

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2012

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)

Říjen/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 vypracovala samostatně a že jsem ke zpracování této bakalářské práce použila pouze literární prameny v práci uvedené.

Datum a místo: Podomí 29. 8. 2012

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
Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5
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

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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 kupujícímu movitou věc určenou co do 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 zhotovitel a objednatel, její podstatou je závazek zhotovitele k provedení díla a objednatele 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 v praxi. Pro dobré uzavření jakékoliv smlouvy jsou důležité nejen kontraktační dovednosti, ale také správně vytvořená dokumentace, což je první předpoklad k úspěšnému řešení 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.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Obsah

1 Úvod	1
2 Teoreticko-metodologická část práce	2
2.1 Uzavírání smluv	2
2.1.1 Způsob uzavírání smluv	2
2.1.2 Závěr	3
2.2 Kupní smlouva a smlouva o dílo podle obchodního zákoníku	4
2.2.1 Kupní smlouva	4
2.2.2 Vymezení kupní smlouvy	4
2.2.3 Definice kupní smlouvy	5
2.2.4 Podstatné části kupní smlouvy	6
2.2.5 Nepodstatné části kupní smlouvy	7
2.2.6 Vymezení kupní smlouvy oproti smlouvě o dílo	7
2.3 Smlouva o dílo	8
2.3.1 Obecné vymezení smlouvy o dílo	8
2.3.2 Definice smlouvy o dílo	9
2.3.3 Podstatné části smlouvy o dílo	10
2.3.4 Nepodstatné náležitosti smlouvy o dílo	11
2.3.5 Obchodní zvyklosti	12
2.3.6 Specifika smlouvy o dílo ve výstavbě	13
2.3.6.1 Obecné vymezení smlouvy o dílo ve výstavbě	13
2.3.6.2 Uzavírání smluv o výstavbě	14
2.4 Závěr teoretické části	14
3 Dokumentace staveb	15
3.1.1 Studie	17
3.1.2 Projektová dokumentace	17
3.1.3 Realizační projekt	18
3.1.4 Dokumentace skutečného provedení stavby	18
3.1.5 Stavební deník	19
3.1.6 Dokumentace předávaná při převzetí stavby	19
3.1.6.1 Náležitosti zápisu o předání stavby	21

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

3.1.6.2 Odpovědnost za vady	21
3.2 Dokumentace rámcové kupní smlouvy	25
3.2.1 Komentář ke vzoru rámcové kupní smlouvy (příloha č. 1)	27
3.3 Závěr analytické části	27
4 Závěr	28

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Seznam zkratk

ObčZ	Obchodní zákoník
ObchZ	Obchodní zákoník
NS ČR	Nejvyšší soud České republiky

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Seznam tabulek

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

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, náležitosti 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 dokumentaci, 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.

Každá z částí bude mít vlastní závěr.

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 Uzavírání smluv

2.1.1 Způsob uzavírání smluv

Smlouva je právní skutečnost, která dává vzniknout závazkovému vztahu. Zpravidla je to úkon dvoustranný. K jejímu uzavření jsou potřebné nejen znalosti práva, ale i dobré kontraktační dovednosti. „Smlouva vzniká na základě svobodných, určitých, navzájem adresovaných a obsahově shodných projevů vůle účastníků (subjektů), tzn. na základě právních úkonů – návrhu smlouvy (nabídky, objednávky) a přijetí návrhu (akceptu) (Rada 2006, s. 30).“

Mnoho publikací popisuje a radí jak nejlépe uzavřít smlouvu. Najdeme v nich doporučení, co při uzavírání smluv neopomenout a čemu se vyhnout. Tato část práce stručně popíše základní zásady uzavírání smluv v obchodněprávním režimu.

V první, vyjednávací fázi spolu budoucí smluvní strany komunikují o podobě budoucí smlouvy. Základním předpokladem je vzájemná rovnost stran a vůle se dohodnout – částečně ustoupit z požadavků. Strany se snaží sladit vzájemné požadavky do podoby akceptovatelné oběma stranami. Do doby podání návrhu na uzavření smlouvy jde pouze o výměnu informací bez právních důsledků. Této fázi je potřebné věnovat dostatek času, neukvapovat se, otevřeně vyslovit své požadavky a oprostít se jakéhokoliv nátlaku.

Další fází je návrh na uzavření smlouvy neboli oferta, z které již vznikají právní následky. Návrh na uzavření smlouvy může podat kterákoliv ze stran a musí být doručena straně druhé. Navrhovatel je vázán návrhem na uzavření smlouvy. Pokud chce svůj návrh zrušit, musí to dát na vědomí druhému smluvnímu partnerovi stejným způsobem, jako mu dal na vědomí svůj návrh. To znamená, že pokud návrh doručil písemně, zrušení také oznámí písemně. Návrh nelze odvolat v době trvání lhůty dohodnuté pro přijetí návrhu. Návrh smlouvy může být podán i ústně tam, kde zákon nenařizuje písemnou formu, avšak písemnou formu uzavření smlouvy lze vždy doporučit. Pro platnost návrhu platí totéž, co pro jakékoliv jiné právní úkony – určitost a srozumitelnost návrhu na uzavření smlouvy. Z návrhu musí být zřejmé i to, o jakou smlouvu jde (kupní, smlouvu o dílo...) (Bejček 2010, str. 51). Smlouvu lze uzavřít na cokoli, co neodporuje zákonu. V opačném případě by byla neplatná. Další podmínkou

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

návrhu na uzavření smlouvy je, že obsahuje podstatné náležitosti. Ty budou podrobně popsány v další části této práce u jednotlivých smluvních typů. Návrh zaniká jeho odmítnutím příjemcem, uplynutím lhůty pro akceptaci viz § 44 Občanského zákoníku (dále jen ObčZ) nebo jeho platným odvoláním (Bejček 2012, str. 54).

Pokud návrh nezanikne, jak bylo popsáno výše, může dojít k jeho přijetí – akceptaci. Přijetí definuje § 43c odst. 1 ObčZ: *„Včasné přijetí návrhu nabývá účinnosti okamžikem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu dojde navrhovateli (zákon č.40/1964 Sb.)“* Pokud má druhá strana k návrhu jakékoliv připomínky, nebo návrhy – je oferta odmítnuta, považuje se za návrh nový a role se obrátí. Z navrhovatele se stává příjemce a z příjemce navrhovatel. Tyto role se během kontraktačního procesu mění až do úplného souhlasu s obsahem smlouvy nebo do odmítnutí návrhu. Smlouva musí být přijata bez výhrad (Flochová 2011, str.5). Smlouva je uzavřena v okamžiku, kdy přijetí návrhu nabude účinnosti. Další možností je přijetí dle § 275 odst. 4 ObchZ: *„s přihlédnutím k obsahu návrhu na uzavření smlouvy nebo v důsledku praxe, kterou strany mezi sebou zavedly, nebo s přihlédnutím k rozhodným zvyklostem, může osoba, které je návrh určen, vyjádřit souhlas s návrhem provedením určitého úkonu bez vyrozumění navrhovatele, přijetí návrhu je pak účinné v okamžiku, kdy byl tento úkon učiněn, došlo-li k němu před uplynutím lhůty rozhodné pro přijetí návrhu (zákon č. 513/1991, § 275 odst. 4).“*

2.1.2 Závěr

Tato kapitola stručně shrnula, jak postupovat před uzavírání smlouvy, její návrh a samotné přijetí. Společným jmenovatelem pro všechny fáze vyjednávání jsou rychlost, pružnost, umění diplomacie a hlavně vůle k vzájemným ústupkům. V praxi bývá vyjednávání složitější, než popisuje teorie. V dnešní době, kdy krize ubírá pracovní příležitosti, je diskutabilní rovnost stran. Větší slovo zpravidla mívá ten, kdo za dílo či zboží platí, což může vézt k uzavření nevýhodné smlouvy pro jednu ze stran. Tím pádem je třeba mít dobré kontraktační schopnosti a v maximální míře jich využít.

Ze zákona pro uzavírání smluv nevyplývá, mimo zákonem daných případů, nutnost uzavření smlouvy v písemné formě, přesto je velmi vhodné ji takto uzavřít. Do smlouvy je dobré přímo zakotvit podmínku, že jakékoliv změny musí být písemně.

Je třeba dohlédnout na doručení návrhu smlouvy druhé straně, což platí i pro doručení přijetí nebo odmítnutí. To se týká i případných změn.

2.2 Kupní smlouva a smlouva o dílo podle obchodního zákoníku

Jednoduchou definici kupní smlouvy popisují ve své publikaci Bejček, Eliáš a Raban: „*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 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 ObchZ, popřípadě § 23 stejného zákona. Obchodní zákoník neobsahuje ustanovení o kupní smlouvě na věci nemovité, proto je i pro podnikatele pro tento závazkový vztah směrodatná úprava v občanskoprávním režimu.

2.2.1 Kupní smlouva

2.2.2 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 se 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. 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 a podobně).

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Pokud dojde k uzavření smlouvy mezi podnikatelem a nepodnikatelem, požívá nepodnikatel vyšší právní ochrany dle § 262 odst. 4 ObchZ.

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 tuto formu uzavření 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. Existuje i varianta, že účastníci uzavřou smlouvu částečně v ústní a částečně v písemné formě, což zákon nevylučuje. Toto tvrzení potvrzuje i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2001, v němž NS ČR dovodil, že: „*není-li předepsána, nebo některým z účastníků požadována písemná forma smlouvy, § 272, odstavec 1, není vyloučeno, aby ji účastníci uzavřeli zčásti písemně a zčásti ústně. Pro hodnocení jednání účastníků je rozhodující jejich vůle při uzavírání smlouvy (NS ČR;29 Odo 14 2001).*“

2.2.3 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. Odst. 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).*“ Podle § 448 je to cena obvyklá, srovnatelná s cenou podobného

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

zboží (zákon č. 513/1991, § 448). 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).

2.2.4 Podstatné části kupní smlouvy

Podle § 409 ObchZ uvádí typové znaky, pojmově charakterizující obchodní kupní smlouvu:

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

Smlouva musí obsahovat přesnou identifikaci smluvních stran, což vyplývá z § 409 ObchZ. 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, což jsou vztahy mezi podnikateli nebo podnikateli a veřejnoprávními celky vztahující se k jejich podnikatelské činnosti.

Předmětem koupě v obchodněprávním režimu může být pouze movitá věc, prodej nemovitostí se řídí podle ObčZ. Závazkem prodávajícího dodat zboží se rozumí „přepuštění prodávané věci kupujícímu nebo osobě oprávněné k převzetí (Bejček 2010, str. 256).“ Závazek k převodu vlastnického práva je nezbytnou součástí kupní smlouvy, bez něhož by nedošlo k jejímu naplnění. Převod vlastnického práva a dodání nemusí být relizováno ve stejný čas.

Jasný projev vůle kupujícího zaplatit určenou cenu je k pojmovému charakterizování kupní smlouvy určujícím znakem, důvodem je možnost uzavření smlouvy i bez konkrétní ceny.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Potíže mohou nastat, pokud není kupní cena ve smlouvě sjednána a není ani určen způsob jejího stanovení 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.

2.2.5 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 na podmínky na straně prodávajícího a na straně kupujícího.

Podmínky na straně 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 což jsou mezinárodní podmínky pro přepravu, které upravují platby za dopravu, rizika a povinnosti mezi dopravcem, kupujícím a prodávajícím. 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. INCOTERMS je registrovaná ochranná známka ICC.

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.

2.2.6 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).

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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, ze 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 na místo 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

2.3 Smlouva o dílo

2.3.1 Obecné vymezení smlouvy o dílo

Druhou nejčastější v praxi uzavíranou smlouvou je smlouva o dílo. Obecně je upravena v § 631 – 656 ObčZ. 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. Paragraf 262 odst. 4 uvádí: „*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*

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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 (zákon č. 513/1991, § 262 odst. 4).“

Pokud tato úprava sněhuje ke zhoršení postavení smluvní strany, která není podnikatelem, je neplatná. Úprava v § 536 – 565 ObchZ je zásadně dispozitivní, kogentní je pouze zásadní ustanovení § 536 ObchZ. Znamená to, 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. 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. Jak bylo výše popsáno u smlouvy kupní, je i smlouvu o dílo možné uzavřít částečně ve formě písemné a částečně ve formě ústní, viz rozsudek Nejvyššího soudu z 28. 8. 2011 29 Odo 14 2001. Pro hodnocení jednání účastníků je rozhodující jejich vůle k uzavírání smlouvy.

„Zákonodárce kontrahentům smlouvy dle § 536 – 565 ObchZ pomáhá odkazy k použití úpravy vztahující se ke kupní smlouvě. Nelze přitom přehlédnout, že tyto odkazy 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).“

V Praxi se také velmi často setkáváme se situací, kdy je smlouva o dílo uzavírána formou potvrzení zakázkového listu nebo pracovního výkazu s tím, že má zhotovitel vlastní všeobecné servisní podmínky, které musí objednatel akceptovat.

2.3.2 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.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

„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. 1 ObchZ.

2.3.3 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. Což může být, jak bylo výše popsáno v kapitole 2.1.5 o kupní smlouvě, možným zdrojem budoucích potíží.

Cena za dílo může být stanovena určitě (např. 200,- Kč montáž boileru) nebo určitým způsobem (např. 100,- Kč za práci plus cena součástek). K určení smluvní ceny slouží v případě smlouvy o dílo velmi často rozpočet. Jeho zařazení do smlouvy 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 se považuje jako závazný, pokud ze smlouvy nevyplývá opak (Bejček 2010, str. 338). Náklady a práci neuvedené v rozpočtu je možné účtovat jen tehdy, jestli si je objednatel dodatečně písemně objednal nebo písemně schválil.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Smluvní strany nemusí být označeny jmenovitě jako objednatel a zadavatel. Lze použít názvy typické podle obchodních zvyklostí nebo v praxi zažité. 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 vznikají ze smluv).

V § 536 ObchZ odst. 2 je uvedeno, že dílem se rozumí zhotovení určité věci, pokud nespadá pod kupní smlouvu. Dále 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, avšak v praxi je správné rozlišení jednotlivých smluvních typů velmi častým podnětem sporů a je nutné dodat, že smlouva se posuzuje podle obsahu, nikoli podle názvu.

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.)

2.3.4 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. Tato ujednání pomáhají přesněji specifikovat požadavky oběma smluvním stranám.

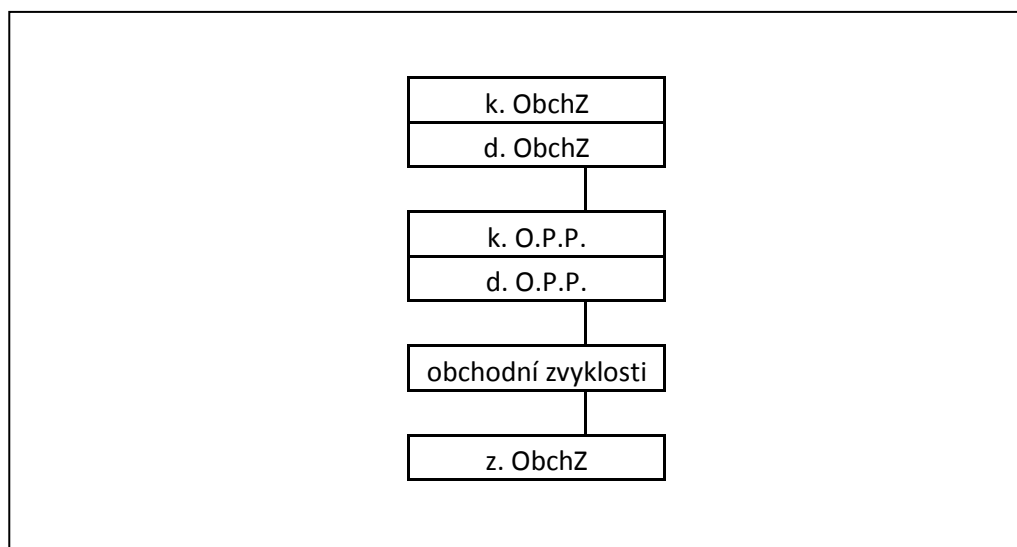
2.3.5 Obchodní zvyklosti

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

Ve smlouvě je možné se na obchodní zvyklosti odkázat podle § 264 odst. 2 ObchZ, popř. odst. 1, který říká: *“Při určení práv a povinností ze závazkového vztahu se přihlíží i k obchodním zvykostem zachovávaným obecně v příslušném obchodním odvětví, pokud nejsou v rozporu s obsahem smlouvy nebo se zákonem (zákon č. 513/1991, § 264 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... Přednost by měl mít jednoznačný odkaz (Marek 2009, str. 237).“* To zobrazuje schéma č. 1.

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



Legenda ke schématu 1:

- k. ObchZ kognitivní 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. kognitivní ustanovení občanskoprávních předpisů
- d. O.P.P. dispozitivní ustanovení občanskoprávních předpisů
- z. ObchZ zásady obchodního zákoníku

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

„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).

2.3.6 Specifika smlouvy o dílo ve výstavbě

2.3.6.1 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).“*

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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.

2.3.6.2 Uzavírání smluv o výstavbě

Dobře uzavřená smlouva o dílo je nejen základem pro úspěšné splnění díla, ale také důležitým předpokladem úspěchu při možných sporech. Vyplývají 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.

2.4 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

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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, avšak 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 podklady pro případné řešení sporů. Písemná forma je vhodná i u jakýchkoliv změn ve smlouvě, proto je dobré tuto podmínku do smlouvy přímo zakotvit. 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. V praxi se často zaměňuje předmět smlouvy, předmět díla a dílo. 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. Smlouva se posuzuje podle obsahu, a i když může být označena jako kupní smlouva, pak je-li součástí plnění i montáž, 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

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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 uvádí: „...*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. V 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*

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

nesrovnalosti, a tyto nesrovnalosti s objednatelům nevyjasnil a dále stavební práce prováděl odchylně 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 míněna 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

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

provozní soubory samostatně. Podrobně se projektovou dokumentací zabývá příloha č. 1 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 vypracovat zhotovitel a její cena je součástí smlouvy, nebo ji 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 odchýlná 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

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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 denní 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 listy 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

Při převzetí stavby je mezi zúčastněnými předáváno velké množství dokumentů, které jsou potřebné pro objednavatele jako podklad k tomu, že smlouva byla naplněna

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

způsobem, který si při zadávání smlouvy sjednal a pro dodavatele jako důkaz, že svým závazkům dostál. V publikaci Bejčka, Eliáše a Rabana se o splnění povinnosti zhotovitele uvádí toto: *„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 přikazuje 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 strany 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 kolaudaci, 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.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

U smluv o dílo, kdy předmět díla není možné dodatečně zkontrolovat (např. z důvodu zakrytí potrubí nebo kabeláže) se ve smlouvě sjednává proces kontrol s tím, že pokud zhotovitel objednatel včas nepozve ke kontrole, pak může objednatel trvat na dodatečné kontrole a zhotovitel nese náklady s tím spojené.

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 části
- 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, která je určena. Objednatel musí reklamovat bez zbytečného odkladu:

- a) poté, co vadu zjistí, 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

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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) žádat 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).

Podle § 561 ObchZ „zhotovitel neodpovídá za vady díla, jež byly způsobeny použitím věcí předaných mu objednatelem ke zpracování, v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče nevhodnost těchto věcí nemohl zjistit nebo na ně objednatele upozornil, ale objednatel na jejich použití trval. Zhotovitel neodpovídá za vady způsobené dodržením nevhodných pokynů objednatele, pokud zhotovitel na nevhodnost těchto pokynů upozornil a objednatel na nich dále trval nebo jestliže zhotovitel tuto nevhodnost nemohl zjistit“.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

3.1.6.3 Nebezpečí škody na díle

Při vytváření díla hrozí škody na samotném prováděném díle i na věcech, které objednatel opatřil k provedení díla. Obecně se za škodu považuje: „*ztráta, zničení, poškození nebo znehodnocení věci bez ohledu na to, z jakých příčin k nim došlo (zákon č. 513/191 Sb., § 368 odst. 2).*“ Škodou na věci opatřené objednatelem k provedení díla se zabývá § 540 ObchZ: „*objednatel nese nebezpečí škody na věcech, které opatřil k provedení díla, a zůstává jejich vlastníkem až do doby, kdy se zpracováním stane součástí díla (zákon č. 513/191 Sb., § 540 odst. 1).*“

Zhotovitel také běžně přebírá od objednatele věci, které mají být zapracovány do díla. Např. objednatelem zakoupené obklady, nebo sanitární technika. Za tyto věci bere zhotovitel až do jejich zapracování do díla samotného zodpovědnost, která je posuzuje podle § 527 – 535 ObchZ o smlouvách o skladování.

3.1.6.4 Provádění díla

Základní povinností zhotovitele je provedení díla na vlastní náklad a nebezpečí ve sjednané době, to znamená ovézt dílo v dohodnuté době. Proto je účelné ve smlouvě uvést termín dokončení díla, i když to zákon přímo nenařizuje (Bejček 2010, str. 340).

Podrobněji vysvětlují termín “na vlastní náklad a nebezpečí“ Bejček, Eliáš a Raban: „*Smlouvu o dílo charakterizuje povinnost zhotovitele provést dílo na vlastní náklad a nebezpečí. To, ale neznámá, že dílo musí provést zhotovitel osobně. Ustanovení § 538 také uvádí, že zhotovitel může pověřit provedením díla jinou osobu, ale pouze v případě, kdy ze smlouvy nebo z povahy díla nevyplývá něco jiného. Avšak i tehdy, pokud dílo provádí osoba odlišná od zhotovitele, nese zhotovitel stejnou zodpovědnost, jako by dílo prováděl sám (Bejček 2010, str. 341).*“

Způsobem provádění díla se zabývají § 550 – 553 ObchZ, které řeší způsob provádění díla objednatelem, kontroly provádění díla, nesprávné pokyny předané objednatelem, skryté překážky atd.

U smluv ve stavebnictví je dobré do textu smlouvy uvést dílčí termíny předání jednotlivých etap, přičemž objednatel má právo kontrolovat provádění díla. Tyto kontroly mohou být ve smlouvě přímo dohodnuty. Pokud se ke kontrolám zhotovitel

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

zaváže, má povinnost objednatele na kontroly pozvat. Pokud se nedostaví, může v pracích pokračovat. Kontroly by měly být zaznamenány do stavebního deníku. Následně po kontrole může objednatel zhotovitele upozornit na to, že provádí dílo v rozporu se smluvním ujednáním, tj. nevhodným způsobem. Zhotovitel má povinnost odstranit vzniklé vady a dále dílo provádět sjednaným způsobem. Pokud by tak neučinil ani v přiměřené lhůtě, došlo by k podstatnému porušení smlouvy dle § 345 odst. 2 ObchZ a objednatel by mohl odstoupit od smlouvy (zákon 513/1991 Sb., § 550).

Zhotovitel je podle § 551 povinen bez zbytečného odkladu upozornit objednatele na nevhodnou povahu věcí převzatých od objednatele nebo pokynů, které od objednatele k provedení díla dostal, pokud mu nevhodné věci nebo pokyny překážejí v řádném provedení díla. Zhotovitel může v takovém případě přerušit provádění díla na dobu do výměny dotčených věcí nebo do doby změny pokynů. O tuto dobu je mu prodloužena lhůta k provedení díla a má nárok na úhradu nákladů s tím spojených (zákon 513/1991 Sb., § 551).

Podle § 552 ObchZ má zhotovitel povinnost oznámit objednateli bez zbytečného odkladu skryté překážky znemožňující provedení díla sjednaným způsobem. Jedná se například o objevení archeologického naleziště nebo výskytu chráněných živočichů na pozemku. Zhotovitel může navrhnout způsob řešení a snažit se se s objednatelem najít společný náhled na věc. Pokud se to nepodaří, mohou strany využít možnosti odstoupení od smlouvy.

Podle zákona má zhotovitel možnost, nikoli povinnost, přerušit provádění díla v případě nevhodných věcí nebo pokynů. Pokud následně objednatel odstoupí od smlouvy, nemá zhotovitel nárok na úhradu nákladů, které vynaložil od zjištění překážky.

3.1.6.5 Splnění díla

Povinností zhotovitele je dílo řádně dokončit a předat předmět díla objednateli, přičemž jeho vlastnosti musí odpovídat smlouvě. Ke splnění závazku může dojít, jak bylo výše posáno v kapitole 3.1.6, zápisem o předání včetně předání dokladů o provedených zkouškách sjednaných ve smlouvě. Závazek lze splnit i předáním po částech, což je u staveb zcela běžné a bývá sjednáno ve smlouvě. Plnění po částech se dá dovodit i z § 329 ObchZ, podle kterého musí věřitel přijmout částečné plnění: „*pokud částečné*

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

plnění neodporuje povaze závazku nebo hospodářskému účelu sledovanému věřitelem při uzavření smlouvy, jestliže tento účel je ve smlouvě vyjádřen nebo byl v době uzavření smlouvy dlužníkovi znám (zákon 513/1991 Sb., § 329).“

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).

Pokud má dílo vady, nebylo splněno řádně a včas. V případě, že byla ve smlouvě sjednaná smluvní pokuta, musí ji zhotovitel zaplatit. To platí i pro případy kdy nedodržení termínu dokončení díla způsobil subdodavatel, jak vyplývá z rozsudku nejvyššího soudu ze 14. 11. 2001: *„Jestliže účastníci smlouvy o dílo uzavřené podle obchodního zákoníku sjednali smluvní pokutu za zaviněné porušení povinnosti, lze zhotoviteli přičítat i zaviněné porušení povinnosti tím, koho pověřil provedením díla (subdodavatelem), nebylo-li dohodnuto jinak (NS ČR, Odo 50/2001).“*

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 bývá uzavírána písemně, i když to zákon nenařizuje.

Pro rámcovou kupní smlouvu platí, jako pro jakoukoliv jinou kupní smlouvu, vytvoření závazku podle § 409 ObchZ: prodávající se zavazuje dodat kupujícímu movitou věc

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

a převést na něho vlastnické právo a kupující se zavazuje za něho zaplatit (zákon 513/1991 Sb. § 409 odst. 1).

Ve smlouvě musí být vymezeny smluvní strany jejich jménem, sídlem, DIČ a IČO, běžně se uvádí i bankovní spojení jednotlivých stran. V textu musí být přímo uvedeno, že je uzavíraná podle ustanovení ObchZ a musí z ní být také zřejmý účel jejího uzavření, kterým 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
- převést vlastnické právo na kupujícího
- závazek kupujícího zaplatit kupní cenu

Rozdíl je v provádění jednotlivých kupních smluv. Ty vznikají, tak jak bylo výše uvedeno, jednotlivými objednávkami, což je nezbytné zakotvit do předmětu smlouvy. Je třeba co nejkonkrétněji definovat okamžik uzavření smlouvy. Dále sjednat způsob určení kupní ceny (např. odkazem na ceníky), platební podmínky, dobu, 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 a 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: „*Prodávající je povinen předat kupujícímu doklady, jež jsou nutné k převzetí a k užívání zboží, jakož i další doklady stanovené ve smlouvě (zákon č. 513/1991, § 417).*“ Například náložní list, skladištní list, návody, technické dokumentace, servisní knížky apod.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

V praxi po písemném uzavření rámcové kupní smlouvy následuje mezi prodávajícím a kupujícím stále častěji elektronická komunikace, proto je vhodné tento způsob předávání informací zakotvit přímo do smlouvy a zajistit vzájemnou kompatibilitu softwaru. S tím souvisí i smluvní zajištění způsobu realizace aktualizace elektronických dat.

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. Dikutabilní 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 tyto podmínky ke smlouvě přiložit jako přílohu. V závěrečných ustanoveních je zakotveno ujednání o písemné formě změn, které je považováno předkladatelkou práce za důležité.

Tato smlouva je běžně využívána zaměstnavatelem předkladatelky a lze ji tedy považovat za vzor tohoto smluvního typu.

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

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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 pořádný zápis o jeho předání a tuto povinnost uvést ve smlouvě. Zápisu by měla předcházet důkladná prohlídka díla objednatelem a provedení všech ve smlouvě sjednaných testů a zkoušek.

Splnění kupní smlouvy je dáno předáním zboží, včetně dokumentů 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 objednatele 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. Dále 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 tato práce rozebrala vznik jejich dokumentace s náhledem, na co se při jejich tvorbě zaměřit. Po jednotlivých fázích popsala obecně způsob uzavírání smluv, proces vyjednávání, přijímání a odmítání návrhu smlouvy.

Velmi stručně se věnovala kupní smlouvě, větší část byla zaměřena na smlouvu 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. Je třeba zdůraznit, že právní

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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. Pro praxi lze dát tato doporučení: smlouva by měla být uzavírána písemně (na základě § 272 ObchZ) a to včetně jejich případných změn, 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. Ve smlouvě je možné odkázat se na obchodní podmínky nebo zvyklosti, popřípadě i na zrušené předpisy, které neodporují kogentním ustanovením zákona. Je vhodné definovat, kdo, kdy, v kolika vyhotoveních a jaké dokumenty dodá (plány, stavební povolení atd.). Do smlouvy je vhodné přímo uvést, jaké doklady bude třeba dodat při převzetí díla. Je vhodné zpracovat odpovědnost za vady díla a způsob jejich řešení. Ve smlouvě je nutné označit i další osoby podílející se na výstavbě a osoby zmocněné pro jednání. Samozřejmě je nezbytné věnovat pozornost podstatným náležitostem smlouvy, bez nichž by smlouva nemohla být platně uzavřena.

Nový Občanský zákoník sjednocuje právní úpravu smlouvy o dílo, z ObchZ a ObčZ do §2586 – 2635, kde se stavbou jako předmětem díla zaobírají § 2623 – 2630. Tato právní úprava je podstatně rozsáhlejší než v minulosti, avšak stále neřeší velké množství otázek spojených se smlouvou o dílo ve stavebnictví. Předkladatelka práce považuje za negativní, že se smlouvou o dílo ve stavebnictví, která je velmi svébytným a poměrně složitým smluvním typem, nezabývá podrobněji. V nové právní úpravě stále chybí například zakotvení povinnosti uzavřít smlouvu v písemné podobě. Pozitivní je úprava převzetí stavby v § 2628 kde se píše: *„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 podstatně neomezují (zákon č. 89/2012 Sb. § 2628).“*

Pro rámcové kupní smlouvy platí stejná právní úprava jako pro ostatní kupní smlouvy. Je nezbytné vyjádřit vznik závazku dle § 409 ObchZ a věnovat pozornost podstatným náležitostem smlouvy. Při jejím uzavírání je vhodné zaměřit se na definování okamžiku uzavření smlouvy, způsobu určení ceny (např. odkazem na ceníky zboží), způsobu dodání, který může být definován odkazem na všeobecné dodací podmínky, a ujednání o jakosti a kvalitě.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Tato práce objasnila právní úpravu smlouva o dílo a kupní smlouvy – zachytila základní pojmy vztahující se k těmto smlouvám. Nastínila jakým způsobem smlouvy uzavírat a poskytla ucelený návod jak postupovat při vypracování dokumentace.

Literatura

Primární zdroje

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

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, úplné znění

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský 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

Judikatura

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2001, sp. zn. 29 Odo 50/2001

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

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Internetové zdroje:

RADA, I. *Obchodní právo*, Edice studijní opory. VŠEM, 2006. 43 s. [cit. 2011-02-14].

Dostupné z WWW: https://www.vsem.cz/data/data/sis-texty/studijni-opory-bc/so_pp_op_1.pdf

FLOCHOVÁ, seminární práce *Obchodní právo*, VŠEM, 2011

Přílohy

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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, které 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. Proávající 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

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

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 náhrady za 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 přebývající část odmítnout. Pokud kupující přijme všechno nebo část přebytečného 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

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

- 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 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.).

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.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

- 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 násl. 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

.....

.....