

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Teze bakalářské práce

Smlouva o dílo

Jiří Vondra

© 2015 ČZU v Praze

Souhrn

Bakalářská práce je zaměřena na smlouvu o dílo. Teoretická část práce analyzuje současnou právní úpravu smlouvy o dílo a srovnává ji s bývalou právní úpravou. Jednotlivé právní úpravy jsou mezi sebou historicky srovnávány a dochází k porovnání, která úprava této smlouvy byla lepší a v čem. Dále je přiblíženo právo stavby, jelikož praktická část práce je zaměřena na zhotovení stavby. V praktické části jsou nejprve uvedeny fáze stavby, následují problémy, které se mohou v průběhu provádění stavby vyskytnout a nakonec je zde vypracována případová studie. Ta se zaměřuje na smlouvu o dílo u referenční stavby a na její financování.

Klíčová slova: zhotovitel, objednatel, uzavření smlouvy, cena provedení, vady díla, převzetí, rozpočet, právní postavení stran, dodatečná práce

Cíl práce

Cílem bakalářské práce je analýza současné právní úpravy smlouvy o dílo v zákoně č. 89/2012 Sb. novém občanském zákoníku. Porovnání současné právní úpravy se zákonem č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 513/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Praktickým cílem je rozbor smlouvy o dílo v rámci stavby z pohledu ekonomického, právního a organizačního. Hlavní zaměření se týká okolností, které stavbu prodražují.

Metodika

Jednou z metod, která byla využita při zpracování bakalářské práce, je analytická metoda. Analytická metoda spočívá v rozboru určitého stavu, problému či skutečnosti. V případě bakalářské práce se jedná o rozbor právní úpravy smlouvy o dílo.

„Základní právní metoda, která byla při zpracování práce využita, je interpretace práva. V právní vědě a praxi je interpretace chápána především jako proces spojený s poznáním práva v souvislosti s objasněním smyslu jazykových termínů a výrazů, používaných v normativních aktech“.

„Vědecké metody, zabývající se výkladem práva, lze rozdělit na několik typů. V této bakalářské práci byly využity následující metody: metoda jazykového výkladu, metoda logického výkladu, metoda systematického výkladu a metoda historického výkladu.“

Metoda jazykového výkladu spočívá v hodnocení stavby textu právní normy. Zkoumá se význam použitých výrazů nebo větná skladba. Metoda logického výkladu se zaměřuje na smysl právní normy pomocí poznatků formální logiky. Metoda systematického výkladu zjišťuje smysl právní normy prostřednictvím srovnání s dalšími právními normami. Metoda historického výkladu je zaměřena na výklad smyslu právní normy ve spojitosti se společenskými podmínkami, za kterých byla přijata“.

Další metodou, jež byla využita při zpracovávání bakalářské práce, je srovnávací metoda. Srovnání se zaměřilo především na porovnání rozdílů mezi platnou právní úpravou a dřívějšími právními úpravami. Hlavní rozdíly jsou shrnuty v závěru teoretické části.

Praktická část čerpá z výsledků standardizovaných rozhovorů provedených se zaměstnanci sledované firmy. Zaměstnanci, se kterými byly provedeny rozhovory, vykonávají ve sledované firmě různé pozice – stavbyvedoucí, mistr, projektant. Dalším důležitým zdrojem, využitým v praktické části bakalářské práce, je interpretace dat, získaných u stavební firmy. Zejména se jedná o dokumenty, týkající se sledované referenční stavby.

Výsledky a diskuze

Stavebník se může rozhodnout, že si nechá postavit dům stavební firmou, nebo si nechá postavit pouze část domu, nebo se může pustit do stavby domu svépomocí. Pokud se rozhodne pro stavbu domu svépomocí, musí splnit podmínku podle § 2 zákona č. 183/2006 Sb. a § 160 zákona č. 183/2006 Sb. Tato práce se zaměřuje na alternativu postavení stavby stavební firmou, kde rozhodující osobou je stavbyvedoucí. Stavbyvedoucího může vykonávat pouze osoba, která je k tomu oprávněna podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Vzhledem k rozsahu a náročnosti stavební činnosti i finanční nákladnosti, by měl být vztah mezi investorem stavby, a tím kdo stavbu provádí, ošetřen smlouvou o dílo jako obchod mezi objednatelem a zhotovitelem. Smlouva o dílo by měla obsahovat kromě podstatných náležitostí i další, které souvisejí s konkrétní stavbou a řešit veškerá rizika, která mohou při provádění stavebních prací nastat. Zhotovitel stavby se bude vždy snažit předložit objednateli takovou smlouvu o dílo, která bude sepsána ku prospěchu zhotovitele (to platí i opačně). Pro zhotovitele je rovněž i vhodné, přenést případná rizika při provádění stavby směrem na své subdodavatele.

Pro realizaci stavby svépomocí se člověk rozhodne většinou ze dvou důvodů, prvním je odbornost (případně alespoň částečná odbornost), a druhým je úspora nákladů na stavbu. Oproti stavbě prostřednictvím stavební firmy je při stavbě svépomocí zvýšené riziko týkající se nedodržení kvality prací, úrazů na stavbě a ztráta záruky na svépomocné práce. Výběrem kvalitního technického dozoru lze uvedená rizika neodbornosti a úrazů významně snížit. Obvyklá cena technického dozoru se pohybuje od 1,5 % do 3,5% rozpočtu stavby. Důležitými prvky při výběru stavební firmy jsou: cenová nabídka firem, platební podmínky, termín výstavby, reference od bývalých klientů, certifikáty a výsledky auditů. Pokud by investor nebyl s vybranou firmou během stavby spokojen a došlo by k odstoupení od smlouvy, vznikají investorovi zpravidla následující problémy: oprava špatně provedených prací, vymáhání plateb za špatně provedenou práci, následné navýšení nákladů, prodloužení termínu stavby a problémy s reklamací v rámci záruky.

Praktická část bakalářské práce je zaměřena na smlouvu o dílo u konkrétní referenční stavby, a to zejména na smlouvu o dílo mezi investorem a stavební firmou a na smlouvu o dílo mezi stavební firmou a subdodavatelem, a to hlavně z hlediska možných finančních

úspor. Stavební společnost má obě smlouvy o dílo sepsané v souladu se zákonem. Přesto lze v předložených smlouvách nalézt několik nedostatků. Zaprvé, předložená smlouva o dílo je pro investora v porovnání se vzorovou subdodavatelskou smlouvou méně podrobná a sepsána tak, aby při respektování podmínek stavebníka co nejvíce vyhovovala stavební firmě. Zadruhé, je ve smlouvě uvedeno více osob oprávněných k jednání na stavbě a není u nich určena žádná priorita, což může způsobit problém. A za třetí, smlouva o dílo pro investora neřeší možnost odstoupení od smlouvy a nejsou uvedeny podmínky, za kterých je možno od smlouvy odstoupit. Na druhou stranu platí, že pokud nejsou podmínky uvedeny, obě strany se řídí podmínkami v zákoně č. 89/2012 Sb.

Seznam použitých zdrojů

- BOGUSZAK, Jiří, GERLOCH, Aleš, ČAPEK, Jiří. *Teorie práva*. 1. Vyd, Praha: Eurolex Bohemia, 2001. 323 s. ISBN 80-86432-13-0
- JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 5. Vyd. Praha: C. H. Beck, 1999. 1237 s. ISBN 80-7179-225-x
- KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. Vyd., Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1
- PLÍVA, Stanislav. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 340 s. ISBN 978-80-7357-444-4
- RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. Vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, 476 s. ISBN 978-80-87713-10-5
- SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského*. 2. Vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011. 356 s. ISBN 978-80-7357-616-5
- ŠTANDERA, Jan. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku*. 1. Vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, 191 s. ISBN 978-80-7400-519-0
- ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Smlouva o dílo*. 1. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 220 s. ISBN 978-80-7400-311-0
- ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 1477 s. ISBN 978-80-7400-354-7
- ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné* 2. 5. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 552 s. ISBN 978-80-7353-473-4

- ACHOUR, Gabriel. PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Stavební právo-Bulletin*, 2014, s. 17
- ELIÁŠ, Karel. Smlouva o dílo dnes a zítra. *Právní rádce*, 2013, č. 7, s. 30
- MAREK, Karel. Smlouva o dílo. *Rekodifikace & Praxe*, 2013, č. 2, s. 29
- ZIMA, Petr. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Diskuze*, 2014, PR 5/2014, s. 181