

PORADNA

● **+ Plánuji v blízké době uzavřít smlouvu o dílo na stavbu rodinného domu. Jelikož smlouva bude uzavřena již dle nového občanského zákoníku, chtěl bych vás požádat o shrnutí základních rozdílů oproti původní úpravě a informaci, na co si dát při sjednávání smlouvy pozor.**

Vámi uváděný dotaz je v naší praxi poměrně častý. Většina klientů má s odkazem na mediální masáž pocit, že od 1. 1. 2014 nezůstal v soukromém právu doslova kámen na kameni. V určitém slova smyslu tomu tak je, nicméně právě v oblasti závazkových vztahů došlo hlavně k významnému posílení smluvní autonomie a zpřesnění úpravy, jak dosud byla často dovozována judikaturou. Samozřejmě i zde pronikla do textu zákona některé novinky, jejichž aplikovatelnost se projeví až v průběhu několika let. Důsledkem toho se pak objevují (již první) případy, kdy jedna strana vezme starou smlouvu (v našem případě o dílo) odmaže z ní odkazy na občanský zákoník z roku 1964, popř. dle převodových tabulek vepíše nová čísla paragrafů, a v blažené nevědomosti tuto smlouvu předloží jako aktuální návrh. Pomíne-li fakt, že nový občanský zákoník mění i názvosloví běžných institutů (např. právní úkon na právní jednání), čímž se tato „prostá aktualizace“ ihned odhalí, lze přisvědčit, že taková smlouva bude pravděpodobně platně uzavřena. Problém však nastává s jejím obsahem, protože tato nová smlouva bude obsahovat i některé novinky, se kterými její původní znění nepočítalo. V tomto ohledu je tak uzavřena platná smlouva, ale její účastníci často nebudou znát její obsah a v případě sporu de facto jen soud bude moci autoritativně rozhodnout o z ní pramenících právech a povinnostech.

Níže si uvedeme několik hlavních změn a novinek, které by neměly uniknout vaší pozornosti:

Předně s ohledem na sloužení občanského a obchodního zákoníku, byla odstraněna duplicita těchto úprav a v současné době se tak již nerozlišuje mezi smlouvou o dílo uzavíranou s nepodnikatelem a mezi podnikateli. Do nového občanského zákoníku byla převzata úprava z obchodního zákoníku, jelikož tou se často řídily i vztahy s nepodnikateli.

Vzhledem ke specifičnosti stavby nemovitosti, kdy objednatel často nemá na stavenišť ani přístup, nový občanský zákoník výslovně stanoví, že nebezpečí

škody nebo zničení stavby nese zhotovitel, typicky stavební společnost, a to až do předání nemovitosti objednateli. Z tohoto pravidla existuje jediná výjimka, a to sice, že by ke škodě došlo i jinak. Typicky se jedná o různé druhy přírodních katastrof, v našich zeměpisných šířkách pak zejména sesuv půdy a povodně.

Jednou z nejdůležitějších otázek při vyjednávání smlouvy o dílo je bezpochyby odměna za dílo. Zde nový občanský zákoník nabízí několik způsobů určení ceny za dílo, konkrétně odhadem, rozpočtem, pevnou částkou. Teoreticky by mělo platit, že zhotovitel by neměl mít možnost dojednanou cenu za dílo jakkoliv navyšovat, a to včetně případů, kdy dodatečně vyjdou najevo skutečnosti, které vyvolávají dodatečné náklady (např. nová elektroinstalace, povrchové úpravy atd.). Výjimku pak představuje situace, kdy je cena určena podle rozpočtu, u kterého však zhotovitel nezaručí jeho úplnost nebo s výhradou, že rozpočet je nezávazný. Vzhledem k vyjednávací pozici zájemce o bydlení a stavební společnosti, je pak zřejmé, že tento typ určení ceny bude drtivě převažovat.

Nový občanský zákoník se objednatelům snaží poskytnout určitou míru ochrany v tom smyslu, že zhotovitel nemá na navýšení ceny nárok, pokud neoznámí nutnost překročení rozpočtované částky a hodnotu navýšení bez zbytečného odkladu poté, co se ukázala její potřeba. Vedle toho pokud objednatel s navýšením ceny za dílo nesouhlasí, může se obrátit na soud, aby ten o rozsahu navýšení rozhodl. V tomto ohledu však vyvstávají dva praktické problémy, prvním je otázka okamžiku, kdy se ukáže potřeba navýšení. To, jestli za takový okamžik lze považovat okamžik, kdy se zhotovitel při vynaložení náležité péče mohl objektivně poprvé o potřebě navýšení rozpočtu dozvědět (tedy např. si při přípravě projektu nevěděl, že špatně spočítal množství potřebných cihel) nebo jestli je rozhodným až okamžik subjektivního zjištění (tedy když zjistí, že k dostavbě mu chybí několik palet cihel). K zodpovězení této otázky si budeme počkat na rozhodnutí soudu, nicméně s ohledem na fakt, že vyšší míra profesionality se očekává od zhotovitele, nebál bych se dovodit, že rozhodující by mělo být objektivní hledisko. Pro vyloučení jakýchkoliv nejasností však doporučuji tuto otázku ve smlouvě výslovně upravit. Druhým praktickým problémem je otázka průběhu a délky

soudního řízení. Lze totiž předpokládat, že zvýšení ceny za dílo se u objednatele nesetká s nadšením, a minimálně vyvolá otázky, jestli je navýšení odůvodněné, popř. v jakém rozsahu. Možnost obrátit se na soud, aby rozhodl, je sice rozhodně spravedlivá varianta, avšak zejména u staveb rodinných domů se v praxi často setkáváme s případy, kdy na včasném dokončení stavby závisí bytová situace objednatele, protože ten k profinancování svého nového bydlení, již prodává svou stávající nemovitost. Přitom na jakýkoliv spor o cenu nebo oprávněnost odstoupení od smlouvy o dílo, zhotovitel zpravidla reaguje přerušением stavby. Objednatel se pak stává de facto rukojmím zhotovitele a akceptuje v podstatě jakýkoliv jeho návrh.

Dalším opatřením k ochraně objednatele jsou pak kontroly prováděného díla. Zde je i z hlediska případného financování stavby velice vhodné si ujednat, ve kterých etapách a případně v jakých časových úsecích bude moci být stavba kontrolována. Pokud nejste přímo stavební inženýr, vřele doporučuji kontroly provádět za pomoci specializovaných inspektorů, kteří budou schopni posoudit dodržení veškerých technologických norem.

Pokud by během stavby vyšly najevo skryté překážky týkající se místa, kde má být stavba postavena, které znemožňují provést stavbu dohodnutým způsobem, má zhotovitel povinnost bez zbytečného odkladu informovat objednatele a navrhnout mu změnu díla. Je opět nasnadě, že nalezení konsenzu může narážet na rozdílné představy o ceně úprav. Dokud se strany nedohodnou, může zhotovitel stavbu přerušit. Pokud se strany nedohodnou ani v přiměřené lhůtě, může objednatel i zhotovitel od smlouvy odstoupit. V každém případě s ohledem na výše popsané vyjednávací pozice, bydlení chtíví objednatel patrně bude vždy držet kratší konec provazu.

V návaznosti na výše uvedené je tak třeba vždy pamatovat na to, že kvalitně připravená smlouva o dílo vám může ušetřit hromadu starostí a v případě sporů představuje fakticky hlavní a jedinou páku na stavební společnosti. Rozhodně bych nepřistupoval na první návrh smlouvy o dílo, který stavební společnost předloží. Raději se nad textem smlouvy poradte s odborníkem a snažte se do ní zapracovat alespoň možnosti vaší ochrany. Z přístupu smluvního partnera při vyjednávání smlouvy pak navíc můžete usuzovat i na průběh další komunikace během vlastní realizace stavby. ×

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.
advokát, partner
bvp Braun Partners