

Smlouva o dílo na výstavbu domu dle obchodního zákoníku

Dalším dílčím tématem výkladu je smlouva na výstavbu domu, která bude uzavřena podle ustanovení obchodního zákoníku, tj. mezi podnikateli v případě, že se daný závazkový vztah týká jejich podnikatelské činnosti, jako smlouva o dílo. Smlouva stanoví vzájemná práva a povinnosti objednatele, tj. budoucího vlastníka, a zhotovitele, tedy nejčastěji stavební společnosti, která bude stavbu realizovat. Aby se vůbec mohlo jednat o smlouvu o dílo dle obchodního zákoníku, a nikoliv o smlouvu nepojmenovanou, je nezbytné, aby ve smlouvě bylo zahrnuto několik náležitostí, které charakterizují daný smluvní typ, a to určení smluvních stran, tedy objednatele a zhotovitele, vymezení díla a určení ceny, popřípadě způsob jejího určení.

Skutečnost, o jakou smlouvu se jedná má pak svůj význam při určování práv a povinností z takové smlouvy. V případě, že se bude jednat o smlouvu o dílo a tato smlouva nebude upravovat určitou otázku, bude se při kvalifikaci postupovat dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku o smlouvě o dílo. Naproti tomu, bude-li uzavřená smlouva postrádat jednu z výše uvedených podstatných náležitostí, bude vyloučen postup dle příslušných ustanovení o smlouvě o dílo. Obchodní zákoník v oblasti úpravy smlouvy o dílo dává relativně velkou míru smluvní volnosti a tak si účastníci smlouvy o dílo mohou většinu práv a povinností ve smlouvě upravit odlišně, než jak předpokládá obchodní zákoník.

Účastníci smlouvy

Z hlediska podstatných náležitostí smlouvy o dílo doporučuji, aby účastníci smlouvy byli co nejdetailněji označeni, a to prostřednictvím co největšího počtu identifikačních údajů. Současně by bylo vhodné uvedené údaje ověřit dle aktuálního výpisu z obchodního rejstříku účastníka smlouvy, čímž minimalizujete riziko neplatnosti smlouvy.

Vymezení díla

Dále je třeba přesně a nezaměnitelně popsat a definovat dílo, zde tedy dům, který má být postaven. Ideální situací je, když projektová dokumentace a další relevantní dokumenty tvoří jako přílohy nedílnou součást smlouvy.

Při samotném provádění díla platí, že zhotovitel jej provádí samostatně a není při určení způsobu provedení díla vázán pokyny objednatele, ledaže se k jejich plnění výslovně zavázal. Může ovšem pověřit jeho provedením jinou osobu, jestliže ze smlouvy nebo z povahy díla nevyplývá nic jiného. Při provádění díla jinou osobou má ovšem zhotovitel odpovědnost, jako by dílo prováděl sám. Je nutné také vymežit, zda objednatel bude oprávněn vykonat nějaké stavební práce sám na domě na vlastní náklad, přičemž tyto práce nebudou předmětem smlouvy o dílo. Dům však nemusí být zhotovitelem postaven kompletně, ale jen do určitého stupně rozestavěnosti. Je-li to v souladu se záměrem účastníků smlouvy, mělo by vymezení díla obsahovat i takové ujednání.

Dále by v rámci vymezení díla měl být určen harmonogram, podle kterého budou jednotlivé dílčí kroky na domě realizovány. Na základě harmonogramu se pak může kontrolovat a sledovat postup výstavby. Harmonogram má vazbu na stavební deník, který je stavitel povinen vést.

Cena díla

Obecně platí, že objednatel je povinen zhotoviteli zaplatit cenu dohodnutou ve smlouvě nebo určenou způsobem stanoveným ve smlouvě. Není-li cena takto dohodnutá nebo určitelná, a smlouva je přesto platná, je objednatel povinen zaplatit cenu, která se obvykle platí za srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy za obdobných obchodních podmínek. Je však bezpochyby vhodnější se na ceně nebo způsobu, kterým bude určena, předem dohodnout, čímž se vyhnete případným pozdějším sporům.

Proto doporučuji, aby se výše ceny stanovená ve smlouvě odvíjela od rozpočtu, kalkulace nákladů. Rozpočet obsahuje popis jednotlivých dílčích úkonů včetně stanovení ceny práce a materiálu. Rozpočet dělíme na úplný a závazný. Byla - li cena určena na základě rozpočtu, jehož úplnost se dle smlouvy nezaručuje, může se zhotovitel domáhat přiměřeného zvýšení ceny, pokud se objeví při provádění díla potřeba činností do rozpočtu nezahrnutých a pokud tyto činnosti nebyly předvídatelné v době uzavření

smlouvy. Je – li cena určena na základě rozpočtu, který se podle smlouvy považuje za nezávazný, může se zhotovitel domu domáhat, aby bylo určeno zvýšení ceny o částku, o níž nevyhnutelně převyšší náklady účelně vynaložené zhotovitelem, náklady zahrnuté do rozpočtu. Aby byl objednatel chráněn proti libovolnému zvyšování ceny, stanovené dle rozpočtu může v případě, že zhotovitel požaduje zvýšení ceny o částku přesahující o více než 10% cenu stanovenou na základě rozpočtu bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit.

Provádí-li se dílo po částech nebo vyžaduje-li provedení díla značných nákladů, je účelné ve smlouvě upravit poskytování záloh. Pokud se tedy účastníci na zálohách domluví, je třeba zcela jasně formulovat jejich počet, výši a zejména případné podmínky jejich poskytování tak, aby nedocházelo k nejasnostem. I zálohy je vhodné poskytovat na základě harmonogramu, prostřednictvím kterého lze sledovat ukončování jednotlivých etap výstavby.

Stavební deník

Stavební deník představuje jeden z nástrojů, jejichž prostřednictvím se provádí kontrola v průběhu výstavby. Zhotovitel je povinen při jeho vedení zapisovat průběh stavby a podmínky, za nichž byla stavba prováděna. Do stavebního deníku se dále zaznamenávají i odchylky od projektu a kdo je schválil, jakož i jiné změny. V případném soudním sporu stavební deník nabývá na významu, neboť údaje v něm obsažené mohou sloužit jako důležitý důkazní prostředek. Originál deníku přebírá objednatel od zhotovitele po kolaudaci a dle stavebního zákona je povinen jej uchovávat po dobu deseti let. To má opět svůj význam v případě výskytu tzv. skrytých vad.

Předání díla

Předání díla je z několika důvodů zásadním okamžikem probírané tematiky. Obecně totiž předáním díla přechází vlastnické právo a nebezpečí vzniku škody na díle ze zhotovitele na objednatele. Pro posouzení otázky vzniku vlastnictví ke zhotovované stavbě je dále rozhodující to, zda je vlastníkem pozemku, na němž má být stavba zhotovena objednatel, či zda pozemek pro provedení stavby objednatel opatřil, jelikož v případě, kdy zhotovitel zhotovuje věc u objednatele, na jeho pozemku nebo na pozemku, který objednatel opatřil, objednatel nese nebezpečí škody na zhotovované věci a je jejím vlastníkem, jestliže smlouva nestanoví něco jiného.

Pro předejití jakýmkoliv nesrovnalostem doporučujeme, aby byl ve smlouvě dohodnut způsob převzetí hotového díla, tzn. jak bude probíhat a dále kdo a jakým způsobem toto převzetí svolá.

V neposlední řadě je předání díla významné z toho důvodu, že jeho realizací začne běžet záruční doba, byla-li sjednána, popřípadě zákonná odpovědnost za vady díla.

Vady díla

Dle obchodního zákoníku má dílo vady, jestliže neodpovídá výsledku stanovenému smlouvou. Bude tedy záležet především na specifikaci díla (viz výše) při posuzování otázky, zda dílo vykazuje nějakou vadu. Bude-li ve smlouvě uvedeno, že dílo je provedeno, pokud je bezvadné, znamená to, že dílo musí být prosto byt' sebemenší vady nebo nedodělků. Z praxe soudů plyne, že dílo, které je vadné, nelze považovat za dílo provedené, a to ani tehdy, když je objednatel převezme. Pokud mezi účastníky nebylo sjednáno jinak, zhotoviteli v takovém případě právo na zaplacení ceny díla nevznikne.

V praxi se ve smlouvě obvykle zakotvuje, že dílo je provedeno, i když vykazuje vady, které nebrání řádnému užívání domu. Zdůrazňujeme, že se jedná o mnohem užší vymezení případných vad. Zhotovitel ovšem neodpovídá za vady díla, jestliže tyto vady byly způsobeny použitím věcí předaných mu k zpracování objednatelem v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče nevhodnost těchto věcí nemohl zjistit nebo na ně objednatel upozornil a objednatel na jejich použití trval. Stejně je tomu při použití nevhodných pokynů.

V praxi je nutné odlišovat, zda byla či nebyla smluvena záruka za jakost. Pokud záruka smluvena nebyla je nutné upozornit, že zhotovitel odpovídá ze zákona narozdíl od smluvené záruky, kdy není rozhodné, kdy vada vznikla, pouze za ty vady, které měla nemovitost v době předání a za vady způsobené

porušením povinnosti zhotovitele, a to vše po dobu 5 let. Pokud je ovšem sjednána záruka, nelze využít pětileté lhůty pro uplatnění vad týkající zákonné odpovědnosti a uplatní se místo zákonem stanovené lhůty pro uplatnění vad, právě smluvená lhůta záruční. To i tehdy, je –li sjednána na dobu kratší než 5 let.

V případě, že dílo bude vykazovat vady, je možné ve smlouvě stanovit celou řadu sankcí, ať už ve formě smluvní pokuty za prodlení, nebo slevy z ceny za sníženou kvalitu apod. Variant, jak tyto sankce uplatnit a nastavit, je celá řada (např. určitým procentem z ceny o dílo, určitou částkou apod.).

Současně je vhodné do smlouvy zapracovat povinnost zhotovitele nejpozději k datu podpisu smlouvy upozornit na vady nebo nesrovnalosti v projektu, které mohl při odborné péči zjistit. V průběhu celé stavby by měl mít stavebník kdykoli možnost nahlédnout do příslušné dokumentace.

Z hlediska objednatele je ve smlouvě též vhodné stanovit, že dílo je tedy bez vad, bylo-li stavebním úřadem vydáno kolaudační rozhodnutí, kterým se povoluje užívání domu.

Závěr

Pečlivě vypracovaná smlouva, ve které jsou detailně ošetřena práva a povinnosti zhotovitele a objednatele, je jedním z klíčových prvků v procesu výstavby domu. Z důvodu právní jistoty účastníků by měla jasně formulovat práva a povinnosti smluvních stran. To má svůj význam i v případném soudním sporu. Proto lze rozhodně jen doporučit, aby byla uzavřena písemnou formou, nejlépe za asistence právního zástupce.