

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

Jiří Chroust

**Smlouva o dílo ve výstavbě**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Michael Zvára, LL.M., Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 22. 3. 2024

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 115 894 znaků včetně mezer.

Jiří Chroust

V Praze dne 22. 3. 2024

## **Poděkování**

Děkuji JUDr. Michaelu Zvárovi, LL.M., Ph.D., za ochotný přístup a poskytnuté rady při vedení této diplomové práce a dále mým rodičům za podporu po dobu celého studia.

# Obsah

Úvod.....	1
<b>1. Historická geneze smlouvy o dílo.....</b>	<b>3</b>
1.1 Římské právo.....	3
1.2 Obecný zákoník občanský.....	4
1.3 Socialistické zákonodárství.....	5
1.4 Obchodní zákoník.....	7
<b>2. Současná právní úprava smlouvy o dílo.....</b>	<b>9</b>
2.1 Charakteristika smlouvy o dílo a definice předmětu díla.....	9
2.2 Podstatné náležitosti smlouvy o dílo.....	13
2.3 Cena za dílo.....	15
2.4 Provedení díla.....	19
2.4.1 Nebezpečí provádění díla.....	19
2.4.2 Náklady provádění díla.....	23
2.4.3 Způsob provádění díla a součinnost smluvních stran.....	24
2.5 Dokončení a předání díla.....	28
<b>3. Smlouva o dílo ve výstavbě.....</b>	<b>32</b>
3.1 Smluvní podmínky pro výstavbové projekty.....	32
3.2 Subjekty výstavbových projektů.....	33
3.3 Specifikace předmětu díla ve stavebnictví.....	33
3.4 Skryté překážky.....	34
<b>4. Vady díla.....</b>	<b>35</b>
4.1 Vady faktické, právní, a další vybrané druhy vad.....	36
4.2 Rozsah práv z vadného plnění.....	40
4.3 Solidární odpovědnost za vady díla.....	43
4.4 Záruka za jakost.....	45
<b>Závěr.....</b>	<b>47</b>
<b>Seznam zkratk.....</b>	<b>48</b>
<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>49</b>
<b>Příloha č. 1.....</b>	<b>55</b>
<b>Abstrakt.....</b>	<b>59</b>

# Úvod

Stavebnictví lze v poměrech České republiky vymezit jako důležité průmyslové odvětví, které je velmi komplexní a prochází neustálým vývojem. Výstavbové projekty lze uchopit z mnoha různých úhlů pohledu, pro investora je jistě důležitý aspekt hospodářského vývoje nejen na území České republiky, který ovlivňuje cenu materiálu určeného k realizaci výstavby či má vliv na úrokové sazby při financování výstavbových projektů z cizích zdrojů. Vedle ekonomických aspektů se lze v oblasti výstavby zaměřit na aspekty právní, například na oblast zadávání veřejných zakázek, otázky standardizace smluvních podmínek, možnosti změny díla v průběhu výstavby či na způsoby řešení sporů. Vzhledem k rozšířenosti smlouvy o dílo v každodenní stavební praxi a šíři souvisejících právních aspektů není možné v této práci pojednat o smlouvě o dílo z pohledu všech těchto hledisek.

Tato diplomová práce si primárně stanoví za úkol vymezit smlouvu o dílo ve výstavbě zejména z pohledu její úpravy stanovené v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Úkolem této práce je tedy vymezit právní úpravu smlouvy o dílo a poukázat na její specifika v oblasti výstavby. Smlouvu o dílo ve výstavbě jsem si za téma své diplomové práce zvolil z důvodu mé právní praxe v této oblasti. Diplomová práce je přitom výhradně zaměřena na závazkové vztahy vznikající ve výstavbě mezi profesionály, tudíž jsou v této práci opomenuta ustanovení týkající se vztahů se spotřebitelem. Vzhledem k historickému vývoji na našem území, zejména rozvoji tržního hospodářství v posledních dekadách, a vzhledem k tomu, že subjekty ve výstavbě nepoužívají jednotný vzor smlouvy o dílo, vyvstávají v oblasti výstavby stále nové právní otázky a jak bude níže prokázáno, na řadu z nich nepanuje mezi odbornou veřejností jednotný názor. Rozbor stávající právní úpravy je proto v rámci této práce na řadě míst doplněn o recentní judikaturu.

V první kapitole této diplomové práce je pojednáno o historickém vývoji smlouvy o dílo. Nejdříve je pojednáno o úpravě tohoto smluvního typu v římském právu, následně se práce zabývá obecným zákoníkem občanským, a dále přes úpravu v rámci socialistického zákonodárství až po vývoj tohoto smluvního typu v porevolučním období.

V druhé kapitole je pojednáno o stávající právní úpravě smlouvy o dílo, přičemž je toto pojednání na řadě míst zaměřeno na zvláštní úpravu stavby jako předmětu díla. Práce na tomto místě pojednává o charakteru vlastní smlouvy o dílo, vymezuje podstatné náležitosti takové smlouvy a následně se zabývá aspekty samotné realizace díla. Práce se zde zaměřuje na vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, dále na rizika, která na ně dopadají, a na vzájemnou součinnost těchto subjektů.

Ve třetí kapitole je poté pojednáno o specifických aspektech smlouvy o dílo ve výstavbě, zejména se pojednání týká subjektů ve výstavbě a aplikovatelných smluvních podmínek.

Ve čtvrté kapitole se tato práce zabývá úpravou práv z vadného plnění. Nejdříve je vymezeno vadné dílo a následně je pojednáno o jednotlivých právech plynoucích z vadného plnění. Práce se také zaměřuje na otázky solidární odpovědnosti subjektů výstavby a na vztah práv z vadného plnění a záruky za jakost.

Přílohou č. 1 této práce je vzorová smlouva o dílo.

Diplomová práce využívá zejména metody analyticko-syntetické, metody interpretační, metody historické a také metody komparativní. Diplomová práce vychází primárně ze znění zákona, odborných publikací, judikatury a také odborných článků.

Tato diplomová práce vychází z právní úpravy účinné ke dni 22. 3. 2024.

# 1. Historická geneze smlouvy o dílo

Smlouvu o dílo lze považovat za smluvní typ, který je dnes velmi rozšířený a často využívaný. Ani v minulých dobách tomu nebylo jinak, institut odpovídající naší smlouvě o dílo byl vždy esenciální pro rozvinutou fungující společnost. Proto se ke smlouvě o dílo vztahuje bohatá historie. V této kapitole je nastíněn historický vývoj právní úpravy smlouvy o dílo, který vedl až ke smlouvě o dílo v dnešní podobě.

## 1.1 Římské právo

Smlouva o dílo se v rámci římského práva zařazovala do kategorie smluv *locatio conductio*. Jednalo se o skupinu dvoustranných konsensuálních<sup>1</sup> kontraktů, v rámci kterých byla za provedené plnění poskytnuta úplata (*merces*).<sup>2</sup> Smlouvy kategorie *locatio conductio* bylo možné rozčlenit na tři samostatné druhy těchto smluv, a to jmenovitě na *locatio conductio rei*, kde obsahem smlouvy bylo užívání a požívání určené věci, jednalo se tedy o smlouvu nájemní a pachtovní, dále *locatio conductio operarum*, u které bylo smluvní plnění představováno výkonem práce, šlo tedy o smlouvu pracovní (námezdní), a konečně *locatio conductio operis*, kterou lze označit za tehdejší smlouvu o dílo.<sup>3</sup>

Smluvní stranou v rámci *locatio conductio operis* byl *locator* (objednatel) na straně jedné a *conductor* (pracovník, zhotovitel) na straně druhé. Předmětem smlouvy bylo smluvené dílo, přičemž materiál pro zhotovení díla byl vždy povinen dodat objednatel. Pokud by se tak nestalo a použitý materiál by pocházel z vlastnictví zhotovitele, nebylo by předmětnou smlouvu možné považovat za smlouvu o dílo. V takovém případě by se totiž jednalo o smlouvu kupní – *emptio venditio*.<sup>4</sup> Mezi povinnosti objednatele se tedy řadila povinnost poskytnout materiál a zaplatit smluvní cenu. Správnost provedení díla mohla za objednatele zkontrolovat a schválit také jím určená třetí osoba (*adprobatio operis*). Zhotovitel byl povinen provést realizaci díla, přičemž zpravidla nebyl povinen provést dílo osobně, mohl tedy realizaci díla pověřit jinou osobu

<sup>1</sup> K platnému uzavření takové smlouvy stačila shodná vůle dvou stran. Vedle konsensuálních smluv rozlišovalo římské právo také smlouvy verbální, literární a reálné. Blíže viz např. KINCL, J., SKŘEJPEK, M. a URFUS, V. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997, 250-251 s. Beckovy právnické učebnice.

<sup>2</sup> BONFANTE, P. *Instituce římského práva*. 9. vydání. Brno: ČS.A.S. Právnik, 1932. Knihovna českého akademického spolku "Právnik" v Brně. s. 523-524.

<sup>3</sup> HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4., opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910. s. 716-718.

<sup>4</sup> Blíže viz např. KINCL, J., URFUS, V. *Římské právo: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]*. Praha: Panorama, 1990.

(*sublocatio*). Vždy však odpovídal za správné provedení díla, řádný výběr osoby určené k provedení díla a za výkon kontroly a řízení celého projektu (*culpa in eligendo et inspiciendo*).<sup>5</sup> Pro případ nezaplacení smluvní ceny ze strany objednatele, náležela zhotoviteli žaloba na zaplacení dlužné částky, tzv. *actio conducti*.<sup>6</sup> Lze si tedy povšimnout, že základní rysy smlouvy o dílo, zejména úplatnost, odpovědnost zhotovitele a možnost využití další osoby k realizaci díla, se uplatnily jak v římském právu, tak ve stávající právní úpravě.

## 1.2 Obecný zákoník občanský

Zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský (o. z. o., ABGB), ze dne 1. června 1811 platil pro území rakouského císařství (s výjimkou uherské části) a následně byl recipován do československého právního řádu zákonem č. 11/1918 Sb. z. a n., obecně známým jako recepční norma. Ustanovení § 1151 o. z. o. definovalo smlouvu o dílo následovně: „*Zaváže-li se někdo konati jinému po nějakou dobu služby, vznikne služební smlouva; převezme-li někdo závazek zhotoviti nějaké dílo za plat, vznikne smlouva o dílo.*“ Tedy také podle o. z. o. byla za jeden z definičních znaků smlouvy o dílo považována úplatnost. V této souvislosti F. Rouček uvádí, že „*nelze mluvit o smlouvě o dílo při bezplatných výkonech z ochoty a přátelství, ježto není právního závazku.*“<sup>7</sup>

Vlastní úprava smlouvy o dílo byla obsažena v § 1165–1171 o. z. o. Podle této právní úpravy byl podnikatel oprávněn provést realizaci díla nikoliv osobně ale za využití svých pracovníků či dalších subdodavatelů, nicméně stále na svoji osobní odpovědnost. Podle ustanovení § 1166 o. z. o. platilo, že v případě, kdy zhotovitel podle smlouvy využívá k realizaci díla vlastního materiálu, pak se v případě pochybností o charakteru smlouvy považuje taková smlouva za smlouvu trhovou (kupní). Předmětná úprava se také zabývala právy z vadného plnění, přičemž obdobně jako stávající právní úprava upravovala také tehdejší úprava v § 1167 o. z. o. právo objednatele k odstoupení od smlouvy pro podstatné vady díla. Podle komentovaného ustanovení svědčilo objednateli dále právo na opravu díla nebo na poskytnutí přiměřené slevy ze smluvní ceny díla. Pro oblast výstavby bylo významné ustanovení § 1170a o. z. o., které

<sup>5</sup> ŠTENGLOVÁ, I. *Smlouva o dílo*. Beckova edice právní instituty. V Praze: C.H. Beck, 1. vydání, 2018, s. 3–4.

<sup>6</sup> SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, s. 189–190.

<sup>7</sup> Blíže viz ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: Knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1937, 5. díl, s. 321.



stanovilo, že v případě, kdy je podle smlouvy vyhotoven rozpočet nákladů díla s výslovnou zárukou za správnost takového rozpočtu, není následně podnikatel oprávněn požadovat navýšení smluvní ceny díla, a to ani v případě nepředvídatelné nákladnosti položek rozpočtu. Totéž platilo, byla-li zaručena úplnost rozpočtu.<sup>8</sup>

### 1.3 Socialistické zákonodárství

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, obecně nazývaný jako střední občanský zákoník, byl vyhlášen dne 25. října 1950 a nahradil výše uvedený obecný zákoník občanský. Předmětný zákon představoval výsledek kodifikační snahy v oblasti občanského práva v rámci tzv. právníké dvouletky. Zákon byl poplatný své době, socialistické právo mělo sloužit lidu a současně poskytovat ochranu proti nepřítelům socialismu. Zákon byl inspirován právem sovětským, avšak vzhledem k velmi krátké lhůtě pro předložení návrhu zákona byla kodifikační komise nucena také pracovat s nerealizovaným návrhem občanského zákoníku z doby první republiky.<sup>9</sup>

Předmětný občanský zákoník upravoval smlouvu o dílo v § 448–461 zákona. Nevyužíval se termín zhotovitel, namísto toho bylo stanoveno, že ten, komu bylo dílo zadáno, se objednateli zavazuje k provedení díla za odměnu a na vlastní nebezpečí. Výše odměny přitom byla ponechána na vůli stran pouze v případě, kdy odměnu nestanovil zvláštní právní předpis.<sup>10</sup> Nestanovila-li smlouva jinak, nastala splatnost odměny až po dokončení díla. Přiměřená část odměny a úhrady nákladů však mohla být v souladu s § 457 odst. 2 zákona požadována již před dokončením díla, a to za situace, kdy bylo dílo prováděno po částech nebo vyžadovalo náklady. V takové právní úpravě lze spatřovat rozdíl oproti právní úpravě stávající, kdy současnou právní úpravu lze v tomto ohledu považovat za přísnější, neboť podle OZ je zhotovitel oprávněn požadovat poskytnutí záloh pouze pokud dílo vyžaduje ze strany zhotovitele značné náklady.<sup>11</sup> Občanský zákoník z roku 1950 také upravoval práva z vadného plnění a upravoval případy, kdy bylo dílo zadáno podle rozpočtu.

---

<sup>8</sup> Blíže např. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol., op. cit., s. 363.

<sup>9</sup> KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945–1989*. Praha: Linde, 2009, s. 518–519.

<sup>10</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 8.

<sup>11</sup> Tamtéž.

V oblasti výstavby došlo za účinnosti středního občanského zákoníku k vydání několika zvláštních předpisů, jejichž účelem byla úprava práv a povinností mezi tzv. socialistickými organizacemi.<sup>12</sup> Jmenovat lze zákonné opatření předsednictva Národního shromáždění č. 6/1957 Sb., o hospodářských stavebních smlouvách, které v souladu s § 1–2 tohoto zákonného opatření, upravovalo smluvní vztahy vznikající u staveb zahrnutých do státního plánu investiční výstavby. Pro tzv. hospodářské stavební smlouvy tudíž platila zvláštní úprava odlišná od úpravy ve středním občanském zákoníku. Tato zvláštní právní úprava vymezovala mimo jiné zvláštní smluvní náležitosti, podmínky provádění díla, kontroly a převzetí díla, stejně tak upravovala práva z vadného plnění a náhradu škody. Následně došlo k vydání zákona č. 69/1958 Sb., o hospodářských vztazích mezi socialistickými organizacemi, který mezi hospodářské stavební smlouvy zahrnul, a jako zvláštní smluvní typy vymezil, mimo jiné smlouvu o průzkumných nebo projektových pracích, smlouvu o stavebních pracích, smlouvu o dodávce technologického zařízení, nebo také smlouvu o stavbě.<sup>13</sup>

Výše uvedený střední občanský zákoník byl následně nahrazen zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, který nabyl účinnosti ke dni 1. dubna 1964 a pozbyl účinnosti až ke dni 31. prosince 2013, vzhledem k přijetí tzv. nového občanského zákoníku. Nutno podotknout, že občanský zákoník z roku 1964 byl po změně režimu významně novelizován zákonem č. 509/1991 Sb. Právě až tato významná novela začlenila právní úpravu smlouvy o dílo do tohoto zákona.

Právní úprava smlouvy o dílo se do té doby nacházela v zákoně č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu). Významným právním předpisem byl zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, který úpravu smlouvy o dílo sice neobsahoval, nicméně upravoval výše uvedené hospodářské závazky v investiční výstavbě. Jednalo se tedy o závazky, které bychom dnes pod úpravu smlouvy o dílo podřadili.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Institut socialistické organizace byl zaveden vládním nařízením č. 20/1955 Sb., podle § 18 občanského zákoníku z roku 1964 se jednalo o „*státní, družstevní a společenské organizace, jakož i jiné organizace, jejichž činnost přispívá k rozvoji socialistických vztahů*“. Podle navazujícího ustanovení vystupovaly svým jménem a měly majetkovou odpovědnost. Po změně režimu obsahoval § 18 a násl. občanského zákoníku z roku 1964 úpravu právnických osob.

<sup>13</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 9–10.

<sup>14</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 11–13.

## 1.4 Obchodní zákoník

Změna režimu představovala hodnotovou diskontinuitu s minulým režimem a v této souvislosti nastala potřeba úpravy právních předpisů. K tomu V. Knapp uvedl: „*Radikální změnu přinesl podzim roku 1989. Hospodářské právo zmizelo zakrátko. Zmizelo bez diskusí a bez pohřebních řečí.*“ A dále pokračuje: „*V oblasti spontánně se vracejícího obchodního práva nebylo, na rozdíl od práva občanského, možno z našeho tehdejšího zákonodárství zachovat téměř nic.*“<sup>15</sup>

Jak bylo výše uvedeno, právní úprava smlouvy o dílo se v souvislosti s jeho rozsáhlou novelizací přesunula do občanského zákoníku z roku 1964. Zákoník mezinárodního obchodu a hospodářský zákoník přestaly vyhovovat poměrům ve společnosti. Proto byl dne 5. listopadu 1991 vyhlášen zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (ObchZ). Ten také obsahoval úpravu smlouvy o dílo, v právním řádu tedy ve vztahu k této právní úpravě panovala dvoukolejnost. V souladu s § 261 odst. 1 a 2 ObchZ je přitom možné uvést, že úprava v ObchZ se aplikovala pro smlouvy o dílo uzavírané mezi podnikateli, jestliže při jejich vzniku bylo zřejmé, že se týkají jejich podnikatelské činnosti, a to včetně podnikatelských závazků vůči státu a samosprávným územním jednotkám při zabezpečování veřejných potřeb. Pro nepodnikatelské závazky se vedle toho použila právní úprava smlouvy o dílo obsažená v občanském zákoníku z roku 1964.

Toto rozlišení bylo také předmětem rozhodování NS, který se v rozsudku ze dne 21. 10. 2004, sp. zn. 33 Odo 813/2002 zabýval otázkou, ve kterých případech se aplikuje úprava smlouvy o dílo obsažená v občanském zákoníku z roku 1964 a ve kterých úprava v ObchZ. V daném případě se jednalo o dva podnikatele, přičemž oba se odvolávali odlišného zákona. Senát NS se vyjádřil ke znění § 261 odst. 1 ObchZ, přičemž uvedl, že v tomto ustanovení uvedenou podnikatelskou činností není třeba rozumět pouze závazky, které se přímo vztahují k zapsanému předmětu podnikání, ale také veškeré závazky, které s takovým podnikáním souvisí a jsou uzavírány ve vazbě na něj. V posuzovaném případě však NS žádný takový závazek v předmětné smlouvě o dílo neshledal, proto bylo nutné, aby se dané smlouva řídila úpravou v občanském zákoníku. Na základě tohoto rozhodnutí lze tedy uvést, že pro správné rozlišení podnikatelských a nepodnikatelských závazků, resp. pro určení právní úpravy, kterou se bude smlouva řídit, bylo nutné posuzovat materiální, věcné hledisko daného závazku. Nepostačilo, že obě smluvní strany byly podnikateli.

<sup>15</sup> KNAPP, V. *Kdo co vymyslel aneb posuny času*. Právní rozhledy 3/1996, s. 111.

Vedle výše uvedeného dále smluvním stranám § 262 odst. 1 ObchZ dával možnost smluvně stanovit, že se daná smlouva bude řídit úpravou v ObchZ. Taková dohoda však vyžadovala písemnou formu.

## 2. Současná právní úprava smlouvy o dílo

Platná právní úprava smlouvy o dílo je obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ), který nabytl účinnosti ke dni 1. lednu 2014. Právní úprava smlouvy o dílo tak opustila předchozí režim, kdy se pro podnikatelské vztahy uplatnila úprava v ObchZ a pro nepodnikatelské vztahy úprava v občanském zákoníku z roku 1964. Také s ohledem na komercializaci občanského zákoníku, tedy určité zlomení dvoukolejnosti občanského a obchodního práva, nabízí stávající právní úprava ucelenou úpravu smlouvy o dílo v předmětném civilním kodexu.

### 2.1 Charakteristika smlouvy o dílo a definice předmětu díla

V souladu s § 2586 odst. 1 OZ plyne ze smlouvy o dílo na straně jedné závazek zhotovitele k realizaci díla na svůj náklad a své nebezpečí, na straně druhé se jedná o závazek objednatele k převzetí díla a zaplacení smluvní ceny.

Stěžejním pojmem komentované právní úpravy je pojem díla. Při definici díla postrádá rozlišování mezi pojmy *dílo* a *předmět díla* zásadnějšího významu<sup>16</sup>, dílo je podle stávající úpravy chápáno jako výsledek činnosti, kterou zhotovitel vykonal na základě uzavřené smlouvy.<sup>17</sup> Stávající právní úprava přitom vychází z předcházející úpravy obsažené v ObchZ. Dílo podle ObchZ bylo vymezeno jako hmotný výsledek činnosti zhotovitele, zatímco OZ tuto definici rozšířil o dílo s nehmotným výsledkem – podle § 2587 OZ se jedná o „*činnost s jiným výsledkem*.“ Stávající úprava v OZ tak reflektuje společenský vývoj, kdy předmětem díla může být například počítačový program.<sup>18</sup> Judikatura dovodila, že předmětem díla mohl být nehmotný výsledek činnosti také za předcházející právní úpravy, ale pouze za splnění podmínky, že bylo takové dílo zaznamenáno na hmotném substrátu, tedy kupříkladu počítačový program bylo potřeba zaznamenat na materiálním nosiči.<sup>19</sup> Ve vztahu ke stávající právní úpravě O. Kubát

<sup>16</sup> V přesném vymezení se za dílo považuje činnost (práce) zhotovitele, předmětem díla se poté rozumí vlastní výsledek této činnosti. Podle D. Falty je však právní úprava při rozlišování těchto pojmů jak v ObchZ, tak v OZ, nedůsledná. Blíže viz FALTA, D. *Odpovědnost za vady díla ve stavebnictví*. Právní praxe. V Praze: C.H. Beck, 2022, s. 3.

<sup>17</sup> KUBÁT, O. § 2587 [Definice díla]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 1.

<sup>18</sup> ŠTANDERA, J. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 1. vydání, 2013, s. 11–12.

<sup>19</sup> Blíže viz např. rozsudek NS ze dne 18. 12. 2008, sp. zn. 29 Odo 729/2006, rozsudek NS ze dne 31. 8. 2009, sp. zn. 23 Cdo 3049/2009.

uvádí, že není určující zachycení díla na hmotném substrátu či nikoliv, nýbrž je pro rozlišení hmotného díla od nehmotného stěžejní zejména vůle stran projevená ve smlouvě ohledně toho, zda podstata výsledku činnosti zhotovitele má být charakteru hmotného či nehmotného. Pro lepší ilustraci lze poukázat na rozsudek NS ze dne 23. 10. 2018, sp. zn. 28 Cdo 1060/2017. V projednávané věci se zhotovitel projektové dokumentace domáhal úhrady ceny díla. Objednatel od smlouvy odstoupil a smluvní strany si tak měly navrátit to, co bylo plněno. V odůvodnění rozsudku NS uvedl: *„Projektová dokumentace je dílem s nehmotným výsledkem ve smyslu § 2631 OZ, které je trvale zachyceno na hmotném nosiči. Bezdůvodné obohacení, kterého se žalované dostalo poskytnutím projektové dokumentace, proto nelze omezovat na listiny, jež jsou právě toliko hmotným nosičem díla vypracovaného žalobcem, nikoliv dílem samotným; bezdůvodné obohacení totiž v takovém případě spočívá v hodnotě projektu vypracovaného pro žalovanou, který je výsledkem výkonů žalobce a navazujících výsledků duševní práce.“* Na základě výše uvedeného lze tedy uvést, že v případě díla nehmotné povahy není tato nehmotná povaha nikterak ovlivněna zachycením takového díla na hmotném substrátu.<sup>20</sup> Rozlišení předmětu díla na dílo s hmotným či nehmotným výsledkem je důležité vzhledem ke zvláštní úpravě díla s nehmotným výsledkem v § 2631 a násl. OZ. Také lze poukázat na skutečnost, že pro dílo s hmotným výsledkem platí podle § 2590 odst. 1 OZ povinnost zhotovitele provést dílo s potřebnou péčí, zatímco u díla s nehmotným výsledkem má zhotovitel podle § 2631 OZ postupovat s odbornou péčí. Autoři odborné právní literatury se však jednoznačně neshodnou, zda jsou tyto pojmy zaměnitelné či nikoliv. K tomuto O. Kubát uvádí, že ačkoliv se OZ snaží o zachování jednotné terminologie, je užíváno těchto odlišných pojmů. Lze však uvést pouze málo argumentů, proč by význam těchto pojmů měl být odlišný.<sup>21</sup> K povinnosti postupovat s potřebnou péčí uvádí I. Štenglová, že tato povinnost plyne pro zhotovitele z § 5 odst. 1 a § 2590 odst. 1 OZ. V souladu se zněním § 5 odst. 1 OZ je zhotovitel povinen provést dílo s potřebnou znalostí a pečlivostí. Co se tím konkrétně rozumí, je nutné posuzovat podle daného smluvně vymezeného předmětu díla. Nicméně v každém případě se bude jednat o odbornou péči.<sup>22</sup>

Podle § 2587 OZ dílem dále rozumíme údržbu, opravu nebo úpravu věci. Údržbou věci rozumíme činnost zaměřenou na zachování vlastnosti věci sloužit nadále svému účelu. Opravou se rozumí navrácení do původního stavu, případně do takového stavu, ve kterém může věc sloužit svému účelu. Za opravu však nelze považovat takovou činnost, při které by došlo ke

<sup>20</sup> KUBÁT, O. § 2587 [Definice díla], op. cit., marg. č. 4.

<sup>21</sup> KUBÁT, O. § 2590 [Potřebná péče], op. cit., marg. č. 3-5.

<sup>22</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 88.

vzniku nové věci.<sup>23</sup> Úpravou věci je podoba věci změněna a současně se nejedná o údržbu ani opravu. Za úpravu věci však nelze stejně jako u opravy považovat zhotovení nové věci, stejně tak se nebude jednat o úpravu věci v případě změny vlastní podstaty předmětné věci, tedy při změně jejího základního účelu. V případě, kdy předmětem díla bude stavba, je nutné pamatovat na zásadu *superficies solo cedit* vyjádřenou v § 506 odst. 1 OZ, podle které jsou veškeré věci pevně spojené s pozemkem součástí tohoto pozemku. Lze si tedy klást otázku, zda výstavba prováděná na určitém pozemku bude považována za úpravu věci (pozemku) nebo za zhotovení věci. V tomto ohledu O. Kubát dovozuje, že o zhotovení se bude jednat v případech, kdy je realizována nová stavba, případně je realizována změna stávající stavby v takovém rozsahu, který by představoval vznik nové věci<sup>24</sup> – tedy pokud by se taková stavba nestávala součástí pozemku.<sup>25</sup> Jak totiž uvádí A. Bányaiová, ve většině případů se stavba stane na základě superficiální zásady součástí pozemku, a takovou stavbu tedy nebude možné považovat za nově vzniklou věc v právním smyslu. Na okraj je možné s odkazem na § 498 odst. 1 OZ zmínit, že nikoliv všechny nemovitosti budou nutně součástí pozemku. V oblasti výstavby pozemních komunikací lze například v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, uvést dálnice, silnice I. a II. třídy či místní komunikace – takové stavby představují samostatné nemovité věci. Stejně povahy budou stavby typu mimoúrovňových křižovatek, tunelů a mostů, pokud jsou součástí pozemní komunikace.<sup>26</sup>

Při vymezování charakteru smlouvy o dílo lze dále poukázat na odlišnosti vůči jiným smluvním typům upraveným v OZ. Ohledně kupní smlouvy v souladu s § 2086 odst. 1 OZ platí, že smlouva o dodání věci, jejíž zhotovení má teprve nastat, se považuje za smlouvu kupní. Pokud však objednatel dodá druhé straně podklady a podstatnou část materiálu<sup>27</sup> ke zhotovení této věci, bude se jednat o smlouvu o dílo.<sup>28</sup> Pojem podstatné části není zákonem blíže specifikován, někteří autoři však doporučují porovnání ceny věci dodávaných kupujícím a ceny věci dodávaných prodávajícím. Dále se také prosazuje přístup, podle kterého by se do hodnoty dodávaných věcí měla také zahrnout hodnota dodávaného know-how, nákresů a jiných podkladů, zejména jedná-li se o podklady chráněné autorským právem, které navýší hodnotu výsledné

<sup>23</sup> Rozsudek NS ze dne 9. 8. 2000, sp. zn. 30 Cdo 2746/99.

<sup>24</sup> Podle rozsudku NS ze dne 28. 2. 2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99, přestává být nadzemní stavba věci v právním smyslu za situace, kdy již není patrné dispoziční řešení prvního podlaží, tedy zpravidla se bude jednat o situaci, kdy došlo ke zbourání obvodového zdiva a zdiva příček.

<sup>25</sup> KUBÁT, O. § 2587 [Definice díla], op. cit., marg. č. 10.

<sup>26</sup> BÁNYAIOVÁ, A. *Závazky v oblasti výstavby a nové civilní právo*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 35-36.

<sup>27</sup> Toto hledisko se však v souladu s § 2587 OZ neuplatní v případě stavby jako předmětu díla.

<sup>28</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 27–29.

věci.<sup>29</sup> O kupní smlouvu se nebude také jednat v případě, kdy plnění dodavatele bude převážně představováno výkonem činnosti (§ 2086 odst. 2 OZ). Podle I. Štenglové je nutné považovat ustanovení § 2086 OZ za úpravu kogentní, a to s ohledem na skutečnost, že komentované ustanovení ve své podstatě stanoví odlišnosti dvou smluvních typů, čímž přispívá k jejich definici. V souladu s § 555 odst. 1 OZ lze tedy uvést, že i pokud smluvní strany označí smlouvu za smlouvu kupní, bude-li obsah smlouvy vykazovat převážně znaky smlouvy o dílo, pak se nutně uplatní právní úprava smlouvy o dílo.<sup>30</sup>

V rámci pracovní smlouvy je osoba povinna k výkonu určité činnosti (práce), která obecně sleduje určitý cíl. Dosažení takového cíle však není předmětem pracovní smlouvy, jedná se zde pouze o vlastní činnost. Naopak u smlouvy o dílo je zhotovitel podle smlouvy zavázán ke zhotovení určitého výsledku.<sup>31</sup> Dílo podle smlouvy o dílo je podle důvodové zprávy k OZ pojímáno jako činnost<sup>32</sup>, avšak odlišuje se od pracovní smlouvy samostatností zhotovitele, který realizuje díla na vlastní odpovědnost. Naopak závislá práce podle pracovní smlouvy bude zpravidla podléhat doзору a pokynům ze strany zaměstnavatele.<sup>33</sup>

Smlouvu o dílo nebude možné uzavřít v případě činností, které lze svým charakterem podřadit pod jiný zákonem stanovený smluvní typ. To lze ilustrovat na příkladu auditora, jehož činnost by odpovídala charakteristice smlouvy o dílo (předmětem díla by mohl být audit účetních výkazů), nicméně smlouva o dílo se v takovém případě neuzavírá, neboť OZ stanoví zvláštní smluvní typ, a to smlouvu o kontrolní činnosti podle § 2652 odst. 1 OZ.

## 2.2 Podstatné náležitosti smlouvy o dílo

V souladu s § 559 OZ může být smlouva o dílo uzavřena v libovolné formě, není tedy předepsána písemná forma, jakkoliv lze písemnou formu pro účely případného dokazování doporučit. V oblasti výstavby lze zpravidla předpokládat uzavření smlouvy o dílo v písemné podobě, kdy tato smlouva bude dále odkazovat na projektovou dokumentaci. U výstavbových

<sup>29</sup> KUBÁT, O. § 2587 [Definice díla], op. cit., marg. č. 17.

<sup>30</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 27–29.

<sup>31</sup> KUBÁT, O. § 2586 [Základní ustanovení], op. cit., marg. č. 30.

<sup>32</sup> Jak bylo uvedeno shora, předmět díla pak představuje výsledek takové činnosti. Viz FALTA, D., op. cit., s. 3.

<sup>33</sup> Důvodová zpráva k OZ, konsolidované znění, § 2586 až 2619, s. 524.



projektů lze tuto smlouvu označit za tzv. smlouvu investorskou (main contract). Vedle této smlouvy mezi objednatelem a zhotovitelem mohou dále vznikat další smlouvy, zejména v rámci dodavatelského řetězce. V případě několika sdružených zhotovitelů lze také hovořit o smlouvě o společnosti podle § 2716 odst. 1 OZ (podle dřívější terminologie smlouva o sdružení).<sup>34</sup> Blíže bude ohledně specifik výstavbových projektů pojednáno níže.

Bude-li smlouva o dílo uzavřena v písemné formě, je stranám i nadále umožněno měnit předmětnou smlouvu ústní formou. Pro účely případného dokazování představuje taková situace opět nežádoucí stav. Do smlouvy je tudíž vhodné vložit ujednání o možnosti změny smlouvy pouze písemnou formou. Lze také doporučit tzv. kvalifikované ujednání o písemné formě, které představuje dohodu smluvních stran o tom, že samotné ujednání o možnosti změny smlouvy pouze písemnou formou mohou smluvní strany změnit opět pouze dohodou učiněnou v písemné podobě.<sup>35</sup> K možnosti uzavřít smlouvu o dílo v libovolné formě lze na okraj uvést, že jiný právní předpis může také pro smlouvu o dílo závazně stanovit písemnou formu. V oblasti výstavby si lze například představit situaci, kdy smlouva o dílo uzavřená s veřejným zadavatelem v rámci zadání veřejné zakázky na stavební práce bude muset být v souladu s § 8 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uzavřena v písemné formě a uveřejněna v registru smluv.

K formě smlouvy lze dále uvést, že v případě nedodržení ujednané nebo zákonem stanovené formy smlouvy bude možné v souladu s § 582 odst. 1 OZ u takové smlouvy namítat relativní neplatnost. Smluvní strana může takovou námitku vznést pouze pokud již nebylo podle smlouvy plněno. Bude-li nedostatek formy odporovat dobrým mravům či veřejnému pořádku, lze podle § 588 OZ dovozovat absolutní neplatnost takové smlouvy. O absolutní neplatnost se bude zpravidla jednat v případech, kdy je písemná forma smlouvy stanovena pro zajištění vyšší úrovně bezpečnosti právního styku, například jedná-li se o dispozici s věcným právem k nemovité věci nebo při výše uvedeném zadávání veřejných zakázek.<sup>36</sup> Naopak není-li zákonem vyžadována písemná forma z důvodu ochrany veřejného zájmu, nýbrž z důvodu jiného, pak lze u takové smlouvy nejvýše dovozovat neplatnost relativní. Kupříkladu podle rozsudku NS ze dne 30. 11. 2022, sp. zn. 27 Cdo 935/2022, u pojistné smlouvy ve smyslu § 2758 odst. 2 OZ platí, že

---

<sup>34</sup> KLEE, L. *Smluvní vztahy výstavbových projektů*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 12.

<sup>35</sup> FALTA, D., op. cit., s. 7.

<sup>36</sup> BERAN, V. § 582 [Nedostatek formy]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 6.

důsledkem nedodržení písemné formy může být nejvýše relativní neplatnost takové smlouvy. Podle odůvodnění rozsudku totiž požadavek písemné formy u takové smlouvy plní zejména funkci důkazní a varovnou, tedy varuje a potažmo chrání pojistníka před unáhleným jednáním. Smyslem a účelem této právní úpravy tedy není primárně ochrana veřejného zájmu, nelze tudíž dovozovat absolutní neplatnost smlouvy v případě nedodržení zákonem předepsané formy.

Podstatné náležitosti (tzv. *essentialia negotii*) smlouvy o dílo stanoví podle D. Ondřejové ustanovení § 2586 OZ.<sup>37</sup> Dále I. Štenglová poukazuje na § 1746 odst. 1 OZ, podle kterého se právní úprava daného smluvního typu aplikuje na takové smlouvy, které obsahují podstatné náležitosti smlouvy zákonem stanovené pro daný smluvní typ. V rámci právní úpravy smlouvy o dílo lze tedy v souladu s § 2586 OZ za podstatné náležitosti tohoto smluvního typu považovat závazek zhotovitele ke zhotovení díla na svůj náklad a na své nebezpečí, kterému odpovídá závazek objednatele předmětné díla převzít a zaplatit za něj smluvní cenu. Za významný znak smlouvy o dílo lze tedy považovat také její charakter smlouvy úplatné.

Ve smlouvě o dílo je vhodné věnovat zvýšenou pozornost smluvnímu vymezení díla, a to zejména s ohledem na případné uplatňování práv z vadného plnění. K vadám díla je pojednáno níže. Ve výjimečných případech může v důsledku neurčitosti předmětu díla dojít až k zneplatnění smlouvy jako celku.<sup>38</sup> Vymezení díla ve smlouvě se považuje za podstatnou náležitost smlouvy o dílo.<sup>39</sup> Výklad smlouvy bude následně v souladu s § 556 odst. 1 OZ prováděn s přihlédnutím ke skutečnému úmyslu smluvních stran a také s ohledem na již zavedenou praxi mezi stranami. V oblasti stavebnictví bude dílo zpravidla vymezeno za pomoci projektové dokumentace, avšak dílo lze také vymežit přímo ve smlouvě bez odkazu na projektovou dokumentaci. Judikatura také dovodila, že v případě stavební rekonstrukce se v době uzavření smlouvy nevyžaduje zcela přesný a úplný výčet předpokládaných prací.<sup>40</sup>

Jak bylo výše uvedeno, řádné vymezení díla ve smlouvě o dílo je považováno za podstatnou náležitost takové smlouvy, má tedy vliv na platnost smlouvy, a dále je takové vymezení důležité v případě vadného plnění. Dalším z důvodů, proč je vhodné klást zvýšenou pozornost řádnému vymezení díla ve smlouvě, může být případná žaloba zhotovitele na zaplacení smluvní ceny díla. Dílo může být ve smlouvě vymezeno nesrozumitelným způsobem

<sup>37</sup> ONDREJOVÁ, D. in BEJČEK, J., ŠILHÁN, J. a kol. *Obchodní smlouvy. Závazky v podnikání*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 257.

<sup>38</sup> FALTA, D., op. cit., s. 3–5.

<sup>39</sup> KUBÁT, O. § 2586 [Základní ustanovení], op. cit., marg. č. 2.

<sup>40</sup> Rozsudek NS ze dne 3. 3. 2008, sp. zn. 32 Cdo 2280/2007.

či může například vzniknout pochybnost o tom, které dokumenty (přílohy) tvoří nedílnou součást smlouvy a které nikoliv. Žalobce v takovém případě často nebude před soudem úspěšný, neboť nebude schopen prokázat s vyžadovanou mírou určitosti, co mělo být předmětem díla. K prokázání sporných tvrzení přitom bude žalobce ze strany soudu vyzván postupem stanoveným v § 118a odst. 1 a 3 OSŘ.

## 2.3 Cena za dílo

Smlouva o dílo je charakterizována jako smlouva úplatná. Je-li dílo realizováno bezúplatně, nelze takovou smlouvu považovat za smlouvu o dílo ve smyslu § 2586 odst. 1 OZ. V souladu s § 2586 odst. 2 OZ platí, že smluvní strany si ujednají cenu za zhotovení díla ve smlouvě, případně alespoň stanoví způsob určení této ceny. Zákon také připouští, aby byla cena stanovena odhadem, nebo aby ve smlouvě ujednání o ceně zcela absentovalo. V takovém případě se cena za dílo rovná ceně obvyklé. Ve výstavbě však lze zpravidla předpokládat určitou konkretizaci smluvní ceny, neboť u nákladnějších projektů by určování ceny díla podle ceny obvyklé bylo velmi složité.<sup>41</sup>

Pevně stanovená cena za dílo může být uvedena jako určitě vymezená částka ve vlastní smlouvě o dílo, nebo může být stanovena odkazem na rozpočet, na základě kterého se cena za dílo určí. Rozpočet představuje výčet prací a materiálu s jejich peněžitým oceněním. Objednateli je tímto způsobem poskytována určitá jistota v tom, že zhotovitelem budou provedeny pouze rozpočtem stanovené práce a bude použit konkrétní materiál uvedený v předmětném rozpočtu.<sup>42</sup> Jinými slovy představuje rozpočet konečné sestavení nákladů. Není přitom určující, zda je rozpočet součástí vlastní smlouvy, nebo je ke smlouvě připojen ve formě přílohy.<sup>43</sup> Odkazuje-li však smlouva na rozpočet subdodavatelů, kteří nejsou smluvními stranami takové smlouvy o dílo, pak nelze takový odkaz považovat za řádné ujednání ceny díla odkazem na rozpočet.<sup>44</sup>

U stanovení ceny konkrétní částkou, stejně tak jako u odkazu na rozpočet, lze takto stanovenou cenu později změnit pouze dohodou stran.<sup>45</sup> Výjimku představuje situace, kdy nastane mimořádná nepředvídatelná událost, která podstatným způsobem ztěžuje dokončení díla,

<sup>41</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 53.

<sup>42</sup> KUBÁT, O. § 2620 [Úprava ceny], op. cit., marg. č. 3.

<sup>43</sup> Viz např. rozsudek NS ze dne 21. 12. 2005, sp. zn. 29 Odo 937/2003.

<sup>44</sup> Rozsudek NS ze dne 15. 10. 2019, sp. zn. 33 Cdo 989/2019.

<sup>45</sup> § 2620 odst. 1 OZ. Neuplatní-li se výhrada neúplnosti či nezávaznosti rozpočtu podle § 2622 odst. 1 OZ.

respektive podstatně navyšuje náklady potřebné k dokončení takového díla. Za dané situace je na zhotoviteli, aby podal návrh k soudu a ten rozhodl o navýšení ceny za dílo. Právní úprava v OZ nestanoví, co se rozumí podstatným ztížením dokončení díla, bude tak záležet na uvážení soudu, aby zhodnotil všechny faktory. Navýšení ceny díla ze strany soudu by mělo být spravedlivé, soud by měl při svém rozhodnutí odkázat na skutečnosti, které jsou pro dané rozhodnutí podstatné.<sup>46</sup> Zejména bude soud posuzovat výši nutných dodatečných nákladů a rozsah nově potřebných prací. K tomu O. Kubát uvádí, že soud bude moci v daném řízení, bude-li se to vzhledem k okolnostem jevit jako vhodné řešení, rozhodnout i bez návrhu o zrušení smlouvy o dílo a vypořádání.<sup>47</sup>

Vedle výše uvedeného stanovení pevné ceny, lze cenu za dílo ve smlouvě vymezit také pouze způsobem určení takové ceny. Konstrukce takového způsobu je na smluvních stranách, častá bude varianta ceníku s uvedenou hodinovou sazbou za vymezené činnosti, přičemž cena za dílo se následně stanoví podle skutečného počtu hodin. Je-li předmětem díla stavba, lze využít možnost vyúčtování stanovenou v § 2625 OZ. V takovém případě je práce zhotovitele měřena ve stanovených jednotkách a konečná cena za dílo se poté stanoví podle skutečného rozsahu odvedené práce. Zhotovitel přitom přidá k takové jednotce další složku představující jeho zisk, případně se zisk zhotovitele již zahrne do ceny za měřenou jednotku. V průběhu realizace díla předloží zhotovitel objednateli na jeho žádost vyúčtování dosud provedených prací.

Dále lze cenu za dílo stanovit odhadem. Své uplatnění nalezne takový způsob stanovení ceny například v případě opravy věci, kdy lze cenu za opravu odhadnout, ale nikoliv před uzavřením smlouvy přesně vyčíslit. Překročení stanoveného odhadu zhotovitelem lze dělit na překročení podstatné a nepodstatné. Podle znění ustanovení § 2612 OZ lze dovodit, že v případě nepodstatného překročení odhadované ceny není k takovému navýšení ceny potřeba souhlasu objednatele. Objednatel bude tedy povinen k úhradě této navýšené ceny.<sup>48</sup> Naopak v případě podstatného překročení ceny určené odhadem bude objednateli svědčit právo na odstoupení od smlouvy. K odstoupení musí dojít bez zbytečného odkladu po oznámení této skutečnosti zhotovitelem, v opačném případě bude dovozován souhlas objednatele s tímto navýšením. Přitom platí, že okolnosti odůvodňující podstatné navýšení ceny díla nesměly být zhotoviteli známy již před uzavřením smlouvy. Pokud o těchto okolnostech zhotovitel věděl již před uzavřením smlouvy, přičemž prokázání této skutečnosti v rámci soudního řízení tíží objednatele,

<sup>46</sup> Rozsudek NS ze dne 28. 5. 2015, sp. zn. 33 Cdo 5182/2014.

<sup>47</sup> KUBÁT, O. § 2620 [Úprava ceny], op. cit., marg. č. 6-8.

<sup>48</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 59–60.

pak lze předpokládat, že soud zhotoviteli nárok na předmětné navýšení ceny díla nepřizná.<sup>49</sup> Za podstatné překročení ceny stanovené odhadem lze podle judikatury považovat překročení o alespoň 10-20 % z původního odhadu.<sup>50</sup> Podle rozsudku NS ze dne 19. 5. 2021, sp. zn. 33 Cdo 2869/2020, představuje několikanásobné překročení ceny stavebních prací stanovené odhadem takovou změnu v odhadu ceny, kterou je nutné považovat za podstatné překročení ceny určené odhadem ve smyslu § 2612 odst. 1 OZ. V projednávané věci tedy objednatel odstoupil od smlouvy oprávněně.

Vliv na cenu za dílo může mít také provedení novace u smlouvy o dílo, kdy se smluvní strany dohodnou na omezení rozsahu realizovaného díla, přičemž současně neujednají úpravu ceny takto pozměněného díla. Podle § 2614 OZ za takové situace zaplatí objednatel cenu, která bude nižší o rozdíl představující hodnotu nákladů a činností, které nadále nebude potřeba realizovat.<sup>51</sup>

Zhotovitel provádí podle § 2586 odst. 1 OZ dílo na svůj náklad, tedy zhotovitele po dobu realizace tíží náklady na provedení díla, nestanoví-li právní předpis nebo ujednání smluvních stran něco jiného. Nárok na zaplacení ceny za dílo vzniká zhotoviteli až provedením díla, tedy jeho předáním objednateli.<sup>52</sup> Dílo lze také provádět po částech, objednatel tedy na základě předání takové části uhradí cenu díla pouze za předmětnou část díla.<sup>53</sup> Smluvní strany si také mohou ujednat, že v případě prodlení objednatele s úhradou ceny za část díla, bude zhotovitel oprávněn přerušit práce na díle až do úhrady dlužné částky objednatelem.<sup>54</sup>

K pojetí ceny v tuzemských podmínkách M. Tichý uvádí, že vlivem centrálně plánovaného hospodářství došlo k deformaci tohoto pojmu, kdy cena byla dlouho vnímána pouze jako v zásadě neměnná částka, tedy jako pouhý ukazatel pro účely příkazové ekonomiky.<sup>55</sup> V dnešních podmínkách tržního hospodářství je však situace odlišná. V oblasti výstavby mají významnou pozici developerské společnosti. Vzhledem k nejen finanční a časové náročnosti developerských projektů, je nutné klást mimořádnou pozornost na vymezení konstrukce a vlastní výše smluvní ceny uvedené ve smlouvě. Správná konstrukce smluvní ceny může představovat

---

<sup>49</sup> KUBÁT, O. § 2612 [Překročení ceny odhadem], op. cit., marg. č. 1.

<sup>50</sup> KUBÁT, O. § 2612 [Překročení ceny odhadem], op. cit., marg. č. 3.

<sup>51</sup> KUBÁT, O. § 2614 [Omezení rozsahu díla], op. cit., marg. č. 6.

<sup>52</sup> § 2610 odst. 1 OZ.

<sup>53</sup> Blíže viz § 2610 odst. 2 OZ a § 2611 OZ.

<sup>54</sup> Rozsudek NS ze dne 20. 6. 2013, sp. zn. 32 Cdo 2135/2011.

<sup>55</sup> TICHÝ, M. *Projekty a zakázky ve výstavbě*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 94.

rozdíl mezi ziskovým a prodělečným projektem. Developerské společnosti různých velikostí často využívají financování z cizích zdrojů, jmenovitě lze poukázat na projektové financování bank. V této souvislosti O. Šeflová uvádí, že konkurenční boj českých peněžních ústavů snažící se reagovat na potřeby developerských společností vyústil v nabídku zvláštního úvěrového produktu, a to tzv. projektového financování. Žadatel, tedy daná developerská společnost, musí za účelem získání projektového financování splnit podmínky požadované bankou, mimo jiné bude muset prokázat, na čem zakládá tvrzenou budoucí ziskovost takového projektu, a současně bude banka také požadovat, aby sám developer byl schopen část projektu ufinancovat z vlastních zdrojů (zpravidla se bude jednat o 20–30 % odhadovaného rozpočtu daného projektu).<sup>56</sup> Pro realizaci každého jednotlivého výstavbového projektu je zpravidla zakládána nová<sup>57</sup> účelově založená společnost (tzv. SPV, *Special Purpose Vehicle*), a to za účelem oddělení rizik spojených s projektem od zbytku společnosti. Projektové financování lze však poskytnout také například bytových družstvům či společenstvím vlastníků jednotek. Stavební projekty, které developerské společnosti realizují, můžeme vymezit na projekty investorské, které směřují k nákupu, výstavbě či rekonstrukci nemovitosti za účelem pronájmu, dále projekty developerské, které směřují k prodeji nemovitosti, a konečně můžeme také rozlišovat projekty kombinované, tedy projekty svým charakterem částečně investorské a částečně developerské.<sup>58</sup>

V oblasti mezinárodní investiční výstavby lze podle L. Klee vymezit tři způsoby určení ceny za dílo ve smlouvě. Rozlišujeme zde cenu paušální, položkovou a nákladovou. Paušální cena nevyužívá měřených jednotek k určení ceny díla, činnost zhotovitele je v případě paušální ceny zaplacená za využití platebního kalendáře při dokončení části nebo celého díla. U položkové ceny, tedy tzv. měřené zakázky, se naopak bere v potaz rozsah skutečně provedených prací, respektive cena za dílo je stanovena na základě sazebníku a položkových cen. V případě nákladové ceny je zhotoviteli poskytnuta odměna ve výši ceny této dodávky, která byla zaplacená podzhotoviteli, přičemž k takové ceně je navíc připočten zisk a úhrada nákladů zhotovitele.<sup>59</sup> Výše nastíněné způsoby konstrukce ceny lze podle vůle smluvních stran kombinovat a upravovat. Způsob určení ceny bude často specifickým způsobem upraven v různých vzorových stavebních smluvních podmínkách, o kterých bude pojednáno níže.

<sup>56</sup> ŠEFLOVÁ, O. in SYRUČEK, V., SABOTINOV, V. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. Praktická knihovna (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018, s. 779-780.

<sup>57</sup> Peněžní ústav bude zpravidla vyžadovat skutečně nově zapsaný subjekt, aby měl úplnou jistotu, že se k takové společnosti nevztahují závazky, které by až později mohly vyjít najevo. Často nejsou akceptovány ani tzv. „*ready-made*“ společnosti.

<sup>58</sup> ŠEFLOVÁ, O. op. cit., s. 780-781.

<sup>59</sup> KLEE, L. *Určení ceny u smlouvy o dílo výstavbového projektu*. *Obchodněprávní revue* 6/2011, s. 189.

## 2.4 Provedení díla

Mezi základní povinnosti zhotovitele, které plynou z uzavřené smlouvy o dílo, náleží povinnost zhotovitele realizovat dílo v ujednaném čase.<sup>60</sup> Neujednají-li si smluvní strany takovou dobu, pak je zhotovitel povinen realizovat dílo v přiměřené době, tedy objektivně v době, kterou by trvalo provést srovnatelné dílo. Takovým způsobem lze následně určit, zda se zhotovitel s provedením díla dostal do prodlení či nikoliv. Výše uvedená zvláštní právní úprava podle ustanovení § 2590 OZ se však uplatní pouze vůči závazku k realizaci díla, pro jiné závazky se použije obecná úprava podle § 1958 OZ. V níže uvedených podkapitolách budou blíže vymezena další práva a povinnosti plynoucí z právní úpravy smlouvy o dílo, která se uplatní v průběhu realizace díla.

### 2.4.1 Nebezpečí provádění díla

V rámci realizace díla nese zhotovitel nebezpečí na věci, přičemž tato skutečnost, jak bylo uvedeno výše, je součástí základního vymezení smlouvy o dílo a představuje její pojmový znak. Předmětné nebezpečí na věci, jinými slovy nebezpečí provádění díla, je nutné odlišit od nebezpečí škody na věci. K úpravě obsažené v ObchZ uvádí L. Kopáč, že nebezpečí na věci představuje kupříkladu riziko toho, že vynaložené náklady při vlastní realizaci díla překročí předem stanovený odhad nákladů, dále riziko volby nesprávného postupu realizace díla, a riziko také spočívá ve skutečnosti, že zhotovitel má nárok na odměnu až po provedení díla.<sup>61</sup> Jak totiž poznamenává M. Škárová, zhotovitel dostojí svých závazků nikoliv prací na díle, ale až vyhotovením konečného předmětu díla a předáním tohoto díla objednateli.<sup>62</sup> Autoři současné odborné právní literatury se v zásadě shodují v tom, že nebezpečí škody na věci lze chápat jako podmnožinu nebezpečí provádění díla, tedy povinnost zhotovitele provést dílo na své nebezpečí v sobě obsahuje nebezpečí škody na věci.<sup>63</sup> Pod tuto povinnost lze dále zařadit další možná rizika, která ponese zhotovitel, například riziko nemožnosti dokončení díla, ať už ujednaným

---

<sup>60</sup> § 2590 odst. 1 OZ.

<sup>61</sup> KOPÁČ, L. in STUNA, S. a kol. *Obchodní zákoník s podrobným komentářem pro právní a podnikatelskou praxi*. Praha: Trizonia, 1992, s. 449.

<sup>62</sup> ŠKÁROVÁ, M. in ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1806–1807.

<sup>63</sup> Např. HORÁK, P. in HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1037, dále také ŠTENGLLOVÁ, I. op. cit., s. 41–43.

způsobem nebo žádným možným způsobem, v obecné rovině lze poznamenat, že zhotovitel ponese při realizaci díla veškerá rizika, nestanoví-li zákon nebo smlouva odlišně.<sup>64</sup>

Bližší vymezení nebezpečí škody na věci právní úprava v OZ neposkytuje, avšak podle ObchZ se škodou na věci rozumí její ztráta, zničení, poškození nebo jakékoliv jiné znehodnocení,<sup>65</sup> které nastalo z jakéhokoliv důvodu, není-li stanoveno jinak.<sup>66</sup> Pro ilustraci lze za takové důvody označit mimo jiné havárii, odcizení věci či poškození ze strany třetí osoby, a také škody způsobené vyšší mocí (*vis maior*).<sup>67</sup> Podle § 2608 odst. 2 OZ okamžikem převzetí díla přechází nebezpečí škody na věci na objednatele, do té doby tedy tíží toto riziko zhotovitele. Právní úprava v OZ stanoví, že na předání věci se obdobně aplikuje úprava kupní smlouvy.<sup>68</sup> To znamená, že pro účely smlouvy o dílo lze aplikovat ustanovení § 2121 odst. 2 OZ, podle kterého nebezpečí škody na věci přechází na objednatele i v případě, kdy si objednatel dílo sice nepřevzme, nicméně zhotovitel již objednateli umožnil dílo si převzít a nakládat s ním. Také některá další navazující ustanovení právní úpravy nebezpečí škody na věci vztahující se ke kupní smlouvě lze podle I. Štenglové obdobně aplikovat pro účely smlouvy o dílo.<sup>69</sup> Obdobně tedy v souladu s § 2122 OZ platí, že v případě předání věci objednateli třetí osobou, přechází nebezpečí škody okamžikem, kdy bylo objednateli umožněno s dílem nakládat, avšak ne dříve než před ujednanou dobou plnění. To znamená, že pokud třetí osoba umožní objednateli s dílem nakládat předčasně, k přechodu nebezpečí škody nedojde – stane se tak až okamžikem ujednané doby plnění. Avšak převezme-li objednatel takové dílo předčasně, lze s ohledem na obecné pravidlo stanovené v § 2121 odst. 1 OZ dovozovat, že došlo k přechodu nebezpečí škody na věci.<sup>70</sup> Výše uvedenou třetí osobu nelze zaměňovat s dopravcem, neboť pro tuto osobu nabízí právní úprava zvláštní ustanovení § 2123 odst. 1 OZ, podle kterého dochází k přechodu nebezpečí škody předáním díla dopravci. V souladu s § 2125 odst. 1 OZ dále platí, že objednatel není povinen k úhradě ceny za dílo, jestliže na díle došlo ke škodě a ta byla způsobena porušením ať už smluvní nebo zákonné povinnosti zhotovitele. Lze se domnívat, že smyslem předmětného ustanovení je umožnit vypořádání peněžitých nároků objednatele (náhrady škody) před zaplacením smluvní ceny.<sup>71</sup> Následující odstavce komentovaného ustanovení poté

<sup>64</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 41–43.

<sup>65</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 43.

<sup>66</sup> KUBÁT, O. § 2598 [Nebezpečí škody na věci], op. cit., marg. č. 1.

<sup>67</sup> ZAPLETAL, J. § 2121 [Přechod nebezpečí škody na věci při převzetí věci]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 1.

<sup>68</sup> § 2608 odst. 1 OZ.

<sup>69</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 43–46.

<sup>70</sup> ZAPLETAL, J. § 2122 [Přechod nebezpečí škody na věci při převzetí od třetí osoby], op. cit., marg. č. 1.

<sup>71</sup> ZAPLETAL, J. § 2125 [Škoda na věci vzniklá po přechodu nebezpečí a povinnost zaplatit kupní cenu], op. cit., marg. č. 2.



objednateli umožňuje za odlišných podmínek požadovat dodání náhradního díla, případně může objednatel od dané smlouvy odstoupit.

Mezi rizika zhotovitele při realizaci díla dále náleží riziko zmaření díla. Takové riziko je předmětem právní úpravy vymezené v § 2600–2603 OZ, přičemž při určení osoby, která ponese riziko zmaření díla, bere tato úprava v potaz vlastnictví prováděné věci a také reflektuje na čí straně se nachází důvod zmaření díla. Zmařením díla se přitom rozumí zánik závazku na základě právního jednání stran, například z důvodu odstoupení od smlouvy nebo na základě dohody smluvních stran o zániku smluvního vztahu, a také lze za zmaření díla považovat objektivní následnou nemožnost provedení díla, kdy dochází k zániku daného závazku například z důvodu faktického zániku, zničení dané věci.<sup>72</sup>

Podle § 2600 OZ platí, že „nabyli-li zhotovitel zpracováním vlastnické právo k věci a zmaří-li se dílo z důvodu, za nějž zhotovitel neodpovídá, nemá objednatel právo na náhradu za věc, kterou zhotoviteli předal k zpracování.“ Jak bylo výše popsáno, zhotovitel provádí dílo na své nebezpečí. V určitých případech však zhotovitel nebude odpovídat za zmaření díla, příkladem lze uvést zmaření díla z důvodu absence nutné součinnosti objednatele, vadně poskytnuté součinnosti, případně také v důsledku smrti objednatele.<sup>73</sup> Za další důvody lze označit odstoupení od smlouvy zhotovitelem, neboť objednatel udává nevhodné příkazy anebo vyžaduje realizaci díla za využití nezpůsobilé a nevyhovující věci<sup>74</sup>, a dále lze poukázat na vznik následné nemožnosti plnění. Podle rozsudku NS ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 33 Cdo 45/2015, lze za případ vzniku následné nemožnosti plnění považovat situaci, kdy objednatel bez předchozího ujednání se zhotovitelem, nechá dílo ve zbytku vyhotovit třetí osobou. Právní úprava však nevylučuje vydání bezdůvodného obohacení, objednatel je tedy oprávněn požadovat navrácení předané věci. Nelze-li tak učinit, pak objednateli bude náležet finanční náhrada ve výši ceny obvyklé předmětné věci.<sup>75</sup>

Vedle výše nastíněného případu si lze také představit situaci, kdy bude dílo zmařeno z důvodu, za který zhotovitel naopak bude odpovídat. Takové důvody lze vymezit negativně, tedy bude se jednat o důvody odlišné od důvodů, které se uplatní podle § 2600 OZ, viz výše. Jmenovat lze například řádné odstoupení objednatele od smlouvy či situaci, kdy závazek *ex lege*

---

<sup>72</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 47.

<sup>73</sup> § 2588 odst. 2 OZ.

<sup>74</sup> § 2591 a § 2595 OZ.

<sup>75</sup> KUBÁT, O. § 2600 [Nabytí vlastnického práva zpracováním], op. cit., marg. č. 5.

zaniká z důvodu prodlení dlužníka s plněním, které je vázáno na přesně stanovenou dobu.<sup>76</sup> Zhotovitel, který zpracováním nabyl vlastnického práva k věci (dílu), a kde provedení takového díla bylo zhotovitelem zmařeno, poskytne objednateli věc téhož druhu anebo se s objednatelem vypořádá finanční cestou.<sup>77</sup> S ohledem na § 1926 odst. 1 OZ je na vůli zhotovitele, kterým z těchto způsobů se s objednatelem vypořádá. Lze očekávat, že finanční náhradu bude zhotovitel poskytovat ve výši ceny obvyklé této věci (§ 492 odst. 1 OZ), avšak již nepanuje shoda na otázce, ke kterému okamžiku se taková cena určí. Tedy zda se cena obvyklá stanoví k okamžiku pořízení věci objednatelem, k okamžiku předání věci zhotoviteli či k jinému časovému milníku. Podle O. Kubáta se určení ceny obvyklé dané věci váže k době, ve které je objednateli tato finanční náhrada poskytována. Argumentuje přitom tím, že cena obvyklá může v čase kolísat, přičemž smyslem a účelem poskytnutí finanční náhrady je umožnit objednateli obstarání si stejné nebo srovnatelné věci v době, kdy je náhrada poskytnuta. Je tedy kladen důraz na to, aby objednatel nepřišel k majetkové újmě z důvodu zmaření díla zhotovitelem.<sup>78</sup> V této otázce zaujímá odlišné stanovisko mimo jiných také I. Štenglová, podle které by měl zhotovitel objednateli nahradit takovou částku, kterou objednatel vynaložil na pořízení této věci. Uvádí k tomu, že objednatel získal předmětnou věc do svého vlastnictví za určitou cenu, a tedy tuto vynaloženou cenu je zhotovitel povinen navrátit.<sup>79</sup> Podle mého názoru je pro výše popsanou situaci přílehavější argumentace O. Kubáta, neboť finanční náhrada by ve svém principu měla dané osobě umožnit navrácení se do původního stavu, kdy osoba disponovala předmětnou věcí. Vzhledem k tomu, že hodnota dané věci je v čase proměnná, měla by v době poskytování finanční náhrady taková věc právě hodnotu ceny obvyklé. Na základě finanční náhrady poskytnuté v takové výši je tedy otevřena možnost k opětovnému obstarání si dané či srovnatelné věci. Domnívám se, že ve prospěch této argumentace také svědčí vlastní znění předmětného § 2601 OZ, kdy je zhotovitel povinen k finanční náhradě nebo navrácení věci stejného druhu. Lze usuzovat, že každá z těchto možností by měla být pro zhotovitele stejně nákladná, tedy ani jedna z těchto možností by s ohledem na § 6 odst. 2 OZ neměla zhotoviteli poskytovat neopodstatněnou výhodu oproti možnosti druhé.

Oproti výše uvedenému můžeme také vymezit případy, kdy zpracováním věci nabude vlastnické právo k takové věci objednatel. Dojde-li ke zmaření díla z důvodu, za který zhotovitel odpovídá, pak v souladu s § 2602 odst. 1 OZ je objednatel oprávněn provést volbu mezi vydáním

---

<sup>76</sup> Fixní závazek podle § 1980 odst. 1 OZ.

<sup>77</sup> § 2601 OZ.

<sup>78</sup> KUBÁT, O. § 2601 [Náhrada za zpracovanou věc], op. cit., marg. č. 2-5.

<sup>79</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 47–49.

předmětné věci nebo poskytnutím náhrady za tuto věc. Ohledně důvodů, za které zhotovitel odpovídá, lze odkázat na výše uvedené vymezení zmaření díla při nabytí vlastnického práva zpracováním ze strany zhotovitele. A konečně podle § 2603 OZ, nabude-li vlastnické právo objednatel a dojde-li ke zmaření díla z důvodu za který zhotovitel neodpovídá, pak bude objednatel oprávněn k předmětné věci, zhotoviteli v takovém případě nicméně bude náležet odpovídající náhrada za věc použitou ke zpracování.

## 2.4.2 Náklady provádění díla

V souladu se základním vymezením smlouvy o dílo v § 2586 odst. 1 OZ platí, že zhotovitel realizuje dílo na svůj náklad, tedy je to právě osoba zhotovitele, která nese náklady na provedení díla. Jak bylo výše již vymezeno, nárok na zaplacení ceny za dílo vzniká zhotoviteli až provedením díla. V této souvislosti poukazuje I. Štenglová na tu skutečnost, že povinnost zhotovitele nést náklady na zhotovení díla představuje jednu ze základních povinností zhotovitele, přičemž lze tuto povinnost považovat za kogentní zákonnou úpravu.<sup>80</sup> Zákon však nabízí výjimky ze stanoveného pravidla, poukázat lze na právní úpravu zaplacení přiměřené části odměny již v průběhu realizace díla. Podle § 2611 OZ totiž platí, že pokud je dílo realizováno po částech či za vynaložení notných výdajů, pak může zhotoviteli náležet přiměřená část odměny již během realizace díla. Lze uvést, že účelem této úpravy je zajištění toho, aby zhotovitel nebyl nucen nést veškeré náklady výlučně sám, což by zejména u rozsáhlejších stavebních projektů představovalo pro řadu zhotovitelů významný problém. Právní úprava přitom nestanoví, co se konkrétně rozumí podmínkou vynaložení značných nákladů. Smluvní strany si mohou ujednat vyplácení záloh i pokud nejsou naplněny předpoklady podle § 2611 OZ, přičemž je možné je ujednat také až po uzavření smlouvy formou změny takové smlouvy. Domáhat se zaplacení záloh je však možné pouze do vzniku nároku na zaplacení ceny za dílo.<sup>81</sup>

V oblasti výstavby bude ujednání o zálohách velmi časté, přičemž smluvní konstrukce upravující vyplácení záloh mohou být různé. Zpravidla se bude jednat o vyplácení záloh na měsíční či kvartální bázi, případně bude výplata zálohy spojena s dokončením určitého stupně výstavby. Podmínkou pro výplatu zálohy ze strany objednatele bude zpravidla dodání podkladů ze strany zhotovitele v podobě dokumentů zálohového listu, soupisu odvedených prací či

<sup>80</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 51–52.

<sup>81</sup> Rozsudek NS ze dne 23. 3. 2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015.

vyúčtování. Náležitosti takových podkladů nejsou právní úpravou předepsány<sup>82</sup>, proto je účelné je vhodným způsobem vymežit ve smlouvě.

### 2.4.3 Způsob provádění díla a součinnost smluvních stran

Při realizaci díla je zhotovitel povinen provést dílo osobně, jestliže smyslem provedení díla je provedení díla právě osobně ze strany zhotovitele, vzhledem k jeho specifickým, originálním vlastnostem.<sup>83</sup> Typickým příkladem je namalování obrazu, kdy nejen peněžitá hodnota takového díla je odvozena od osobních kvalit zhotovitele. Právní úprava dává zhotoviteli na výběr, zda dílo provede osobně nebo bude dílo pouze provedeno pod jeho vedením, nicméně je zřejmé, že u provedení díla, které výhradně spočívá v osobních kvalitách zhotovitele, nelze takovým výkonem pověřit osobu pod osobním vedením. Bude tomu tak například u výše uvedeného příkladu s obrazem. V ostatních případech, které nespočívají v osobních kvalitách zhotovitele, nebude stanovena povinnost provést dílo osobně. V oblasti výstavby lze za výše uvedené osobní kvality zhotovitele považovat například schopnost vystavět velmi specifickou a náročnou stavbu. Pokud má ve stavebnictví být provedení díla vázáno na osobní kvality zhotovitele<sup>84</sup>, pak je vhodné tuto skutečnost vymežit ve smlouvě, což bude znamenat, že pro toto dílo či jeho část, jehož provedení je vyžadováno osobně od zhotovitele, nebude možné sjednat provedení díla ze strany subdodavatele.<sup>85</sup>

Není-li dílo vázáno na specifické kvality zhotovitele ve smyslu § 2589 OZ, pak je zhotovitel oprávněn využít služeb subdodavatelů a pověřit je provedením díla či jeho části. U řady výstavbových projektů se jedná o standardní postup. Lze si představit situaci, kdy zhotovitel bude smluvně zavázán například k realizaci specifického zařízení v rámci širšího výstavbového projektu. Takové zařízení bude často realizovat subdodavatel s úzce specifikovaným zaměřením své činnosti. Pro zhotovitele bude takové řešení zpravidla ekonomicky výhodnější, než pokud by musel takovou část díla provádět vlastními silami, přičemž je možné, že takový postup by ani nebyl proveditelný, vzhledem k možné absenci odpovídajícího technického a personálního zázemí. Využití služeb subdodavatelů nezbavuje zhotovitele odpovědnosti za provedení celého

---

<sup>82</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 52.

<sup>83</sup> § 2589 OZ.

<sup>84</sup> Za provedení díla osobně lze přitom považovat také situaci, kdy dílo provedou zaměstnanci zhotovitele. Blíže např. KOPÁČ, L., DVORÁKOVÁ, V. in KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol.: *Občanské právo hmotné*, 3 sv., 3. vyd., ASPI Publishing, Praha 2002, s. 212.

<sup>85</sup> KUBÁT, O. § 2589 [Osobní provedení], op. cit., marg. č. 1-3.

díla a zhotovitel nadále plně odpovídá za nebezpečí provádění díla. Tato skutečnost je mimo jiné dána tím, že mezi objednatelem a subdodavatelem zhotovitele neexistuje žádný závazkový vztah. V případě stavby jako předmětu díla se může případně uplatnit úprava solidární odpovědnosti za vady díla, o které je pojednáno níže.<sup>86</sup>

Není-li dílo provedeno osobně, ačkoliv mělo být, lze z takové skutečnosti učinit několik závěrů. V případě, kdy se provedení díla přímo vázalo na osobní kvality, bude v krajním případě možné považovat dílo za neprovedené. Zde lze opět odkázat na příklad s malířem obrazů, kdy je obraz zadán k vyhotovení konkrétnímu malíři právě pro jeho originální způsob provedení díla. V méně závažných případech bude možné uvažovat o uplatnění práv z vadného plnění či o náhradě způsobené škody.<sup>87</sup>

Dále se lze zabývat otázkou opatření věcí k provedení díla. Jak bylo výše uvedeno, dodává-li objednatel zhotoviteli podstatnou část materiálů a dalších podkladů k provedení díla, posoudí se takový smluvní vztah jako smlouva o dílo. Není-li tomu tak, bylo by možné takový vztah považovat za závazek plynoucí z kupní smlouvy. U provedení stavby se však takové hledisko neuplatní, vždy se bude jednat o smlouvu o dílo, nehledě na to, kdo dodá materiál pro provedení díla.<sup>88</sup> Jak však poznamenává I. Štenglová, předmětnou právní úpravu lze považovat za úpravu dispozitivní, a bude tedy záležet na vůli smluvních stran, jakým způsobem si svá práva a povinnosti v tomto ohledu ujednají. Bude-li taková dohoda u smluvních stran absentovat, pak bude povinností zhotovitele opatřit si potřebné věci k provedení díla, jinak by totiž nemohl dostát své povinnosti k provedení díla.<sup>89</sup> U otázky věcí k provedení díla si lze klást otázku, které věci lze pod tento pojem podřadit. Jedná se nepochybně o materiál potřebný k provedení díla, dále také veškerá nutná dokumentace, osvědčení či pracovní pomůcky. Avšak co se týče vlastní věci, vůči které daná smlouva o dílo směřuje, tedy která má podléhat činnosti (např. opravě) ze strany zhotovitele, u té je zřejmé, že ji může dodat pouze objednatel.

Dojde-li mezi smluvními stranami k dohodě o dodání věci k provedení díla objednatelem, pak se podle dispozitivní úpravy stanovené v § 2597 odst. 1 OZ předmětné věci předají zhotoviteli v dohodnuté době, přičemž významná je věta druhá tohoto ustanovení, která stanoví, že se cena za dílo nesnižuje o cenu předaných věcí. U rozsáhlejších výstavbových projektů lze

---

<sup>86</sup> Viz kapitolu 4.3 této práce.

<sup>87</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 64–66.

<sup>88</sup> § 2587 OZ.

<sup>89</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 67.

předpokládat využití harmonogramu výstavby, podle kterého bude objednateli pokaždé určena doba předání věci k provedení díla. Pokud objednatel nedostal svému závazku k dodání věci k provedení díla, pak v souladu s § 2597 odst. 2 OZ vzniká zhotoviteli právo k obstarání této věci na účet objednatele. Podmínkou vzniku takového práva je však výzva učiněná vůči objednateli, ve které bude vymezen požadavek na obstarání věci objednatel. Objednatel by tedy měl následně předat věc k provedení díla, podle znění zákona „*v dodatečné přiměřené době*.“ Ode dne účinnosti výzvy pak tedy objednateli počíná běžet dodatečná doba pro předání věci zhotoviteli. Předmětná výzva nemusí obsahovat vymezení takové dodatečné doby, avšak musí jít o dobu přiměřenou, dostatečně dlouhou ke splnění takového dluhu, tedy aby měl objednatel dostatek prostoru k obstarání předmětné věci.<sup>90</sup> Nestane-li se tak, a následně obstará věc zhotovitel na účet objednatele, bude zhotovitel oprávněn požadovat po objednateli cenu věci a také úhradu souvisejících účelně vynaložených nákladů.<sup>91</sup> Ze strany zhotovitele se však jedná pouze o právo k tomu, aby si věc k provedení díla obstaral svým jménem na účet objednatele, nikoliv povinnost. Pokud se zhotovitel rozhodne tohoto práva nevyužít, bude objednatel nadále v prodlení se splněním své povinnosti k předání věci k provedení díla zhotoviteli. Na základě takového prodlení, jinými slovy na základě absence řádné součinnosti objednatele, bude zhotovitel podle § 2591 OZ oprávněn k odstoupení od smlouvy.

Při realizaci díla se lze setkat s příkazy ze strany objednatele. V souladu s § 2592 OZ postupuje v obecné rovině zhotovitel při realizaci díla samostatně. Jak bylo uvedeno výše, zhotovitel nese nebezpečí provádění díla. Pokud má toto nebezpečí nést, pak mu také musí příslušet široká míra samostatnosti. Je tedy na zhotoviteli, aby mimo jiné rozhodoval o postupu při provádění díla či rozhodoval o určení osob, se kterými bude na díle spolupracovat.<sup>92</sup> Právní úprava udává, že zhotovitel bude vázán příkazy objednatele, jestliže tak vyplyne ze zvyklostí či pokud tak bylo ujednáno ve smlouvě. K právní povaze příkazů objednatele se vyjádřil NS ve svém rozsudku ze dne 29. 7. 2019, sp. zn. 32 Cdo 3622/2017, přičemž uvedl, že příkaz objednatele představuje „*projev vůle objednatele směřující k vyvolání následků v právních vztazích (v hmotném právu), neboť má založit povinnost zhotovitele postupovat při provádění díla určitým způsobem*.“ Příkazy objednatele lze tedy chápat jako právní jednání objednatele, přičemž takové jednání musí být učiněno, s ohledem na požadavky na právní jednání, určitým a srozumitelným způsobem, a provedení takového příkazu nesmí být nemožné.<sup>93</sup>

<sup>90</sup> Rozsudek NS ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1641/2006.

<sup>91</sup> KUBÁT, O. § 2597 [Předání věci k provedení díla], op. cit., marg. č. 5-7.

<sup>92</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 89.

<sup>93</sup> PILÍK, V. *Příkazy objednatele díla*. Obchodněprávní revue 3/2021, s. 165.

Nedodrží-li zhotovitel během provádění díla příkazy objednatele, nelze takovou realizaci díla považovat za provedení díla řádným způsobem. V důsledku budou objednateli svědčit práva z vadného plnění, případně právo na náhradu škody způsobené porušením smluvní povinnosti.<sup>94</sup> Vedle toho je možné, že objednatel uloží zhotoviteli příkaz nevhodný. Lze předpokládat, že v mnoha případech bude objednatel ve vztahu k provedení díla osobou neodbornou. Naopak zhotovitel bude zpravidla vystupovat z pozice profesionála, osoby postupující s odbornou péčí. V souladu s § 2594 a násl. OZ bude zhotovitel povinen vynaložit potřebnou péči k tomu, aby posoudil vhodnost objednatelova příkazu. Pokud zhotovitel vhodnost příkazu posoudí a dojde závěru, že takový příkaz je pro účely realizace daného díla nevhodný, bude zhotovitel povinen na takovou skutečnost objednatele upozornit. Zhotovitel současně přeruší realizaci díla a v důsledku toho vznikne zhotoviteli nárok na náhradu nákladů spojených s tímto přerušením prací. Podle rozsudku NS ze dne 6. 9. 2016, sp. zn. 23 Cdo 2009/2016, se výše uvedená oznamovací povinnost zhotovitele uplatní také za situace, kdy „*má objednatel stejně kvalitní povědomí o předmětu díla a muselo mu být zřejmé, že jeho pokyn je nevhodný.*“ V případě, kdy objednatel nadále trvá na svém příkazu, může zhotovitel vyžadovat poskytnutí takového příkazu v písemné formě a současně bude *ex lege* vyloučena odpovědnost zhotovitele za vady vzniklé v důsledku předmětného nevhodného příkazu.<sup>95</sup> Zhotovitel bude dále za takové situace podle ustanovení § 2595 OZ oprávněn odstoupit od smlouvy.

Objednatel má právo na průběžnou kontrolu realizace díla. Toto právo, upravené v ustanovení § 2593 OZ, představuje oprávnění objednatele být přítomen realizaci díla a osobně ověřit, zda je při provádění díla postupováno v souladu se smlouvou. U výstavbových projektů bude toto oprávnění zpravidla vykonáváno prostřednictvím zástupce objednatele v podobě kupříkladu stavebního či autorského dozoru. Omezení tohoto práva připadá v úvahu například z důvodu ochrany duševního vlastnictví, kdy za takové situace se výkon práva na kontrolu omezí podle podmínek zásady proporcionality. Dále je možné omezit výkon tohoto práva v případě šikanózního výkonu daného práva ze strany objednatele. Zjistí-li objednatel porušení povinnosti ze strany zhotovitele, tedy dílo není například prováděno bezvadně či není dodržován harmonogram prací, pak může objednatel požadovat zjednání nápravy.<sup>96</sup> Nejedná se přitom o uplatnění práv z vadného plnění, neboť ta lze uplatnit až po předání díla. V případě, že není

---

<sup>94</sup> S ohledem na přednostní uplatnění práv z vadného plnění podle § 1925 OZ. Předmětné právo na náhradu škody vyplývá z § 2913 odst. 1 OZ.

<sup>95</sup> § 2594 odst. 4 OZ.

<sup>96</sup> KUBÁT, O. § 2593 [Kontrola provádění díla], op. cit., marg. č. 1-6.

náprava učiněna v přiměřené době, náleží objednateli právo na odstoupení od smlouvy, je-li zřejmé, že by porušení povinnosti ze strany zhotovitele vedlo k podstatnému porušení smlouvy. Podle rozsudku NS ze dne 25. 11. 2020, sp. zn. 32 Cdo 3345/2018, je ze strany objednatele přípustné také pouze částečné odstoupení od smlouvy o dílo, „*lze-li k té části plnění zhotovitele, od něhož odstupuje, přiřadit ve shodě s předchozí projevenou vůlí smluvních stran ekvivalent protiplnění objednatele.*“ Toto posouzení opřel NS o ustanovení § 2004 odst. 2 OZ, upravující odstoupení od smlouvy v případě, kdy již bylo částečně plněno.

## 2.5 Dokončení a předání díla

Právní úprava v OZ stanoví, že závazek zanikne splněním dluhu.<sup>97</sup> Ve vztahu ke smlouvě o dílo se za splnění považuje provedení díla. Podle J. Šilhána platí, že se splněním dluhu rozumí pouze splnění řádné (bezvadné). Pokud bude plnění vadné, nelze u objednatele dovozovat povinnost takové plnění přijmout.<sup>98</sup> Taková povinnost se však uplatní u řádného plnění. Dále pak J. Šilhán uvádí, že v případě přijetí vadného plnění se s ohledem na § 1914 odst. 2 OZ uplatní režim práv z vadného plnění. U stavby jako předmětu díla se však uplatní zvláštní úprava, která odepírá objednateli právo odmítnout převzetí díla pro drobné vady, které nemají zásadnějšího vlivu na smysl a účel díla.<sup>99</sup>

V rámci smlouvy o dílo je dílo provedeno (splněno), pokud je ze strany zhotovitele dokončeno a předáno objednateli. V souladu s § 2605 odst. 1 OZ lze za dokončené dílo považovat takové dílo, u kterého byla předvedena jeho schopnost sloužit předpokládanému účelu, byly představeny zásadní rysy díla a také byly předvedeny funkce a vlastnosti daného díla. Zhotovitel je povinen informovat objednatele o předvedení.<sup>100</sup> Vlastní rozsah předvedení díla bude přiměřeně odpovídat povaze díla. Často postačí prohlédnutí díla, u složitějšího díla přichází v úvahu provedení zkoušek způsobilosti.<sup>101</sup> V takovém případě lze dílo považovat za řádně předvedené až po úspěšném vykonání daných zkoušek. Takové zkoušky mohou probíhat složitým postupem, tudíž podmínky provádění zkoušek je vždy vhodné vymezit ve smlouvě, čímž lze předcházet sporům.<sup>102</sup> V zájmu zhotovitele je pořízení zápisu o provedení zkoušky,

---

<sup>97</sup> § 1908 odst. 1 OZ.

<sup>98</sup> § 1910 OZ.

<sup>99</sup> § 2628 OZ.

<sup>100</sup> KUBÁT, O. § 2605 [Předvedení způsobilosti], op. cit., marg. č. 1-3.

<sup>101</sup> § 2607 odst. 1 OZ.

<sup>102</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 107–109.



neboť takovým zápisem lze prokázat předvedení způsobilosti věci. V případě sporu pak lze nárok na zaplacení ceny za dílo dokládat také tímto zápisem.

Předání věci zhotovitelem představuje umožnění objednateli nakládat s danou věcí. Podle § 2608 OZ platí, že pro předání věci se obdobně uplatní úprava kupní smlouvy. Objednatel nabývá vlastnické právo k dané věci převzetím díla, současně dochází k přechodu nebezpečí škody na věci. Zhotovitel řádně odevzdá předmět díla objednateli takovým způsobem, že mu umožní nakládat s dílem v ujednaném místě plnění a zároveň mu tuto skutečnost s přiměřeným předstihem oznámí.<sup>103</sup> Zvláštní úprava pak upravuje případy zahrnující dopravce.<sup>104</sup> V takovém případě je předmět díla ze strany zhotovitele řádně předán objednateli předáním věci prvnímu dopravci, přičemž objednateli je současně umožněno uplatnit vůči dopravci práva z přepravní smlouvy. Předání díla se z povahy věci liší u věci movité a věci nemovité. Nebude-li smluvním ujednáním stran stanoveno odlišně, pak bude dispozice s movitou věcí objednateli zpravidla umožněna předáním věci (tradicí). Součástí takového jednání může být také povinnost k odevzdání manuálů a jiných podkladů k předmětu díla. Vedle toho u nemovitých věcí bude způsob předání díla záležet v ujednání stran a dalších okolnostech. U rodinných domů lze za standardní způsob předání díla považovat odevzdání klíčů od domu spolu se související dokumentací, která bude zahrnovat kupříkladu dokumentaci skutečného provedení stavby vč. její geodetické části, projektovou dokumentaci užitou ve výstavbě, rozhodnutí a osvědčení, a další relevantní dokumentaci, kterou by měl být vlastník nemovitosti schopen disponovat. V této souvislosti je vhodné odkázat na ustanovení § 167 písm. d) StavZ, které stanoví, kterou dokumentaci je vlastník povinen po dobu existence stavby uchovávat, nicméně rozsah této dokumentace může být při převzetí díla širší, bude zejména záležet na povaze nemovité věci. Zejména u staveb průmyslového určení bude rozsah předávané dokumentace zpravidla značný.<sup>105</sup>

Dílo je dále možné objednateli předávat po částech, a to za předpokladu splnění podmínky uvedené v § 2606 OZ, která stanoví, že je dílo prováděno postupně a jednotlivé části díla od sebe lze odlišit. Za předanou část díla vzniká zhotoviteli právo na zaplacení ceny za tuto část díla.<sup>106</sup>

---

<sup>103</sup> § 2088 OZ.

<sup>104</sup> § 2090 a násl. OZ.

<sup>105</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 110–111.

<sup>106</sup> Viz kapitulu 2.3 této práce.

V rámci pojednání o předání díla lze také poukázat na možnost tzv. protokolárního předání a převzetí díla, a pojmenovat v tomto směru některé nedostatky stávající právní úpravy. Až do předání díla se nemůže objednatel domáhat práv z vadného plnění, neboť zákonná odpovědnost zhotovitele za vady vzniká v souladu s § 2617 OZ právě až převzetím díla. Předání díla lze přitom smluvně vázat na zmíněný předávací protokol, při jehož absenci se nebude dílo považovat za předané. Výše uvedené ustanovení dále stanoví, že v případě, kdy přechází nebezpečí škody na díle na objednatele k pozdějšímu okamžiku, než je předání díla, pak se vznik odpovědnosti za vady zhotovitele váže k okamžiku takového přechodu. Podle I. Štenglové tíží důkazní břemeno objednatele, který musí prokázat, že dílo bylo stížené vadou v době předání díla, případně v době přechodu nebezpečí na věci, nebo že vada vznikla k pozdějšímu okamžiku, avšak na základě porušení povinnosti ze strany zhotovitele. Prokázání výše uvedeného se zpravidla činí prostřednictvím znaleckého posudku.<sup>107</sup>

Dojde-li tedy mezi smluvními stranami ke sjednání protokolárního předání a převzetí díla, pak lze oběma smluvními stranami podepsaný předávací protokol chápat jako hmotněprávní podmínku pro řádné uskutečnění takového předání. Pokud nedojde k podpisu předávacího protokolu, nelze uvažovat o účincích spojených s předáním díla, tedy zejména s ohledem na právo na zaplacení ceny za dílo, přechod nebezpečí škody na věci či vznik případných práv z vadného plnění. Za absence řádně vyhotoveného předávacího protokolu totiž k předání nedojde, neboť nebude uvedena hmotněprávní podmínka splněna. Jak uvádí J. Flídr, výše nastíněný stav představuje ustálený pohled NS na tuto problematiku.<sup>108</sup> V praxi je tedy možné, aby objednatel bez zřejmého důvodu odmítl převzetí díla, tedy odmítl protokolární převzetí, které je smlouvou ujednáno. Ohledně zaplacení ceny za dílo se objednatel nedostane do prodlení, neboť takové právo zatím, právě kvůli nepřevzetí díla, nevzniklo. Podle rozsudku NS ze dne 26. 9. 2017, sp. zn. 23 Cdo 1733/2017, se objednatel bude nacházet v prodlení ve vztahu k protokolárnímu převzetí díla. Zhotovitel je za takové situace nucen domáhat se u soudu, aby objednateli uložil povinnost dílo převzít či aby nahradil objednatelovu vůli svým rozhodnutím. Až následně bude možné, aby se zhotovitel domáhal zaplacení ceny za dílo. Situace může vypadat také opačně, kdy podpis předávacího protokolu odmítá zhotovitel, například z toho důvodu, aby objednateli nenáležela práva z vadného plnění. Na základě výše uvedeného, nepříliš příznivého stavu, předkládá J. Flídr podnět k tomu, aby bylo na tuto problematiku nahlíženo jinak než dosud. Podle výše uvedeného autora lze pro změnu přístupu mimo jiné argumentovat

<sup>107</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 121.

<sup>108</sup> Např. rozsudek NS ze dne 25. 11. 2020, sp. zn. 32 Cdo 3345/2018, dále rozsudek NS ze dne 29. 4. 2021, sp. zn. 32 Cdo 3505/2020.

zahraniční praxí. Tak například v německém občanském zákoníku lze nalézt pravidlo poctivého jednání v § 242 BGB, které lze srovnat s českou právní úpravou v § 6 OZ. Nad to lze však také poukázat na ustanovení § 640 odst. 2 BGB, které stanoví nevyvratitelnou domněnku, podle které došlo k převzetí díla objednatelem za situace, kdy bez důvodu objednatel takové převzetí odmítá. Analogicky připadá v úvahu aplikace ustanovení § 549 odst. 2 OZ: „zmaří-li záměrně, aniž je k tomu oprávněna, splnění podmínky strana, které je nesplnění podmínky na prospěch, považuje se podmínka za splněnou.“ Ve svém příspěvku<sup>109</sup> nastiňuje J. Flídr také další argumenty pro odklon od ustálené praxe NS, nicméně či se tak skutečně stane, je otázkou budoucího vývoje judikatury. Podle mého názoru lze s argumentací J. Flídra souhlasit, neboť odmítnutí protokolárního převzetí bez zjevného důvodu se bude jistě nacházet v rozporu přinejmenším se zmiňovaným § 6 OZ, tedy odmítání protokolárního převzetí bez zjevného důvodu by mělo být vnímáno jako nepoctivé jednání. Domnívám se, že by protokolární převzetí díla mělo být chápáno zejména pro svůj primární účel, kterým je ochrana obou smluvních stran ve vztahu ke stavu předávaného díla, zejména ve vztahu k případným následným nárokům. Neexistuje-li zjevný důvod pro neprovedení protokolárního převzetí, jakkoliv je tak smlouvou ujednáno, pak by prodlení se splněním této povinnosti mělo jít k tíži toho, kdo prodlení bez zjevného důvodu zapříčinil.

---

<sup>109</sup> FLÍDR, J. *Protokolární předání a převzetí díla jako hmotněprávní podmínka vzniku práva na zaplacení ceny – podnět ke změně rozhodovací praxe*. Bulletin advokacie 4/2023, s. 34.

### 3. Smlouva o dílo ve výstavbě

Vedle zvláštní právní úpravy stavby jako předmětu díla v této práci dosud vymezené, nabízí tato kapitola vymezení některých dalších specifik výstavbových projektů.

#### 3.1 Smluvní podmínky pro výstavbové projekty

Vzorové smluvní podmínky představují předem připravené nastavení vzájemných práv a povinností smluvních stran. Tyto vzorové dokumenty zpravidla tvoří zájmové organizace, kteří tímto způsobem posouvají odvětví blíže větší předvídatelnosti vzájemných vztahů. Ačkoliv existují snahy o standardizaci smluvních podmínek v oblasti výstavby, nelze v současné době říci, že by se smlouva o dílo používaná v rámci tuzemského stavebnictví dala považovat za určitý jednotný vzor. Naopak, řadu smluv o dílo lze v zásadě považovat za originál, za nestandardizovanou smlouvu, a tudíž by smluvní strany měly vždy dbát zvýšené opatrnosti při uzavírání smlouvy o dílo, přičemž by si měly být vědomy všech důsledků pro ně z dané smlouvy plynoucích. Jistě lze však předpokládat, že samotní zhotovitelé, objednatelé (případně veřejní zadavatelé), budou dlouhodobě používat svůj určitý osvědčený vzor.

V oblasti standardizace lze v tuzemské praxi poukázat na činnost České agentury pro standardizaci, státní příspěvkové organizace, jejímž úkolem je tvorba a distribuce technických norem.<sup>110</sup> Technické normy přitom nejsou obecně závazné, povinnost se jimi řídit však může plynout ze smlouvy. Zejména v oblasti výstavby pozemních komunikací a souvisejících staveb typu mimoúrovňových křižovatek, tunelů či přemostění se u nás můžeme setkat s využitím smluvních podmínek FIDIC (francouzsky *Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils*, česky pak *Mezinárodní federace konzultačních inženýrů*). Smluvní podmínky FIDIC dnes představují nejrozšířenější smluvní podmínky pro oblast stavebnictví na světě. Uvádí se, že přes polovinu výstavby ve světě regulují tyto smluvní podmínky.<sup>111</sup> Smluvní podmínky FIDIC však naleznou své uplatnění zejména u projektů většího rozsahu, nelze jejich využití předpokládat u menších či středních výstavbových projektů. V zahraničí praxi lze nalézt příklady zavedených vzorových smluv, například ÖNORM B 2110 (Rakousko), VOB/B (Německo)<sup>112</sup>, v tuzemské praxi probíhají snahy o zavedení obdobného smluvního standardu, poukázat lze například na *Český*

<sup>110</sup> Blíže viz <https://www.agentura-cas.cz/>.

<sup>111</sup> KLEE, L. *Smluvní vztahy výstavbových projektů*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 47.

<sup>112</sup> Blíže viz <https://www.stavebni-smluvni-standardy.cz/>.

*standard smlouvy pro výstavbu pozemních staveb* z dílny Platformy pro vznik Českého standardu<sup>113</sup>, na základě jejíž činnosti vznikla k tomuto tématu pracovní skupina na odboru koncepce BIM u výše zmíněné České agentury pro standardizaci.<sup>114</sup>

Vzorové smluvní podmínky se také uplatňovaly za první republiky, příkladem mohou být Všeobecné podmínky pro stavbu Zemědělského Musea v Bratislavě datované k roku 1925. K těmto smluvním podmínkám L. Klee uvádí, že jejich úroveň byla velmi vysoká.<sup>115</sup>

### **3.2 Subjekty výstavbových projektů**

Za jeden z primárních subjektů výstavbových projektů lze označit stavebního podnikatele, jinými slovy zhotovitele (stavitele). Zhotovitelé se pro účely velkých výstavbových projektů nezdědka sdružují do společnosti podle § 2716 odst. 1 OZ, často se tímto způsobem také ucházejí o zakázku v rámci zadávacího řízení vyhlášeného veřejným zadavatelem. Vymezit lze také pojem generálního dodavatele, který v rámci realizace díla pro objednatele uzavírá smluvní vztah také s několika subdodavateli.

Dalším zúčastněným subjektem na výstavbovém projektu bude osoba projektanta, respektive projektová kancelář. Ten poskytuje výkresy a často přebírá povinnosti v oblasti dozoru. Dále vymezujeme veřejnoprávní regulátory, kteří se zabývají územním plánováním, stavebním řízením, ochranou soutěže apod. Dále vymezujeme osobu zákazníka, podle jeho postavení jej také můžeme označit za veřejného zadavatele, stavebníka (terminologií stavebního práva) či objednatele. Také lze vymezit osobu uživatele, osobu, která bude výsledek výstavby užívat.<sup>116</sup>

### **3.3 Specifikace předmětu díla ve stavebnictví**

Předmět díla, jak bylo výše uvedeno, je zpravidla vymezen ve smlouvě o dílo, v oblasti stavebnictví však bývá dále blíže specifikován v navazující dokumentaci.

---

<sup>113</sup> KLEE, L. *Smluvní vztahy výstavbových projektů*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 24.

<sup>114</sup> Blíže viz <https://www.stavebni-smluvni-standardy.cz/>.

<sup>115</sup> KLEE, L. *Určení ceny u smlouvy o dílo výstavbového projektu*. *Obchodněprávní revue* 6/2011, s. 189.

<sup>116</sup> KLEE, L. *Smluvní vztahy výstavbových projektů*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 2–4.

Specifikace předmětu díla může být vymezena metodou *design and build*. V takovém případě bude připadat odpovědnost za vyhotovení projektové dokumentace na osobu zhotovitele, respektive objednatel určí části díla, které vyprojektuje zhotovitel. Dále lze předmět díla specifikovat odkazem na dokumentaci pro stavební povolení, případně odkazem na dokumentaci pro provádění stavby, která je vyhotovena ve větší míře detailu než dokumentace pro stavební povolení.<sup>117</sup>

### 3.4 Skryté překážky

V souladu s § 2627 odst. 1 OZ se uplatní oznamovací povinnost zhotovitele vůči objednateli, jestliže nabude vědomí o skrytých překážkách ohledně místa, kde má být dílo realizováno. Zhotovitel navrhne objednateli vyžadovanou změnu díla. Za skryté překážky se považují takové překážky, které objektivně nemohly být zhotovitelem při vynaložení přiměřené péče objeveny, a to až do započetí s realizací díla. Za předmětné skryté překážky lze považovat například archeologický nález v místě výstavby či příliš slabé nosné zdi, u kterých bylo počítáno s vyšší nosností.<sup>118</sup> Zhotoviteli v takovém případě náleží právo (nikoliv povinnost) k přerušení realizace díla. V důsledku dohody stran o změně díla je provedena změna smlouvy, nedojde-li však ke shodě smluvních stran, má každá ze stran právo odstoupit od smlouvy.<sup>119</sup>

---

<sup>117</sup> FALTA, D., op. cit., s. 9–13.

<sup>118</sup> KUBÁT, O. § 2627 [Skryté překážky], op. cit., marg. č. 1-2.

<sup>119</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 135–136.

## 4. Vady díla

Stávající právní úprava obsažená v OZ nabízí na úpravu vadného plnění jiný pohled než právní úprava předešlá. Důvodová zpráva k OZ totiž komentuje koncepci pojetí plnění závazků takovým způsobem, kdy říká, že osoba dlužníka odpovídá primárně za řádné splnění své povinnosti, tedy za bezvadné plnění. Práva a povinnosti z vadného plnění poté vznikají až jako právní následek případného vadného plnění ze strany dlužníka.<sup>120</sup> Z toho důvodu se v rámci stávající právní úpravy upřednostní pojem „práva a povinnosti z vadného plnění“, a s výrazem „odpovědnost“, jak důvodová zpráva uvádí, se spíše šetří. Základní právní vymezení řádného plnění závazků nalezneme v § 1914 a násl. OZ. Na tomto místě je také vymezena obecná úprava vadného plnění, přičemž § 1916 odst. 1 OZ nabízí demonstrativní výčet situací, kdy dlužník plní vadně. Právní úprava týkající se vadného díla je následně obsažena v § 2615–2619 OZ a zvláštní úprava vad stavby jako předmětu díla je poté obsažena v § 2629–2630 OZ.

Na tomto místě je vhodné si vymežit pojem vadného díla. Při posuzování, zda je dílo vadné či nikoliv, je zvláštní pozornost věnována vymezení předmětu díla v dané smlouvě o dílo.<sup>121</sup> Podle § 2615 odst. 1 OZ je totiž dílo vadné, neodpovídá-li smlouvě.<sup>122</sup> Nejedná se přitom pouze o výsledné dílo, ale jak judikatura dovodila, tak také o způsob provedení díla – podle rozsudku Nejvyššího soudu se považuje za vadu díla také skutečnost, že dílo nebylo realizováno ujednaným způsobem.<sup>123</sup> Pod způsob provedení díla přitom řadíme také pokyny objednatele, kterými je zhotovitel povinen se řídit.<sup>124</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že je v zájmu obou smluvních stran, aby si ve smlouvě řádně definovali zejména účel a charakter díla, způsob jeho provedení, očekávané vlastnosti díla a míru jakosti. V případných pochybnostech o výkladu určitého smluvního pojmu lze využít výkladová pravidla podle § 556 odst. 1 a 2 OZ. Nelze-li vyřešit nejednoznačnost daného pojmu pomocí výkladových pravidel, a existuje-li vícero možných interpretací, lze aplikovat § 557 OZ, tj. pravidlo *contra proferentem*, kdy se aplikuje výklad v neprospěch původce výrazu.<sup>125</sup> Ve stavebnictví bude zpravidla smlouva o dílo vymežovat předmět díla za pomoci odkazu na

<sup>120</sup> Důvodová zpráva k OZ, konsolidovaná verze, § 1914 až 1925, s. 460.

<sup>121</sup> Srov. kapitolu 2.1 této práce.

<sup>122</sup> Obchodní zákoník vymezoval vadné dílo odlišně, viz § 560 odst. 1 ObchZ: „*Dílo má vady, jestliže provedení díla neodpovídá výsledku určenému ve smlouvě.*“

<sup>123</sup> Rozsudek NS ze dne 10. 12. 2009, sp. zn. 32 Cdo 13/2009.

<sup>124</sup> Rozsudek NS ze dne 29. 7. 2019, sp. zn. 32 Cdo 3622/2017.

<sup>125</sup> BERAN, V. in PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, str. 595.

projektovou dokumentaci. Projektová dokumentace podléhá řadě legislativních požadavků, uplatní se zde normy typu ČSN a TNI<sup>126</sup>, a působí tak preventivně vůči řadě sporů ve stavebnictví.

## 4.1 Vady faktické, právní, a další vybrané druhy vad

Právní teorie rozlišuje několik kategorií vad, za primární rozdělení vad lze považovat dělení na vady faktické a právní.<sup>127</sup> Do kategorie vad faktických řadíme vady jakosti a provedení. Zhotovitel je v souladu s § 1915 OZ povinen objednateli plnit ve střední jakosti, není-li smluvně stanoveno jinak. Podle § 2615 odst. 2 OZ se ustanovení o kupní smlouvě obdobně uplatní také na práva objednatele z vadného plnění, avšak podle I. Štenglové lze úpravu vadného plnění u kupní smlouvy analogicky aplikovat na úpravu vadného plnění u smlouvy o dílo v takové míře, kde úprava smlouvy o dílo postrádá zvláštní úpravu.<sup>128</sup> V rámci úvah *de lege ferenda* lze uvažovat o tom, zda by nebylo vhodné, aby právní úprava vadného plnění u smlouvy o dílo výslovně odkazovala na obdobnou aplikaci norem kupní smlouvy. Jak I. Štenglová totiž uvádí, takto nastavenou právní úpravu obsahoval obchodní zákoník.<sup>129</sup> Na základě výše uvedeného lze tedy uvést, že při analogickém užití § 2095 OZ je zhotovitel povinen předat objednateli dílo v ujednaném množství, jakosti a provedení, případně v jakosti a provedení odpovídajícímu účelu stanovenému ve smlouvě. Pro úplnost je vhodné dodat, že požadavky na jakost díla jsou také stanoveny veřejnoprávními předpisy. Jmenovat lze například úpravu technických požadavků na stavby podle § 145 odst. 1 a násl. StavZ nebo požadavky na výrobky pro stavby podle § 153 odst. 1 a 2 StavZ. Dostane-li se zhotovitel do rozporu s veřejnoprávním požadavkem, nelze takové dílo považovat za bezvadné.<sup>130</sup> V této souvislosti M. Tomsa uvádí, že pokud se nachází smluvně určená míra jakosti v rozporu s požadavky plynoucími z právních předpisů, pak taková smlouva sice nepozbude platnosti, ale přednostně se aplikuje veřejnoprávní požadavek stanovující jakost přípustnou k užívání takového díla.<sup>131</sup>

<sup>126</sup> Blíže viz například Česká agentura pro standardizaci: <https://www.agentura-cas.cz/produkty-a-sluzby/technicke-normy/vyhledavani-csn-tni/>

<sup>127</sup> KOPÁČ, L., DVOŘÁK, J. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 100–101.

<sup>128</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 116–117.

<sup>129</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 116–117. Jedná se o § 560 odst. 4 ObchZ.

<sup>130</sup> FALTA, D. op. cit., s. 50–53

<sup>131</sup> TOMSA, M. in ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S., TOMSA, M. a kol. *Obchodní zákoník*. Komentář. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 1081.



Dále lze do kategorie faktických vad zařadit vady množství. Z výše popsaných důvodů lze na vady množství analogicky aplikovat ustanovení o kupní smlouvě. V souladu s § 2093 OZ platí, že při dodání většího, než sjednaného množství je smlouva o dílo uzavřena i vůči přebytku, nevysloví-li objednatel bez zbytečného odkladu svůj nesouhlas. Je-li množství určeno pouze přibližně, určí přesné množství zhotovitel, v souladu s § 2098 OZ však nesmí odchylka přesáhnout pět procent vůči množství ujednanému ve smlouvě. Mezi faktické vady dále řadíme vady obalu a jiných opatření pro přepravu. Podle analogického užití § 2097 OZ má být dílo zabaleno, případně upraveno pro účely přepravy, podle smluvního ujednání, nebo podle zvyklostí. A konečně lze analogicky aplikovat § 2094 odst. 1 OZ a § 2099 odst. 1 OZ, tedy do kategorie faktických vad zařadíme také vady dokladů potřebných k převzetí a užívání věci.<sup>132</sup> Pod takovými doklady si lze ve stavebnictví představit například doklady podmiňující udělení kolaudačního souhlasu<sup>133</sup>, v takovém případě se bude jednat mimo jiné o doklady o výsledcích předepsaných zkoušek a měření a o doklady prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby.

Právní úprava smlouvy o dílo v OZ nedefinuje pojem právní vady. Využijeme tedy obecné právní úpravy vymezené v § 1920 odst. 1 OZ, podle které bude mít dílo právní vadu, jestliže k dílu bude uplatňovat své právo třetí osoba, ledaže objednatel o takovém omezení věděl nebo musel vědět. Za situace, kdy dojde k ohrožení nebo porušení práv z duševního vlastnictví ze strany zhotovitele, bude v souladu s § 2616 OZ z tohoto zhotovitel objednateli zavázán. To znamená, že zhotovitel bude povinen k odstranění ohrožení či porušení takového práva a dále bude povinen k náhradě újmy vůči objednateli.<sup>134</sup>

Vady díla lze dále rozlišovat na vady zjevné a vady skryté. Zákonnou definici těchto vad v předcházející ani ve stávající právní úpravě nenalezneme.<sup>135</sup> V rozhodovací praxi NS je však vymezení zjevných vad již ustálené, příkladem můžeme uvést rozsudek NS ze dne 9. 11. 2015, sp. zn. 32 Cdo 2422/2014, který ve svém odůvodnění uvádí: „*Za zjevné vady je možno považovat jen takové, jejichž existence je kupujícímu, popř. objednateli, zřejmá na pohled, případně takové vady, které lze zjistit běžně prováděnými zkouškami. Za zjevné vady nelze považovat ty vady, jejichž existenci by musel kupující nebo objednatel zjišťovat prohlídkou spojenou s destrukcí zboží nebo díla, popř. vady, které se typicky mohou v plné míře projevit až při užívání zboží nebo*

<sup>132</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 116–120.

<sup>133</sup> Podle § 330 odst. 10 StavZ se za kolaudační souhlas považuje kolaudační rozhodnutí podle tohoto zákona.

<sup>134</sup> KUBÁT, O. § 2616 [Porušení práva z duševního vlastnictví], op. cit, marg. č. 3.

<sup>135</sup> FALTA, D., op. cit., s. 54.

*předmětu díla.*<sup>136</sup> Zjevné vady lze tedy zjistit již při předání díla, v případě skrytých vad je sice dílo stíženo vadou již v době předání díla, ale taková vada se projeví až po nějaké době. Výše nastíněné rozlišování vad je významné pro posuzování včasného oznámení vad zhotoviteli.<sup>137</sup> Objednatel podle § 2618 OZ oznámí vady díla zhotoviteli bez zbytečného odkladu (subjektivní lhůta), nejpozději však do dvou let od předání díla (objektivní lhůta). Soud právo objednateli nepřizná, namítne-li zhotovitel opožděné uplatnění práva.<sup>138</sup> V souladu s § 2112 odst. 2 OZ ve spojení s § 2615 odst. 2 OZ lze uvést, že zhotovitel nebude oprávněn takovou námitku vznést, jestliže má předmětná vada svůj původ ve skutečnosti, o které zhotovitel před předáním díla věděl nebo musel vědět. Lze si představit například nesrovnalost v projektové dokumentaci, kterou zhotovitel objeví a v souladu s § 2594 odst. 1 OZ by ji měl oznámit objednateli. Pokud však toto zhotovitel neučiní a realizuje stavbu v rozporu s projektovou dokumentací, pak mu nebude náležet právo vznést námitku opožděného uplatnění práva.<sup>139</sup> Oznámení vady může mít podobu vytknutí konkrétní vady nebo může spočívat ve specifikaci toho, jak se vada projevuje (§ 1921 odst. 1 OZ)<sup>140</sup>, přičemž OZ nestanoví formu takového oznámení, pro účely dokazování se však preferuje forma písemná.<sup>141</sup> V případě stavby jako předmětu díla je objektivní lhůta pro vytknutí vady podle § 2629 odst. 1 OZ stanovena na pět let od převzetí stavby. Také u stavby platí, že objednatel musí vynaložit dostatečnou péči ke zjištění skryté vady a následně ji zhotoviteli oznámit bez zbytečného odkladu. Pod vynaložením dostatečné péče si lze v případě stavby jako předmětu díla představit zejména obvyklý způsob užívání stavby a provádění běžné údržby a kontroly stavu stavby. Za situace, kdy objednatel stavbu neužívá obvyklým způsobem nebo neprovádí běžnou údržbu, nemá příležitost odhalit skrytou vadu a lze takové jednání považovat za nevynaložení dostatečné péče.<sup>142</sup> Objednatel má také možnost převzít dílo bez výhrad, v takovém případě ale již nebude mít možnost s úspěchem uplatnit své právo ze zjevné vady díla před soudem, za situace, kdy zhotovitel namítne opožděné uplatnění práva objednatel ( § 2605 odst. 2 OZ). Na okraj je možné uvést, že výše uvedená pětiletá lhůta pro uplatnění práva z vadného plnění není nikterak ovlivněna zárukou za jakost. Podle § 562 odst. 2

<sup>136</sup> Shodně také rozsudek NS ze dne 29. 3. 2007, sp. zn. 32 Odo 1387/2005 a dále rozsudek NS ze dne 24. 8. 2010, sp. zn. 32 Cdo 1040/2009.

<sup>137</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 123–124.

<sup>138</sup> K tomu blíže viz rozsudek NS ze dne 24. 8. 2010, sp. zn. 32 Cdo 1040/2009, [C 9557], Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 13/2011, právní věta: „*Soud práva z odpovědnosti za vady přizná, i když lhůta stanovená v § 562 odst. 2 ObchZ nebyla dodržena, pokud se zhotovitel nedodržení lhůty u soudu nedovolá. Pokud však zhotovitel věděl nebo vědět musel v době předání předmětu díla o skutečnostech, jejichž důsledkem jsou vady díla, může se objednatel domoci u soudu práv z odpovědnosti za vady bez ohledu na nedodržení lhůt a námitku zhotovitele.*“

<sup>139</sup> GRULICH, T.: *Stavba jako předmět díla*. Právní rozhledy 9/2021, s. 305.

<sup>140</sup> KUBÁT, O. § 2618 [Oznámení zjištěných vad], op. cit., marg. č. 3.

<sup>141</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 123–124.

<sup>142</sup> GRULICH, T., op. cit., s. 305.

písm. c) ObchZ byla tato pětiletá lhůta nahrazována záruční dobou. K tomuto T. Grulich uvádí, že se jedná o řešení logické, neboť objektivní pětiletá lhůta podle § 2629 odst. 1 OZ dopadá na vady, které již existovaly v době předání díla, zatímco záruka za jakost je vystavěna na odlišné koncepci, tedy pokrývá vady, které se projeví v průběhu záruční doby.<sup>143</sup>

Další možné dělení vad díla je na vady podstatné a nepodstatné. Při tomto rozlišení vad vycházíme z právní úpravy vymezené v § 2002 odst. 1 OZ<sup>144</sup>, podle které v případě porušení smlouvy podstatným způsobem je druhá smluvní strana oprávněna bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. V mezích smlouvy o dílo lze tedy uvažovat o odstoupení jak ze strany objednatele, tak ze strany zhotovitele. Nepodstatné porušení smlouvy takové právo nezakládá. K tomuto I. Štenglová uvádí, že za podstatné porušení smlouvy „*považuje zákon takové porušení, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, kdyby toto porušení předvíдалa.*“ Zákonnou podmínkou tedy je, aby strana porušující smlouvu o takovém porušení věděla již v době uzavření smlouvy. Za podstatné porušení lze zejména považovat skutečnost, že předmět díla nebude možné využít pro smlouvou zamýšlený účel. Pokud se ale strana porušující smlouvu o tomto porušení dozví až v průběhu realizace díla, nebude možné § 2002 odst. 1 OZ aplikovat.<sup>145</sup> V případě podstatného porušení smlouvy svědčí objednateli práva z vadného plnění podle § 2106 odst. 1 OZ. Objednatel v takovém případě provede včasnou volbu práva, ve vztahu ke smlouvě o dílo je nicméně ve výběru práva z vadného plnění limitován podle § 2615 odst. 2 OZ. O rozsahu práv z vadného plnění bude dále pojednáno níže.

Posledním vybraným druhem vad jsou vady odstranitelné a vady neodstranitelné. Takové dělení se uplatní zejména při aplikaci ustanovení § 2106 odst. 1 písm. b) OZ, které stanoví právo objednatele na odstranění vady opravou věci. Právní teorie rozlišuje neodstranitelnost absolutní a relativní. Absolutní neodstranitelnost vady přitom představuje neproveditelné odstranění vady, relativní neodstranitelnost spočívá v teoretické odstranitelnosti, nicméně za excesivního a velmi nevhodného nákladu, který by byl ve významném nepoměru k hodnotě díla. Vedle toho můžeme také rozlišovat fiktivní neodstranitelnost, kdy je neodstranitelnost stanovena právním předpisem nebo smlouvou.<sup>146</sup> Odůvodnění rozsudku NS ze dne 29. 11. 2012, sp. zn. 23 Cdo 1553/2011 uvádí, že určení, zda se jedná o vadu odstranitelnou nebo neodstranitelnou,

<sup>143</sup> GRULICH, T., op. cit., s. 305.

<sup>144</sup> V předcházející obchodněprávní úpravě bylo podstatné porušení smlouvy upraveno v § 345 odst. 2 ObchZ.

<sup>145</sup> ŠTENGOVÁ, I.: *Odstoupení od smlouvy o dílo*. Právní rozhledy 1/2017, s. 1.

<sup>146</sup> ŠILHÁN, J. in HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, komentář k § 1923 OZ, s. 912–916.

představuje právní otázku, o které může rozhodnout přímo soud. Lze však předpokládat, že takové posouzení bude často podepřeno znaleckým posudkem.

## 4.2 Rozsah práv z vadného plnění

Smlouva o dílo uzavřená mezi zhotovitelem a objednatelem upravuje vzájemná práva a povinnosti smluvních stran. Zhotovitel je primárně povinen k realizaci díla za ujednaných podmínek a k předání díla objednateli. Nedostojí-li zhotovitel svých závazků, pak je právním následkem vznik práv z vadného plnění, které svědčí objednateli. O způsobu oznámení (vytknutí) vad bylo již pojednáno výše.<sup>147</sup>

V rámci smlouvy o dílo se práva objednatele z vadného plnění obdobně řídí ustanoveními o kupní smlouvě.<sup>148</sup> Poruší-li tedy zhotovitel závazek ze smlouvy podstatným způsobem, pak v souladu s § 2106 odst. 1 OZ svědčí objednateli taxativní výčet práv z vadného plnění<sup>149</sup>, přičemž záleží na objednateli, které právo z vadného plnění zvolí. Požadovat může odstranění vady provedením náhradního díla, případně doplněním díla v chybějícím rozsahu, nebo může požadovat odstranění vady opravou daného předmětu díla nebo lze požadovat přiměřenou slevu, a konečně lze také od smlouvy odstoupit.

Požadavek na odstranění vady provedením náhradního díla nebo doplněním díla v chybějícím rozsahu představuje požadavek objednatele na uvedení předmětu díla do souladu se smluvním ujednáním. Provedení opravy předmětu díla připadá v úvahu pouze u vad odstranitelných. V případě, kdy zhotovitel neodstraní vadu bez zbytečného odkladu, lze vadu považovat za tzv. subjektivně neodstranitelnou.<sup>150</sup> Odůvodnění rozsudku NS ze dne 29. 6. 2010, sp. zn. 33 Cdo 1508/2008, uvádí, že v případě subjektivně neodstranitelné vady vzniká objednateli právo na odstoupení od smlouvy nebo na poskytnutí přiměřené slevy z ceny díla. Z ustanovení § 2108 OZ dále objednateli plyne právo na zádržné. Zádržné nelze uplatnit, pokud již objednatel požadoval nárok na přiměřenou slevu z ceny díla nebo pokud již zhotoviteli zaplatil smluvní cenu v plné výši.<sup>151</sup> Výše zádržného není zákonem přesně stanovena, nicméně

<sup>147</sup> Srov. kapitolu 4.1 této práce.

<sup>148</sup> § 2615 odst. 2 OZ.

<sup>149</sup> ŠTENGLOVÁ, I. *Smlouva o dílo*. Beckova edice právní instituty. V Praze: C.H. Beck, 1. vydání, 2018, s. 124–128.

<sup>150</sup> FALTA, D., op. cit., s. 91–94.

<sup>151</sup> Naopak podle § 439 odst. 2 ObchZ bylo možné požadovat předmětnou část zaplacené kupní ceny zpět.

přiměřeně odpovídá právu objednatele na slevu.<sup>152</sup> Dílo je dále možné předat třetí osobě za účelem opravy vad díla, a to na náklady zhotovitele. Toto právo nevyplývá ze zákona, ale podle judikatury je možné jej smluvně ujednat.<sup>153</sup>

Od výše uvedeného uplatnění práva z vadného plnění je potřeba odlišit právní úpravu předčasného plnění podle § 2101 odst. 1 OZ. Lze si představit situaci, kdy zhotovitel dodá objednateli dílo v předstihu před stanoveným termínem. Objeví-li se na předmětu díla vady, je zhotovitel oprávněn je odstranit až do stanoveného termínu předání díla. Přitom je nutné mít na paměti, že se nejedná o uplatnění práv z vadného plnění, nýbrž o odstranění vady předčasného plnění. Z toho důvodu si objednatel nemůže zvolit způsob vypořádání se s touto vadou, neboť mu za takové situace nenáleží práva z vadného plnění.<sup>154</sup>

Mezi práva z vadného plnění také řadíme výše zmíněné právo požadovat přiměřenou slevu z ceny díla. Stávající právní úprava neobsahuje pravidla výpočtu slevy, a tudíž je otázkou, zda při uplatnění slevy je také vyžadována její přesná výše.<sup>155</sup> V této souvislosti L. Tichý uvádí: „Z povahy věci plyne, že k platnosti a účinnosti projevu vůle o slevě z kupní ceny je nutná jeho určitost. Bez udání konkrétní částky není takový projev vůle schopen vyvolat zamýšlené právní následky“.<sup>156</sup> Konkrétní výše slevy z ceny díla se také může stát předmětem soudního řízení. V takovém případě bude soud posuzovat určení výše slevy jako otázku právní, jakkoliv budou zpravidla podkladem pro rozhodnutí znalecké posudky.<sup>157</sup> Soud také nepochybí, pokud výši slevy odvodí z cenové nabídky právnické osoby, která vykonává podnikatelskou činnost v daném odvětví, namísto využití odhadu poskytnutého ze strany znalce. Podle judikatury lze cenový návrh podnikatele považovat za bližší ekonomické realitě (momentální situaci na trhu).<sup>158</sup>

Odstoupení od smlouvy se v praxi považuje za spíše krajní řešení, které se příliš nevyužívá. Důsledkem odstoupení od smlouvy je totiž zrušení smlouvy *ex tunc*<sup>159</sup>, což zpravidla nebude v zájmu objednatele.<sup>160</sup> Právo objednatele k odstoupení od smlouvy je podle § 2111 OZ časově omezené, vadu je nutné oznámit včas. Včasnost oznámení lze posuzovat podle lhůty

<sup>152</sup> ZAPLETAL, J. § 2108 [Snížení ceny do odstranění vady], op. cit., marg. č. 1.

<sup>153</sup> Např. rozsudek NS ze dne 28. 2. 2013, sp. zn. 33 Cdo 2851/2011.

<sup>154</sup> Blíže viz rozsudek NS z 31. 10. 2019, sp. zn. 33 Cdo 5857/2017.

<sup>155</sup> FALTA, D., op. cit., s. 95.

<sup>156</sup> TICHÝ, L. in TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku: komentář [§ 2079-2183]*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 174.

<sup>157</sup> Rozsudek NS ze dne 14. 3. 2006, sp. zn. 33 Odo 557/2004.

<sup>158</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. 2. 2021, sp. zn. 47 Co 198/2020.

<sup>159</sup> § 2004 odst. 1 OZ.

<sup>160</sup> FALTA, D., op. cit., s. 102–106.

vymezené v ustanovení § 2112 odst. 1 OZ<sup>161</sup>, nedodržení lhůty však představuje zánik (prekluzi) práva.<sup>162</sup> Z judikatury lze k předmětné právní úpravě uvést případ odstoupení od smlouvy o dílo vztahující se k instalaci fotovoltaické elektrárny na střechu domu. Podle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 22. 12. 2020, sp. zn. 47 Co 205/2019, je po odstoupení od smlouvy povinností zhotovitele včasně demontovat instalovanou fotovoltaickou elektrárnu. Případné znehodnocení díla povětrnostními vlivy totiž půjde s ohledem na povinnost stran vrátit si vzájemné plnění k tíži zhotovitele. Krajský soud přitom vycházel ze skutečnosti, že pouze zhotovitel byl ze smluvních stran odborně způsobilým k takové demontáži.

Jak bylo výše uvedeno, způsob vypořádání se s vadou volí objednatel. Podmínkou je včasné uplatnění daného práva z vadného plnění, přičemž jednou provedenou volbu již nelze bez souhlasu zhotovitele změnit.<sup>163</sup> Takovou volbu je objednatel povinen provést bez zbytečného odkladu. Přesné vymezení této lhůty OZ nicméně nestanoví. Zákon stanoví tuto lhůtu proto, aby došlo k brzkému vypořádání nastalé situace mezi stranami, současně je však nutné objednateli poskytnout dostatek času na rozmyšlenou.<sup>164</sup> Otálí-li však objednatel s uplatněním svého práva plynoucího z § 2106 odst. 1 OZ a své právo nezvolí včas, dojde k redukci jeho práv na pouze ta práva, která lze uplatnit v případě nepodstatného porušení smlouvy. Objednateli tedy bude svědčit právo požadovat odstranění vady anebo právo požadovat přiměřenou slevu ze smluvní ceny díla. Právo na odstoupení od smlouvy mu však náležet nebude.

Otázka včasného provedení volby práva z vadného plnění v sobě skýtá ještě další aspekt. Od práv z vadného plnění je nutné odlišit právo na náhradu škody vzniklé v důsledku vadného plnění. Pod takovou škodou rozumíme tzv. následnou škodu způsobenou vadným plněním, nikoliv znehodnocení vlastního předmětu díla v důsledku vady. V souladu s § 1925 OZ platí, že čeho lze dosáhnout uplatněním práva z vadného plnění, toho se nelze domáhat uplatněním práva na náhradu škody. Neuplatní-li tedy objednatel své právo z vadného plnění včas, nebude moci s úspěchem uplatnit v tomto rozsahu ani právo na náhradu škody.<sup>165</sup>

K rozsahu práv z vadného plnění lze závěrem uvést, že stávající právní úprava umožňuje tato práva částečně omezit nebo se jich také vzdát.<sup>166</sup> Omezení těchto práv je možné pouze za

---

<sup>161</sup> ZAPLETAL, J. § 2111 [Zánik práva odstoupit od smlouvy při neoznámení vady včas], op. cit., marg. č. 1.

<sup>162</sup> Např. rozsudek NS ze dne 20. 5. 2019, sp. zn. 32 Cdo 1161/2019.

<sup>163</sup> § 2106 odst. 2 OZ.

<sup>164</sup> ZAPLETAL, J. § 2106 [Vadné plnění jako podstatné porušení smlouvy], op. cit., marg. č. 11.

<sup>165</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 124–128.

<sup>166</sup> § 1916 odst. 2 OZ.

souhlasu objednatele, a v případě, že se objednatel vzdá práv z vadného plnění, je pro takový projev vyžadována písemná forma. Jednostranné omezení práv z vadného plnění ze strany zhotovitele zákon nepřipouští, učinit tak smí pouze objednatel. Lze si představit situaci, kdy omezení práv z vadného plnění bude v takovém rozsahu, které bude fakticky představovat vzdání se práv z vadného plnění. V takovém případě bude opět vyžadována písemná forma.<sup>167</sup> Podle názoru J. Šilhána nelze omezením nebo vzdáním se práv z vadného plnění dosáhnout toho, aby zhotovitel nenesl odpovědnost za své plnění, které bylo realizováno se zlým úmyslem. To znamená, že by takové dílo bylo stíženo vadou kupříkladu úmyslnou nebo vědomě zatajenou. Taková aplikace předmětné právní úpravy by totiž byla v rozporu s obecnými korektivy OZ, jmenovitě s povinností jednat v právním styku poctivě podle § 6 odst. 1 OZ, též lze dovozovat, že by takové jednání nepožívalo v souladu s § 8 OZ právní ochrany.<sup>168</sup>

### 4.3 Solidární odpovědnost za vady díla

Výstavbových projektů se zpravidla bude účastnit vícero subjektů, primárně objednatel a zhotovitel, dále však také dodavatel stavební dokumentace, stavební dozor, a nezřídka nastane situace, kdy zhotovitel bude využívat služeb subdodavatelů. V souvislosti s tématem práv z vadného plnění je tudíž žádoucí poukázat na právní úpravu solidární odpovědnosti výše uvedených subjektů. Tato odpovědnost je vymezena v § 2630 odst. 1 a 2 OZ, přičemž lze předmětnou právní úpravu považovat za významnou změnu oproti předcházející úpravě, která upravovala pouze odpovědnost zhotovitele.<sup>169</sup> Stávající právní úprava tedy umožňuje, aby ohledně práv z vad, které mají svůj původ nejen v činnosti zhotovitele, ale také v činnosti další solidárně odpovědné osoby, uplatňoval objednatel svůj nárok přímo vůči této osobě.<sup>170</sup>

Předmětnou solidární odpovědnost lze charakterizovat jako odpovědnost vznikající *ex lege*, tedy mezi osobami podle § 2630 odst. 1 písm. a) až c) OZ (dále jen „odpovědné osoby“) a objednatelem nemusí a zpravidla nebude existovat přímý smluvní vztah. Každá z odpovědných osob přitom bude podle dikce zákona se zhotovitelem solidárně odpovědná pouze za to, co sama

<sup>167</sup> POROD, J. § 1916 [Vadné plnění]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 10-11.

<sup>168</sup> ŠILHÁN, J.: *Vzdání se práv z vadného plnění v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy 20/2013, s. 712.

<sup>169</sup> Občanský zákoník z roku 1964, stejně tak ObchZ, upravovaly pouze odpovědnost zhotovitele. Blíže viz HORÁK, P. in HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*, 1. vydání, 2014, s. 1132–1137: komentář k § 2630, marg. č. 1.

<sup>170</sup> BÁNYAIOVÁ, A., op. cit., s. 133-134.

dodala. Předmětnou odpovědnost lze dále vymezit jako odpovědnost objektivní, u které zákon stanoví liberační důvody.

Poddodavatel zhotovitele, v praxi často označován jako subdodavatel, je osobou smluvně zavázanou vůči zhotoviteli.<sup>171</sup> Osobu subdodavatele vymezuje T. Heczko pouze jako přímého subdodavatele vůči zhotoviteli, nezahrnuje tudíž do definice subdodavatele podle předmětné právní úpravy také „poddodavatele poddodavatele“, neboť takto extenzivní výklad by vedl k přílišnému rozšiřování spoluodpovědnosti.<sup>172</sup> Dále lze rozlišovat subdodavatele, který pouze dodává materiál k provedení díla, a subdodavatele služeb, který se přímo podílí na vlastním provedení díla. Podle A. Bányaiové lze solidární odpovědnost vztahovat na oba výše uvedené subdodavatele.<sup>173</sup>

Další odpovědnou osobou je dodavatel stavební dokumentace. Taková smluvní dokumentace může být vyhotovena na základě smluvního vztahu mezi dodavatelem stavební dokumentace na straně jedné a objednatelem nebo zhotovitelem na straně druhé. Zákon nepředkládá konkrétní vymezení pojmu stavební dokumentace, lze však předpokládat, že se jedná o veškeré písemnosti potřebné k realizaci díla<sup>174</sup>, zejména o podklady pro vydání veřejnoprávních povolení a také o projektovou dokumentaci.

Vymezení stavebního dozoru je v literatuře pojímáno rozdílně, lze však předpokládat, že se jedná o stavební dozor, jehož funkcí je předcházet vzniku vad na díle. Jedná se o osobu, která má na základě své odbornosti zajišťovat řádné provedení díla v souladu se smlouvou o dílo. Na stavbě se lze setkat zejména s dozorem technickým, autorským či pojistným.<sup>175</sup>

Ustanovení § 2630 odst. 1 OZ tedy zakládá mezi zhotovitelem a odpovědnými osobami vztah pasivní solidarity, což znamená, že objednatel, jakožto oprávněný subjekt, bude moci požadovat po kterémkoli z těchto subjektů uspokojení svého nároku z vadného plnění v celém rozsahu. Objednatel však musí vytknout vadu vůči každé spoluodpovědné osobě proti které chce svůj nárok uplatňovat, přičemž na práva z vadného plnění vůči každé z těchto osob se bude vztahovat samostatná promlčecí lhůta.<sup>176</sup>

<sup>171</sup> HORÁK, P., op. cit., s. 1132–1137: komentář k § 2630, marg. č. 9.

<sup>172</sup> HECZKO, T.: *Spoluodpovědnost za vady díla, jehož předmětem je stavba*. Právní rozhledy 13-14/2015, s. 457.

<sup>173</sup> BÁNYAIOVÁ, A., op. cit., s. 134.

<sup>174</sup> KUBÁT, O. § 2630 [Společná a nerozdílná odpovědnost], op. cit., marg. č. 7.

<sup>175</sup> HECZKO, T., op. cit., s. 457.

<sup>176</sup> BÁNYAIOVÁ, A., op. cit., s. 135-136.



## 4.4 Záruka za jakost

Od práv z vadného plnění je potřeba odlišit institut záruky za jakost. Ta poskytuje objednateli ve srovnání s právy z vadného plnění výhodnější postavení. Nevyžaduje se totiž prokázání existence vady v době předání díla či přechodu nebezpečí na věci, zhotovitel bude odpovídat za zárukou kryté vady, které se projeví kdykoliv v rámci trvání záruční doby. Významným rozdílem mezi těmito instituty je skutečnost, že práva z vadného plnění se uplatní vždy, a to na základě zákona. Naopak záruka za jakost se neuplatní *ex lege*, je nutné, aby byla mezi stranami sjednána. Při poskytnutí záruky za jakost se zhotovitel podle § 2113 odst. 1 OZ zavazuje k tomu, že si věc po určité sjednanou dobu zachová své obvyklé vlastnosti.<sup>177</sup> Na rozdíl od právní úpravy obsažené v obchodním zákoníku<sup>178</sup>, není podle stávající úpravy vyžadována pro sjednání záruky za jakost písemná forma. Záruka může být poskytnuta také jednostranným jednáním, například pokud zhotovitel uvede záruční dobu na obalu produktu nebo prostřednictvím reklamy.<sup>179</sup> V instancích smlouvy o dílo lze předpokládat, že se záruka zpravidla nebude vztahovat na celé dílo, nýbrž pouze na jeho jednotlivé součásti. Zhotovitel v oblasti výstavby obvykle využije k realizaci svého díla výrobků různých výrobců, resp. dodavatelů, přičemž délka záruční doby se pro tyto jednotlivé součásti díla bude řídit příslušnými záručními listy.

Právní úprava v OZ nestanoví délku záruční doby ani rozsah poskytované záruky. Je tudíž v zájmu smluvních stran vymežit tyto parametry sjednávané záruky nejlépe v písemně vyhotovené smlouvě. V této souvislosti lze poukázat na rozsudek NS ze dne 30. 12. 2019, sp. zn. 29 Cdo 1260/2017, který se mimo jiné zabýval prokazováním existence záruky za jakost v případě konkludentně uzavřené smlouvy o dílo. V projednávané věci došlo k podpisu písemné smlouvy o dílo zhotovitelem, jejíž součástí bylo vedle dalšího také převzetí záruky za jakost. K řádnému sjednání této písemné smlouvy však nedošlo a následně byla smlouva uzavřena pouze konkludentně. Obsah smlouvy se stal ve vztahu k existenci záruky za jakost předmětem sporu. Avšak v ostatních aspektech smlouvy, zejména ohledně předmětu díla, ceny díla, způsobu úhrady, ale také ohledně specifických ujednání týkajících se případného prohlášení konkursu na majetek zhotovitele, nebylo mezi smluvními stranami sporu. Obsah konkludentně uzavřené

<sup>177</sup> ZAPLETAL, J. § 2113 [Účinky záruky], op. cit., marg. č. 2.

<sup>178</sup> § 429 odst. 2 ObchZ.

<sup>179</sup> ŠTENGLOVÁ, I. op. cit., s. 128–129.

smlouvy bylo možné považovat za prakticky shodný s původní písemnou smlouvou o dílo, která však nebyla mezi smluvními stranami řádně uzavřena. V předmětném rozhodnutí NS uvedl, že pokud smluvní strany jednají plně v souladu s obsahem původní písemné smlouvy, pak lze jen obtížně učinit závěr, že smluvní strany nezahrnuly původní ujednání o záruce do konkludentně uzavřené smlouvy.

## Závěr

Cílem této diplomové práce bylo poskytnout ucelený pohled na úpravu smlouvy o dílo ve stávající právní úpravě, a to zejména s ohledem na stavbu jako předmět díla.

Úvodem této práce bylo pojednáno o historické genezi smlouvy o dílo, bylo pojednáno o společných základních rysech smlouvy o dílo, které se v průběhu doby v zásadě nezměnily. Bylo pojednáno o zařazení smlouvy o dílo v rámci římského práva mezi smlouvy typu *locatio conductio* a dále byla smlouva charakterizována v mezích tehdejší úpravy. V této kapitole bylo také pojednáno o významné diskontinuitě vůči předešlé právní úpravě, kterou přineslo socialistické zákonodárství. Dále se práce zabývala stávající právní úpravou, přičemž nejdříve vymezila samotný pojem předmětu díla a současně vymezila charakter smlouvy o dílo. Byly popsány základní definiční znaky předmětného smluvního typu. Pojednání o ceně za dílo vymezilo případy překročení předpokládané ceny za dílo a zasadilo pojem ceny do historického i současného kontextu. Následně se práce zabývala stěžejní tematikou, a to vlastním provedením díla se zvláštním zaměřením na výstavbové projekty. V úvodu této kapitoly bylo vymezeno nebezpečí provádění díla, představující rizika dopadající na zhotovitele. Dále bylo v rámci této kapitoly pojednáno o poskytování záloh zhotoviteli a také práce vymezila způsob provádění díla. Pojednáno bylo také o dalších specifických aspektech smlouvy o dílo ve výstavbě. V rámci poslední kapitoly bylo předloženo pojednání o právech z vadného plnění, v rámci kterého bylo vymezeno samotné vadné dílo a následně byla popsána jednotlivá práva z vadného plnění svědčící objednateli. Práce se také zaměřila na solidární odpovědnost mimo jiné subdodavatele či stavebního dozoru. Závěrem byl vymezen vztah mezi právy z vadného plnění a zárukou za jakost.

Práce na řadě míst nabídla pohled do související judikatury, zpravidla rozsudků Nejvyššího soudu. Je jistě pozitivní, že k řadě sporných otázek je v současné době dostupná judikatura, čemuž tak v době publikace stávajícího občanského zákoníku nebylo. Nicméně jak bylo v této práci nastíněno, řada otázek vztahujících se k úpravě smlouvy o dílo zůstává sporných či nevyřešených. Lze tak jistě předpokládat další vývoj judikatury.

## Seznam zkratek

<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch, německý občanský zákoník
<b>ČSN</b>	České technické normy
<b>NS</b>	Nejvyšší soud České republiky
<b>ObchZ</b>	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
<b>OSŘ</b>	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
<b>OZ</b>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
<b>o. z. o.</b>	zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský
<b>StavZ</b>	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
<b>TNI</b>	Technické normalizační informace

# Seznam použitých zdrojů

## 1. Seznam použité literatury

- BÁNYAIOVÁ, A. *Závazky v oblasti výstavby a nové civilní právo*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 272 s. ISBN 978-80-7552-057-9.
- BEJČEK, J., ŠILHÁN, J. a kol. *Obchodní smlouvy. Závazky v podnikání*. Praha: C. H. Beck, 2015, 544 s. ISBN 978-80-7400-574-9.
- BONFANTE, P. *Instituce římského práva*. 9. vydání. Brno: ČS.A.S. Právník, 1932. Knihovna českého akademického spolku "Právník" v Brně, 745 s.
- FALTA, D. *Odpovědnost za vady díla ve stavebnictví*. Právní praxe. V Praze: C.H. Beck, 2022, 128 s. ISBN 978-80-7400-874-0.
- HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4., opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910.
- HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*, 1. vydání, 2014, 2080 s. ISBN 978-80-7400-287-8.
- KINCL, J., SKŘEJPEK, M. a URFUS, V. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H.Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997, 386 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 8071790311.
- KINCL, J., URFUS, V. *Římské právo: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]*. Praha: Panorama, 1990, 469 s. ISBN 80-7038-134-5.
- KLEE, L. *Smluvní vztahy výstavbových projektů*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, 120 s. ISBN 978-80-7552-818-6.
- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol.: *Občanské právo hmotné*, 3 sv., 3. vyd., ASPI Publishing, Praha 2002.
- KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945–1989*. Praha: Linde, 2009, 727 s. ISBN 978-80-7201-741-6.
- PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony, 3120 s. ISBN 978-80-7400-653-1.
- PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, 3352 s. ISBN 978-80-7400-747-7.
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: Knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1937, 5. díl.

- SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, 350 s. ISBN 978-80-7380-334-6.
- STUNA, S. a kol. *Obchodní zákoník s podrobným komentářem pro právní a podnikatelskou praxi*. Praha: Trizonia, 1992, 579 s. ISBN 80-900953-4-8.
- SYRUČEK, V., SABOTINOV, V. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. Praktická knihovna (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018, 1042 s. ISBN 978-80-7400-701-9.
- ŠTANDERA, J. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 1. vydání, 2013, 208 s. ISBN 978-80-7400-519-0.
- ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S., TOMSA, M. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 1447 s. ISBN 978-80-7400-354-7.
- ŠTENGLOVÁ, I. *Smlouva o dílo*. Beckova edice právní instituty. V Praze: C.H. Beck, 1. vydání, 2018, 296 s. ISBN 978-80-7400-717-0.
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 550. ISBN 978-80-7357-466-6.
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 2452 s. ISBN 978-80-7400-108-6.
- TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku: komentář [§ 2079-2183]*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2014, 528 s. ISBN 978-80-7400-521-3.
- TICHÝ, M. *Projekty a zakázky ve výstavbě*. Praha: C. H. Beck, 2008, 342 s. ISBN 978-80-7400-009-6.

## 2. Seznam použitých internetových zdrojů

- Důvodová zpráva NOZ, konsolidovaná verze. In [obcanskyzakonik.justice.cz](http://obcanskyzakonik.justice.cz) [online]. Ministerstvo spravedlnosti České republiky, 598 s. [citováno 2024-03-15]. Dostupné z World Wide Web: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.
- Česká agentura pro standardizaci. In [agentura-cas.cz](https://www.agentura-cas.cz) [online]. Česká agentura pro standardizaci s.p.o. [citováno 2024-03-17]. Dostupné z World Wide Web: <https://www.agentura-cas.cz>.
- Stavební smluvní standardy. In [stavebni-smluvni-standardy.cz](https://www.stavebni-smluvni-standardy.cz) [online]. Platforma pro vznik Českého standardu [citováno 2024-03-8]. Dostupné z World Wide Web: <https://www.stavebni-smluvni-standardy.cz>.
- Technické normy - Vyhledávání v ČSN a TNI. In [agentura-cas.cz](https://www.agentura-cas.cz) [online]. Česká agentura pro standardizaci s.p.o. [citováno 2024-03-8]. Dostupné z World Wide Web: <https://www.agentura-cas.cz>.

### **3. Seznam použitých právních předpisů (ve znění pozdějších předpisů)**

Zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákonné opatření předsednictva Národního shromáždění č. 6/1957 Sb., o hospodářských stavebních smlouvách

Zákon č. 69/1958 Sb., o hospodářských vztazích mezi socialistickými organizacemi

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv

Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek



#### 4. Seznam použité judikatury

Nejvyšší soud České republiky:

Rozsudek NS ze dne 9. 8. 2000, sp. zn. 30 Cdo 2746/99.  
Rozsudek NS ze dne 28. 2. 2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99.  
Rozsudek NS ze dne 21. 10. 2004, sp. zn. 33 Odo 813/2002.  
Rozsudek NS ze dne 21. 12. 2005, sp. zn. 29 Odo 937/2003.  
Rozsudek NS ze dne 14. 3. 2006, sp. zn. 33 Odo 557/2004.  
Rozsudek NS ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1641/2006.  
Rozsudek NS ze dne 29. 3. 2007, sp. zn. 32 Odo 1387/2005.  
Rozsudek NS ze dne 3. 3. 2008, sp. zn. 32 Cdo 2280/2007.  
Rozsudek NS ze dne 18. 12. 2008, sp. zn. 29 Odo 729/2006.  
Rozsudek NS ze dne 31. 8. 2009, sp. zn. 23 Cdo 3049/2009.  
Rozsudek NS ze dne 10. 12. 2009, sp. zn. 32 Cdo 13/2009.  
Rozsudek NS ze dne 29. 6. 2010, sp. zn. 33 Cdo 1508/2008.  
Rozsudek NS ze dne 24. 8. 2010, sp. zn. 32 Cdo 1040/2009.  
Rozsudek NS ze dne 29. 11. 2012, sp. zn. 23 Cdo 1553/2011.  
Rozsudek NS ze dne 28. 2. 2013, sp. zn. 33 Cdo 2851/2011.  
Rozsudek NS ze dne 20. 6. 2013, sp. zn. 32 Cdo 2135/2011.  
Rozsudek NS ze dne 28. 5. 2015, sp. zn. 33 Cdo 5182/2014.  
Rozsudek NS ze dne 9. 11. 2015, sp. zn. 32 Cdo 2422/2014.  
Rozsudek NS ze dne 23. 3. 2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015.  
Rozsudek NS ze dne 6. 9. 2016, sp. zn. 23 Cdo 2009/2016.  
Rozsudek NS ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 33 Cdo 45/2015.  
Rozsudek NS ze dne 26. 9. 2017, sp. zn. 23 Cdo 1733/2017.  
Rozsudek NS ze dne 23. 10. 2018, sp. zn. 28 Cdo 1060/2017.  
Rozsudek NS ze dne 20. 5. 2019, sp. zn. 32 Cdo 1161/2019.  
Rozsudek NS ze dne 29. 7. 2019, sp. zn. 32 Cdo 3622/2017.  
Rozsudek NS ze dne 15. 10. 2019, sp. zn. 33 Cdo 989/2019.  
Rozsudek NS ze dne 31. 10. 2019, sp. zn. 33 Cdo 5857/2017.  
Rozsudek NS ze dne 30. 12. 2019, sp. zn. 29 Cdo 1260/2017.  
Rozsudek NS ze dne 25. 11. 2020, sp. zn. 32 Cdo 3345/2018.  
Rozsudek NS ze dne 29. 4. 2021, sp. zn. 32 Cdo 3505/2020.  
Rozsudek NS ze dne 19. 5. 2021, sp. zn. 33 Cdo 2869/2020.  
Rozsudek NS ze dne 30. 11. 2022, sp. zn. 27 Cdo 935/2022.

Krajský soud v Hradci Králové:

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 22. 12. 2020, sp. zn. 47 Co 205/2019.  
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. 2. 2021, sp. zn. 47 Co 198/2020.

## 5. Seznam použitých odborných článků

- FLÍDR, J. *Protokolární předání a převzetí díla jako hmotněprávní podmínka vzniku práva na zaplacení ceny – podnět ke změně rozhodovací praxe*. Bulletin advokacie 4/2023, s. 34.
- GRULICH, T. *Stavba jako předmět díla*. Právní rozhledy 9/2021, s. 305.
- HECZKO, T. *Spoluodpovědnost za vady díla, jehož předmětem je stavba*. Právní rozhledy 13-14/2015, s. 457.
- KLEE, L. *Určení ceny u smlouvy o dílo výstavbového projektu*. Obchodněprávní revue 6/2011, s. 189.
- KNAPP, V. *Kdo co vymyslel aneb posuny času*. Právní rozhledy 3/1996, s. 111.
- PILÍK, V. *Příkazy objednatele díla*. Obchodněprávní revue 3/2021, s. 165.
- ŠILHÁN, J. *Vzdání se práv z vadného plnění v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy 20/2013, s. 712.
- ŠTENGLOVÁ, I. *Odstoupení od smlouvy o dílo*. Právní rozhledy 1/2017, s. 1.

# **Příloha č. 1**

## **Vzor smlouvy o dílo**

*Dnešního dne uzavřely smluvní strany:*

*XY, s.r.o., IČO 111222333, se sídlem U Pěti Kruhů 10, 301 00 Plzeň  
zastoupená jednatelkou společnosti Věrou Krásnou  
na straně jedné jako „objednatel“*

*a*

*MN, s. r. o., IČO 123456780, se sídlem U Kulatého stolu 7, 150 00 Praha  
zastoupená jednatelem společnosti Karlem Starým  
na straně druhé jako „zhotovitel“*

*tuto*

### ***SMLOUVU O DÍLO č. 1 dle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník***

#### *I. Předmět smlouvy*

*Na základě této smlouvy se zhotovitel zavazuje za podmínek obsažených v této smlouvě, na svůj náklad a na své nebezpečí a v níže uvedeném termínu provést pro objednatele dílo spočívající v montáži obkladů a dlažeb na objektu č. p. 1 – objekt mateřské školy – MŠ 7, nacházejícího se na adrese Květinková 1, Plzeň.*

*Objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit za něj cenu díla.*

#### *II. Doba plnění smlouvy*

*Zhotovitel se zavazuje provést dílo specifikované v čl. I této smlouvy na svůj náklad, na své nebezpečí a s potřebnou péčí v následujících termínech:*

*termín zahájení prací: 10. 1. 2014*

*termín dokončení prací: 31. 7. 2014.*

#### *III. Cena za dílo*

*Objednatel a zhotovitel se dohodli, že smluvní cena za provedení díla specifikovaného v čl. I této smlouvy činí 1 000 000 Kč bez DPH.*

*Cena je stanovena za kompletní provedení díla dle předmětu smlouvy, plně funkčního a jsou v ní obsaženy veškeré náklady zhotovitele na provedení díla.*

*Smluvní strany se dohodly, že cena za dílo je konečná a bez souhlasu smluvních stran se nesmí navyšovat.*

#### *IV. Platební podmínky ceny díla*

*Fakturace bude probíhat měsíčně, přílohou každé faktury bude protokol se soupisem provedených prací a dodávek, v němž budou sepsány a oceněny práce, výkony a dodávky zrealizované zhotovitelem v daném měsíci v souladu s výkazem výměr. Protokol musí být vždy odsouhlasen určeným zástupcem objednatele.*

*Nebude-li faktura obsahovat některou náležitost dle zákona o účetnictví nebo dle požadavků objednatele nebo bude-li chybně vyúčtována cena, je objednatel oprávněn fakturu před uplynutím lhůty splatnosti vrátit druhé smluvní straně bez zaplacení k provedení opravy. Ve vrácené faktuře vyznačí objednatel důvod a datum vrácení. Druhá smluvní strana provede opravu vystavením nové faktury. Vrátil-li objednatel vadnou fakturu druhé smluvní straně k opravě, přestává běžet původní lhůta splatnosti, a tato následně pokračuje po opětovném doručení nově vyhotovené opravené faktury.*

*Konečná faktura bude vystavena při předání a převzetí díla a bude uhrazena po odstranění poslední vady nebo nedodělků zapsaného v protokolu o předání a převzetí díla a po předání všech dokladů nutných ke kolaudaci díla.*

*Splatnost daňových dokladů odsouhlasených zástupci objednatele bude 14 dní ode dne doručení. Faktury budou uhrazeny až do výše 90 % sjednané ceny.*

*Zádržné ve výši 10 % bude objednatelem uhrazeno zhotoviteli následujícím způsobem. Zádržné bude objednatelem uhrazeno zhotoviteli do 60 měsíců po převzetí stavby objednatelem a odstranění všech vad a nedodělků zjištěných v přejímacím řízení, jestliže toto zádržné nebude použito na úhradu odstranění vad, které vyšly najevo v záruční době a zhotovitel tyto vady včas neodstranil. Použití zádržného bude oznámeno písemnou formou do tří kalendářních dnů před jeho použitím.*

#### *V. Závazky smluvních stran*

*Zhotovitel je povinen provést dílo, tj. veškeré práce a dodávky kompletně, v patřičné kvalitě a v termínech sjednaných v této smlouvě a dodatcích.*

*Zhotovitel je povinen dílo specifikované v čl. I této smlouvy provést osobně nebo jej může nechat provést pod svým osobním vedením.*

*Požadovaná výborná kvalita je vymezena v obecně platnými právními předpisy, hygienickými normami a ČSN.*

*Pokud porušením těchto předpisů vznikne škoda objednateli nebo třetím osobám, nese ji pouze zhotovitel.*

## *VI. Převzetí díla*

*O předání a převzetí díla bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.*

## *VII. Záruka za dílo*

*Zhotovitel poskytne na dílo podle této smlouvy záruku v délce 60 měsíců ode dne převzetí díla podle této smlouvy.*

*Záruční doba počíná běžet dnem podpisu konečného předávacího protokolu mezi objednatelem a zhotovitelem*

*Vady díla zjištěné v záruční době je objednatel povinen písemně reklamovat u zhotovitele bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. V reklamaci musí být vady popsány a uvedeno, jak se projevují.*

*Zhotovitel je povinen nejpozději do 3 dnů po obdržení reklamace písemně oznámit objednateli, zda reklamaci uznává či neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatele uznává. Vždy však musí písemně sdělit, v jakém termínu nastoupí k odstranění vady nebo poruchy. Tento termín nesmí být delší, než 5 dnů od obdržení reklamace, a to bez ohledu na to, zda zhotovitel reklamaci uznává či neuznává.*

*Současně zhotovitel písemně navrhne, do kterého termínu vady odstraní. Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění reklamované vady nebo poruchy ani do 10 dnů po obdržení reklamace, je objednatel oprávněn, a to bez ohledu na to, zda zhotovitel reklamaci uznává či neuznává, pověřit odstraněním vady jinou odbornou právnickou nebo fyzickou osobu bez jakékoli ztráty záruky na dílo. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí objednateli zhotovitel.*

## *VIII. Smluvní pokuta*

*Pro případ prodlení zhotovitele se splněním díla se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z celkové ceny díla za každý, i započatý den prodlení.*

*Pro případ prodlení objednatele se splněním peněžitého závazku dle této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z celkové ceny díla za každý, i započatý den prodlení.*

## *IX. Ostatní podmínky smlouvy*

*Objednatel je oprávněn kontrolovat, zda jsou práce prováděny v souladu se smluvními podmínkami, projektovou dokumentací, příslušnými normami, obecnými právními předpisy.*

*Objednatel je také oprávněn upozorňovat na zjištěné nedostatky.*

## *X. Odstoupení od smlouvy*

*Ohrozí-li nebo zmaří-li zhotovitel realizaci dohodnutého díla, nebo podstatným způsobem poruší tuto smlouvu, má objednatel právo od této smlouvy odstoupit. Mezi důvody, pro něž lze od smlouvy odstoupit, patří zejména:*

*Zhotovitel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že objednatel neposkytl zhotoviteli v jím určené přiměřené lhůtě potřebnou součinnost k provedení díla.*

- prodlení zhotovitele s dokončením díla delší než 30 dnů,*
- prodlení zhotovitele v délce 15 dnů se zahájením prací,*
- soustavné nebo zvláště hrubé porušení podmínek jakosti díla.*

#### *XI. Závěrečná ustanovení*

*Tuto smlouvu lze změnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.*

*Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží objednatel i zhotovitel.*

*Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.*

*V Plzni 1. 1. 2014*

---

*Objednatel*

---

*Zhotovitel*

#### **Zdroj vzoru:**

**SVEJKOVSKÝ, J., KABELKOVÁ, E. a VYCHOPENĚ, M. *Vzory smluv, petitů a zakládacích listin dle nového občanského zákoníku. 2.*, upravené a rozšířené vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017, s. 647–654. ISBN 978-80-7400-648-7.**

# **Smlouva o dílo ve výstavbě**

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá právní úpravou smlouvy o dílo ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to především v kontextu výstavbových projektů. Jejím úkolem je tedy vymezit specifika právní úpravy smlouvy o dílo v oblasti výstavby. Práce je rozdělena do čtyř kapitol.

První kapitola se zabývá historickým vývojem smlouvy o dílo. Pojednání vymezuje tento smluvní typ v kontextu římského práva, rakouské monarchie a také socialistického zákonodárství. Dále je pojednáno o změnách v právní úpravě smlouvy o dílo v souvislosti se změnami, které přinesl rok 1989.

Druhá kapitola se zabývá stávající právní úpravou smlouvy o dílo. Pozornost je věnována zejména vymezení předmětu díla a podstatných náležitostí smlouvy o dílo. Práce také rozebírá možné způsoby určení ceny za dílo a dále se zabývá právní úpravou samotné realizace díla. V této souvislosti se práce zabývá právní úpravou nebezpečí provádění díla, možností výplaty záloh v průběhu realizace díla a také způsobem provádění díla. Na závěr této kapitoly je dále pojednáno o dokončení a předání díla.

Třetí kapitola se zabývá dalšími zvláštními specifiky smlouvy o dílo, uvádí do kontextu používání vzorových smluvních podmínek a vymezuje subjekty, které se nacházejí v oblasti výstavbových projektů. Dále je pojednáno o specifikách vymezení předmětu díla v oblasti výstavby.

Čtvrtá kapitola se zabývá vymezením vadného díla a rozlišením jednotlivých druhů vad. Následně je pojednáno o jednotlivých právech z vadného plnění a případné možnosti solidární odpovědnosti. V závěru této kapitoly je také pojednáno o záruce za jakost, přičemž práce na tomto místě poukazuje na odlišnosti záruky za jakost od práv z vadného plnění.

Práce také průběžně odkazuje na související judikaturu a snaží se poukazovat na některé sporné otázky, na které v současné době nepanuje jednotný názor. Přílohu této práce tvoří vzorová smlouva o dílo.

## **Klíčová slova:**

Výstavba

Smlouva o dílo

Vady díla

## **Contract for work in the field of construction**

### **Abstract**

The diploma thesis deals with the legal regulation of the contract for work in the meaning of Act No. 89/2012 Coll., Civil Code, especially in the context of construction projects. Its purpose is therefore to define the specifics of the legal regulation of the contract for work in the field of construction. The thesis is divided into four chapters.

The second chapter deals with the current legal regulation of the contract for work. Attention is paid in particular to the definition of the subject matter of the work and to the essential elements of the contract. The thesis also discusses the possible ways of determining the price for the work and furthermore deals with the legal regulation of the actual performance of the work. In this context, the thesis deals with the legal regulation of the risk of carrying out the work, the possibility of payment of advances during the course of carrying out the work and the manner of carrying out the work. The chapter concludes with a description of the completion and handover of the work.

The third chapter addresses other specifics of the contract for work, contextualizes the use of model contract terms, and identifies entities that are in the construction project field. It also discusses the specifics of defining the scope of work in the construction industry.

The fourth chapter deals with the definition of defective work and the distinction between different types of defects. It then discusses the individual rights arising from defective performance and the possibility of joint and several liability. The chapter also concludes with a discussion of the quality guarantee, at which point the thesis points out the differences between the quality guarantee and the rights arising from defective performance.

The thesis also continuously refers to related case law and tries to point out some controversial issues on which there is currently no uniform opinion. A model contract for work is annexed to this thesis.

### **Key words:**

Construction

Contract for work

Defects of work