

Smlouva o dílo a nový občanský zákoník (II.)



Author: Josef Černošlák | Published: 06.12.2013

Ustanovení § 2612 NOZ se týká nepříjemné, leč časté situace, kdy zhotovitel až po uzavření smlouvy zjistí, že cenu určenou odhadem bude třeba podstatně překročit. Stejně jako nyní musí zhotovitel tuto nemilou skutečnost bezodkladně oznámit objednateli, jinak nemá právo na zaplacení rozdílu v ceně. Pokud objednatel s novou cenou nesouhlasí, může od smlouvy odstoupit. Pokud neodstoupí, musí zaplatit zvýšenou cenu.

Toto ustanovení se ovšem v praxi moc neuplatní, a to ze dvou důvodů:

a) zmíněné pravidlo se týká jen případů, kdy byla cena určena odhadem. Tak je tomu však jen u menších a cenově nenáročných děl;

b) smlouvy o dílo v praxi běžně obsahují ustanovení, podle kterého je cena díla pevná, nepřekročitelná a může být měněna jen písemnou dohodou stran. Smluvní úprava tedy v této oblasti bývá odchylná od úpravy zákonné.

V § 2614 je upraven vliv tzv. méněprací na cenu díla takto: „Dohodnou-li se strany po uzavření smlouvy na omezení rozsahu díla a neujednají-li důsledky pro výši ceny, zaplatí objednatel cenu upravenou s přihlédnutím k rozdílu v rozsahu nutné činnosti a v účelných nákladech spojených se změněným prováděním díla.“ Pro méněpráce platí tedy obdobná pravidla, jako v současném obchodním zákoníku.

Co je vada díla?

Významná jsou ustanovení § 2615 - 2619 NOZ, která se týkají vad díla. Vady díla jsou přitom upraveny z části jednak v ustanoveních o smlouvě o dílo, jednak i v ustanoveních o kupní smlouvě, na které se zde odkazuje. Nejdůležitější pravidla týkající se vad díla by se dala shrnout takto:

- dílo má vadu, neodpovídá-li smlouvě. Za vadu se tedy považuje nejen vada funkční (např. do budovy zatéká), ale i vada spočívající v tom, že stavba byla postavena jinak, než tomu mělo být podle smlouvy a jejích příloh.
- obecně zhotovitel odpovídá za vady, které má dílo v době svého předání. Pokud je tato vada jen nepodstatným porušením smlouvy, má objednatel právo buď na její odstranění, nebo na přiměřenou slevu (§ 2107 NOZ). V případě, že je existence vady podstatným porušením smlouvy o dílo, má objednatel právo na dodání nové věci místo vadné nebo na opravu vady nebo na slevu z ceny díla,

nebo na odstoupení (§ 2106 NOZ). Otázku, kdy se porušení smlouvy považuje za podstatné, řeší NOZ v § 2001 obdobně, jako dnešní obchodní zákoník: „Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.“

- významné je i ustanovení § 2108 NOZ, podle kterého objednatel nemusí až do odstranění vady platit část ceny díla odhadem přiměřeně odpovídající jeho právu na slevu.
- pokud se objeví na díle vada až po jeho předání, odpovídá za ni zhotovitel, jen pokud vadu způsobil porušením své povinnosti (§ 2617 NOZ).
- i nadále je však samozřejmě možné, aby dal zhotovitel objednateli záruku za jakost díla. V takovém případě zhotovitel odpovídá za to, že dílo bude po určitou dobu způsobilé k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová obvyklé vlastnosti (§ 2113 NOZ).

Vyšší nároky na kalkulace

Druhý oddíl ustanovení o smlouvě o dílo je nazván „Určení ceny podle rozpočtu“ a je z něj patrná snaha omezit nároky zhotovitele na zvyšování ceny v průběhu výstavby v důsledku tzv. víceprací - tímto tématem jsme se na stránkách Stavebního fóra již zabývali. Podle § 2620 platí, že je-li cena ujednána pevnou částkou, nebo odkazem na rozpočet, který je součástí smlouvy nebo byl objednateli sdělen zhotovitelem do uzavření smlouvy, nemůže ani objednatel ani zhotovitel žádat změnu ceny proto, že si dílo vyžádalo jiné úsilí nebo jiné náklady, než bylo předpokládáno. Toto ustanovení tedy klade na zhotovitele vyšší nároky při kalkulaci ceny díla. Pokud zhotovitel z jakýchkoliv důvodů nabídne za dílo příliš nízkou cenu, nemůže se dožadovat během výstavby jejího zvýšení např. proto, že se mezitím zvýšily ceny určitého materiálu nebo že je třeba kvůli jiným vlastnostem podloží nutno vynaložit vyšší náklady na zhotovení základů stavby. To může být problém třeba u rekonstrukcí starých budov, kde se zhotovitel dozví, co stavba skutečně skrývá až poté, co dojde k demolici jejích částí určených k odstranění. Nežádá se pak stane, že je objektivně nutné provést určité zpevňovací práce, s nimiž projekt nepočítal. Pro tyto případy NOZ stanoví, že nastane-li zcela mimořádná a nepředvídatelná okolnost, která dokončení díla podstatně ztěžuje, může soud podle svého uvážení rozhodnout o spravedlivém zvýšení ceny za dílo, anebo o zrušení smlouvy a o tom, jak se strany vypořádají. Zhotovitel by si tedy musel zvýšení ceny teprve vybojovat u soudu.

Určitá práva na zvýšení ceny díla během výstavby by měl zhotovitel za výše uvedených podmínek pouze v případě, že by cena byla určena na základě rozpočtu a smlouva by zároveň stanovila, že zhotovitel ohledně tohoto rozpočtu nezaručuje jeho úplnost (§ 2622 NOZ). V praxi však takováto ustanovení bývají spíše výjimkou a je naopak pravidlem, že smlouva zdůrazňuje neměnnost a nepřekročitelnost ceny díla.

Stavba jako předmět díla

Pro všechny, kteří se pohybují v oblasti stavebnictví a developmentu, je obzvláště důležitý třetí oddíl (§ 2623 - 2630 NOZ), jehož název zní „Stavba jako předmět díla“. My se zde opět zaměříme na ta ustanovení, která jsou oproti současné úpravě nová či obecně důležitá.

Stejně jako dosud bude platit, že zhotovitel nese nebezpečí škody nebo zničení stavby až do jejího předání, ledaže by ke škodě došlo i jinak. To např. znamená, že pokud bude na stavbě až do jejího předání něco zničeno či odcizeno, musí to zhotovitel na vlastní náklad dát do pořádku. Pokud však došlo k poškození rozestavěné budovy v důsledku záplav, půjde o situaci, kdy by ke škodě došlo i jinak a zhotovitel tedy za toto poškození neodpovídá.

Již jsme uvedli, že z § 2605 NOZ vyplývá, že objednatel nebude oprávněn odmítat převzít stavbu pro bagatelní vady. Toto obecné pravidlo je v § 2628 NOZ ještě doplněno speciálně pro stavby takto: „Objednatel nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují.“ NOZ tedy zavedl pravidlo, které se až dosud objevovalo pouze ve smlouvách, ale nikoliv v zákoně.

Důležité je i ustanovení § 2629, které se týká skrytých vad stavby. Podle zmíněného ustanovení soud nepřiznává právo ze skryté vady, které objednatel neoznámil bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do pěti let od převzetí stavby, namítne-li druhá strana, že právo nebylo uplatněno včas. Totéž platí o skryté vadě projektové dokumentace a o jiných obdobných plněních. Nestanoví-li si tedy strany ve smlouvě jinou lhůtu pro uplatnění skrytých vad, je třeba, aby si objednatel hlídal pětiletou lhůtu pro jejich oznámení zhotoviteli. Nové je i to, že se zákon speciálně zabývá vadami projektové dokumentace, které mohou mít vliv na kvalitu stavby.

Několik závěrečných ustanovení týkajících se děl s nehmotným výsledkem mohou mít pro stavbaře význam v souvislosti s dílem architektonickým. Zde se v praxi někdy setkáváme s otázkou, do jaké míry má objednatel projektové dokumentace právo používat ji i k jiným účelům, než je vlastní výstavba (např. pro propagaci svého projektu), zda je oprávněn umožnit užít projektovou dokumentaci pro výstavbu i jiné osobě (např. pokud dojde v nějaké formě k prodeji projektu), nebo zda a do jaké míry je stavebník oprávněn měnit projektovou dokumentaci bez souhlasu architekta. Na tomto místě nezbývá než doporučit, aby byly tyto otázky upraveny ve smlouvě s architektem.

Starý a nový OZ

Ještě zbývá říci něco o tom, jak to bude od příštího roku s již uzavřenými smlouvami o dílo. Měli by je snad objednatel se zhotovitelem nějak měnit? Nebude to třeba. Podle § 3028 NOZ se totiž smlouvy uzavřené do 31. 12. 2013 řídí dosavadními předpisy, což platí i pro práva a povinnosti z těchto starých smluv, včetně nároků vzniklých z jejich porušení a práv ze zajištění závazků (§3073 NOZ). Z toho důvodu není na místě vyházovat z knihovny současný obchodní zákoník, protože pro řešení sporů z dosavadních obchodních smluv se bude používat právě tento předpis. Obdobná je i úprava veřejných zakázek. Také v jejich případě stanoví zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, že se soukromá práva a povinnosti ze smlouvy uzavřené na základě dosavadních zadávacích řízení, včetně práv a povinností z porušení této smlouvy, řídí dosavadními právními předpisy, ledaže zadavatel v zadávacích podmínkách určí jinak.

*Autor je společníkem AK Üрге & Černoahlávek a rozhodce;
specializuje se mj. na spory vyplývající se smluv o dílo ve stavebnictví.*

06.12.2013 07:55, Josef Černoahlávek