



pokud je objednatel slabší stranou smlouvy. Kdy se objednatel považuje za slabší stranu smlouvy, je třeba posuzovat individuálně, případ od případu; nepochybně se k této otázce ještě vyjádří judikatura našich soudů.

V následujícím textu se budeme zabývat všemi čtyřmi oddíly, v nichž je smlouva o dílo v NOZ upravena. Nebudeme přitom opisovat všechna ustanovení nového zákona, ale zaměříme se jen na ustanovení důležitá pro běžnou stavební praxi s důrazem na to, co je oproti současné úpravě nové.

## Předpoklady platnosti

Aby byla smlouva o dílo platná, musí obsahovat v podstatě jen dvě věci: stanovení předmětu díla (tj. co má být vlastně postaveno či zrekonstruováno) a výši ceny za dílo - tak to platí nyní a bude tomu tak i podle NOZ. Cena za dílo přitom podle NOZ nemusí být určena konkrétní částkou (i když je to jistě praktické), ale podle § 2586 NOZ postačí, je-li dohodnut alespoň způsob jejího určení, anebo je-li cena určena alespoň odhadem. Platná je dokonce i taková smlouva, ve které si strany cenu nedohodly, pokud měly při jejím uzavírání vůli uzavřít smlouvu bez určení ceny. Obecně ale platí, že kdo se chce vyhnout sporům o peníze, dohodne si cenu díla pevnou částkou a v písemné formě.

Podle § 2587 se dílem rozumí zhotovení určité věci, nespadá-li pod kupní smlouvu a dále také údržba, oprava nebo úprava věci, nebo činnost s jiným výsledkem. Dílem se rozumí vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části. NOZ tedy dílo pojímá jako určitou činnost (např. provádění stavby) a nikoliv až jako výsledek této činnosti (hotová budova).

## Za vady odpovídá i subdodavatel

I nadále bude platit, že není-li provedení díla vázáno na osobní vlastnosti zhotovitele nebo není-li to vzhledem k povaze díla zapotřebí, může zhotovitel pověřit provedením díla jinou osobu (subdodavatele), za jejíž výkony však odpovídá. Nové je to, že subdodavatel, například projektant nebo i stavební dozor mohou být za určitých okolností odpovědní přímo objednateli společně se zhotovitelem. To vyplývá z § 2630 NOZ, v němž jsou přesněji stanoveny podmínky této společné odpovědnosti. V případě neodstraněných vad díla tak bude moci objednatel žalovat nejen zhotovitele, ale i jeho subdodavatele, dodavatele stavební dokumentace nebo technický dozor. Ti se pak budou moci zbavit své odpovědnosti za vady tím, pokud prokážou, že vada stavby nebyla způsobena jejich vadnou prací.

Při provádění díla postupuje zhotovitel samostatně. Příkazy objednatele je vázán, jen plyne-li to ze zvyklostí, anebo bylo-li to ujednáno. V ustanovení § 2599 NOZ je upraveno, odkdy se objednatel stává vlastníkem nového díla, a to obdobně, jako je tomu dnes v obchodním zákoníku. U staveb i nadále platí, že vlastníkem stavby je od počátku její existence objednatel, a to bez ohledu na to, zda za ni řádně zaplatil. Současný obchodní zákoník v § 542 umožňuje, aby se strany smlouvy o dílo dohodly, že se objednatel stane vlastníkem stavby až poté, co za ni zaplatí. Takové ustanovení však již v NOZ chybí.

## Kdy je hotovo?

Podle § 2604 NOZ je dílo provedeno v případě, že je dokončeno a předáno. Dílo se pak považuje za dokončené tehdy, je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu. Většina z těch, kteří mají co do činění se stavebnictvím, nejspíš zažila situaci, kdy objednatel odmítl dílo převzít, protože mělo vady či vykazovalo nedodělky. Na takové situace pamatují smlouvy o dílo obvykle ustanovením, podle kterého je objednatel povinen převzít dílo i v případě, že má drobné vady a nedodělky, které nebrání v užívání díla

obvyklým způsobem. Problém ale je, že obdobné ustanovení současný obchodní ani občanský zákoník neobsahují. To někdy objednatelé využívají k tomu, že odmítnou převzít a hlavně zaplatit dílo, které má celkem banální vady v situaci, kdy jim smlouva o dílo nepřikazuje převzít i dílo s drobnými vadami. Podle NOZ však bude dílo považováno za dokončené už tehdy, když zhotovitel předvede jeho způsobilost sloužit svému účelu. Pak už bude objednatel povinen dílo převzít. Budou-li přitom na díle vady či nedodělky, bude mít podle NOZ možnost převzít dílo s výhradami a zajistit si tak, že vady existující v den převzetí budou v určité lhůtě odstraněny, nebo převzít dílo bez výhrad, což bude u velkých staveb spíše výjimkou. Převzetím díla bez výhrad se přitom objednatel připraví o možnost úspěšně uplatnit na soudě práva ze zjevných vad, které zde byly v okamžiku převzetí díla. I od Nového roku tedy bude platit, že zapsání všech zjevných vad a nedodělků díla do předávacího protokolu je třeba věnovat značnou pozornost.

Stejně jako dosud platí, že nedohodnou-li se strany jinak, vzniká právo na zaplacení ceny díla až jeho provedením. Je-li dílo přejímáno po částech, vzniká právo na zaplacení ceny za každou část při jejím provedení. (II. část tohoto materiálu najdete na našich stránkách příští týden.)

*Autor je společníkem advokátní kanceláře Úrge & Černohlávek a rozhodce; specializuje se mj. na spory vyplývající ze smluv o dílo ve stavebnictví.*

---

29.11.2013 08:27, Josef Černohlávek