tzn.: smluvní strany se mohou dohodnout na znění odchylném od zákona. Tedy platí, že jsou projevem jejich svobodné vůle.

Vzhledem k tomu, že tento typ smlouvy obecně nepodchycuje řadu oblastí (způsob fakturace, servisní podmínky atd.) je potřebné je dohodnout přímo ve smlouvě. *„Kupní smlouva musí být uzavřena písemně pouze v případech stanovených zákonem, nebo pokud o to projeví jedna ze stran zájem (zákon č. 513/1991, § 272 odst. 1)“*, přesto je dobré zvolit. Dává smluvním stranám právní jistotu a umožňuje přesnou specifikaci odchylných podmínek podle svobodné vůle stran.

Není-li vysloveně dohodnuto jinak, nemusí být smlouva měněna písemně, jak vyplývá z § 272 odst. 2 ObchZ.

2.1.3 Definice Kupní smlouvy

Podle základního ustanovení §409 odst. 1 ObchZ „se kupní smlouvou prodávající zavazuje dodat kupujícímu movitou věc (zboží) určenou jednotlivě, nebo co do množství a druhu a převést na něho vlastnické právo k této věci a kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu. Osít. 2: Ve smlouvě musí být kupní cena dohodnuta nebo musí být dán způsob jejího určení, ledaže ze smlouvy vyplývá vůle stran ji uzavřít i bez určení kupní ceny. V tomto případě je kupující povinen zaplatit cenu stanovenou podle § 448 (zákon č. 513/1991, §409)“. Závazky vznikající ze smluv dle ObchZ patří k relativním obchodním závazkovým vztahům.

Kupní smlouva podle ObchZ se váže jen na prodej věcí movitých. Pro případy smluv kde je předmětem plnění věc nemovitá je jediná směrodatná úprava uvedená v ObčZ, bez rozdílu povahy smluvních stran. Věcí nemusí být pouze zboží jakožto movitá věc, ale i ovladatelné přírodní síly, sloužící lidské potřebě (např. elektřina).

2.1.4 Podstatné části kupní smlouvy

Základní ustanovení § 409 uvádí typové znaky, které obchodní kupní smlouvu pojmově charakterizují.:

- určení předmětu koupě (movité věci, zboží)
- sjednání závazku prodávajícího dodat zboží
- sjednání závazku převést vlastnické právo ke zboží
- sjednání závazku kupujícího zaplatit kupní cenu
- určení kupní ceny zákonným způsobem

Smlouva musí obsahovat přesnou identifikaci smluvních stran. Vzhledem k tomu, že je kupní smlouva typickým relativním obchodem, musí kupující i prodávající splňovat znaky pro obchodněprávní vztahy definované § 261 odst. 1 a 2 ObchZ.

Potíže mohou nastat, pokud není kupní cena ve smlouvě sjednána a není ani určen způsob jejího určení za předpokladu, že se smluvní strany dohodly takto smlouvu uzavřít. Potom, jak bylo popsáno výše, se kupující zavazuje zaplatit cenu obvyklou, což může být základem pro vleklé soudní spory o určení kupní ceny.

2.1.5 Nepodstatné části kupní smlouvy

Kupní smlouva by kromě podstatných částí smlouvy měla obsahovat další ujednání, která nejsou ze zákona nezbytná, ale zajišťují lepší podmínky pro splnění smlouvy. Dělíme je podmínky na straně prodávajícího a na straně kupujícího.

Podmínky prodávajícího:

Jedná se o určení místa dodání, které může být stanoveno uvedením adresy, označením závodu nebo provozovny...). Místo lze označit i odkazem na některou doložku INCOTERMS. Čas dodání zboží (pokud ve smlouvě není, řídí se dle § 416 ObchZ o obecné dodací lhůtě), množství zboží, doklady vztahující se ke zboží dle § 417 ObchZ (doklady nutné nebo smluvené) a převod vlastnického práva.

Podmínky kupujícího:

Termín zaplacení kupní ceny, platební podmínky, platební místo, povinnost převzít dodané zboží, povinnost k prohlídce zboží a povinnost poskytnout jistotu apod.

Kupní smlouva by měla obsahovat ujednání o jakosti a záruce, způsob oznámení vad, způsob uchování zboží, přepravní podmínky atd. Výčet těchto možných ujednání je jen orientační podle ObchZ, smluvní strany se od nich mohou odchýlit, libovolně je měnit nebo zcela vyloučit, popř. si sjednat další ujednání podle vlastního uvážení. Záleží jen na kontraktační dovednosti stran.

2.1.6 Vymezení kupní smlouvy oproti smlouvě o dílo

Rozlišení, zda jde v konkrétním případě o kupní smlouvu, anebo smlouvu o dílo je častým tématem k řešení. Základní rozdíl spočívá v jejich předmětu. Předmětem smlouvy o dílo je činnost (zhotovení, provedení, montáž), u kupní smlouvy je předmětem věc. Pokud nejde o věc nezhotovenou je vše jasné (Bejček 2010, str. 251). Právě u nezhotovené věci zvolil ObchZ jako rozhodující hledisko materiál. Pro určení zda jde o smlouvu o dílo nebo smlouvu kupní je rozhodující kdo dodal materiál, z kterého se věc zhotoví. Pokud objednatel předal zhotoviteli podstatné komponenty, z nichž má být věc vyrobena, jde o smlouvu o dílo. Pokud si zhotovitel materiál opatřuje sám, jedná se o smlouvu kupní – dodavatel je prodávajícím a odběratel kupujícím (Bejček 2010, str. 252).

Z tohoto pravidla platí tři výjimky:

- **Hledisko poměru hmoty a práce** – materiál nedodal zákazník, ale při zhotovení převažuje podíl práce nad hmotou
- **Preference práce** – pokud závazek dodavatele zahrnuje montáž, jde o smlouvu o dílo, přičemž je nutné oddělit od sebe montáž a instalaci. Instalace spočívá jen v usazení přístroje namísto a připojení ke zdrojům (např. dovezení a usazení automatické pračky na místo). Montáží se rozumí sestavení, propojení součástí, ustavení (např. výroba na míru a sestavení vestavné skříně). O montáž jde i tehdy, když je zboží sestavováno z dílů (Marek 2009, s. 109). Je-li s dodávkou prováděna instalace, jedná se o smlouvu kupní.
- **Dle § 536 odst. 2** – jde-li o zhotovení, montáž, opravu nebo úpravu stavby, jde o smlouvu o dílo

2.2 Smlouva o dílo

2.2.1 Obecné vymezení smlouvy o dílo

Druhou nejčastější v praxi uzavíranou smlouvou je smlouva o dílo. Obecně je upravena v § 631 – 656 ObčZ. Podle obchodního zákoníku se jedná „o zhotovení určité věci, pokud tedy nespadá pod kupní smlouvu, montáž určité věci (sestavení, seřízení včetně zkoušky funkčnosti), její údržba, provedení dohodnuté opravy nebo úpravy určité věci nebo hmotně zachycený výsledek jiné činnosti. Dílem se rozumí vždy zhotovení, montáž, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části.“ (§ 536, odst. 2 zákona 513/1991 Sb.)

Pro obchodní vztahy, jimiž se tato práce zabývá, platí přednostně speciální úprava § 536 – 565 ObchZ. Stejně jako u kupní smlouvy se jedná o obchod relativní podle § 261 ObchZ mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, mezi státem nebo samosprávnou jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, respektive podle § 262 ObchZ jako dohoda stran o využití ObchZ v případech kdy se nejedná o obchodní vztah podle § 261. Tato úprava je zásadně diapositivní, kogentní je pouze zásadní ustanovení § 536. To znamená, že se smluvní strany mohou dohodnout na odchýlení od zákonného rámce. Tato ujednání zakotvená ve smlouvě mají přednost před zákonným ustanovením.

Zákon nenařizuje písemné uzavření smlouvy o dílo, přesto je velmi vhodné písemnou formu uzavření zvolit, stejně jako je dobré zpracovat všechny případné změny taktéž v písemné formě dle § 272 ObchZ. Zákon uznává i kombinovanou formu uzavření smlouvy o dílo, tzn. část smlouvy je uzavřena písemně a část ústně.

Zákonná forma je jen rámcem, ve kterém se smlouva o dílo pohybuje, a tudíž mají smluvní strany velkou svobodu při jejím uzavírání. Čím detailnější je smlouva o dílo, tím menší je pravděpodobnost vzniku následných právních sporů.

„Zákonodárce kontrahentům smlouvy dle § 536 – 565 ObchZ pomáhá odkazy k použití úpravy vztahující se ke kupní smlouvě. Nelze přitom přehlédnout, že tyto odvolávky jsou i na kogentní ustanovení obchodněprávní úpravy kupní smlouvy. Odkazy na kupní smlouvu vytvářejí jistou „unifikaci“ mezi smlouvou kupní a smlouvou o dílo (Marek 2009, s. 234).“

2.2.2 Definice smlouvy o dílo

Smlouva o dílo je vymezena v § 536 ObchZ. Zhotovitel se zavazuje k provedení daného díla a objednatel k zaplacení sjednané ceny za jeho provedení.

„Smluvními stranami jsou objednatel (ten, pro kterého se dílo vytváří) a zhotovitel (ten kdo dílo vytváří (Bejček 2010, str. 331)“.

Podstatu smlouvy tvoří závazek na straně zhotovitele, dílo vytvořit a na druhé straně závazek objednatele zaplatit sjednanou cenu dle § 536 odst. 3.: *„musí být ve smlouvě dohodnuta cena díla nebo v ní musí být alespoň stanoven způsob jejího určení, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran uzavřít smlouvu i bez tohoto určení“* (§ 536, odst. 2 zákona 513/1991 Sb.)

2.2.3 Podstatné části smlouvy o dílo

Podstatnými částmi smlouvy jsou:

- označení smluvních stran v postavení zhotovitele a objednatele
- určení díla

- sjednání závazku k zaplacení ceny díla

Podle § 536 odst. 3 „*musí být cena sjednána ve smlouvě, nebo být stanoven způsob jejího určení, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran uzavřít i bez tohoto určení (zákon č. 513/1991, §409)*“. Pokud strany uzavřou smlouvu bez sjednání ceny i bez způsobu jejího určení, je objednatel povinen zaplatit cenu obvyklou, tak jak říká § 546 odst. 2 ObchZ. To je stejně, tak jak bylo výše popsáno v kapitole 2.1.5 o kupní smlouvě možným zdrojem budoucích potíží.

Zařazení rozpočtu po smlouvě není zákonem výslovně přikázáno. Rozpočtem se zabývá § 547 odst. 1- 6 ObchZ. Rozhodující je, zda byl stanoven jako úplný a závazný. Nezávazný rozpočet je brán pouze jako vodítko pro stanovení konečné ceny porovnáním plánovaných nákladů se skutečnými a zhotovitel se může domáhat přiměřeného navýšení ceny. Pokud objednatel s navýšením nesouhlasí, určí její zvýšení soud na náklady zhotovitele. Pokud zhotovitel požaduje navýšení vyšší než 10% oproti stanovení ceně, může zhotovitel od smlouvy bez zbytečného odkladu odstoupit. Podle zásady odborné péče platí, že rozpočet předložený zhotovitelem je považuje jako závazný, pokud ze smlouvy nevyplývá opak (Bejček 2010, str. 338).

Smluvní strany nemusí být označeny jmenovitě jako objednatel a zadavatel. Lze použít názvy typické podle obchodních zvyklostí, nebo v praxi zažitě. Dovoluje to skutečnost posuzování právních smluv podle obsahu, proto se v praxi setkáváme např. s pojmenováním investor/dodavatel. Nerozhoduje pojmenování stran, ale jejich právní postavení (práva a povinnosti vzniklá ze smluv).

V §536 ObchZ odst. 2 definuje předmět díla, když určuje, že dílem se rozumí zhotovení určité věci, pokud nespadá pod kupní smlouvu, její montáž, údržba, provedení sjednané opravy nebo úpravy, popř. hmotně zachycený výsledek jiných činností (Štenglová, 2010 str. 23).

Rozlišení kupní smlouvy a smlouvy o dílo bylo popsáno výše v kapitole 2.1.6 a vyplývá z § 410 odst. 1 a 2 ObchZ.

Předmětem plnění smlouvy o dílo se tedy podle § 536 odst. 2 ObchZ rozumí:

- zhotovení určité ve smlouvě určité definované věci (pokud nespadá pod kupní smlouvu)
- montáž určité věci (rozumí se sestavení, propojení součástí, ustavení)
- údržba, oprava, úprava určité věci (např. obnovení funkčnosti, nebo vzhledu)

- hmotně zachycený výsledek jiné činnosti (např. vyřešení technického problému, projektová dokumentace apod.)

2.2.4 Nepodstatné náležitosti smlouvy o dílo

Nepodstatné náležitosti smlouvy o dílo jsou ujednání, která zákon v souvislosti se smlouvou o dílo neupravuje, tudíž lze smlouvy uzavřít i bez nich, avšak jsou důležitá. Patří sem platební podmínky; doba, místo a způsob plnění; přechod vlastnického práva; nebezpečí škody na věcech; odpovědnost za vady; podmínky předání a převzetí dokončeného díla; podmínky pro změny a zrušení smlouvy; smluvní pokuty atd.

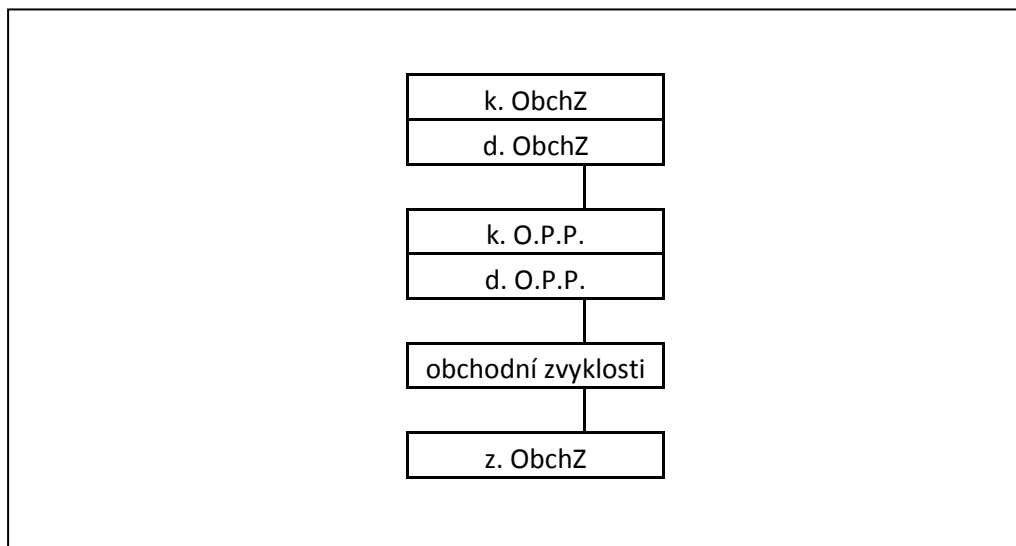
2.2.5 Obchodní zvyklosti

Tato práce se v praktické části bude zabývat stavebnictvím, proto je vhodné zmínit se o obchodních zvyklostech, jelikož právě v tomto oboru je počet pojmů, jejichž obsah je dán obchodními zvyklostmi, dost široký.

Ve smlouvě je možné se na obchodní zvyklosti odkázat podle § 264 odst. 2 ObchZ, popř. odst. 1.

Další odkaz na obchodní zvyklosti najdeme v § 1 odst. 2 ObchZ... nelze-li některé otázky řešit podle práva obchodního, nastupuje úprava práva občanského. Nelze-li je řešit ani podle těchto předpisů, nastupuje řešení podle obchodních zvyklostí... To zobrazuje schéma č. 1. Přednost by měl mít jednoznačný odkaz (Marek 2009, str. 237).

Schéma 1 Vizualizace § 1 odst. 2 ObchZ (Marek 2009, str. 27)



Legenda ke schématu 1:

- k. ObchZ kogentní ustanovení obchodního zákoníku, od nichž se nemohou strany odchýlit
- d. ObchZ dispozitivní ustanovení obchodního zákoníku; mají podpůrnou povahu; platí pokud smlouva nestanoví jinak
- k. O.P.P. kogentní ustanovení občanskoprávních předpisů
- d. O.P.P. dispozitivní ustanovení občanskoprávních předpisů
- z. ObchZ zásady obchodního zákoníku

„Smluvním stranám tedy nic nebrání, aby si pojmy, které nejsou stanoveny obchodním zákoníkem, definovaly (pro účely smlouvy) ve smlouvě (Marek 2009, str. 236),.. Smluvní praxe nám ukazuje, že vymezení pojmů má být ve smlouvě věnován značný prostor a mohou z nich vyplývat i povinnosti smluvních stran. Pokud obsah použitých pojmů nebude ve smlouvě stanoven, tak se pro výklad užitých termínů použijí obchodní zvyklosti (Marek 2009, str. 236)

2.2.6 Specifika smlouvy o dílo ve výstavbě

2.2.6.1 Obecné vymezení smlouvy o dílo ve výstavbě

V minulosti byla právní úprava vztahů ve výstavbě velmi podrobná, investiční výstavba se objevovala v samostatných předpisech o plánování, financování, fakturaci a placení. Podrobně byly upraveny vztahy při projektové přípravě a smluvním vztahům byla věnována samostatná, osmá část hospodářského zákoníku, doplněná o dva prováděcí předpisy (Palivec 1986, str. 9). Tyto předpisy byly zrušeny a v současné době nemá smlouva o dílo ve stavebnictví samostatnou

právní úpravu, přestože se jedná o velmi rozsáhlou a specifickou problematiku. „*Obchodní zákoník neřeší dílčí okruhy problémů a ponechává je smluvním partnerům např. dodávky náhradních dílů, servis, sankce spolupráce na stavbě, podrobnosti vedení stavebního deníku apod. (Průcha 2009, str. 15).*“

Vzhledem k tomu, že náš právní řád nemá, jak bylo výše popsáno, samostatnou právní úpravu pro stavebnictví, je smlouva o dílo využívána ve velkém množství variant. Přestože se v praxi určité podmínky vázané k podobným dílům stále opakují, je třeba k vytvoření kvalitní smlouvy spojit znalosti práva, znalosti technického charakteru a podpořit dobrými kontraktačními dovednostmi. Jelikož by individuální vytváření specifických podmínek pro každou jednotlivou smlouvu bylo nejen náročné, ale i neefektivní, využívá se odkazů na všeobecné obchodní podmínky dle § 273 ObchZ. Podle tohoto paragrafu odst. 1 „*část obsahu smlouvy lze určit také odkazem na všeobecné obchodní podmínky vypracované odbornými nebo zájmovými organizacemi, nebo odkazem na podmínky, jež jsou stranám uzavírajícím smlouvu známe, nebo k návrhu přiložené odst. 2 určuje: Odchylná ujednání ve smlouvě mají přednost před zněním obchodních podmínek uvedených v odstavci 1. (zákon č. 513/1991, § 273).*“ Všeobecné obchodní podmínky vypracované zájmovými organizacemi jsou obecně závazné a tím pádem platné i bez přiložení ke smlouvě. Stačí pouze vložit do smlouvy odkaz na tyto podmínky.

2.2.6.2 Uzavírání smluv o výstavbě

Dobře uzavřená smlouva o dílo je nejen základem pro úspěšné splnění díla, ale také důležitým předpokladem úspěchu při možných sporech. Vyplyvají z ní práva a povinnosti stran, ke kterým se zavázaly. V praxi často dochází pochybení už na samém začátku: objednatel má velké nároky, které si zakotví do smlouvy a zhotovitel se k nim zaváže, i když ví, že je nemůže splnit.

Ve smlouvě je třeba uvést, že jde o smlouvu o dílo uzavřenou podle ObchZ § 261 resp. 262, odst. 1. Ve smlouvě musí být přesně identifikovány smluvní strany a údaje stanovené v § 13a ObchZ (Marek 2009, str. 249). Smlouva by také měla uvádět další účastníky výstavby, předmět plnění, dobu podmínky a místo plnění, sjednanou cenu a platební podmínky, kdo je jménem smluvních stran zmocněn jednat, podmínky provedení díla, termín odevzdání a převzetí díla, odpovědnost za vady, sankce a možnost odstoupení od smlouvy, osobu, která bude provádět stavební dozor. Je vhodné určit, zda a v jakém rozsahu může zhotovitel využít subdodavatele (řešení dodavatelského systému). Za vhodné je považováno vložit do příloh např. projektovou dokumentaci, způsob stanovení ceny apod. Je dobré přiložit prohlášení zhotovitele o existenci obchodní společnosti a jeho způsobilosti poskytnout plnění z této smlouvy. Také časový harmonogram, který bude objednatel kontrolovat.

Tato část práce se nastiňuje to nejdůležitější, na co si při uzavírání smlouvy o dílo ve stavebnictví dát pozor. Smlouva o dílo ve stavebnictví je komplikovanější, než smlouvy o dílo na zhotovení jednotlivých věcí (skříň na míru, nátěr oken apod.), proto je třeba jejímu sestavení věnovat zvláštní pozornost s ohledem na to, že ji právní úprava od těch jednoduchých nerozlišuje. Smluvní strany se mohou dohodnout na čemkoliv, co neodporuje zákonu.

2.3 Závěr teoretické části

V teoretické části byla definována kupní smlouva a smlouva o dílo. U obou se tato práce věnovala jejich právnímu rámci. Je však nezbytné uvést, že pro úspěch daných smluv je důležitá rychlost, flexibilita a způsob vyjednávání při jejich uzavírání. Kromě diplomacie je nutná i vůle stran se dohodnout a přijmout i určité kompromisy. Kompromis často vede k řešení, ale obě strany mohou mít pocit, že slevily ze svých požadavků. Ten kdo za zboží nebo dílo platí, mívá v praxi větší slovo, což se projevuje zvláště dnes v době snížené poptávky, uzavíráním smluv na samé hranici efektivity.

Pro kupní smlouvu není obecně zákonem předepsaná písemná forma, přesto je vhodné její uzavření provést právě tímto způsobem a všechny případné změny také sjednávat písemně. Kupní smlouva musí obsahovat mimo identifikace smluvních stran stanovení předmětu koupě, sjednání závazku prodávajícího dodat zboží a převést vlastnické právo k věci na kupujícího. Sjednání závazku kupujícího zaplatit kupní cenu a určení ceny zákonným způsobem. Dále je vhodné ve smlouvě dohodnout např. způsob fakturace, dodací a servisní podmínky, výši smluvních pokut apod.

Smlouva o dílo by měla být sjednána písemně, i když to ze zákona přímo nevyplývá. Smluvní strany tím získají důležité poklady pro případné řešení sporů. Písemná forma je vhodná i u jakýchkoliv změn ve smlouvě, proto je dobré zakotvit tuto podmínku přímo v původní smlouvě. Ve smlouvě nesmí kromě identifikace smluvních stran chybět vymezení díla, místo provedení díla (ve stavebnictví katastrální území a parcelní číslo), stanovení ceny, popř. splatnost záloh, smluvní pokuty atd. Podrobněji se tomuto tématu bude věnovat analytická část práce.

Při uzavírání smluv je nutné posoudit, o jaký typ smlouvy se jedná – kdy jde ještě o smlouvu kupní a kdy už jde o smlouvu o dílo. Směrodatným je předmět plnění. Pokud jde o movitou věc, pro kterou zákazník nezajistil většinu komponentů nutných pro vznik zboží, jedná se o smlouvu kupní. V opačném případě jde o smlouvu o dílo. Podrobné vymezení kupní smlouvy od smlouvy o dílo je popsáno výše.

3 Dokumentace staveb

„Dokumentace stavby je takový souhrn dokladů, které se pro stavbu zpracovávají v souladu s funkcemi, které budou plnit (Marek 2009, str. 244).“ Vzhledem k tomu, že stavební dokumentace není uceleně upravena, je v praxi nejdůležitější smluvní úprava a dobré kontraktační dovednosti. Dokumentací se částečně zabývá vyhláška č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, která vychází z § 193 183/2006 Sb. (stavební zákon).

Tato vyhláška v § 1: *„stanoví rozsah a obsah projektové dokumentace pro ohlašované stavby uvedené v § 104 odst. 2 písmeno a) až d) stavebního zákona, projektové dokumentace pro stavební řízení, dokumentace pro provádění stavby a dokumentace skutečně provedené stavby. Dále stanoví náležitosti bouracích prací, obsahové náležitosti stavebního deníku, jednoduchého záznamu o stavbě a způsobu jejich vedení (vyhláška č. 499/2006 Sb., § 1).“* Podle této vyhlášky musí projektová dokumentace obsahovat tyto části: Průvodní a souhrnnou technickou zprávu, situaci stavby, dokladovou část, zásady organizace výstavby a dokumentaci objektů. Rozsah jednotlivých částí musí odpovídat druhu a významu stavby, jejímu umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby (vyhláška č. 499/2006 Sb., příloha č. 1).

Dokumentaci je možné rozdělit do částí vztahujících se k jednotlivým etapám stavby. V první části je zpracována technicko – ekonomická studie, která definuje ve věcném i ekonomickém smyslu cíle projektu. Na jejím základě se investor rozhodne, zda projekt realizuje a jaký způsob realizace zvolí. Jako vodítko mu slouží právě koncepční návrhy z technicko – ekonomické studie. Ve druhé části se zpracovávají dokumentace jednotlivých stupňů projektové dokumentace – dokumentace potřebná k návrhu na vydání rozhodnutí o umístění stavby, dokumentace potřebná k žádosti o vydání stavebního povolení, dokumentace pro provedení stavby. Dále se zpracovává realizační dokumentace stavby, výkresy skutečného provedení stavby, podklady pro výběr zhotovitele, koncepční projekt pro technologickou část stavby. Realizační dokumenty a výkresy se vytváří vždy, ostatní dokumentace dle potřeby (Marek, 2006, str. 245). V případě že jde o jednoduchou stavbu, na jejíž realizaci není nutné stavební povolení (jen nutnost ohlášení), zpracovává se jen dokumentace potřebná k ohlášení stavby.

Jak vyplývá z judikatury je dokumentace důležitá i pro uplatňování nároků z vad stavby: *„Dodávka stavebních prací má vady, jestliže provedení díla neodpovídá výsledku určenému ve smlouvě, například vymezení stavebních prací odkazem na projektovou dokumentaci, podle níž se stavební práce realizují. Pokud zhotovitel prováděl stavební práce podle objednatele předané*

dokumentace, v níž byly rozměrové nesrovnalosti, a tyto nesrovnalosti s objednatelům nevyjasnil a dále stavební práce prováděl odchýlně od dokumentace, je zřejmé, že o této oznámené vadě v době předání díla věděl, a proto nelze postupovat podle § 562 odst. 2 obchodního zákoníku a právo z důvodu opožděnosti nepřiznat (Štenglová, Plíva, Tomson 2005, str. 1276).“

3.1.1 Studie

V první, tzv. předinvestiční, fázi zpracování dokumentace staveb se zpravidla vytváří studie. Může jít, tak jak už bylo výše popsáno, o ekonomicko – technickou studii, nebo studii souboru staveb. Pokud to situace vyžaduje mohou se zpracovávat i studie technologické, protihlukové atd. Všechny slouží potenciálnímu investorovi k rozhodnutí, zda projekt realizovat, či nikoli. Studie souboru staveb (stavby vzájemně a ekonomicky související), kterými se realizuje rozsáhlá, nebo dlouhodobá výstavba na souvislém území, nebo ke společnému účelu na různých místech. Mimo potřebných studií je investor povinen v případě potřeby zajistit i různé průzkumy.

3.1.2 Projektová dokumentace

Projektovou dokumentací je dokumentace potřebná k vydání stavebního povolení podle § 100 odst. 2 písmeno b), stavebního zákona, dokumentace k oznámení stavby ve zkráceném řízení dle § 117 odstavec 2 stavebního zákona, projektová dokumentace ohlášení stavby dle § 104 odst. 2 písmeno a) – d), projektová dokumentace pro provedení stavby a projektová dokumentace pro nezbytné úpravy dle § 137 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

Projektová dokumentace je nezbytná pro jednání ohledně stavby na všech úřadech. Umožňuje oběma stranám stejný pohled na projednávanou stavbu. V průvodní části identifikuje stavbu, stavebníka, projektanta, a pozemek kde má dojít k výstavbě/stavbě. Dále je v nich uvedena informace o splnění podmínek pro stavbu, časový plán stavby a orientační hodnota stavby. Další částí je součástí souhrnná technická zpráva. V situaci stavby je popsána širší souvislost stavby s jejím okolím (napojení na technickou infrastrukturu, schéma rozvodů energií atd.). V dokladové části jsou stanoviska, posudky, průkaz energetické náročnosti budovy a výsledky jednání v průběhu zpracování projektové dokumentace. Zásady organizace stavby obsahují technickou a výkresovou část. Dokumentace stavby se zpracovává pro jednotlivé objekty nebo provozní soubory samostatně. Podrobně se projektovou dokumentací zabývá příloha č. k vyhlášce 183/2006 Sb.

Ve smlouvě o dílo je potřebné dohodnout termíny projednání dokumentace mezi zhotovitelem a objednatelem, počty vyhotovení projektové dokumentace. Termín předání projektové dokumentace. Kdo, kdy a jaké veřejnoprávní orgány osloví a bude s nimi jednat. Projektovou dokumentaci může vypracovávat zhotovitel a její cena je součástí smlouvy, nebo jí může již zpracovanou dodat zhotoviteli objednatel. Pokud dokumentaci dodá zhotovitel, měl by mít objednatel dostatek času k jejímu prostudování ještě před uzavřením smlouvy.

3.1.3 Realizační projekt

Realizační projekt zpracovává většinou architekt nebo projektant již vybraného zhotovitele a představuje ho kompletní projekt sloužící jako podklad pro správné provedení stavby. Realizační dokumentace vzniká úpravou dokumentace pro provedení stavby na obvyklé postupy, technologie zpracování a způsoby řešení zhotovitele. Sestavení podrobného realizačního projektu umožňuje objednateli kontrolu realizace stavebních prací a tím i kontrolu vynaložených nákladů. Podrobný realizační projekt nedává zhotoviteli prostor na odchylná řešení. Realizační projekt obsahuje i zápis prací a dodávek, návrhy objektů stavby. Měl by obsahovat i časový plán stavebních prací s určením jejich návazností. Možnost dalších ujednání je nepřeborná – např. může být součástí plán organizace stavby, síťové grafy atd.

Realizační projekt je zpravidla zpracováván zhotovitelem, ale v praxi se můžeme setkat i s případem kdy je kontrakt sjednáván až po vytvoření realizační dokumentace. Tehdy je nutné dohodnout, jaké podklady předá objednatel zhotoviteli a rozsah díla sjednat na základě dodané dokumentace.

3.1.4 Dokumentace skutečného provedení stavby

Dokumentací provedení díla se zabývá příloha č. 3 k vyhlášce č.499/2006 Sb., která se týká staveb pořizovaných podle § 125 odst. 1 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Obsahuje údaje o účelu a místu stavby, identifikaci vlastníka stavby, identifikaci pozemku stavby, stavební povolení, situační výkres se zakreslením stavby, kompletní stavební výkresy a technický popis stavby s jejím vybavením.

Skutečná realizace díla by se v případě kvalitně zpracovaného projektu neměla odchylovat od projektové dokumentace, v praxi však může dojít k určitým odchylkám. K zaznamenání těchto změn slouží právě dokumentace skutečného provedení díla, která se mimo jiné předkládá i ke kolaudaci. „*Dokumentaci skutečného provedení stavby může tvořit kopie ověřené projektové*

dokumentace doplněná výkresy odchylek, pokud to není na újmu přehlednosti a srozumitelnosti dokumentace (§ 4 vyhlášky č.499/2006 Sb.).

3.1.5 Stavební deník

Náležitosti a způsob vedení stavebního deníku upravuje příloha č. 5 k vyhlášce 499/2006 Sb., podle které má stavební deník obsahovat identifikační údaje: název stavby, místo stavby, identifikace účastníků stavby (investor, zhotovitel, projektant, poddodavatelé), údaje o osobách vykonávajících dozor a osobách oprávněných k záznamům do stavebního deníku, údaje o dokumentaci, změny zhotovitelů stavby a změny osob vykonávajících dozor. Záznamy do deníku se dělí do dvou kategorií. První jsou pravidelné denně záznamy: jména osob pracujících na staveništi, klimatické podmínky a stav staveniště, postup stavebních prací, dodávky materiálu a nasazení mechanizace. Ve druhé se vedou další záznamy o předání a převzetí staveniště, o zahájení a ukončení stavebních prací, údaje o provádění kontrol a měření a další uvedené pod písmeny a – y v odstavci B bodu 2 přílohy č. 5 vyhlášky 499/2006 Sb. Stavební deník se vede ode dne předání a převzetí staveniště do ukončení stavby, popř. do doby odstranění zjištěných vad. Musí být přístupný kdykoliv v průběhu prací a obsahuje originální lista a kopie pro oddělení dalším osobám (stavební dozor, investor atd.). Strany musí být číslovány a nesmí se nechávat volná místa. Záznamy o postupu stavebních prací je třeba psát denně, u malých staveb týdně (příloha č. 5 vyhlášky 499/2006 Sb.)

3.1.6 Dokumentace předávaná při převzetí stavby

„Splnění povinnosti zhotovitele se obvykle stvrzuje zápisem o předání díla předmětu díla. Zákoník vyžaduje jeho sepsání, požádá – li o to kterákoliv strana; obě strany jsou povinny jej podepsat. Náležitosti zápisu nejsou upraveny; postačí, bude – li jeho obsah prokazovat prostý fakt, že k předání předmětu díla došlo. Zákon však prikazuje obligatorní sepsání zápisu o provedených zkouškách. V něm musí být zachycen jejich výsledek. V praxi bývají oba zápisy spojeny. Často se, vlivem tradice, zápis spojuje i s oznámením vad podle § 562 ObchZ (Bejček 2010, str. 349).“

Ve smlouvě je vhodné zakotvit podmínky vytvoření zápisu a předání díla, tzn. co má zhotovitel pro řádné splnění díla vykonat a jaké doklady musí mít při předání díla k dispozici. Je možné dílo předávat i po částech pokud se na tom stany dohodnou (u velkých staveb je tento postup vhodný). Je však nezbytné stanovit dílčí termíny předání a zajistit kompatibilitu s projektovou dokumentací.

Úspěšné provedení díla závisí i na vykonání zkoušek a revizí stanovených platnými předpisy a normami (revize plynu, revize komínů, požární revizí apod.). Všechny zákonem požadované zprávy a revize jsou jednou z podmínek pro splnění díla a musí být předány při převzetí díla objednateli a uvedeny v zápisu (zákon vyžaduje obligatorní zápis) Součástí zápisu by měly být i vady zřejmé v době předání díla. Další vady musí být po zjištění, bez zbytečného odkladu, oznámeny zhotoviteli. Nedílnou součástí je předání veškeré dokumentace stavby potřebné ke koloaudaci a atestů, certifikátů na materiály, záručních listů, návodů k obsluze a údržbě. Dílo je bez těchto dokladů považováno za nedokončené; zhotovitel je v prodlení. Tím pádem není objednatel povinen dílo převzít. Stejná situace nastává v případě, že má dílo vady, které brání v jeho užívání. Zhotovitel předá objednateli také projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby (výkresy, texty), stavební deník a deníky víceprací.

Ve smlouvě je možné sjednat další zkoušky na prověření kvality díla, např. zkoušky na prověření kvality montáže, zkoušky správné funkce technických zařízení, zkušební provoz apod., jejich výsledky musí být také uvedeny v zápisu.

Zákoník rozlišuje řádné ukončení díla od provedení díla bez vad. Ukončení díla představují dvě podmínky: první, povinnost zhotovitele postupovat odborně, dbát pokynů objednatele. Druhá dokončit dílo, tzn. do stavu stanoveného smlouvou. Ve stavebnictví je téměř nereálné dodat dílo bez jakýchkoliv vad, proto ObchZ rozlišuje pojmy díla řádně dokončeného a díla s vadami. Závazek zhotovitele zaniká splněním díla bez vad. V případě splnění díla s vadami říká § 324 odst. 3, že dílo nezaniká a jen se mění jeho obsah a trvá až do uspokojení nároků objednatele z vadného plnění (Bejček, 2010, str. 347).

3.1.6.1 Náležitosti zápisu o předání stavby

Zápis by měl obsahovat především tyto údaje: datum zahájení a ukončení předávání díla; identifikaci stavby (název, místo); identifikaci zhotovitele; identifikaci objednatele; číslo smlouvy a datum jejího uzavření; datum zahájení a ukončení prací dle smlouvy; sjednanou cenu; odchylky od díla a jejich důvody; jedná – li se o celkové předání díla nebo jeho částí; soupis zjištěných vad a termín jejich odstranění; dohodu o podmínkách potřebných k odstranění vad; dohoda o vyklizení staveniště a jeho uvedení do projektem udaného stavu

3.1.6.2 Odpovědnost za vady

Zákoník rozlišuje dva druhy zákonné odpovědnosti zhotovitele za vady díla:

- a) Odpovědnost za vady díla existující v době předání, kdy zhotovitel odpovídá za všechny vady – objektivně.
- b) Odpovědnost za vady zhotovitele, které vzniknou až po předání díla, kdy zhotovitel podle § 560 odst. 3 ObchZ, zodpovídá za vady pouze pokud vznikly porušením jeho povinností

Další odpovědnost zhotovitele je dána zárukou na provedené dílo. V tomto případě je „reklamací“ oznámení vady zhotoviteli v předepsané lhůtě, které je určena, že objednatel musí reklamovat bez zbytečného odkladu poté:

- a) vadu zjistit, nebo měl zjistit při vynaložení odborné péče
- b) později v případě vad, které mohly být zjištěny později

Reklamační lhůta je celkem krátká (bez zbytečného odkladu) a začíná běžet zjištěním vady, nebo okamžikem možnosti ji zjistit. Protože je vymezena subjektivně je omezena záruční lhůtou nebo zákonem určenou dobou. Obecně platí dvouletá doba; u staveb pětiletá dle § 562 odst. 2 písm. c ObchZ. Neomezená doba reklamace je možná jen v případě vad, o jejichž existenci zhotovitel věděl, nebo mohl vědět v době předání díla (Bejček, 2010, str. 351).

Záruční doba může být ve smlouvě dohodnuta (písemně) a stanoví, po jakou dobu bude dílo způsobilé k použití ke sjednanému účelu a má přednost před objektivní reklamační lhůtou (pokud je sjednána na kratší dobu než stanoví zákon, nelze zákonnou záruční dobu uplatnit). Začíná běžet dnem předání díla.

Při porušení smlouvy podstatným způsobem může objednatel:

- a) odstranění vad provedením náhradního díla, nebo doplněním chybějících částí, opravou díla (objednatel má právo přiměřenou lhůtu pro opravu), nebo odstraněním právních vad,
- b) požadovat slevu z ceny,
- c) odstoupit od smlouvy.

Volba je jen na objednateli, v případě včasného oznámení a nelze ji měnit bez souhlasu zhotovitele.

V případě nepodstatného porušení smlouvy má objednatel právo požadovat:

- a) odstranění vad díla,
- b) slevu z ceny.

I v případě nepodstatných slev může objednatel odstoupit od smlouvy za podmínky, že zhotovitel neodstranil vady v přiměřené lhůtě a objednatel nepožaduje slevu. Odstoupení od smlouvy je možné i v případě, že se dílo nedá zhotoviteli vrátit, což platí zejména u staveb (Bejček, 2010, str. 352 - 353).

3.2 Dokumentace rámcové kupní smlouvy

Kupní smlouva má v praxi široké využití a proto i mnoho variant. Tato část práce se bude zabývat dokumentací vypracovávanou při uzavírání rámcové kupní smlouvy podle zákona 513/1991 Sb. (ObchZ).

Tento typ kupní smlouvy se používá pro opakované dodávky zboží k zjednodušení obchodního styku. V praxi je často využíván obchodními/výrobními organizacemi pro prodej zboží distributorům, kdy je jim zboží dodáváno na základě jednotlivých objednávek bez nutnosti uzavírat kupní smlouvu na každou jednotlivou dodávku. Rámcová kupní smlouva je uzavírána písemně, i když to zákon nenařizuje.

V rámcové kupní smlouvě je třeba vymezit smluvní strany jejich jménem, sídlem, DIČ a IČO běžně se uvádí i bankovní spojení jednotlivých stran. Ve smlouvě musí být uvedeno, že je uzavírána podle ustanovení ObchZ. Ze smlouvy musí být také zřejmý účel jejího uzavření, který je v případě rámcové kupní smlouvy úprava smluvního vztahu a definování objednávky jako výchozího dokladu pro uzavření kupní smlouvy. Určení předmětu smlouvy se v základu neliší od jiných kupních smluv: závazek prodávajícího dodat zboží (konkrétní věc) určenou jednotlivě nebo co do množství a druhu a převést vlastnické právo na kupujícího; závazek kupujícího zaplatit kupní cenu. Rozdíl je v provádění jednotlivých kupních smluv vznikajících, tak jak bylo výše uvedeno objednávkami, což je nezbytné zakotvit do předmětu smlouvy. Je třeba co nejkonkrétněji definovat okamžik uzavření smlouvy. Dále je třeba sjednat způsob určení kupní ceny např. odkazem na ceníky; platební podmínky; doba, místo a způsob dodání. Způsob dodání může být určen odkazem na všeobecné dodací a logistické podmínky, které mohou být součástí smlouvy, popř. lze využít obecných dodacích podmínek. Do smlouvy je vhodné zakomponovat ujednání o jakosti, kvalitě a obalech zboží. Doporučuje se také smluvní ujednání o vadách a odpovědnosti za vady. Lze sjednat společný náhled na nebezpečí škody na zboží, pokud se tak nestane, jsou vady škody řešeny podle úpravy ObchZ. V rámcových kupních smlouvách se v praxi často objevuje část o důvěrných informacích, kde se sjednává mlčenlivost o různých, pro smluvní strany důvěrných informacích.

Prodávající musí kupujícímu dodat doklady nutné k převzetí a užívání zboží dle § 417 ObchZ, např. náložní list, skladištní list, návody, technické dokumentace, servisní knížky apod.

3.2.1 Komentář ke vzoru rámcové kupní smlouvy (příloha č. 1)

Ve vzoru rámcové kupní smlouvy (příloha č. 1.) jsou jasně identifikovány smluvní strany i její obchodněprávní režim. Má vymezeny jak povinnosti kupujícího, tak prodávajícího, je v ní jasně popsán předmět smlouvy. Způsob určení kupní ceny je stanoven v bodě 3.1. Z pohledu předkladatelky práce by mohl být vymezen odkazem na platné ceníky zboží dodavatele pro jasnější srozumitelnost. Diskutabilní je článek X. o sankcích, kde je na zvážení kupujícího, zda na tyto podmínky přistoupí. Smlouva neupřesňuje logistické podmínky, které ovlivňují kvalitu dodávek zboží. Proto je vhodné ke smlouvě přiložit jako přílohu. V závěrečných ustanoveních je zakotveno ujednání o písemné formě změn, které je považováno za důležité.

3.3 Závěr analytické části

Obecným závěrem platným jak pro kupní smlouvy, tak i pro smlouvu o dílo je doporučení uzavírat tyto smlouvy písemně a to včetně všech jejich změn, což je nutné uvést do textu smlouvy. V rámci smluvní svobody je možné do smlouvy zakotvit cokoliv co neodporuje kogentním ustanovením ObchZ. Velkou pozornost je třeba věnovat vymezení předmětu smlouvy.

Ve smlouvě je vhodné definovat nároky na veškerou dokumentaci. U smlouvy o dílo také normy, vyhlášky a předpisy, kterými se bude zhotovitel řídit. ObchZ tuto oblast příliš neupravuje. Do smlouvy lze uvést odkazy na obchodní zvyklosti, dodací podmínky apod, které nejsou obecně závazné, mohou však částečně nahradit i část textu smlouvy. Lze se odkázat i na zrušené předpisy, které nejsou v rozporu s kogentními normami (týká se smlouvy o dílo), avšak pokud si je strany dají do smlouvy, může být jimi smluvní vztah upraven. Do textu smlouvy je vhodné uvést kdo, kdy a jaké dokumenty vyhotoví, počet jejich vyhotovení, a kdy má být daný typ dokumentace předán. Ve smlouvě o dílo je také dobré definovat, jaké doklady předloží zhotovitel při jeho předání. Dále je vhodné do smlouvy uvést jaké zkoušky musí být provedeny, aby došlo ke splnění díla. Při předání díla lze doporučit pořídit zápis o jeho předání a tuto povinnost uvést ve smlouvě. Zápisu by měla předcházet důkladná prohlídka díla objednatelům a provedení všech ve smlouvě sjednaných testů a zkoušek.

Splnění kupní smlouvy je dáno předáním zboží, včetně dokumentu vztahujících se ke zboží a převodem vlastnických práv. U smlouvy o dílo je vhodné uvést v textu smlouvy, jaké dokumenty bude nutné při převzetí díla dodat. Pokud je dílo předáno bez vad, smlouva zaniká splněním. V opačném případě dílo pokračuje, jen se mění jeho obsah a trvá až do uspokojení nároků objednatelům z vadného plnění (Bejček, 2010, str. 347).

Je nezbytné upozornit na nutnost dobrých znalostí kontraktace. Aby byly smlouvy schopné obstát při řešení sporů, je nutné všechny výše zmiňované součásti do smluv správně včlenit.

4 Závěr

Tato práce se zaměřila na objasnění právní úpravy a zpracování dokumentace kupní smlouvy a smlouvy o dílo. Vymezením těchto smluv podle ObchZ, jejich podstatnými náležitostmi a vysvětlením jak se tyto smlouvy liší, pro získání základního přehledu v právní orientaci. V analytické části rozebrala vznik jejich dokumentace. Velmi stručně u kupní smlouvy, větší část byly věnována smlouvě o dílo ve stavebnictví. Převedení teorie do praxe prezentuje právě dokumentace smlouvy.

Největší prostor byl věnován dokumentaci smlouvy o dílo ve stavebnictví, která je jen velmi stručně upravena ve vyhlášce o dokumentaci staveb. Pro praxi lze dát tato doporučení: Smlouva by měla být uzavírána písemně a to včetně jejich případných změn, na základě § 272 ObchZ, i když to zákon nenařizuje. Strany by měly ve smlouvě definovat použité pojmy, aby nedošlo k jejich rozdílnému vnímání, což by mohlo mít za následek soudní spory. Důležité je se zaměřit na důkladnou definici předmětu smlouvy – díla. Definovat kdo, kdy, v kolika vyhotoveních a jaké dokumenty dodá (plány, stavební povolení atd.) Ve smlouvě je možné odkázat se na obchodní podmínky, nebo zvyklosti, popřípadě i na zrušené předpisy, které neodporují kogentním ustanovením. Do smlouvy přímo uvést jaké doklady bude třeba dodat při převzetí díla. Samozřejmě je nezbytné věnovat pozornost podstatným náležitostem smlouvy, bez nichž by smlouva nemohla být platně uzavřena.

Je třeba zdůraznit, že právní úprava smlouvy o dílo je jen rámcová a hodně důležitých ujednání je na smluvních stranách. Ve smlouvě je možné dohodnout vše, co neodporuje kogentní úpravě zákona.

Literatura

Primární zdroje

Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, úplné znění

Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon)

Vyhláška č. 499/2006 Sb., Vyhláška o dokumentaci staveb

Monografie

BEJČEK, J., ELIÁŠ, K., RABAN, P. a kol. *Kurs obchodního práva*. Obchodní závazky. 5. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010, 542 s. ISBN 978-80-7400-337-0

MAREK, K. *Obchodněprávní smlouvy*. 5. Aktualizované vydání. Brno: Masarykova universita v Brně, 2004, 316 s. ISBN 80-210-3771-1

MAREK, K. *Smluvní obchodní právo*. Kontrakty, 4. Aktualizované a rozšířené vydání. Brno: Masarykova universita v Brně, 2009, 477 s. ISBN 978-80-210-4619-1

PALIVEC, J. *Projednávání dokumentace staveb*, 2. Vydání, Praha: Federální ministerstvo pro technický a investiční rozvoj, 1986, 192 s

ŠTENGLOVÁ, I. *Přehled judikatury ve věcech obchodních závazkových vztahů*, 2. vydání. Praha: ASPI, a. s., 2005, 265 s. ISBN 80-7375-108-0

ŠTENGLOVÁ, I. *Smlouva o dílo*, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010, 220 s. ISBN 978-80-7400-0

ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S., TOMSA, M. a kol. *Obchodní zákoník*. Komentář. 10. podstatně rozšířené vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2005, 1515 s. ISBN 80-7179-346-9

Judikatura:

1. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. 29 Odo 14/2001

...

vystavení, měna, množství, smluvní strany, sankce) je „Objednávka“ a její následná akceptace nezbytná k řádnému uzavření kupní smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem této rámcové kupní smlouvy je závazek prodávajícího dodat kupujícímu na základě objednávky konkrétní věc (dále jen „zboží“) určenou jednotlivě nebo co do množství a druhu a převést na něho vlastnické právo k této věci.
- 2.2. Kupující se zavazuje zaplatit za předmětné zboží kupní cenu. Prodávající je povinen vedle dodání zboží předat doklady, které se ke zboží vztahují, a umožnit kupujícímu nabytí vlastnické právo ke zboží v souladu se smlouvou a platnými právními předpisy.
- 2.3. Tato smlouva bude prováděna jednotlivými kupními smlouvami, které se budou uzavírat na základě písemné objednávky předložené kupujícím prodávajícímu. Jednotlivá kupní smlouva bude uzavřena okamžikem, kdy kupující obdrží od prodávajícího písemně potvrzenou akceptaci objednávky, která udává prodávajícímu povinnost dodat příslušné zboží ve stanoveném množství, čase, na uvedené místo a za smlouvenou cenu. Předmětné zboží může mít prodávající ve své dispozici (na skladě), nebo je může teprve vyrobit, nebo je může opatřit jiným vhodným způsobem.

III.

Způsob zaplacení kupní ceny

- 3.1. Kupní cena bude zaplacena bezhotovostně převodem na účet prodávajícího, a to do 30 dní ode dne vystavení faktury kupujícím. Kupující je povinen identifikovat platbu variabilním symbolem, kterým je číslo objednávky uvedené v jejím záhlaví. Kupní cena je stanovena dle příslušné objednávky, musí být předem dohodnuta nebo v ní musí být uveden alespoň způsob jejího dodatečného určení.
- 3.2. Kupní cena bude uhrazena pouze na základě řádně vystavených faktur majících všechny náležitosti daňového dokladu.

IV.

Místo dodání

- 4.1. Místo dodání stanoví kupující pro prodávajícího v objednávce, která splňuje všechny podmínky smluvního vztahu této rámcové kupní smlouvy.
- 4.2. Místem dodání zboží je sídlo, které kupující uvede na objednávce.
- 4.3. Není-li místo dodání v objednávce určeno, je tímto místem dodání jedno místo v České republice. Toto jedno místo dodání je kupující povinen prodávajícímu upřesnit nejdéle 1 týden před samotnou dodávkou zboží. Cena za dopravu musí být v objednávce předem sjednána.

V.

Doba dodání zboží

- 5.1. Dobou dodání je datum, který určuje kupující v objednávce, prodávající je do tohoto dne povinen dodat zboží na místo určení.
- 5.2. Kupující bere tento den jako závazný, prodávající je v případě dodávky v jiný než sjednaný termín povinen tuto skutečnost ohlásit kupujícímu nejpozději 24 hodin přede dnem, který určuje objednávka.
- 5.3. Odchyłka od termínu uvedeného na příslušné objednávce by neměla překročit více jak týden (5 pracovních dní), avšak pokud toto bude sjednáno a potvrzeno kupujícím. V případě nedodržení této povinnosti jsou stanoveny sankce v článku X. bodu 10.3. této smlouvy.
- 5.4. Z ust. § 414 Obchodního zákoníku vyplývá, že doba dodání může být ve smlouvě určena zcela přesně – dnem, částí dne, či hodinou v rámci pracovní doby. Jestliže je doba dodání stanovena lhůtou, má volbu dne prodávající a oprávněn dodat zboží kdykoliv v průběhu této lhůty, avšak v souladu s provozní dobou místa určení.
- 5.5. Vedle dodání vlastního zboží řeší zákon i dobu a místo předání dokladů, které jsou nutné k převzetí, dodání a užívání zboží, případně i další doklady stanovené objednávkou. Objedávka stanoví, že na dodacím listě je nutné uvést, že objednavatelem je a dále jméno osoby, která zboží objednává (viz objednávka – oddíl zvláštní instrukce).

VI.

Množství, jakost, provedení a obal zboží

- 6.1. Prodávající je povinen předat kupujícímu zboží v uvedené jakosti, kvalitě, provedení a v nepoškozeném obalu. Kupující má právo tyto nedostatky nahlásit

nejpozději do 20 dní prodávajícímu a požadovat na prodávajícím jejich nápravu či v případě velkého poškození požadovat dodávku nového zboží.

6.2. Uvedené povinnosti prodávajícího, totiž dodat zboží v množství, jakosti a provedení určené objednávkou, jakož i zboží zabalit nebo opatřit pro přepravu způsobem stanoveným v objednávce jsou obsaženy v ust. § 420 Obchodního zákoníku.

6.3. Neobsahuje-li či nevymezuje-li objednávka přesné či úplné specifikace o jakosti nebo provedení zboží, pak je prodávající povinen dodat zboží v jakosti a provedení, jež se hodí pro účel stanovený v objednávce nebo není-li tento účel v objednávce stanoven, pak pro účel, k němuž se takové zboží zpravidla používá a s ohledem na estetické vnímání zboží.

6.4. Neurčuje-li objednávka, jak má být zboží zabaleno, nebo opatřeno pro přepravu, je prodávající povinen zboží zabalit nebo opatřit pro přepravu způsobem, který je obvyklý pro takové zboží v obchodním styku. Nelze-li však tento způsob určit, pak způsobem potřebným k uchování a ochraně zboží.

6.5. Další otázky spojené s obaly rovněž stanoví objednávka, např. cena obalů je/není zahrnuta do kupní ceny, obaly jsou/nejsou vratné, obaly dodává kupující atd..

6.6. Zboží může být dodáno podle vzorků či předlohy. Přičemž vzorkem se rozumí ukázka části zboží, které má být prodáno a předlohou jiná pomůcka pro určení jakosti (katalogy, nákresy, paleta barev, aj.).

VII.

Vady zboží, druhy vad, odpovědnost za vady

- 7.1. K vadnému zboží dochází, jestliže prodávající poruší povinnosti stanovené v ust. § 420 a násl. Obchodního zákoníku, prodávající dodá jiné zboží, než určuje objednávka či jsou vady v dokladech nutných k užívání zboží.
- 7.2. Zboží nesmí mít právní vady, tj. že je prodávané zboží zatíženo právem třetí osoby (např. zástavní právo, věcné břemeno), ledaže kupující s tímto omezením projeví písemný souhlas.

VIII.

Nabytí vlastnického práva

- 8.1. Kupující nabývá vlastnické právo ke zboží v době, kdy je mu zboží předáno nebo v době před předáním, tj. ke zboží přepravovanému, když získá oprávnění se zásilkou nakládat, nebo podle písemného dojednání stran ještě před oběma výše uvedenými variantami dle ust. § 444 Obchodního zákoníku.

IX.

Nebezpečí škody na zboží

- 9.1. Okamžik přechodu nebezpečí škody na zboží je rozhodný i pro odpovědnost prodávajícího za vady zboží. V ust. § 455 Obchodního zákoníku je zakotveno obecné pravidlo, následující ustanovení upravují specifické případy.
- 9.2. Obecně tedy platí, že nebezpečí škody na zboží přechází na kupujícího v době, kdy převezme zboží od prodávajícího, nebo při opožděném převzetí, v době, kdy mu prodávající umožní nakládat se zbožím a kupující poruší smlouvu tím, že zboží odpovídající a splňující veškeré požadavky v objednávce nepřevzme.

X.

Sankce

10.1. Vady

- Jestliže je dodáním zboží s vadami porušena smlouva (objednávka) podstatným způsobem, může kupující požadovat odstranění vad dodáním náhradního zboží za zboží vadné, dodání chybějícího zboží a požadovat odstranění právních vad. Může požadovat odstranění vad opravou zboží, jestliže jsou vady opravitelné či může požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny, případně může kupující od smlouvy odstoupit.
- K uplatnění některého z uvedených nároků je nezbytné, aby kupující včas oznámil prodávajícímu vady a současně s tímto oznámením nebo bez zbytečného odkladu poté nárok uvedl.
- Kupující si vyhrazuje právo tolerovat prodávajícímu určité procento (%) z dodaného množství, které může, ale nemusí být dáno prodávajícímu k úhradě či předpisu zboží nahradit či opravit. Toto procento je kupujícím stanoveno na 3 %.
- Jestliže je zboží poškozeno více jak 3 % z celkového dodávaného množství k danému termínu, pak má kupující právo uplatnit jeden z výše uvedených postihů, tj. požadovat opravu, slevu, dodání nového zboží apod. Pokud však procento vadného zboží na celkové dodávce přesahuje 40 %, pak má kupující právo odstoupit od smlouvy (objednávky) a požadovat po prodávajícím veškeré újmy vzniklé s touto skutečností (penále účtované kupujícímu od jiných subjektů, nevyužitá výrobní linka, pracovní náklady lidí spojené např. s plánovaným balením, .. apod..).

10.2. Množství

- Dodání většího množství zboží, než je stanoveno v objednávce, může kupující přijmout nebo přebývajícím část odmítnout. Pokud kupující přijme všechno nebo část přebytkového zboží, může po prodávajícím za

toto zboží požadovat slevu z kupní ceny, která byla v objednávce sjednána při původním množství zboží.

- Prodávající je povinen tuto skutečnost včas oznámit kupujícímu.
- Dodání menšího množství zboží, než je stanoveno v objednávce, je prodávající povinen včas oznámit kupujícímu. Kupující má právo požadovat na prodávajícím dodatečné dodání chybějícího množství s uvedením termínu dodání, požadovat slevu na již dodané množství a již jiné nepožadovat. Pokud by toto manko mělo způsobit kupujícímu újmu, pak může prodávající od smlouvy odstoupit a požadovat po prodávajícím veškeré náklady vzniklé s touto skutečností (penále účtované kupujícímu od jiných subjektů, nevyužitá výrobní linka, pracovní náklady lidí spojené např. s plánovaným balením, .. apod..).

10.3. Doba dodání

- Pokud prodávající dodá zboží po době dodání uvedené na objednávce, má povinnost tuto skutečnost včas oznámit kupujícímu.
- Kupující si může dle urgentnosti dodávky vyhradit právo tolerovat prodávajícímu pozdější termín dodání a nepožadovat od prodávajícího náhradu. Tento termín však nesmí překročit 1 týden. Kupující si vyhrazuje právo stanovit výjimku.
- Pokud prodávající dodá zboží po době dodání uvedené na objednávce a tento termín překročí termín 1 týdne stanovený kupujícím, kupující si má právo požadovat po prodávajícím slevu z kupní ceny zboží.
- Pokud prodávající dodá zboží po době dodání uvedené na objednávce a toto způsobí kupujícímu újmu. Kupující má právo od smlouvy odstoupit a požadovat po kupujícím veškeré náklady vzniklé s touto skutečností (penále účtované kupujícímu od jiných subjektů, nevyužitá výrobní linka, pracovní náklady lidí spojené např. s plánovaným balením, .. apod..).

XI.

Ochrana důvěrných informací

11.1. Smluvní strany se zavazují, že uchovají v tajnosti veškeré informace, které o sobě navzájem získaly v průběhu plnění předmětu této smlouvy, které nejsou veřejně přístupné anebo které pokládají za důvěrné. V této souvislosti se zavazují zajistit utajování těchto informací, též všemi zaměstnanci smluvních stran i dalšími osobami, které pověří dílčími úkoly v souvislosti s realizací této smlouvy.

11.2. Za důvěrné a utajované informace ve smyslu odst. 1 tohoto článku se považují veškeré informace, které jsou jako důvěrné označeny anebo jsou takového charakteru, že mohou v případě zveřejnění přivodit kterékoliv smluvní straně újmu, bez ohledu na to, zda mají povahu osobních, obchodních či jiných informací, dokud se tyto informace nestanou všeobecně známými.

11.3. Ustanovení odst. 1 a 2 tohoto článku se vztahují jak na období účinnosti této smlouvy, tak na období po jejím ukončení, přičemž ustanovení § 17 a násl. (obchodní tajemství) Obchodního zákoníku nejsou tímto článkem dotčena.

XII.

Závěrečná ustanovení

11.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do s tím, že smlouva může být prodloužena na další období, pokud písemnou formou tuto vůli obě strany nejpozději do projeví.

11.2. Tuto smlouvu může kterákoliv strana písemně vypovědět i bez uvedení výpovědního důvodu. Výpovědní lhůta je jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

11.3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být měněna nebo rušena pouze písemnou formou a po vzájemné dohodě stran.

11.4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva je smlouvou rámcovou, čímž je míněno, že pokrývá základní práva a povinnosti smluvních stran sjednané v obchodním styku. Objednávka a její následná akceptace pak představuje konkrétní kupní smlouvu ve smyslu ust. § 409 a násled. Obchodního zákoníku.

11.5. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neřešená se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku a dalších platných právních předpisů.

11.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

11.7. Smluvní strany potvrzují, že si smlouvu před podpisem přečetly, že jsou seznámeny s jejím obsahem a rozumí jejímu textu a na důkaz svého souhlasu k ní připojují své podpisy.

V dne

V dne

.....

.....