

Smlouva o dílo v obchodním právu z pohledu realizace stavby a následné záruky

Jana Vargová

Bakalářská práce
2010



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jana VARGOVÁ**
Studijní program: **B 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Smlouva o dílo v obchodním právu z pohledu realizace stavby a následné záruky**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Provedte průzkum odborné literatury a souvisejících právních předpisů týkajících se smlouvy o dílo.
- Zpracujte získané teoretické poznatky se zaměřením zejména na oblast poskytování záruk.

II. Praktická část

- Charakterizujte společnost RD Rýmařov s.r.o. z pohledu daného tématu.
- Analyzujte na konkrétních případech způsoby poskytování záruk ve firmě RD Rýmařov s.r.o.
- Upozorněte na stávající nedostatky společnosti RD Rýmařov s.r.o. a navrhněte způsoby jejich odstranění.

Závěr

Rozsah práce: cca 40
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- [1] MAREK, K., ŽVÁČKOVÁ, L. Obchodní podmínky, obchodní zvyklosti a vykládací pravidla. 1. vyd. Praha: ASPI, 2008. 296 s. ISBN 978-80-7357-333-1.
[2] PRAŽÁK, Z. Smlouva o dílo. 2. přeprac. vyd. Praha: LINDE, 2007. 222 s. ISBN 80-7201-660-1.
[3] RABAN, P. et. al. Obchodní zákoník. 5. dopl. vyd. Praha: EUROUNION, 2007. 776 s. ISBN 80-7317-060-4.

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Bohumil Vrána
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání bakalářské práce: 6. dubna 2010
Termín odevzdání bakalářské práce: 21. května 2010

Ve Zlíně dne 6. dubna 2010

doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



prof. RNDr. René Wokoun, CSc.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby ¹⁾;
- beru na vědomí, že bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí;
- na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3 ²⁾;
- podle § 60 ³⁾ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 ³⁾ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně 21. 5. 2010

Jana Karpová

1) Zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

(1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

2) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

3) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst.

3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Nosným tématem bakalářské práce je problematika uzavírání smlouvy o dílo v obchodním právu z pohledu realizace stavby a následné záruky.

V teoretické části budou rozebrány jednotlivé právní předpisy, související s tématem bakalářské práce a také jednotlivá smluvní ustanovení jako je vymezení smluvních stran, předmětu díla, jeho ceny a dalších s důrazem kladeným zejména na vady, nedodělky a záruční podmínky.

V praktické části bude provedena analýza stavební společnosti RD Rýmařov s.r.o., spočívající v popisu jednotlivých projektů společnosti a následném rozboru standardní smlouvy o dílo společností uzavírané. V dalších částech práce bude provedeno zhodnocení smluvních nedostatků a jejich hlavních příčin. Závěrem práce bude návrh optimálního postupu uzavírání smluv, vyřizování reklamací, vad a nedodělků.

Klíčová slova: smlouva o dílo, obchodní zákoník, vady, nedodělky, záruky, reklamace, objednatel, zhotovitel.

ABSTRACT

The Bachelor Thesis is concerned with the concluding of the Contract for Work in the business law regarding building construction and consecutive guarantee.

Theoretical part of the thesis deals with the relevant legislation and the articles of agreement, such as determination of contracting parties, subject of the work and its price, whereas the biggest emphasis is placed on defects, arrears and guarantee conditions.

The analysis of the building company RD Rýmařov s.r.o. is the main subject of the practical part of the thesis. The analysis comprises the description of particular company's projects and the consequent study of the standard contract for work concluded by this company. Following parts of the thesis consider contract deficiencies and their main reasons. The

optimal process regarding concluding of the contracts, settling the claims, defects and arrears is involved in the conclusion of the thesis.

Keywords: contract for work, the Commercial Code, defects, arrears, guarantees, claims, client, contractor.

Touto cestou bych chtěla poděkovat všem, kteří mi pomáhali a podporovali mě při vzniku této práce. Zejména vedoucímu bakalářské práce JUDr. Bohumilu Vránovi za cenné rady a odbornou pomoc a společnosti RD Rýmařov s.r.o. za poskytnutí potřebných informací a podkladů, sloužících ke zpracování praktické části.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD.....	11	
I	TEORETICKÁ ČÁST	12
1	OBECNÉ VYMEZENÍ SMLOUVY O DÍLO	13
1.1	POJMY POUŽÍVANÉ VE SMLouvĚ O DÍLO	13
1.2	VÝZNAM A ÚČEL SMLOUVY	15
2	ROZLIŠENÍ SMLOUVY O DÍLO DLE OBČANSKÉHO A OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU	17
3	ODLIŠENÍ SMLOUVY O DÍLO OD KUPNÍ SMLOUVY	19
3.1	OBECNÉ VYMEZENÍ SMLOUVY KUPNÍ.....	19
3.2	ZÁKLADNÍ ROZDÍLY SMLOUVY O DÍLO A KUPNÍ SMLOUVY	19
4	JEDNOTLIVÉ ČÁSTI SMLOUVY O DÍLO	21
4.1	SMLUVNÍ STRANY	21
4.1.1	Objednatel, zhotovitel	21
4.1.2	Základní údaje o stavbě a zúčastněných osobách.....	22
4.2	PŘEDMĚT DÍLA	23
4.3	CENA DÍLA	23
4.4	PROVEDENÍ DÍLA	24
4.4.1	Doba plnění díla	24
4.4.2	Vlastní provádění díla	24
4.4.3	Věci určené k provedení díla.....	25
4.4.4	Stavební deník.....	25
4.5	SPLNĚNÍ DÍLA A PŘEDÁNÍ DÍLA	26
5	VADY DÍLA	28
5.1	VYMEZENÍ VADY DÍLA.....	28
5.2	ODPOVĚDNOST ZA VADY DÍLA, NÁROKY Z VADNÉHO PLNĚNÍ	29
5.3	ZÁRUKA NA JAKOST DÍLA, ZÁRUČNÍ PODMÍNKY.....	31
5.4	NÁHRADA ŠKODY, SMLUVNÍ POKUTA	32
II	PRAKTICKÁ ČÁST	34
6	PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI RD RÝMAŘOV S.R.O.....	35
6.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FIRMĚ	35
6.2	TECHNOLOGIE VÝSTAVBY VE SMYSLU PŘEDCHÁZENÍ VADNÉMU PLNĚNÍ	36
6.3	ANALÝZA PROJEKTŮ SPOLEČNOSTI RD RÝMAŘOV S.R.O. S DŮRAZEM KLADENÝM NA VADY A NEDODĚLKY	37
6.4	SWOT ANALÝZA SPOLEČNOSTI RD RÝMAŘOV S.R.O.....	39
7	KONKRÉTNÍ PŘÍPADY SMLUV O DÍLO	41

7.1	ANALÝZA SMLUV O DÍLO REALIZOVANÝCH SPOLEČNOSTÍ RD RÝMAŘOV S.R.O.....	41
7.2	REKLAMAČNÍ ŘÁD, VÝŠE POSKYTOVANÝCH ZÁRUK	47
7.3	ZPŮSOBY ŠKOLENÍ ZAMĚSTNANCŮ	49
7.4	PROVÁDĚNÍ KONTROL UZAVÍRANÝCH SMLUV	49
8	ANALÝZA SMLUVNÍCH NEDOSTATKŮ	51
8.1	NEJČASTĚJŠÍ VADY UZAVÍRANÝCH SMLUV	51
8.2	Hlavní příčiny smluvních nedostatků	53
9	NÁVRHOVÁ ŘEŠENÍ.....	56
9.1	POSTUP PŘI ŘEŠENÍ VAD, NEDODĚLKŮ A REKLAMACÍ V ZÁRUČNÍ DOBĚ	56
9.2	ZPŮSOBY VYŘÍZENÍ REKLAMACÍ PO ZÁRUČNÍ DOBĚ.....	58
	ZÁVĚR	59
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	61
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	63
	SEZNAM PŘÍLOH.....	64

ÚVOD

Smlouva o dílo je smluvním typem, který v obchodněprávních vztazích nachází velmi často uplatnění. Hned po smlouvě kupní je nejvíce frekventovanou a používanou smlouvou. Je tedy nutno zmínit jaké základní odlišnosti tyto dva smluvní typy mají a charakterizovat je. Smlouvu o dílo upravuje jak obchodní tak i občanský zákoník. Znění jejich jednotlivých kapitol se prolínají a doplňují, vymezení jejich odlišností a konkrétních vztahů bude předmětem samostatné kapitoly práce.

Jednotlivé části smlouvy o dílo vymezuje § 536 až § 565 obchodního zákoníku. Jednotlivá základní ustanovení jako jsou smluvní strany, předmět díla, cena, provedení díla, věci určené k provedení, způsob provádění díla, vady díla a další budou rozebrány v teoretické části na základě odborné literatury a souvisejících právních předpisů, týkajících se smlouvy o dílo. Ty budou pak následně využity také v praktické části práce, zejména v kapitole zabývající se rozбором jednotlivých ustanovení standardní smlouvy o dílo uzavírané společností RD Rýmařov s.r.o.

Představení společnosti RD Rýmařov s.r.o., technologie její výstavby a popis realizovaných projektů rodinných a bytových domů s důrazem kladeným na vady a nedodělky budou hlavní náplní prvních kapitol praktické části bakalářské práce. Významnou součástí práce bude analýza vzorových smluv uzavíraných společnostmi, konkrétně zaměřená na rozbor podstatných částí smlouvy, u kterých bude proveden podrobnější rozbor. Dále bude charakterizován reklamační řád, poskytované záruky a podmínky reklamací. Pozornost bude věnována i formám školení zaměstnanců a způsobu tvorby a kontroly smluv o dílo.

Upozornění na stávající smluvní nedostatky nejen společnosti RD Rýmařov s.r.o. společně s uvedením jejich hlavních příčin je jedním z dalších cílů této práce.

V návrhové části budou uvedena doporučení týkající se postupu společnosti při výběru dodavatele, tvorbě smluv o dílo a vhodných ujednáních, která by smlouva měla obsahovat. Závěrem bude řešena náplň interních pokynů sloužících k vyřizování reklamací, vad a nedodělků v záruční a po uplynutí záruční doby a následně také způsoby vyhodnocení hlavních problémů při uplatňování reklamací.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 OBECNÉ VYMEZENÍ SMLOUVY O DÍLO

Smlouva o dílo je upravena v obchodním zákoníku § 536 až § 565. Ucelený výklad těchto ustanovení bude podán v následujících kapitolách této práce.

Dle základního ustanovení se smlouvou o dílo zavazuje zhotovitel k provedení určitého díla a objednatel se zavazuje k zaplacení ceny za jeho provedení. Smlouvu o dílo lze tedy charakterizovat jako dvoustrannou smlouvu, jejímž předmětem je užití zhotovitelovy pracovní síly (včetně jeho pracovníků), výsledek zhotovitelova snažení nebo hmotné zachycení tohoto výsledku. [4, 7]

Tyto závazky – kromě určení smluvních stran tvoří **podstatné části smlouvy** spolu s vymezením předmětu díla a cenou. Tedy pokud se má jednat o smlouvu o dílo, je důležité, aby obsahovala prvky jako je určení smluvních stran, vymezení předmětu díla, dále určení ceny nebo alespoň způsob jejího určení.

Většina platně uzavíraných smluv může být uzavírána ústně. Písemně je nutno uzavřít smlouvu jen tehdy, stanoví-li to zákon. U smlouvy o dílo uzavřené dle ustanovení § 536 a násl. obchodního zákoníku nic o písemnosti smlouvy stanoveno není. Tedy **smlouvu o dílo lze uzavřít i ústně**. Problém je samozřejmě v dokazování toho, co bylo domluveno, když dojde ke vzájemným sporům. [6]

Pokud se jedná o **formu smlouvy**, dle obecného ustanovení § 272 odst. 1 ObZ se písemná forma vyžaduje ve dvou případech, a to v případech přímo předepsaných ObZ nebo v případě, jestliže jedna strana při jednání o uzavření smlouvy projeví vůli, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě. Toto pravidlo se vztahuje i na část smlouvy. [7]

1.1 Pojmy používané ve smlouvě o dílo

V rámci problematiky smlouvy o dílo se lze setkat s řadou pojmů, které je nutno definovat a vymežit kvůli správnému pochopení složitosti nebo i „jednoduchosti“ této smlouvy. Záleží pouze na úhlu pohledu, jakým je na tuto často používanou a frekventovanou smlouvu nahlíženo.

Většina platných smluv může být uzavírána ústně, nejinak je tomu i u smlouvy o dílo, jelikož v ObZ nic o písemné formě smlouvy stanoveno není. Při uzavírání smlouvy o dílo jak ústní tak písemnou formou je zde základní předpoklad a to, že se smluvní strany na znění

smlouvy dohodly, jak už říká i samotná **definice smlouvy** a to, že „Smlouva je souhlasný projev vůle jejích stran“. Pokud jednotlivé smluvní strany přistoupí na cokoli, co je ve smlouvě uvedeno, je to s jejich souhlasem a tedy i jejich projev vůle.

Dílem se rozumí zhotovení určité věci, pokud nespadá pod kupní smlouvu, montáž určité věci, její údržba, provedení dohodnuté opravy nebo úpravy určité věci nebo hmotně zachycený výsledek jiné činnosti. Tedy obecně lze říci, že se dílem rozumí hmotně zachycený výsledek činnosti zhotovitele. [7, 3]

Cena musí být ve smlouvě dohodnuta nebo v ní musí být alespoň stanoven způsob jejího určení, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran uzavřít smlouvu i bez tohoto určení. [7]

Předmět plnění může být dle smlouvy následující:

- Zhotovení nové věci
- Údržba určité věci
- Úprava určité věci
- Oprava věci
- Montáž určité věci
- Výsledek jiné činnosti, který bude mít hmotný výstup

Stavbou se rozumí stavební dílo bez zřetele na jeho stavebně-technické provedení, účel a dobu trvání. Jedná se o souhrn stavebních prací, včetně dodávek stavebních hmot, dílců, popřípadě dodávek strojů a technologického zařízení s montáží, prováděných zpravidla na souvislém místě a v souvislém čase (např. novostavby, nástavby, přístavby a stavební úpravy). [4]

Často používaným pojmem ve smlouvě o dílo jsou smluvní strany – zhotovitel a objednatel, kteří jsou subjekty smlouvu uzavírající. Zhotovitel je osoba, která dílo provádí, objednatel si provedení díla objednává.

V ObZ je ve značné části smlouvy o dílo věnována pozornost také **vadám díla či záručním podmínkám**. Dle § 560 ObZ odst. 1 má dílo vady, jestliže provedení díla neodpovídá výsledku určenému ve smlouvě.

Výše uvedené definice dále poslouží k základní orientaci v rámci problematiky smlouvy o dílo dle ObZ z pohledu realizace staveb a následných záruk. Větší pozornost jim spolu s dalšími pojmy (věci určené k provedení díla, stavební deník, náhrada škody aj.) bude věnována v dalších kapitolách této práce.

1.2 Význam a účel smlouvy

Základním účelem smlouvy o dílo je zhotovit podle zadání (zakázky) objednatele určité dílo za úplatu. Smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje vytvořit dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit jeho cenu. [7]

Před podpisem smlouvy o dílo mají obě **smluvní strany**, jak objednatel, tak i zhotovitel, **stejný zájem a to uzavřít ji**. Ovšem v cíli se zájmy smluvních stran mohou lišit a to zejména v tom, že objednatel požaduje za co nejmenší peníze co nejkvalitnější dílo. Naproti tomu zhotovitel chce za realizaci díla (stavby) utržit co nejvíce peněz, jelikož objednatel po něm žádá perfektně a pečlivě zhotovené dílo. Již tento fakt může vést k některým sporům, které může zcela jistě kvalitně a dobře propracovaná smlouva o dílo vyřešit. **Obchodní zákoník dává pouze návod**, který je vhodné při vypracování smlouvy o dílo využít. Jak už bylo řečeno, základním předpokladem je, že obě smluvní strany mají stejný zájem podepsat tuto smlouvu. Tedy stěžejní úkol je vypracování takové smlouvy o dílo, která nebude ani pro jednu stranu nevýhodná a budou zde řešeny všechny podstatné náležitosti smlouvy a to v takovém rozsahu, jaký je na základě náročnosti a typu výstavby zapotřebí.

Objednatel by měl také zvážit, zda do smlouvy o dílo nezakomponovat **článek „Význam a účel smlouvy“**. S jeho obsahem mohou být totiž spojeny závažné právní důsledky (jako je např. právní úprava náhrady škody nebo smluvní pokuty).

Pokud by např. eventuálně došlo k nesplnění závazku zhotovit dílo, mohlo by dojít k uplatňování **odpovědnosti za škodu** vůči zhotoviteli. Může dojít k realizaci dispozitivního ustanovení § 379 ObZ, které určuje, že nestanoví-li tento zákoník jinak, nahrazuje se skutečná škoda a ušlý zisk. Současně však toto ustanovení ve druhé větě stanoví, jaká škoda se nenahrazuje. Nestanoví-li tento zákon jinak, **nenahrazuje se škoda**, jež převyšuje škodu, kterou v době vzniku závazkového vztahu povinná strana jako možný důsledek porušení své povinnosti předvíдалa nebo kterou bylo možno předvídat s přihlédnutím ke skutečnos-

tem, jež v uvedené době povinná strana znala nebo měla znát při obvyklé péči. Více k náhradě škody v kapitole Náhrada škody, smluvní pokuta. [4, 7]

Ujednání o významu a účelu smlouvy lze též využít při posuzování **smluvní pokuty** dle § 301 ObZ. Podle ustanovení § 301 může soud snížit nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti, a to až do výše shody vzniklé do doby vydání soudního rozhodnutí porušením smluvní povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. K náhradě škody vzniklé později je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty podle ustanovení § 372 a násl. ObZ. [4]

Článek „Význam a účel smlouvy“ může být v některých situacích vhodný i pro zhotovitele a to zejména v situaci kdy k dodávce provozně nevyzkoušeného souboru strojů sjednává nízkou smluvní pokutu, popř. se pokouší o limitaci náhrady škody a v článku „Účel smlouvy“ uvede, že účelem smlouvy je např. ověřit nově vyvinuté zařízení v provozních podmínkách. [4]

2 ROZLIŠENÍ SMLOUVY O DÍLO DLE OBČANSKÉHO A OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU

Občanský a obchodní zákoník upravují tutéž oblast vztahů a jejich ustanovení se navzájem doplňují a prolínají, což platí i v některých ustanoveních těchto zákoníků u smlouvy o dílo. Pro vzájemný vztah občanského a obchodního zákoníku stručně vyjádřeno platí, že pokud určitou otázku neupravuje obchodní zákoník, platí i pro obchodní vztahy ta úprava, která je obsažena v občanském zákoníku. [3]

Při **definování smlouvy o dílo dle občanského a obchodního zákoníku** se lze setkat s odlišnou charakteristikou smlouvy. Občanský zákoník vymezuje smlouvu o dílo jako závazek zhotovitele provést sjednané dílo na své nebezpečí a k tomu je zde závazek objednatele zaplatit cenu za provedené dílo. Obchodní zákoník říká, jak už bylo zmíněno v kapitole 1, že smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje k provedení určitého díla a objednatel se zavazuje k zaplacení ceny za jeho provedení.

Pokud se stane, že smlouva o dílo nebude upravovat určitou otázku, bude se postupovat dle jednotlivých ustanovení týkajících se smlouvy o dílo dle ObZ za předpokladu, že smlouva obsahuje všechny podstatné části (aby vůbec mohla být smlouvou o dílo) tedy smluvní strany, vymezení díla, ceny nebo způsob jejího určení.

Občanský zákoník obsahuje základní okruh úpravy **vztahů mezi subjekty** (na základě právní rovnosti) – jak mezi občany navzájem, tak i mezi podnikatelskými subjekty, pokud nemá obchodní zákoník zvláštní úpravu. Z občanského zákoníku lze tedy pro účely obchodněprávních vztahů, které vznikají při uzavírání smlouvy o dílo, vzít pouze základní ustanovení, ustanovení o věcných právech a další ustanovení, na které obchodní zákoník nepamatuje. Obchodní zákoník tedy nelze použít na všechny případy, které praxe přináší, ale je nutno jej aplikovat s doplněním některých ustanovení občanského zákoníku.

Obchodní zákoník obsahuje (mimo jiné) úpravu **obchodních závazkových vztahů**, tedy závazkových vztahů mezi podnikateli, jestliže **při jejich vzniku** je zřejmé, že se týkají jejich podnikatelské činnosti. [6]

Je velmi důležité a podstatné umět odlišit obchodní a občanskoprávní vztah zejména z toho důvodu, že je zde jiný pohled na sankce, délku promlčecí doby, popřípadě jiné následky u odstoupení od smlouvy.

Ačkoli všechna ustanovení obchodního zákoníku, která upravují smlouvu o dílo, jsou dispozitivní, takže se od nich mohou smluvní strany odchýlit, popř. jednotlivá ustanovení pro svůj konkrétní vztah vyloučit, platí i zde zásada, že dispozitivní ustanovení představují obecně platná pravidla optimálního právního postupu. [7]

Aby bylo možno posuzovat vztah založený smlouvou o dílo dle obchodního zákoníku, musí se jednat o vztah obchodní, tedy vztah mezi podnikateli. Avšak je zapotřebí brát zřetel také na to, že vznik tohoto vztahu se týká jejich podnikatelské činnosti. To může vycházet buď z toho titulu, že je ve smlouvě přímo konstatováno, že je uzavírána dle obchodního zákoníku (může zde být uvedeno i dle § 536 až § 565 ObZ) nebo také z obsahu smlouvy, pokud z něj vyplývá to, že objednatel využije výsledek díla pro své podnikání. Mohou zde nastat i další případy, kdy ze smlouvy o dílo nepřímo vyplývá, že se jedná o vztah obchodní a to například u stavebního povolení, na kterém je uveden objednatel díla jako podnikatelský subjekt.

Existuje také možnost, kdy strany závazkového vztahu, ať už se jedná o podnikatele či nikoli, **si vždy mohou písemně sjednat**, že se tento závazkový vztah, pokud by se měl jinak řídit občanským zákoníkem, bude řídit zákoníkem obchodním. Za předpokladu, že nedojde ke zhoršení postavení účastníka (nepodnikatelského charakteru) smlouvy. V tom případě by tato písemná dohoda nebyla platná.

3 ODLIŠENÍ SMLOUVY O DÍLO OD KUPNÍ SMLOUVY

Při uzavírání smlouvy o dílo se může vyskytnout několik problémů vzniklých ze vztahů smlouvy o dílo. Již na začátku je nutno vyřešit základní otázku a to zda uzavíraná smlouva je vůbec smlouvou o dílo a nejedná se o jiný smluvní typ. K nejčastější záměně smlouvy o dílo dochází se smlouvou kupní a to již v samotném předmětu závazku. Proto je nutno vymezit základní rysy a rozdíly mezi těmito smlouvami. Je ale nutno také říci, že smlouva o dílo bývá zaměňována i se smlouvou o vytvoření díla podle autorského zákona a to zejména z důvodu jejich stejného cíle, tedy zhotovení díla na objednávku.

3.1 Obecné vymezení smlouvy kupní

Kupní smlouva bývá v praxi nejčastěji upravena v obchodním zákoníku v § 409 až § 470. Právní úprava smlouvy kupní se však nachází také v občanském zákoníku § 588 až § 688. Dle základního ustanovení ObZ § 409 se kupní smlouvou prodávající zavazuje dodat kupujícímu movitou věc (zboží) určenou jednotlivě nebo co do množství a druhu a převést na něho vlastnické právo k této věci a kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu. [7]

Předmětem koupě a prodeje mohou být dle této smlouvy jen věci movité, které zákoník vymezuje jako zboží, ať již jde o věci určené jednotlivě (individuálně) nebo podle druhu. Smluvním závazkem není jen povinnost zboží dodat, převzít a zaplatit, ale i povinnost prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo k dodanému zboží.

Kupní smlouva může být uzavřena jak ústně tak i písemně, stejně je tomu v případě smlouvy o dílo. Při sjednání kupní smlouvy je nutné dohodnout, co je předmětem prodeje a koupě, v jakém termínu bude zboží kupujícímu dodáno a dohodnout se o ceně zboží. Velmi důležitým obsahem smlouvy je i **problematika vadného plnění** a s tím spojená **odpovědnost za vady**.

3.2 Základní rozdíly smlouvy o dílo a kupní smlouvy

Za hlavní rozdíl mezi smlouvou kupní a smlouvou o dílo lze považovat zejména to, že u kupní smlouvy je předmětem dodávka věci – zboží a převod vlastnického práva k ní, za-

tímco u smlouvy o dílo je předmětem provedení díla (tedy činnost). Za kupní smlouvu se nepovažuje smlouva podle níž převážná část závazku prodávajícího, tedy zhotovitele, spočívá ve vykonání nějaké činnosti.¹

Jako demonstraci základních rozdílů mezi těmito smluvními typy lze uvést následující příklad. U smlouvy mezi dvěma společnostmi, kde jedna je nabyvatelem a druhá se zabývá výstavbou, výrobou a montáží rodinných a řadových domů, dojde k jejímu uzavření. Ve smlouvě je uvedena následující formulace: „Předmětem smlouvy je **dřevostavba** spojená se zemí pevným základem s parametry (A, B, C, D, E), která je postavena na pozemku nabyvatele, k přechodu předmětu smlouvy a vlastnického práva na nabyvatele dojde v okamžiku kolaudace“. V tomto případě by se jednalo o režim **kupní smlouvy**, jelikož zde nejsou dohodnuty další doplňující informace. Pokud by ale došlo ke změně formulace ve smlouvě a to ve znění následujícím: „Předmětem smlouvy je **výstavba dřevostavby** spojené se zemí pevným základem s parametry (A, B, C, D, E), která je postavena na pozemku nabyvatele, k přechodu předmětu smlouvy a vlastnického práva na nabyvatele dojde okamžikem kolaudace“, jednalo by se o režim **smlouvy o dílo**, jelikož se zde jedná o **činnost**, tedy **výstavbu** dřevostavby a nikoli o **dodání věci**.

Z důvodu odlišné právní úpravy smlouvy o dílo a smlouvy kupní je možno pozorovat typické rozdíly těchto smluvních typů. V režimu smlouvy o dílo (není-li tomu dohodnuto jinak) lze základní rozdíly demonstrovat na několika názorných případech:

- Objednatel může (podle smlouvy o dílo) opatřit k provedení díla věci, které zůstávají stále jeho majetkem a budou do díla zpracovány (či zapracovány)
- Zhotovitel má právo přerušit provádění díla, zjistí-li skryté překážky, které znemožňují provedení díla způsobem dohodnutým ve smlouvě
- Objednatel má právo kontrolovat provádění díla, event. do jeho provádění zasahovat svými pokyny
- Objednatel nese nebezpečí škody na věci zhotovované na jeho pozemku apod. [6, 7]

¹ PRAŽÁK, Z. Smlouva o dílo. 2. přeprac. vyd. Praha: LINDE, 2007. 222 s. ISBN 80-7201-660-1.

4 JEDNOTLIVÉ ČÁSTI SMLOUVY O DÍLO

Jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách, právní platnost smlouvy o dílo je podmíněna několika faktory a to zejména tím, že ve smlouvě o dílo budou určeny **smluvní strany**, dále zde bude vymezen **předmět díla**, určena **cena** popřípadě alespoň **způsob jejího určení**.

Podstatným prvkem smlouvy o dílo ve výstavbě by ale dále měla být fakturace, způsob platby a doba plnění díla. Důležitou součástí je rovněž stavební deník, zařízení staveniště a pracoviště, dále způsob provádění díla, předání díla a případně záruční podmínky a smluvní pokuty. Závěrem by zde měly být uvedeny podmínky ukončení smluvního vztahu mezi objednatelem a zhotovitelem. Formální část smlouvy jako je závěrečné ustanovení by měla být rovněž součástí smlouvy.

4.1 Smluvní strany

Jednou z podstatných částí smlouvy o dílo, uzavírané mezi podnikateli, je označení **smluvních stran**, nejčastěji označované jako objednatel a zhotovitel. Ustanovení ohledně jednotlivých účastníků výstavby, jejich práv a povinností je nutno doporučit uvést přímo ve smlouvě o dílo spolu se základními údaji o stavbě.

4.1.1 Objednatel, zhotovitel

Smluvní strany jsou ty subjekty, které smlouvu uzavírají, jejichž jménem je smlouva podepisována. Jedná-li se o fyzickou osobu – podnikatele, pak činí právní úkony pod **svým jménem a příjmením**. Jedná-li se o právnickou osobu zapsanou do obchodního rejstříku (obchodní společnost, družstvo), pak činí právní úkony pod **svou firmou**, tedy pod názvem, pod kterým je zapsána v obchodním rejstříku (§ 8 ObZ). Jedná-li se o jinou právnickou osobu (společenství vlastníků, společenská organizace), pak činí právní úkony pod **svým názvem nebo označením**. [6]

Objednatel je dle ObZ § 537 povinen provedené dílo převzít. **Zhotovitel** je povinen provést dílo na svůj náklad a na své nebezpečí ve sjednané době, jinak v době přiměřené s přihlédnutím k povaze díla. Nevyplývá-li ze smlouvy nebo z povahy díla něco jiného, může zhotovitel provést dílo ještě před sjednanou dobou. Dále při provádění díla postupuje

zhotovitel samostatně a není při určení způsobu provádění díla vázán pokyny objednatele, ledaže se k jejich plnění výslovně zavázal. [7]

Objednatel je osobou, která si dílo objednává. Je zde předpoklad, že se v problematice zhotovení díla neorientuje natolik, aby si dílo zhotovil sám – tudíž si jeho provedení objednává u zhotovitele. Ten je osobou považovanou za profesionála, který by měl být znalý jak v právních předpisech tak i provádění samotného díla.

Před uzavřením smlouvy o dílo čeká objednatel **výběr zhotovitele díla**, jehož přístup ke zhotovování díla je základem úspěchu celého realizovaného projektu. Před podpisem smlouvy o dílo si musí být objednatel jistý, že zvážil všechny okolnosti a následně vybral takového zhotovitele a uzavírá takovou smlouvu, která pro něj není nikterak nevýhodná (to platí samozřejmě i z pohledu zhotovitele). Není vůbec výjimkou kdy je klientovi (v tomto případě objednateli) předložena taková smlouva, která pamatuje na sankce s konkrétními lhůtami a částkami zejména vůči objednateli avšak vůči zhotoviteli samému jsou zde jen neurčité lhůty bez peněžitých sankcí, kterých se lze jen velmi těžko v případě problémů domáhat.

Obchodní zákoník v této oblasti dává relativně **velkou míru smluvní volnosti** a tak si účastníci smlouvy o dílo mohou některá práva a povinnosti ve smlouvě upravit odlišně, než jak předpokládá ObZ.

4.1.2 Základní údaje o stavbě a zúčastněných osobách

Důležitou **součástí smlouvy o dílo** ve výstavbě by měly být i **základní údaje o stavbě**. Zapotřebí je zejména doložení skutečnosti ze strany stavebníka (objednatele), že je stavba řádně povolena. Případně by ve smlouvě mohly být uvedeny sankce, kdyby tomu tak nebylo. Zastavení nepovolené stavby totiž přinese problémy nejen objednateli, ale také zhotoviteli. Dále by měl být ve smlouvě uveden název, místo, popř. charakteristika stavby. Popřípadě by zde měli být uvedeni další účastníci výstavby, investoři, další dodavatelé, jak už generální tak i další subdodavatelé.

Vhodné je taktéž sjednat, které osoby budou odpovědné ze provádění stavby jako je vedoucí prací (stavbyvedoucí), dále kdo bude vykonávat funkci technického dozoru investora (technický dozorce), dále kdo je na stavbě oprávněn k zápisům a potvrzování stavebního deníku a ke kontrole provedených prací. U rozsáhlejších staveb může být též sjednáno, kdo

je jménem smluvních stran oprávněn provést odevzdání a převzetí díla. Ve smlouvách bývá pak zpravidla uvedena i osoba vykonávající tzv. autorský dozor projektanta. [4]

4.2 Předmět díla

Přesná specifikace předmětu díla je stěžejní částí smlouvy o dílo. Údaje musí být přesné a srozumitelné tak, aby zhotovitel měl jednoznačnou představu o tom, jak má dílo vypadat. Předmět díla ve výstavbě je obvykle vymezen projektovou dokumentací, která bývá součástí smlouvy. Předmět plnění může současně zahrnovat též i zpracování této dokumentace projektu. Pokud smlouva o dílo toto zpracování zahrnuje, bývají zpravidla dohodnuty i termíny, v jaké lhůtě zhotovitel s objednatelem projedná její obsah a v jakém termínu bude projektová dokumentace dokončena.

Obvyklou a také podstatnou součástí předmětu plnění – díla bývá (jak je v ObZ uvedeno), že se zhotovitel zavazuje provést dílo specifikované ve smlouvě v obvyklém standardu, provedení, bez vad a nedodělků a ve smluveném termínu, a to na své náklady a nebezpečí.

4.3 Cena díla

Určení ceny za dílo je základním předpokladem právní platnosti smlouvy o dílo, popřípadě musí být ve smlouvě stanoven alespoň způsob jejího určení. Cena za dílo může být určena několika způsoby a to jako cena konečná, postupná, pohyblivá, popřípadě lze ve smlouvě určit jen způsob jejího stanovení v budoucnosti.

Pokud není cena za dílo stanovena konkrétní částkou, lze tuto cenu určit:

- Dle závazného rozpočtu považovaného za rozpočet konečný
- Dle závazného rozpočtu neukončeného (tedy tím způsobem, aby bylo možno rozpočet měnit)
- Dle nezávazného rozpočtu
- Na základě jiných pravidel dohodnutých mezi smluvními stranami

Je-li ve smlouvě určena konkrétní cena, aniž by zde bylo něco řečeno o výši DPH, znamená to, že objednatel zaplatí zhotoviteli částku uvedenou ve smlouvě. Tedy takto stanovená cena je **včetně DPH**. Dále pokud je cena hrazena na základě jednotlivých splátek, z hlediska zákona o DPH jednotlivé částky podléhají odvodu DPH. Jak už bylo naznačeno, existu-

je několik možných způsobů úhrady ceny za dílo. V praxi je však nejčastěji využívaná forma splátkového kalendáře, záloh, etapového plnění či pozastávek. Je možno taktéž dohodnout způsob placení ceny, jakožto převodem, placení směnkou či inkasem. [6]

4.4 Provedení díla

U smlouvy o dílo je dle ObZ předepsáno, že zhotovitel je povinen provést dílo na svůj náklad a na své nebezpečí ve sjednané době, jinak v době přiměřené s přihlédnutím k povaze díla. Nevyplývá-li ze smlouvy nebo z povahy díla něco jiného, může zhotovitel provést dílo ještě před sjednanou dobou. Objednatel je povinen dílo převzít. [7]

4.4.1 Doba plnění díla

Doba plnění díla u smlouvy o dílo bývá stanovena ve prospěch zhotovitele díla. Mnohdy nebývá sjednána pouze doba plnění, ale bývá také sjednávána doba pro dílčí plnění a proti-plnění. Je potřeba, aby byl ve smlouvě dohodnut termín dokončení díla (i když to zákon nepřikazuje). Pokud se strany ve smlouvě o termínu plnění nedohodnou, je zhotovitel povinen dokončit dílo ve lhůtě přiměřené. [3]

Pokud se jedná o smlouvu stavební, je ve zvyku ve smlouvě uvést **termíny postupu stavby** (např. předání staveniště, dokončení základové desky, atd.) a provést v těchto termínech stavbu do stavu určeného ve smlouvě. Pokud zhotovitel provádí dílo – stavbu v rozporu se stanovenými povinnostmi, může se objednatel dožadovat odstranění vad a toho aby zhotovitel prováděl dílo řádným způsobem, v případě nedodržení těchto povinností sjednat patřičné smluvní pokuty.

Pokud tak zhotovitel neučiní a jeho postup vede k **podstatnému porušení smlouvy** (např. pokud zhotovitel práce na realizaci díla do 7 dnů po sjednaném termínu nezačíná), může objednatel např. **odstoupit od smlouvy**.

4.4.2 Vlastní provádění díla

Objednatel je oprávněn kontrolovat provádění díla. Zjistí-li, že zhotovitel provádí dílo v rozporu se svými povinnostmi, je objednatel oprávněn dožadovat se toho, aby zhotovitel odstranil vady vzniklé vadným prováděním a dílo prováděl řádným způsobem. Jestliže tak zhotovitel díla neučiní ani v přiměřené lhůtě mu k tomu poskytnuté a postup zhotovitele by

vedl nepochybně k podstatnému porušení smlouvy, je objednatel oprávněn odstoupit od smlouvy. [6]

Ve smlouvě o dílo, uzavřené na složitější stavební dílo, lze doporučit uvést **technické normy**, které musí při provádění díla zhotovitel dodržovat a proč a též aby jejich znění předal objednateli. Při vlastním provádění díla postupuje zhotovitel díla samostatně a není při způsobu díla vázán pokyny objednatele, pokud se k tomu ovšem výslovně nezavázal. Postupuje samostatně a také nese rizika s tím spojená. Zhotovení díla je činností složitou a je tedy zapotřebí součinnosti a spolupůsobení dalších osob (zejména objednatele a subdodavatelů) aby bylo plnění díla včasné a řádné. Zhotovitel uzavírá se subdodavatelem další smlouvy o dílo, ale také rovněž kupní smlouvy a jiné.

Zhotovitel má právní povinnost přerušit provádění díla, pokud zjistí nevhodnou povahu převzatých věcí nebo pokynů daných mu objednatelem a tato nevhodnost překáží v řádném provádění díla. Zhotovitel má též právní povinnost oznámit bez zbytečného odkladu skryté překážky, které brání opravě, nebo úpravě věci, a navrhnout změnu smlouvy o dílo. Do doby dohody o změně je oprávněn práce přerušit. [7, 5]

4.4.3 Věci určené k provedení díla

Věci, které má objednatel dle smlouvy opatřit k provedení díla, je povinen předat zhotoviteli v době určené ve smlouvě. Není-li toto ve smlouvě obsaženo, musí tak učinit bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy. Důsledky porušení této povinnosti řeší ObZ v ust. § 539 odst. 2. Objednatel nese nebezpečí škody na věcech, které opatřil k provedení díla, a zůstává jejich vlastníkem až do doby, kdy se zpracováním stanou součástí díla. To platí i v případě, kdy tyto věci patří zhotoviteli a ten za ně odpovídá jako skladovatel. Zhotovitel je povinen věci potřebné k provedení díla opatřit v případě, že ze smlouvy nevyplývá něco jiného. V takovém případě nese nebezpečí škody na těchto věcech (§ 539 odst. 3 a § 541). [7]

4.4.4 Stavební deník

Stavební deník musí být veden u staveb, kde provádění stavby vyžaduje stavební povolení nebo ohlášení. Zápisy, týkající se provádění stavby, jsou do něj zaznamenávány pravidelně a bez zbytečného odkladu. Vést stavební deník je povinen zhotovitel stavby nebo v případě stavby svépomocí stavebník. Zápisy do něj může provádět stavebník, stavbyvedoucí, osoba

provádějící kontrolní prohlídku stavby, osoba odpovídající za provádění vybraných zeměměřičských prací či další osoby uvedeny v § 157 odst. 2 Zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavební deník je důležitý zejména v případě budoucích reklamací.

Stavební deník se vede ode dne, kdy byly zahájeny práce na staveništi podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení. Povinnost jeho vedení končí dnem odstranění všech stavebních vad a nedodělků podle kolaudačního rozhodnutí.

Z hlediska obsahu se do deníku zapisují následující záležitosti:

- Všechny důležité okolnosti týkající se stavby
- Časový postup prací
- Odchytky od projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, od podmínek stanovených stavebním povolením anebo jiným stavebním rozhodnutím nebo opatřením
- Další údaje nutné pro posouzení prací stavebním úřadem a ostatními orgány státní správy
- Údaje o odstranění nedostatků (jak vyplývá z kolaudačního rozhodnutí) aj.

Dle Stavebního zákona je stavebník či jiná osoba vedoucí stavební deník **povinna uchovávat** originál stavebního deníku **po dobu deseti let** od právní moci kolaudačního rozhodnutí, případně dokončení stavby, pokud kolaudaci nepodléhá. Stavebník přebírá stavební deník od zhotovitele. [10]

4.5 Splnění díla a předání díla

Pokud není dohodnuto jinak, zhotovitel splní svou povinnost provést dílo teprve řádným ukončením a předáním jeho předmětu objednateli (§ 554 odst. 1 ObZ). Již ve smlouvě je třeba dohodnout **místo a způsob předání díla**. Pokud ve smlouvě není zřejmé místo předání, má se za to, že se předání uskutečňuje v místě, kde se dle smlouvy mělo provádět. V případě stavby je zde jasný předpoklad toho, že předání díla bude v místě jeho výstavby, tedy není nutno místo předání uvádět. Předáním se rozumí to, že je objednateli umožněno v místě předání díla s dílem nakládat. Aby bylo předání úkonem platným, musí být splněna podmínka řádného provedení díla. Má se za to, že i v případě, kdy již objednatel s dílem nakládá, není předání splněno, pokud nedošlo k jeho dokončení.

Je třeba si uvědomit, že samotné převzetí díla neznamena, že dílo v tomto okamžiku nemá vady. Dílo lze převzít i s vadami, avšak je nutno podotknout, že takto převzaté dílo nelze považovat za dílo provedené. Nároky z vad, zejména odpovědnost za vadné plnění je samostatnou kapitolou smlouvy a jejich problematice se bude věnovat podstatná část práce.

Se splněním a předáním díla je spojen **Zápis o předání a převzetí díla**. K sepsání tohoto zápisu postačí to, že jedna ze smluvních stran požádá o jeho sepsání. Je povinností obou stran tento zápis podepsat. Pokud nesouhlasí jedna ze stran s tím, co je v zápisu uvedeno, má právo se k tomu vyjádřit, nicméně nepodepsání je porušením právní povinnosti. Konkrétní obsah zápisu není stanoven, avšak lze doporučit, aby zde byly základní údaje o objednateli a zhotoviteli, dále o díle, které je předmětem smlouvy, datum ukončení, převzetí a nakonec **soupis vad a nedodělků**, kde by také měl být uveden termín jejich odstranění a případné sankce při jejich nesplnění.

U rozsáhlejších smluv o dílo, zejména ve výstavbě, není zápis o předání a převzetí díla jediným dokumentem zachycujícím ukončení a převzetí díla. Ve smlouvě o dílo bývá dohodnuto také **provedení zkoušek**, které lze po jejich úspěšném vykonání pokládat za okamžik provedení díla. Provedení zkoušek je možné i za nepřítomnosti objednatele, pokud byl pozván včas a přesto se nedostavil. Výsledky zkoušky budou zapsány v zápisu.

5 VADY DÍLA

Zásadní a důležitou součástí smlouvy o dílo je část věnovaná odpovědnosti za vady, záručním podmínkám či případným reklamačním nárokům vzniklým z vadného plnění. Samotný ObZ věnuje vadám díla pozornost v § 560 až § 565. Podstatné je umět říci co jsou vady díla a také je definovat. Je nutno si totiž uvědomit, že je v praxi téměř nemožné zhotovit stavbu takovou, která je bez vad a nedodělků a tedy je nutno na budoucí odstraňování vad myslet a smluvně tuto problematiku ošetřit.

5.1 Vymezení vady díla

Dle ObZ § 560 odst. 1 má dílo vady, jestliže provedení díla neodpovídá výsledku určenému ve smlouvě. Při samotném zkoumání toho, zda má dílo vady nebo ne, je nutno si odpovědět na dvě stěžejní otázky a to jaký výsledek díla byl ve smlouvě dohodnut a zdali se po porovnání výsledku díla skutečnost shoduje s dohodnutou podobou ve smlouvě.

Jako základní rozdělení vad lze uvést dělení na **vady zjevné a skryté**, jejichž hlavní příčinou bývá nedostatečná kontrola na staveništi případně špatná koordinace dodavatelů.

- Zjevné: vady, které lze bez většího úsilí rozeznat již při přejímce díla, pokud byla zachována obvyklá (běžná) pozornost
- Skryté: vady, které sice existují v době přejímky, ale nemohly být zjištěny při běžné prohlídce díla. Projeví se až s uplynutím určitého časového úseku (např. netěsnost otopového systému aj.)

Pro **charakteristické vymezení vad** je možno uvést následující příklady:

- Kvalita provedeného díla se neshoduje s výsledkem uvedeným ve smlouvě
- Dílo nelze využít k účelu stanovenému ve smlouvě, popř. pokud ve smlouvě není účel stanoven, věc se nehodí k účelu, ke kterému bývá zpravidla užívána
- Rozsah provedení díla neodpovídá rozsahu ve smlouvě stanovenému
- Dílo má nedodělky
- Nebyl dodržen termín dokončení díla
- Existují právní vady díla
- Vady jako vícepráce za podmínek, že o nich není zmíněno v předmětu díla [6]

V rámci vymezení vad díla lze podrobněji charakterizovat několik výše uvedených vad. Pokud se hovoří o tzv. **bagatelních vadách**, jedná se o případy vad díla, kdy se kvalita díla neshoduje s výsledkem uvedeným ve smlouvě. Tím je myšleno, že se odchyluje nebo je zde rozpor skutečného výsledku díla s tím, co je uvedeno ve smlouvě. Může jít o minimální odchylku, která však může vyvolat podstatný následek. S tím je tedy nutno znovu zdůraznit, že naformulování výsledku díla ve smlouvě je velmi podstatnou záležitostí.

Z hlediska vymezení vad díla se často hovoří o **právních vadách**. Právní vady jsou velmi širokou kapitolou a existuje celá řada variant těchto vad. Možnost jejich existence si musí uvědomovat zejména zhotovitel, protože ten je zde v pozici odborníka a tedy osoby, která by měla tomuto druhu vad zabránit. Ovšem je nutno předpokládat, že i objednatel by měl ke smlouvě přistupovat zodpovědně a pokud se v dané problematice dostatečně neorientuje, neměl by pouze předpokládat a spoléhat v této věci na zhotovitele, ale popřípadě i využít odborníka na danou problematiku, který případně i navrhne možná řešení, která by zabránila vzniku právních vad.

Mezi další možné, a také často objevované **vady ve stavebnictví patří vícepráce** a to za podmínky, že nebyly smluvně promítnuty v předmětu díla. Tedy i v případě kdy vícepráce jsou smysluplné a mnohdy i nutné, jejich nepromítnutí do smlouvy bude vždy znamenat vadné zhotovení díla.

Je nutno si uvědomit, že provedení víceprací beze změny smlouvy o dílo znamená vytvářet dílo s vadami, tedy že vícepráce znamenají vady. Pak je možné řešení a to vyloučit ve smlouvě použitím ust. § 560 odst. 1 ObZ pro provádění eventuálních víceprací požadovaných objednatelem. Nebo vždy když bude objednatel požadovat nějaké práce navíc, změnit předmět díla uvedený ve smlouvě o dílo, nebo na vícepráce uzavřít novou, jinou smlouvu o dílo. [7]

5.2 Odpovědnost za vady díla, nároky z vadného plnění

ObZ uvádí, že zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání. Jestliže však nebezpečí škody na zhotovené věci přechází na objednatele později, je rozhodující doba

tohoto přechodu. Zhotovitel odpovídá za vady díla vzniklé po této uvedené době, jestliže byly způsobeny porušením jeho povinností.²

Pokud je dílo vadné, dochází k pozměnění vztahů mezi objednatelem a zhotovitelem díla založených smlouvou.

Stav díla v době jeho předání je důležitý pro stanovení kvality provedeného díla. Objednatel je oprávněn kontrolovat, zdali zhotovitel provádí dílo dle stanovených podmínek ve smlouvě. Pokud dojde k odklonění od smluvních podmínek, má objednatel právo požadovat odstranění vad vzniklých neodborným či nesprávným prováděním díla. Objednatel však má zhotoviteli poskytnout dostatečnou lhůtu k odstranění takto vzniklých vad, a pokud tomu tak zhotovitel neučiní a jeho další jednání by nadále vedlo k **podstatnému porušení**, odklonu od smlouvy, má v takovém případě objednatel právo **od smlouvy odstoupit**. Možnost odstoupení od smlouvy je podmíněna tím, že objednatel včasně oznámil volbu svých nároků.

Mezi **nároky z vadného plnění** lze v případě **podstatného porušení smlouvy** (již kromě výše uvedeného odstoupení od smlouvy) po zhotoviteli požadovat:

- Odstranění právních vad
- Opravu díla
- Slevu z ceny díla
- Smluvní pokutu (ve stavebnictví je běžnou součástí smluvního ujednání)

Lze též požadovat provedení náhradního díla objednatelem, avšak ve výstavbě tomu není možné, jelikož zde je předmět díla (stavba) ve vlastnictví objednatele.

V případě **porušení smlouvy nepodstatným způsobem** má objednatel právo požadovat:

- Odstranění vad (nejde-li vada odstranit, může objednatel od smlouvy odstoupit)
- Slevu z ceny díla

² RABAN, P. et. al. Obchodní zákoník. 5. dopl. vyd. Praha: EUROUNION, 2007. 776 s. \nl{ } ISBN 80-7317-060-4.

Nyní ještě podrobněji ke **slevě z ceny díla** jako jednomu z možných nároků při vadách dodávky. V řadě smluv jsou dohodnuta kritéria, která určují přiměřenost slevy. Jelikož snažit se o jejich vymezení až v situaci, kdy došlo k vadnému plnění a vztahy mezi objednatelem a zhotovitelem jsou napjaté je ne příliš vhodné, tedy je nutno zavčas vymežit výši slev. ObZ uvádí, že sleva z ceny díla by měla být v takové výši, která odpovídá rozdílu mezi hodnotou, kterou by dílo mělo bez vad a jakou má pokud je s vadami.

Existují také případy, kdy zhotovitel za vady neodpovídá, a tedy nároky z vadného plnění nebudou objednateli přiznány. A to například když:

- Objednatel dá zhotoviteli nevhodné pokyny, na něž jej zhotovitel upozornil, avšak objednatel na nich i nadále trval
- Objednatel neoznámil vady bez zbytečného odkladu poté, co je zjistil, měl zjistit, nebo mohly být zjištěny při vynaložení odborné péče (u staveb do pěti let od předání)
- Zhotovitel též neodpovídá za vady, vzniklé v důsledku živelné události

5.3 Záruka na jakost díla, záruční podmínky

Problematika záruky za jakost díla nevyplývá přímo z ObZ, **záruku za jakost je tedy nutno potvrdit smlouvou**, kdy si účastníci mohou ve smlouvě sjednat záruku za jakost díla, kterou přejímá zhotovitel díla závazek, že dílo bude po určitou smluvenou dobu způsobilé ke smluvenému užívání. Za vady díla, na něž se vztahuje záruka za jakost, odpovídá zhotovitel v rozsahu této záruky (ObZ § 560). V § 563 ObZ je dále uvedeno, že se záruce za jakost díla věnují § 429 až 431 zákoníku, kde je záruka za jakost dále upravena.

Zárukou za jakost (funkčnost) díla přejímá zhotovitel závazek, že předmět díla bude po určitou dobu způsobilý ke smluvenému, jinak obvyklému účelu nebo že si po tuto dobu zachová smluvené, jinak obvyklé vlastnosti. Záruka musí být poskytnuta vždy písemně (§ 428 ObZ odst. 1).³

V kapitole vymezení vad díla byly definovány možné typy vad, které mělo dílo v době jeho předání a převzetí. Vyskytují se též **vady záruční**, které se u díla projeví až v záruční době

³ PRAŽÁK, Z. Smlouva o dílo. 2. přeprac. vyd. Praha: LINDE, 2007. 222 s. ISBN 80-7201-660-1.

a lze je tedy v záruční době reklamovat. **Záruční doba** začíná běžet ode dne předání díla (§ 563 ObZ). Záruka bývá součástí smluvního ujednání, kde je řešen rozsah a délka záruční doby, po kterou zhotovitel odpovídá za vady, které by objednatel případně reklamoval. Ve stavebnictví je nutno doporučit vypracování **reklamačního řádu** (podrobněji rozveden v praktické části práce), kterým se firmy mohou v případě reklamací řídit.

Délka záruční doby je odlišná dle povahy díla. Běžná záruční doba, např. u zařizovacích předmětů domu, je stanovena v délce 24 měsíců. U stavby nebo její části činí však záruční doba dle § 646 odst. 3 občanského zákoníku 36 měsíců. Na některé části stavby může být též záruka kratší, ale ne méně než 18 měsíců. Ve stavebnictví se často setkáme s tím, že je zde garance záruky na konstrukci stavby, popřípadě střešní krytinu podstatně delší a to i v řádu patnácti a více let. Nároky ze záruky je objednatel povinen uplatnit nejpozději poslední den záruční doby. Záruka mívá zpravidla přednost před reklamační lhůtou (objektivní).

5.4 Náhrada škody, smluvní pokuta

Právní úpravě náhrady škody, jakožto rozsahu náhrady škody, vynaloženým nákladům a náhradě průměrného zisku se ObZ věnuje v § 378 až § 381 (tato ustanovení nejsou uvedena ve výčtu § 263 ObZ a řadí se mezi dispozitivní). Nárok na náhradu škody vznikne v případech, kdy dojde k porušení povinnosti dané smlouvou a oprávněné osobě vznikne určitá škoda. Mezi porušením a vznikem škody musí být příčinná souvislost. Rozsah náhrady škody je ve výši veškeré vzniklé škody, tedy je nahrazena v plné výši (i ušlý zisk). Existují však okolnosti, při kterých je vyloučena odpovědnost za škodu (§ 374 ObZ) a to, že byla neodvratitelná a také v době jejího vzniku nepředvídatelná, případně je zde překážka bránící povinné osobě ke splnění jí daných povinností platnou smlouvou o dílo (v souladu u ust. ObZ).

V souvislosti s těmito ustanoveními je nutno také zmínit, že povinnost náhrady škody lze v určitých případech vyloučit sjednáním přiměřené smluvní pokuty, k čemuž se v praxi často přistupuje. Problematika smluvní pokuty je v ObZ řešena v § 300 až § 302 ObZ.

Smluvní pokuta, jak vyplývá z výše uvedeného textu, je sjednávána pro případy porušení smluvních povinností, jako například:

- Prodlení se splněním díla pro zhotovitele

- Prodlení se zaplacením peněžitých plnění ze strany objednatele (zálohy, faktury, doplacení celkové částky ceny díla)
- Prodlení s odstraněním reklamovaných vad

Běžné je uvedení konkrétní částky (např. 10.000 Kč v případě nepředání základní desky ve stanoveném termínu) či určitého procenta (v případě prodlení zhotovitele s termínem dokončení díla je běžné 0,05% z celkové ceny díla za každý den prodlení a taktéž v případě prodlení objednatele s jednotlivými platbami se sjednává pokuta 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení) v případě porušení těchto smluvních povinností. Je však nutno dodat, že zaplacením takové smluvní pokuty není zhotovitel zbaven povinnosti splnit své smluvní závazky, počínaje dokončením díla a konče odstraněním všech vad a nedodělků vzniklých na díle (stavbě).

II. PRAKTICKÁ ČÁST

6 PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI RD RÝMAŘOV S.R.O.

Problematiku uzavírání smlouvy o dílo z pohledu realizace staveb a následné záruky lze demonstrovat na mnoha případech počínaje stavbami technologicky a stavebně velmi náročnými jako výstavba dálnic, mostů či tunelů až po stavby méně složitých objektů jako je realizace rodinných domů. V této práci bude problematika uzavírání smlouvy o dílo objasňována na projektech společnosti RD Rýmařov s.r.o., zabývající se výstavbou a montáží dřevostaveb. Realizace domu nebo rekonstrukce bydlení zasáhne dříve nebo později velkou část populace a je tedy dobré získat orientaci v problematice uzavírání smlouvy o dílo a dalších aspektech s tím v praxi spojených.

6.1 Základní údaje o firmě

Společnost RD Rýmařov s.r.o. je firmou zabývající se výrobou a montáží rodinných domů a bytových domů a objektů občanské vybavenosti na bázi dřevostavby. Společnost byla založena v roce 1968 jako státní podnik. Její hlavní náplní byla realizace staveb založených na německém systému OKAL, z něhož postupně přešla na jinou novou technologii výstavby, založenou na bázi prefabrikovaného dřeva. V roce 1993 došlo k její privatizaci a zahájení samostatné hospodářské činnosti. Tato společnost s více jak čtyřicetiletou tradicí již za svou existenci zrealizovala více než 20 000 staveb, čímž si dopomohla k současnému postavení největšího výrobce dřevostaveb v České republice. Dodržování přísných norem EU a výroba staveb majících nízké energetické nároky přispěly k tomu, že společnost v posledních letech rozšířila svou působnost také do jiných zemí Evropy jako je Rakousko, Německo, Slovensko, Švýcarsko nebo Řecko.

Společnost RD Rýmařov s.r.o. má celou řadu smluvních partnerů, kteří napomáhají s propagací jejích projektů, ale také s jejich kompletací. Mezi hlavní partnerské obchodní společnosti patří:

- FERMACELL: Výrobce a dodavatel sádrovláknitých desek
- ISOVER: Tepelné, zvukové a protipožární izolace
- KASARD: Výroba schodišť a dveří
- KM BETA: Střešní krytina
- STOMIX: Omítky

- GIENGER: Rozvody vody a topení
- RAKO: Obklady, dlažby

6.2 Technologie výstavby ve smyslu předcházení vadnému plnění

Technologie výstavby společnosti RD Rýmařov s.r.o. prošla řadou modernizací. Konstrukce domů je zhotovena na bázi lehké prefabrikace dřeva. Hlavní nosné prvky jsou tvořeny dřevěnou smrkovou konstrukcí. Technologie výstavby spočívá ve formě výroby jednotlivých dílců (panelů) na automatických linkách, což je zárukou vysoké přesnosti a kvality. Na místo realizace stavby jsou kamiony dovezeny jednotlivé díly dřevostavby, ve většině případů i celé stěny, které jsou vyrobeny v závodě zaškolenými zaměstnanci, čímž se předchází vzniku vad a nedodělků v rámci konstrukce dřevostavby. Technologie výstavby společnosti RD Rýmařov s.r.o. se vyznačuje řadou vlastností, přispívajících ke stále větší oblíbenosti dřevostaveb ve srovnání se zděnými a betonovými konstrukcemi. V dnešní době již neplatí to, co bylo dříve spojováno s dřevostavbami typu OKAL (synonymum spíše nekvality), naopak rodinné domy poskytují vysokou kvalitu a pohodu jak při výstavbě tak i bydlení.

Současná technologie klade důraz na zdravotní nezávadnost používaných materiálů, šetrnost k životnímu prostředí, takto provedené stavby mají velmi nízké energetické nároky díky kvalitní izolaci obvodových a stropních konstrukcí, vysokou životnost a dobré protipožární vlastnosti, což naplňuje trend trvale udržitelného rozvoje.

K vadám a nedodělkům dochází u této technologie z velké většiny teprve až při samotné montáži stavby a dokončovacích pracích a jsou pak následně řešeny na základě smluvních a reklamačních podmínek stanovených smlouvou.

Se zřetelem na předcházení vzniku možných vad a nedodělků je zapotřebí uvědomit si následující skutečnosti. Téměř s jistotou lze říci, že každá stavba má v okamžiku jejího předání nějaké vady či nedodělky. Mohou být menšího charakteru ve formě drobných vad, ale též takového rozsahu, který přímo brání v užívání stavby. V takovém případě je namístě se zamyslet, zda tomu bylo možno předejít výběrem jiné kvalitnější stavební firmy. Též samotná volba technologie výstavby může přinést řadu problémů nebo jim naopak předcházet.

Lze tedy doporučit výběr takové stavební firmy, jejíž technologický postup je natolik vypracovaný, že sám skýtá záruku toho, že stavba bude kvalitně a dobře provedena. Je zejména důležité dbát na kvalitní technický dozor, který zajistí hladký průběh výstavby a také bude věnovat značnou pozornost tomu, aby nebyly na skryté vady navázány další technologické procesy, jelikož jejich následné odstraňování je v takovém případě velmi náročné.

6.3 Analýza projektů společnosti RD Rýmařov s.r.o. s důrazem klade- ným na vady a nedodělky

Společnost RD Rýmařov s.r.o. realizovala za svou mnohaletou existenci velkou řadu projektů v oblasti výstavby bytových a rodinných domů a objektů občanské vybavenosti. Největším zahraničním projektem se stala **výstavba 180 rodinných domů v Německém Cochemu**, jejichž realizace proběhla v červenci roku 2006.

Jako významný tuzemský projekt lze uvést **výstavbu 45 bytových domů** čítajících 315 bytových jednotek **v obci Chýně**, jejichž realizace proběhla během let 2005 až 2007.

Jako další významné projekty rozsáhlejšího charakteru lze dále jmenovat výstavbu řadových rodinných domů v Hruškách u Břeclavi, bytových domů ve městě Mikulov, Luka nad Jihlavou či Brno – Dolní Heršpice. Realizace těchto projektů proběhla v minulých třech letech, přičemž se shodně vyskytla řada problémů ve formě vad a nedodělků, které bylo nutno řešit se všemi dotčenými smluvními stranami, přes investory projektů, smluvní partnery, kteří se nějakým způsobem výstavby nebo přípravy projektů účastnili a další menší subdodavatele.

Nyní následuje krátké zhodnocení vad a nedodělků realizovaných projektů výše uvedených. Postup při řešení vyřizování reklamací, případně odstraňování vad a nedodělků je předmětem dalších kapitol.

Výstavba bytových domů Brno – Dolní Heršpice

Projekt výstavby 21 bytových domů čítajících 120 bytových jednotek byl zahájen v listopadu 2008 a dokončen na konci dubna 2009.

Při realizaci stavby musela být řešena řada nedostatků, zejména následující:

- Vady a nedodělky z titulu dodávek a provádění prací nepřímo uvedených projektovou dokumentací a nekonkretizovaných konečnou specifikací
- Popis rozsahu dodávky pouze všeobecného charakteru, daného projektem a požadavky standardu RD Rýmařov s.r.o. pro rodinné domy nikoli pro bytové domy
- Vznik dodatečných požadavků na práce z důvodu zabezpečení staveniště – přístupové cesty a chodníky k okolním firmám, kdy byly využívány komunikace města a během montáže musely být zabezpečeny náhradní přístupy po dohodě s městem a okolními firmami
- Nezabezpečeny zdroje elektrické energie, kdy vlastníkem trafostanice nebyly rozvodové závody ale soukromá firma

Odstranění vad a nedodělků poté probíhalo vždy následně po projednání se zástupci obou smluvních stran za přítomnosti dotčených subdodavatelů většinou v termínech do 14 dnů.

Výstavba rodinných domů realizovaných společnostmi RD Rýmařov s.r.o.

Společnost RD Rýmařov s.r.o. má ve své internetové a katalogové nabídce více jak 20 typizovaných projektů rozdělených do šesti modelových řad a to Solo, Nova, Largo, Dimenze, Kubis a City, které je možno dále upravit dle individuálních požadavků zákazníka. Také je možnost zhotovit individuální projekt, což je ale finančně náročnější vzhledem k nutnosti zpracovat individuální realizační dokumentaci, provést změnu nastavení výrobní linky apod. Nejčastěji reklamované závady vznikají zejména až při montáži a dokončovacích pracích.

U rodinných domů RD Rýmařov s.r.o. se vyskytovaly v posledních třech letech zejména následující vady:

- Špatně zhotovená střecha, špatně provedené oplechování
- Vadné provedení fasády – špatně ukončená fasáda ve spojitosti s osazením oken, parapetů, vstupních dveří a ukončení fasády v návaznosti na základovou desku
- Chybně nebo nedostatečně provedená izolace mezi spodní a horní stavbou, zejména její ukončení s ohledem na konečné terénní úpravy
- Rosení kolem filtru
- Praskliny ve spojích jednotlivých stěn a stropů

- Nedokončené některé prvky na rozvodech
- Okna špatně seřizena, poškozena, chybějící krytky na oknech

Tyto vady a nedodělky jsou dále řešeny na základě reklamací uplatňovaných objednatelem u společnosti RD Rýmařov s.r.o. na základě smluvních podmínek daných smlouvou a podpůrně též ObZ. Vady a nedělky mohou být způsobeny dvojitým způsobem a to, že vada vznikla v důsledku špatné montáže nebo šlo přímo o vadu materiálu, za kterou by následně odpovídala firma tento materiál dodávající. Postup je však takový, že vždy objednatel nejprve kontaktuje firmu RD Rýmařov s.r.o. a ta jako zhotovitel stavby následně tuto vadu řeší buď vlastními silami, nebo se svým dodavatelem na základě podmínek sjednaných mezi nimi. Postup při uplatňování reklamací v záruční době je dále řešen v návrhové části BP.

6.4 SWOT analýza společnosti RD Rýmařov s.r.o.

Pro účely diagnostiky vnitřního a vnějšího prostředí společnosti RD Rýmařov s.r.o. slouží analýza jejich silných a slabých stránek jakožto faktorů, které snižují nebo zvyšují výkonnost firmy a jsou firmou přímo ovlivnitelné. Dále analýza příležitostí a hrozeb externího prostředí, kde jednotlivé faktory jsou pro podnik těžko kontrolovatelné a tudíž je zapotřebí jejich přesné identifikace. U silných stránek je nutno dbát zejména o jejich maximalizaci, naopak u slabých o jejich minimalizaci. Příležitosti by měly být firmou správně využity a hrozby pokud možno co nejvíce eliminovány.

Silné stránky:

- Zavedená a stabilní společnost v oblasti výroby a montáže dřevostaveb na českém trhu
- Moderní technologie, nízké energetické nároky staveb
- Vysoká rychlost výstavby
- Garance ceny
- Široké spektrum nabízených typizovaných projektů, realizace individuálních projektů
- Vlastnictví certifikovaného systému řízení kvality dle normy ISO 9001, dále certifikátů kvality ETA podle ETAG 007
- Rychlé vyřízení reklamací v případě vad a nedodělků

- Dlouhá záruční doba na konstrukční prvky

Slabé stránky:

- Nedostatečná propracovanost propagačních materiálů
- Nedostatečná síť externích pracovišť sloužících ke komunikaci se zákazníky
- Absence právního oddělení připravujícího jednotlivé smluvní typy
- Nedostatečná pružnost v obměně projektů a reakcí na moderní trendy
- Zastaralá nabídka typizovaných projektů zejména z pohledu vnějšího architektonického ztvárnění

Příležitosti:

- Zavedení nových technologií
- Navázání spolupráce s dalšími partnery
- Zlepšení propagace firmy
- Rozšíření spektra nabízených typových projektů
- Rozšiřování své působnosti na další zahraniční trhy
- Posílení své pozice na trhu v oblasti výstavby dřevostaveb

Hrozby:

- Dlouhodobě trvající negativní dopad ekonomické krize ve stavebnictví a s tím související další propad poptávky ve stavebnictví
- V souvislosti s ekonomickou situací neochota bank poskytovat úvěry na nové developerské projekty
- Propad cen na trhu nemovitostí
- Nedostatečná obnova nabízených projektů
- Nová konkurence na tuzemském či zahraničním trhu

7 KONKRÉTNÍ PŘÍPADY SMLUV O DÍLO

Smlouva o dílo je jednou z nejčastěji frekventovaných a používaných smluv v oblasti výstavby nemovitostí. Správné a důsledné vypracování jednotlivých kapitol smlouvy je základním předpokladem úspěšného provádění stavby, ale především pomáhá předcházet řadě nedorozumění a problémů, se kterými se v průběhu výstavby, ale i po jejím ukončení a předání lze setkat. Je zapotřebí věnovat značnou pozornost jak už právně platnému znění smlouvy, tak i formulaci jednotlivých kapitol, zejména s důrazem kladeným na vady a nedodělky, jakožto jedné z nejdůležitějších ne-li nejdůležitější částí smlouvy. Po podpisu nedostatečně propracované smlouvy je pozdě si uvědomit, zejména ze strany objednatele, že byla uzavřena smlouva značně nevýhodná, v níž chybí řada důležitých ustanovení. Zejména v případě vad a nedodělků smluvní nedostatky způsobí komplikace při vymáhání jejich odstranění např. z důvodu absence smluvních pokut v případě prodlení zhotovitele při jejich odstraňování. V krajním případě se také může stát, a není to výjimkou, že s odstraněním vad a nedodělků firma natolik otálí nebo se dokonce chová, že se jí to netýká, že nezbude nic jiného, než si je odstranit na vlastní náklady nebo vše řešit soudní cestou.

7.1 Analýza smluv o dílo realizovaných společnostmi RD Rýmařov s.r.o.

V kapitole analýza projektů společnosti byly představeny největší projekty společnosti v minulých letech a v současnosti realizované. Ve smlouvách o dílo společnosti je zakotveno ustanovení, že je nelze zpřístupnit dalším osobám (třetí osoba) z důvodu aby jiná společnost nezískala informace, za jakých podmínek stavební firma poskytuje své služby, jaké jsou smluvní ceny, případně aby bylo zabráněno zkopírování projektu, který bývá zpravidla přílohou smlouvy. Z tohoto titulu nebude v následující části práce přímo uvedeno, o jaký projekt se jedná, a smlouvy o dílo v některých bodech nebudou konkretizovány.

Pro případ uzavírání smluv o dílo s konečným spotřebitelem – běžným občanem se smlouva o dílo uzavírá dle občanského zákoníku. Pokud je protistranou v uzavírané smlouvě o dílo jiný podnikatelský subjekt – např. developerská firma je smlouva uzavírána dle obchodního zákoníku.

Jako příloha č. 1 (Standardní smlouva o dílo společnosti RD Rýmařov s.r.o.) této práce je smlouva o dílo, kterou společnost RD Rýmařov s.r.o. v roli zhotovitele uzavírá se svými

obchodními partnery, pro které realizuje výstavbu bytových a rodinných domů. Ve smlouvě je uvedeno standardní znění jednotlivých kapitol. Jejich analýza bude zaměřena zejména na podstatné části, u kterých bude proveden podrobnější rozbor. Předmětem této práce není citace konkrétních údajů ve smlouvách, to je možno nahlédnout v příložené vzorové smlouvě.

Již v teoretické části bakalářské práce bylo vymezeno, jaké náležitosti musí právně platná smlouva o dílo obsahovat. Jedná se o uvedení smluvních stran, předmětu díla a jeho ceny (popř. jejího určení), což je však v případě stavby rodinného či bytového domu zcela nedostačující. Obsáhlost a specifičnost jednotlivých kapitol smlouvy o dílo ve výstavbě je důležitá zejména ve chvíli výskytu určitého problému a nutnosti jeho řešení. Jinou specifikaci bude mít zajisté smlouva o dílo, jejímž předmětem bude výstavba rodinného domu nebo naopak bytového domu, zejména z hlediska její obsáhlosti. Tudíž určitý vhodný vzor či šablonu sice lze vytvořit, avšak je třeba myslet na to, že každý projekt má své zvláštnosti a charakteristické rysy, které je třeba do smlouvy zakomponovat a případně ji rozšířit o některá další ustanovení či je mírně obměnit.

V **hlavičce smlouvy** je uvedeno, že se jedná o **SMLOUVU O DÍLO a je uzavřena dle obchodního zákoníku**. Tuto formulaci v různých obměnách, někdy i se zněním paragrafů lze sledovat na všech smlouvách o dílo společností uzavřených. Uvedení číselného označení je v případě častého uzavírání smluv o dílo obdobného znění vhodné pro lepší orientaci v nich.

V označení **účastníků smlouvy** je nutno brát zřetel na to, aby údaje zde vyplněné byly pravdivé a tedy je nutno si tyto údaje vždy překontrolovat (jak ze strany objednatele tak i zhotovitele) a ujistit se zda jsou na správných místech uvedeny vždy správně. Při specifikaci smluvních stran jsou ve smlouvě dále uváděny následující údaje:

- Název společnosti s uvedením její právní formy, popř. celé jméno objednatele a zhotovitele, případně kým je společnost zastoupena (uváděna celá jména osob a jejich funkce, pokud za společnost nevystupuje statutární orgán, uvádí se, na základě čeho uvedená osoba smlouvu podepisuje – plná moc)
- V tomto oddílu smlouvy bývají kromě osob oprávněných k jednání ve věcech smluvních uvedeny i osoby oprávněné jednat ve věcech technických (stavbyvedoucí za dodavatele, technický dozor za objednatele)

- Celé znění adresy objednatele, zhotovitele
- Identifikační číslo, u plátců DPH je uvedeno i daňové identifikační číslo
- Pokud se jedná o společnost zapsanou v obchodním rejstříku, pak údaje o tomto zápisu
- Bankovní spojení
- Kontaktní údaje (telefon, fax, e-mail)

Jako další část smlouvy o dílo zpravidla následuje **předmět smlouvy**. U rozsáhlejších staveb, jako jsou bytové domy, jí však mnohdy předchází kapitola **podklady pro uzavření smlouvy**. Uvedení výchozích podkladů (projektová dokumentace, rozsah dodávky, specifikace jednotlivých bytových či rodinných domů, stavební povolení, pozemková parcela, na níž se výstavba realizuje atd.) jako samostatné kapitoly smlouvy o dílo lze jistě doporučit. U smluv o dílo na realizaci rodinných domů jsou tyto údaje uváděny společně s přesnou specifikací díla a všemi jeho parametry až jako součást **předmětu plnění (díla)**.

V předmětu plnění je dále důležité uvést všechny aspekty díla a jeho podobu přesně vyprecizovat aby bylo jasno, jaká stavba, s jakými parametry má vzniknout. Z velké části se předmět díla odvolává na konkrétní číslované přílohy, které tvoří nedílnou součást smlouvy.

Jako následující kapitolu smlouvy o dílo společnost RD Rýmařov s.r.o. zařazuje **termín a místo plnění**. Zde je uváděno kdy dojde k zahájení prací, kdy k ukončení, případně za jakou dobu se zhotovitel zavazuje splnit předmět plnění. Zahájení stavebních prací je zpravidla spojeno s několika požadavky na objednatele, jako je např. předání pravomocné kopie stavebního rozhodnutí, zhotovení základové desky pro výstavbu domu, zabezpečení přístupu pro mechanizaci při montáži, přípojky elektrického proudu apod. V této části smlouvy bývá také dohodnuto (ale může být i v jiné části), jak budou smluvní strany postupovat, případně jaké sankce budou proti nim uplatněny, pokud nebudou dodrženy termíny stanovené smlouvou, nebo vydána potřebná pravomocná rozhodnutí důležitá k zahájení prací.

Cena díla, jakožto další významná kapitola smlouvy, je uvedena buď včetně DPH, nebo bez DPH (objevuje se obojí). Je zde nutno doporučit rozepsání ceny na tři položky a to jaká je celková suma, sazba a výše DPH a částka bez DPH. Dále zde také bývají uvedeny případy, za jakých může být cena změněna (dojde-li k dodatečně sjednaným změnám díla, ke změně sazby DPH, aj.). Je také nutno vymežit, co cena obsahuje a co ne. Zda zahrnuje

všechny náklady spojené s realizací díla (jako je i zařízení staveniště, likvidaci odpadů, atd.) nebo je bude hradit objednatel.

Jako další ustanovení smlouvy o dílo společnosti RD Rýmařov s.r.o. následuje **fakturace a platební podmínky**. Pravidelně je tato kapitola zahájena formulací zavazující objednatele zaplatit cenu uvedenou ve smlouvě. Platba probíhá obvykle formou záloh, které jsou vázány na jednotlivé fáze realizace díla, kde je také následně určen termín splatnosti. Zbytek sjednané ceny je obvykle splatný na základě konečné faktury, kterou je zhotovitel oprávněn vystavit po předání a převzetí díla. V případě nedodržení termínů splatnosti jednotlivých faktur je objednatel povinen zaplatit 0,05% z neuhrazené částky za každý den prodlení.

Následující části smlouvy o dílo řeší **provádění díla a kontrolu připravenosti staveniště a montáž**. Vymezuji řadu povinností a závazků, kterými se smluvní strany musí řídit od přejímky staveniště přes realizaci až po jeho vyklizení. Z uzavření smlouvy o dílo dle ObZ a jeho ustanovení, týkajících se smlouvy o dílo, vyplývá pro zhotovitele řada práv a povinností, které jsou zakomponovány v konkrétním znění jednotlivých částí smlouvy. Je na smluvních stranách, aby si tyto povinnosti a závazky vymezipily co nejpřesněji a v takovém rozsahu, který zajistí relativně hladký postup realizace projektu. Jejich obsah je určován jednak vztahem mezi nimi, ale také zněním předpisů, norem a obchodních zvyklostí, jak je patrné již dle prvního bodu kapitoly, kdy se zhotovitel zavazuje svou činnost při zhotovování díla provádět podle ověřené projektové dokumentace a v souladu se stavebním zákonem a závaznými technickými požadavky na výstavbu.

Vzhledem k tomu, že RD Rýmařov s.r.o. provádí ve většině případů až montáž horní stavby rodinných a bytových domů, ne však inženýrských sítí a základové desky, je ve smlouvě podrobně řešena kontrola připravenosti spodní stavby, která musí odpovídat podmínkám projektové dokumentace a stavebnímu povolení.

O kontrole se sepisuje **Protokol o připravenosti staveniště**, kde je potvrzeno, že je staveniště ve stavu způsobilém pro zahájení montáže. V opačném případě je objednatel vyzván k nápravě, teprve až je vše v pořádku, je zahájena montáž. Dále je zhotovitel povinen o pracích, které provádí, vést **stavební deník**, kterému je často věnována samostatná kapitola smlouvy. Záleží na smluvních stranách, jak široce si svá práva, povinnosti a další závazky dohodnou. Záleží taktéž na povaze díla, lze totiž sledovat určité odlišnosti zejména u práv zhotovitele v případě uzavírání smlouvy na bytové nebo rodinné domy, také záleží na tom,

v jaké pozici tuto smlouvu společnost RD Rýmařov s.r.o. uzavírá, zdali jako objednatel nebo zhotovitel.

V této pasáži smlouvy jsou také řešeny **dodací podmínky**, v jejichž znění je uvedeno místo provádění díla, věci, které má zajistit dodavatel a které naopak zhotovitel, dále konkrétní, specifické podmínky provádění díla, často je uváděn i způsob kontroly. V řadě smluv je uvedena jako samostatná kapitola také **dozor objednatele**. Sám ObZ říká, že má objednatel dle § 550 ObZ právo vykonávat na stavbě dozor a zejména sledovat, zda práce zhotovitele jsou prováděny podle platného projektu stavby, atd.

Záruční doba a odpovědnost za vady jsou kapitoly smlouvy, které je nutno rozpracovat tak, aby pokrývaly a konkretizovaly všechna práva a povinnosti, související s vadným plněním a uplatňováním záruk. Pokud zde některé důležité body nebudou řešeny, může dojít k situaci, že si každá ze zúčastněných stran bude následně obhajovat pouze své zájmy a práva a vykládat si znění jednotlivých bodů po svém. Vzhledem k tomu však bývá konečná domluva velmi složitá a komplikovaná, nemluvě o zhoršení vztahů a postoji smluvních stran k sobě navzájem.

Záruční doba začíná běžet po odstranění vad a nedodělků na díle uplatněných objednatelem při převzetí díla. Každá závada během této záruční doby bude odstraněna na náklady zhotovitele. Je možno do smlouvy přímo zakomponovat délky jednotlivých záručních lhůt, ale také zde lze odkázat přímo na reklamační řád společností vypracovaný. Pokud zde odkaz na reklamační řád není, bývá v této části smlouvy popsán postup při uplatňování reklamacce, případně kdy objednatel není oprávněn uplatňovat reklamační plnění (tedy je nutno určit rozsah odpovědnosti zhotovitele), dále jaké má povinnosti v případě rozpoznání vady u díla vůči zhotoviteli, ale také zhotovitel vůči objednateli uplatňujícímu reklamaci. Je nutno si vše přesně vymezit aby v případě vzniklé vady a uplatňování reklamacce nedošlo k žádným nesrovnalostem.

V kapitole **předání a převzetí díla** je řešeno jaké podmínky musí stavba splňovat ve chvíli jejího předání a převzetí. S touto konečnou fází je spojeno jednak úspěšné provedení všech předepsaných zkoušek, ale také předložení, předání nebo vyplnění nezbytných dokladů, jako jsou:

- Revizní zprávy
- Stavební deník

- Potvrzení o provedených zkouškách, atesty použitých materiálů a výrobků, prohlášení o shodě
- Jednotlivé záruční listy na kompletační a doplňující výrobky
- Zápis o předání a převzetí díla
- Ostatní doklady stanovené platnými právními normami

Je zde také uvedena povinnost objednatele doplatit konečnou cenu díla ve stanovené lhůtě, dále řešen postup a případné sankce v případě odmítnutí objednatele převzít dílo, následky nedostavení se jedné ze smluvních stran k předání a převzetí aj. Uvedení povinnosti zhotovitele odstranit vady a nedodělky ve stanovených termínech by mělo být samozřejmostí.

V některých smlouvách je následovně uváděna kapitola **smluvní pokuty** (ale ne vždy), kde je zakotveno oprávnění jedné ze stran účtovat druhé straně smluvní pokuty pro případ neplnění povinností (závazků) vyplývajících ze smlouvy. Tyto pokuty a jejich výše se týkají zejména opožděného odstraňování vad a nedodělků, prodlení zhotovitele s předáním díla ve sjednaném termínu, případně za opožděné vyklizení staveniště po termínu nebo za prodlení objednatele s úhradou peněžitých závazků vůči zhotoviteli.

Změna smlouvy může být také samostatnou kapitolou smlouvy nebo lze toto ustanovení zakomponovat do jiné. Je zde zpravidla uváděno, že lze smlouvu písemně změnit pouze písemným číslovaným **dodatkem ke smlouvě** kdy jiné zápisy, protokoly či ústní dohody se za změnu nepovažují.

Kapitola **odstoupení od smlouvy** stanovuje, při porušení kterých smluvních podmínek je objednatel nebo zhotovitel oprávněn od uzavřené smlouvy odstoupit. Jsou zde uváděny zejména případy, v součinnosti s ObZ, kdy jedna ze stran porušila svou povinnost zásadním způsobem. Jako příklad si můžeme uvést možnost odstoupení zhotovitele od smlouvy z důvodu nezaplacení ceny díla objednatelem a to ani v náhradní lhůtě.

V závěrečných částech smlouvy jsou uvedena ujednání, upozorňující na určitá práva a povinnosti, která nebyla zakomponována do předcházejících kapitol. Jedno z těchto konečných ustanovení **vyšší moc** osvobozuje od odpovědnosti smluvní strany za úplné nebo částečné nesplnění smluvních povinností způsobené vyšší mocí, přičemž strana, která není schopna z těchto důvodů plnit své smluvní závazky, o tom musí neprodleně informovat druhou stranu.

Kapitoly **duševní vlastnictví a důvěrnost** jsou ustanoveními informujícími zejména objednatele o tom, že veškeré náležitosti ve smlouvě uvedené, jakožto i přílohy, které jsou součástí smlouvy, nelze nikde zveřejnit či publikovat, případně kopírovat. Zhotovitel se tak chrání vůči úniku pro něho důvěrných a důležitých informací, které si nepřeje dále zveřejňovat, aby nebyly nijak zneužity.

V **závěrečném ustanovení** jsou uváděny různé doložky a formulace, prohlašující, že změny obsahu smlouvy lze doplnit pouze písemně a to formou dodatku, dále je zde uveden počet výtisků smlouvy, doložky o utajení obsahu smlouvy, kdy smlouva nabývá účinnosti, odkazy na jednotlivé přílohy smlouvy a podobně.

Na závěr je do smlouvy vyznačeno datum, místo podpisu a smlouva je stvrzena podpisy zástupců obou smluvních stran.

7.2 Reklamační řád, výše poskytovaných záruk

Reklamační řád je dokumentem informujícím zákazníka (objednatele) zejména o podmínkách uplatnění odpovědnosti za vady, o délce záručních lhůt a o postupu při uplatňování reklamace.

Údaje uvedené v reklamačním řádu by měly tvořit nedílnou součást uzavřené smlouvy o dílo, případně by v ní měl být uveden odkaz na něj. Společnost RD Rýmařov s.r.o. má sice reklamační řád vypracovaný ale má podobu spíše vnitropodnikového metodického pokynu, který ke standardní smlouvě o dílo na výstavbu rodinných a bytových domů uzavírané dle ObZ nepřikládá.

V reklamačním řádu jsou vymezeny **podmínky uplatňování odpovědnosti za vady** (v souladu s platným zněním ObZ) tak, aby bylo jasno, kdy zhotovitel za vady dodávky odpovídá a kdy ne. Nelze totiž na zhotoviteli požadovat uplatnění nároku z odpovědnosti za vady vždy a bezpodmínečně. Je nutno vymežit, v jakých případech zhotoviteli odpovědnost za vady zaniká nebo se na něj nevztahuje (vady byly způsobeny nahodile z vnějších příčin, vady způsobené zásahem jiných, třetích, osob atd.).

V reklamačním řádu je vymezena podmínka pro zachování záruky, že odstranění veškerých vad, nedodělků a provedení záručních oprav může provádět pouze zhotovitel nebo jím určená dodavatelská firma (autorizovaný servis) a objednatel se zavazuje dodržovat pokyny

k užívání díla a jeho částí i zařizovacích předmětů. V případě nedodržení těchto podmínek ztrácí objednatel nárok na uplatnění reklamací v záruční době.

Další důležitou částí reklamačního řádu je uvedení **záručních lhůt** na jednotlivé prvky stavby, jako jsou části konstrukce, střešní krytina, okna nebo dveře. V případě kompletačních či doplňujících výrobků jsou záruční lhůty zpravidla uváděny na samotných záručních listech těchto výrobků, které by dále měly být řádně potvrzeny zhotovitelem díla. Společnost RD Rýmařov s.r.o. poskytuje mnohaletou záruční dobu na konstrukční prvky.

- Na předmět plnění jako takový (tedy stavební dílo) je poskytována záruka na kvalitu provedení díla v délce 36 měsíců
- U oken (plastová, dřevěná), vnějších dveří, radiátorů a termoizolačních omítek je ve výši 5 let
- Na ostatní výrobky dodané zhotovitelem je dle ObZ záruka v délce 2 roky, pokud není v technických podmínkách stanovena jiná lhůta

Další část reklamačního řádu se věnuje samotnému **postupu při uplatňování reklamace** v záruční době. V případě uplynutí reklamační lhůty by již tento postup nemohl být uplatněn. V této části je důležité upozornit objednatele, aby písemně a bez zbytečného odkladu uplatnil reklamaci u zhotovitele na jeho adresu.

V okamžiku doručení řádné písemné reklamace (kdy za dodržení písemné formy se považuje rovněž sdělení učiněné faxem či e-mailem) se všemi formálními náležitostmi jako je jméno, příjmení, č. smlouvy o dílo, popis reklamované vady a jejich projevů, termín, kdy je možno objednatele navštívit, návrh na způsob řešení reklamace objednatelem, se pozastavuje běh záruční lhůty, který bude obnoven až po vyřízení reklamace.

Objednatel by měl brát zřetel na to, že je povinen zajistit veškerá opatření vedoucí k zabránění šíření škody. Zhotovitel totiž neodpovídá za vady způsobené liknavým přístupem objednatele. Je tedy důležité se o této záležitosti v reklamačním řádu zmínit.

V řádu se dále uvádí, kdy bude vada zpravidla odstraněna, tj. nejpozději do 30 dnů ode dne uplatnění reklamace. Je možné tuto lhůtu po dohodě s objednatelem prodloužit.

Poslední část reklamačního řádu řeší **postup při odstranění vad** - jako je vyplnění Zázpisu o odstranění vad podepsaného objednatelem, kterému by měla být vzápětí předána také jeho jedna kopie.

7.3 Způsoby školení zaměstnanců

Jedním s významných nástrojů prevence z hlediska předcházení případných vad a nedodělků je zejména periodické školení zaměstnanců, probíhající formou seminářů, školení, nebo samostudia. Společnost RD Rýmařov s.r.o. školí své zaměstnance zejména na pravidelných radách, které jsou uskutečňovány 1x týdně v sídle společnosti.

Společnost vždy v pondělí pořádá **projektovou radu** a v úterý **zakázkovou radu**, které se účastní zainteresovaní pracovníci dle potřeby. Na těchto radách jsou stanoveny prioritní cíle a konkrétní úkoly jednotlivých pracovníků, dále jsou stanoveny jasné zásady, které musí zaměstnanci a vedoucí jednotlivých divizí dodržovat.

Projektová rada vždy probíhá u hlavního inženýra, kde jsou probírány jednotlivé technické zakázky a možnosti jejich provedení spolu s problémy, které by se mohly vyskytnout. Dále též řeší konkrétní zakázky, jak je speciálně nutno upravit typový projekt na danou zakázku, kdy bude možno projekt realizovat, zařadit do výrobního programu, případně je řešena technická realizovatelnost jednotlivých projektů.

Na zakázkové radě se řeší zejména finanční problematika, optimální vytížení výrobních kapacit či využití zaměstnanců.

Zúčastnění pracovníci těchto rad jsou dále povinni informovat své podřízené. Z obou dnů je zpracován zápis přístupný na firemním intranetu všem zainteresovaným, byť nepřítomným osobám.

Právní porady poskytuje k jednotlivým zakázkám externí právník, a to jak pracovníkům obchodu, tak i technického úseku a stavbyvedoucím montáží.

Zaměstnanci ve výrobě jsou povinni absolvovat **školení bezpečnosti a ochrany zdraví při práci**, což je dáno zákonem. Dále jsou školení v oblasti technologických a výrobních postupů, využívaných společností při výrobě. Jejich dovednosti jsou nadále rozšiřovány a obnovovány dle aktuálních potřeb a obměny výrobního programu.

7.4 Provádění kontrol uzavíraných smluv

Kontrolu smluv společnosti RD Rýmařov s.r.o. provádí zpravidla obchodní zástupci v jednotlivých regionech, kteří tyto smlouvy prověřují a dále zpracovávají pro potřeby zařazení do harmonogramu výroby a montáží, profinancování apod.

Jelikož společnost RD Rýmařov s.r.o. nemá právní oddělení, které by se zabývalo vypracováním jednotlivých smluvních typů a jejich úpravami na konkrétní projekty, nechala si připravit externě najatým odborníkem několik smluvních vzorů smlouvy, které využívá na jednotlivé typové projekty. Konkrétní údaje individuální pro daný projekt jsou doplňovány až následně.

Kontrolu smluv na typové projekty, realizované společností RD Rýmařov s.r.o. provádí obchodní zástupce a jeden z asistentů firmy.

Podpis a uzavření smlouvy provádí jednatel RD Rýmařov s.r.o. Při atypických smlouvách provádí úpravy externí právník, spolupracující se společností i v dalších otázkách právního poradenství. Smlouvy pro zahraniční akce, mimo stálých smluvních partnerů, jsou řešeny obchodním ředitelem s externí právní kanceláří.

8 ANALÝZA SMLUVNÍCH NEDOSTATKŮ

Při pohledu o několik let zpět, kdy ekonomika prudce rostla a stavební firmy zažívaly jedno z nejlepších období své existence, šlo jen zřídka spatřit smlouvy propracované z pohledu záručních podmínek a sankcí stejně vůči oběma stranám. Firmy se podpisu pro ně nevýhodných smluv bránily a tedy přirozeně při dostatku zakázek a ochotě zákazníků zaplatit za realizaci stavby velké finanční částky byly kladeny přísné podmínky zejména vůči objednateli. Smlouvy byly často jednostranně stavěné, pro objednatele nevýhodné se spoustou sankcí a postihů.

Současná situace na stavebním trhu se však s příchodem ekonomické krize značně obrátila a je pro stavební firmy více než znepokojivá. Prudký pokles poptávky po nemovitostech, nejistota lidí spojená s obavami o ztrátu zaměstnání a vysoké ceny nemovitostí uměle vyšponované v době stavebního boomu přivedly řadu stavebních firem do situace, kdy bojují doslova o přežití. Se snahou udržet si určitou ziskovost a stav zaměstnanců jsou nuceni jít s cenami dolů a také se už příliš nebrání podpisu smluv o dílo, kde jsou vůči nim kladeny přísné smluvní podmínky, spojené se značnými zárukami a postihy také vůči zhotoviteli.

Při rozboru smluv o dílo společnosti RD Rýmařov s.r.o. byla provedena analýza znění a náplně jednotlivých kapitol. V řadě případů by však bylo vhodné některé z kapitol doplnit o některá ustanovení, aby se v případě vyskytnutí problému nedostaly smluvní strany do konfliktu. Je nutno připomenout, že smlouva slouží zejména k tomu, aby důkladně ošetřila a pokryla všechnu problematiku, se kterou se při realizaci díla a v případě výskytu vad lze setkat a dala jasný návod, jak v takové situaci postupovat. Čím více je smlouva propracovaná, tím méně nejasností a konfliktů v budoucnu vznikne.

8.1 Nejčastější vady uzavíraných smluv

Mezi obecně nejčastěji se vyskytující vady uzavíraných smluv patří nedostatečná specifikace a obsáhlost jednotlivých částí kapitol. Může se stát, že předložená smlouva o dílo zhotovitelem objednateli k podpisu bude natolik strohá, že v ní některá důležitá část vůbec nebude řešena, případně bude jen obecně vymezena, což sice platnost smlouvy neohrozí, avšak pro objednatele její absence nebo nekonkrétnost může v budoucnu způsobit řadu problémů. Je zapotřebí zvážit, zdali je vůbec dobré o podpisu takové smlouvy uvažovat a nadále s firmou spolupracovat, jelikož již předložení takto odbyté smlouvy zhotovitelem

napovídá, že stejně nezodpovědně bude přistupovat i k samotné realizaci díla. Nedostatečné znění jednotlivých kapitol, ustanovení v nich uvedených, jejich rozsah, informovanost o zhotoviteli, nebo i nesolventnost objednatele a jeho laxní přístup k celé věci jsou zejména hlavními příčinami vzniklých problémů při realizaci díla, ale také smluvních vad.

V jednotlivých ustanoveních smlouvy o dílo od definování účastníků smlouvy až po závěrečná ujednání a to nejen u společnosti RD Rýmařov s.r.o., je možno se setkat zejména s následujícími smluvními vadami a nedostatky:

- Neuvedeno ustanovení, dle jakého zákona smluvní strany smlouvu o dílo uzavírají, tedy jakými ustanoveními se budou účastníci smlouvy dále řídit
- Existuje možnost nepravdivosti, neúplnosti údajů uvedených smluvními stranami v části účastníci smlouvy, nutno překontrolovat údaje oběma stranami (výpis z obchodního rejstříku apod.)
- Ve smlouvě není zakomponováno ustanovení „Význam a účel smlouvy“ s jehož obsahem mohou být spojeny závažné právní důsledky
- Není věnována dostatečná pozornost všem podkladům, dokumentům a přílohám smlouvy, souvisejícím s úspěšnou realizací projektu a tyto nejsou uvedeny v podobě příloh jako nedílná součást smlouvy
- Bývají nedostatečně definovány parametry v předmětu díla, jeho nepřesná specifikace může být v případě vzniku vad problémem
- Chybí v kapitole předmět smlouvy uvedení formulace, že je předmětem plnění závazek zhotovitele provést dílo pro objednatele řádně, včas a v kvalitě specifikované ve smlouvě, aby nedošlo k situaci, kdy zhotovitel tvrdí, že po něm přeci nebylo vyžadováno, aby bylo dílo provedeno správně (i to se, v horších případech, stává)
- Jsou nedostatečně definována všechna práva a povinnosti související s přípravou staveňišť, provedením díla a jeho ukončením a předáním – je zapotřebí přesně charakterizovat, kdo má jaké činnosti na starosti, co na čí náklady bude prováděno, kdo zajistí dokumentaci, zkoušky, apod., je nutno uvést konkrétní důsledky nedodržení smluvních povinností
- Do smlouvy není zakomponováno zádržné či pozastávka, která bude v rukou objednatele až do doby odstranění všech vad a nedodělků

- Ve smlouvě nejsou dostatečně definovány záruční podmínky, v případě neuvedení záručních lhůt a postupu při uplatňování reklamace nutno doporučit uvést přímo ve smlouvě odkaz na reklamační řád
- V ustanovení smlouvy o dílo, týkajícím se záruk, není sjednána záruka za jakost (zhotovitel díla přejímá závazek, že dílo bude určitou smluvenou dobu způsobilé ke smluvenému užívání)
- Smlouva neobsahuje jasnou definici sankcí v případě nesplnění podmínek jedné ze smluvních stran spolu s termíny, kdy musí být tyto nedostatky napraveny
- Často jsou ve smlouvě uváděny sankce jen vůči objednateli, nedostatečně jsou definovány sankce vůči zhotoviteli, což způsobuje špatnou vymahatelnost objednatelům v případě vadného plnění
- V případě odpovědnosti za vady díla zhotovitelem smlouva uvádí pouze závazek zhotovitele vady odstranit, ale neobsahuje již přesné určení termínu odstranění spolu s jasnou výší sankce - pokud nejsou uváděny přesné termíny, není se pak na co odkazovat
- Smlouva necharakterizuje přímo co vada je a co není, je nutno uvést jejich jasné vymezení a následně povinnosti a práva zhotovitele a objednatele v rámci této problematiky
- Smlouva nedefinuje kritéria, při nichž má objednatel právo na přiměřené snížení ceny, např. sleva z ceny díla by měla být ve výši, odpovídající rozdílu mezi hodnotou, kterou by dílo mělo bez vad a hodnotou jakou má pokud je s vadami (dle ObZ)
- Nedostatečně řešeno vedení stavebního deníku, všechny povinnosti a práva s ním spojená, zejména u složitějších staveb, ne vždy zcela postačí zákonná úprava stavebního deníku u technologicky náročnějších staveb
- Co se týká možnosti odstoupení od smlouvy, je sice uvedena v ObZ, často jsou ale rozšířeny ve smlouvách o další důvody, zejména výhodné pro zhotovitele

8.2 Hlavní příčiny smluvních nedostatků

Jednu z hlavních příčin smluvních nedostatků ve smlouvách o dílo uzavíraných společností RD Rýmařov s.r.o. lze shledat v absenci **právního oddělení firmy**, které by se staralo o přípravu veškerých smluv a odborně by vždy smlouvu o dílo přichystalo na každý jednotlivý projekt, případně ji individuálně upravilo. Společnost RD Rýmařov s.r.o. má totiž vy-

pracováno několik smluvních vzorů externím právníkem, které využívá na konkrétní projekty v závislosti na typu, rozsahu a způsobu platby za dílo. Např. zdali objednatel platí cenu díla hotově (převodem na účet zhotovitele), či prostřednictvím úvěru. Přichystané vzory totiž ne vždy obsáhnou všechny konkrétní náležitosti a specifika daného projektu. Což není až takovým problémem v případě typových projektů, jelikož postup při takové stavbě je mezi pracovníky dobře znám a výstavba takového domu je téměř běžnou rutinou. Avšak v případě individuálních změn u typizovaných projektů nebo realizaci plně individuálního projektu již může dojít k některým nedostatkům, zejména v nedostatečné specifikaci předmětu díla, jeho parametrech atd.

Je zapotřebí si též uvědomit, že společnost RD Rýmařov s.r.o. je na jedné straně zhotovitelem a zároveň navrhovatelem smluv o dílo v případech, kdy se jedná o výstavbu a montáž horních staveb rodinných a bytových domů ale na druhé straně vystupuje v případech, kdy je zejména při výstavbě bytových domů investorem celé akce jako objednatel (smlouvy o dílo na zhotovení inženýrských sítí a spodní stavby domů apod.).

V souvislosti s tím je častým problémem **jednostrannost smluv** o dílo, předkládaných objednateli stavebními firmami. Je tedy nutno zdůraznit, že je před podpisem smlouvy zapotřebí dbát zejména na to, aby pro objednatele nebyla smlouva nevýhodná a aby obsahovala i případné postihy vůči zhotoviteli. To je jedním ze základních předpokladů. Objednatel by měl dále mít velmi podrobně prostudovanou část smlouvy zabývající se zárukami a sankcemi, jelikož nemůže od zhotovitele očekávat, že předloží smlouvu takovou, která by pro něj byla nevýhodná. Často se také stává, že objednatel nevěnuje dostatečnou pozornost smluvním nedostatkům při možnosti vad a tudíž je pak při jejich vzniku nemile překvapen tím, že právě jeho konkrétní případ ve smlouvě řešen není.

Je v zájmu strany, která podepisuje předložený návrh smlouvy o dílo, navrhnout případné změny, které by ji co nejvíce chránily. Pokud k tomu znalosti v problematice uzavírání smluv nestačí, je třeba oslovit odborníka, který smlouvu řádně projde a případné změny v zájmu svého klienta navrhne. Taková investice v řádu maximálně tisíců korun se jistě vyplatí. Pokud by se vyskytly nějaké vážné problémy a smlouva by danou problematiku dostatečně neřešila, případně řešila, ale spíše ve prospěch protistrany, může být konečným důsledkem podpisu takto pojaté smlouvy ztráta daleko větších finančních prostředků než platba za odborné rady zkušeného právníka.

Z výše uvedeného vyplývá, že jako hlavní příčiny smluvních nedostatků lze tedy uvést zejména hlavně **nekonkrétnost a nedostatečnou propracovanost smluv**. Případně je to i způsobeno nekorektností zhotovitelské firmy, která se na takto záměrně nevýhodně sepsanou smlouvu odvolává s tím, že to ve smlouvě není řešeno a tudíž objednateli nevzniká nárok na nápravu, náhradu či opravu. Z tohoto pohledu je nesmírně důležitý výběr seriózní a spolehlivé dodavatelské stavební firmy. Není tudíž dobré vybírat stavební firmu pouze na základě ceny, kterou požaduje za realizaci díla, ale také podle referencí, způsobu a úrovně komunikace a ochoty snažit se najít kompromis pro obě strany výhodný.

9 NÁVRHOVÁ ŘEŠENÍ

9.1 Postup při řešení vad, nedodělků a reklamací v záruční době

Každá stavební firma by měla mít vypracovanou organizační normu, jejímž účelem by byl popis podpůrného procesu při vyřizování stížností a reklamací. Rozsah této normy by se vztahoval zejména na ředitele jednotlivých divizí, stavbyvedoucí, manažery integrovaného systému a další případně pověřené pracovníky.

Při předání stavby objednateli je nutno doporučit sepsání **Předávacího protokolu a Protokolu o odstranění nedodělků**. Pokud je stavba předána v pořádku, tedy na ní není shledána žádná zjevná závada, měly by být položky Protokolu o odstranění nedodělků proškrtány a do Předávacího protokolu tato skutečnost zaznamenána.

Pokud se na stavbě vyskytnou vady a nedodělky, musí být do Protokolu o odstranění nedodělků přesně zaznamenáno, o jakou vadu či nedodělek se jedná spolu se závazným termínem jejich odstranění. V případě nedodržení lhůty pro odstranění vady může být zhotoviteli stavby započítána pokuta stanovená smlouvou o dílo. Body nedodělků musí být zaznamenány jak v předávacím protokolu, tak i v protokolu o odstranění nedodělků shodným způsobem.

Může dojít k situaci, kdy zhotovitel není schopen včasné doručit na místo stavby materiál sloužící k odstranění vad a nedodělků, v takovém případě by se měl zhotovitel svému zákazníkovi písemně omluvit a uvést důvody prodlení aby proti němu nebyly uplatněny případné sankce stanovené smlouvou. To se však nevztahuje na případ, kdy nedodržení termínu bylo způsobeno živelnou pohromou. Toto ujednání je nutno doporučit uvést ve smlouvě o dílo.

Další variantou je, že v době předání stavby na ní nelze sledovat žádné viditelné vady či nedodělky, které se však objeví až po uplynutí určité doby. V tomto případě se již bude jednat o **reklamace** (záruční vady). Zde je zákazník povinen o vzniklé vadě neprodleně informovat servisní oddělení (viz reklamační řád), které udělá potřebné kroky vedoucí k odstranění vady.

Každá reklamace by také měla být zaznamenána a archivována na oddělení, zabývajícím se vyřizováním reklamací. Samotné vyřízení reklamace by měla řešit vždy divize, která dané dílo realizovala, prostřednictvím pověřeného pracovníka, který též zjistí, zda se jedná o

reklamaci v záruční době, jakým způsobem může být reklamáce uplatněna a dále, jaké lhůty pro vyřízení reklamáce jsou určeny. Dále by neprodleně měla následovat písemná odpověď zákazníkovi (např. do 2 pracovních dnů), v níž by bylo uvedeno potvrzení převzetí reklamáce, případně odmítnutí reklamáce (po uplynutí záruční doby apod.). V případě potvrzení reklamáce by měla následovat dohoda o termínu, kdy odstranění reklamáce proběhne, kdy samotné jednání na místě by mělo být následující:

- Prohlídka reklamované vady (např. do 7 pracovních dnů od obdržení písemné reklamáce po domluvě se zákazníkem uplatňujícím reklamací)
- Uznání reklamáce případně její zamítnutí ve lhůtě dané smluvními podmínkami (v případě zamítnutí nutnost uvedení důvodu a písemné informování zákazníka o této skutečnosti)
- Odsouhlasení termínu odstranění vady (v technicky proveditelné lhůtě)
- Zajištění potřebných opatření k odstranění vady

Po odstranění reklamované vady, ať už samotnou organizací či subdodavatelem organizace, by mělo dojít k vyhodnocení reklamáce a přijetí případných opatření. Reklamáce by měla být posouzena z hlediska její příčiny a také by mělo být přijato řediteli divizí či příslušnými odpovědnými pracovníky preventivní nebo nápravné opatření. Následně by měly být všechny dokumenty týkající se příslušné reklamáce uloženy a archivovány. Je vhodné doporučit organizaci vedení příslušné statistiky, uvádějící počet reklamací v daném roce případně posledních dvou, třech letech s náklady vynaloženými na jejich vyřízení.

Nutno podotknout, že společnost RD Rýmařov s.r.o. takto pojatou evidenci a statistiku reklamací nevede a nevyhodnocuje si ji. Její vedení je nezbytně nutno doporučit i pro jejich potřebu jako jednu z cest zefektivnění výroby zejména s ohledem na případné předcházení dalším budoucím reklamacím například volbou jiného výrobního postupu či výběrem jiného materiálu nebo dodavatele.

V předchozích kapitolách bylo uvedeno, že RD Rýmařov s.r.o. má vypracován vlastní reklamační řád, který však není standardně ke smlouvám o dílo přikládán a slouží spíše pro vnitropodnikové potřeby. Je vhodné tento reklamační řád přiložit jako číslovanou přílohu ke smlouvě v případech, kdy RD Rýmařov s.r.o. vystupuje v roli zhotovitele. Pro případ, že vystupuje v roli objednatele, je nutno při přípravě smlouvy o dílo na vypracování rekla-

mačního řádu též trvat, protože obsahuje záruky a postupy, které jsou pak následně uplatňovány vůči konečnému odběrateli.

Dále je zapotřebí doporučit zakomponovat do smlouvy o dílo ujednání, že pokud zhotovitel neodstraní vady a nedodělky či reklamované závady v určeném termínu, může si objednatel závady nechat odstranit na vlastní náklady a takto vynaložené finanční prostředky po zhotoviteli požadovat a ten je povinen mu je proplatit.

Vhodným nástrojem na vymáhání odstranění vad a nedodělků či odstranění závad v době trvání záruční lhůty jsou **pozastávky z fakturace ceny za dílo**, většinou stanovené v procentuelním podílu z ceny díla. V této souvislosti záleží i na ekonomickém postavení zhotovitele a jeho pozici na trhu, v jiné vyjednávací pozici se nachází firma, podepisující smlouvu o dílo na výstavbu jednoho nebo několika málo domů, v jiné situaci je velká developer-ská firma, která si sjednává smlouvu na realizaci mnoha bytových domů (projekt Brno - Dolní Heršpice).

9.2 Způsoby vyřízení reklamací po záruční době

Pokud se vada objeví po uplynutí záruční doby, existuje jen malá pravděpodobnost, že reklamace této vady bude uznána a na náklady zhotovitele odstraněna. Po uplynutí reklamační lhůty již vůči objednateli zhotovitel nenese žádné garance a záruky a tedy uplatnění reklamace již není namístě.

Nejlepší postup v případě, že se objeví vada až po uplynutí záručních lhůt, je obrátit se nejprve na zhotovitele díla, popřípadě jeho prostřednictvím na subdodavatele, kteří stavbu realizovali. Pokud je firma solidní a dbá na dobré jméno, **může**, ale **není povinna** na požadavky zákazníka na odstranění takto vzniklých vad, v případě prokázání, že se jedná o závadu spojenou s technologií výstavby, popř. byl nesprávně použit materiál, apod. reagovat a takto vzniklou vadu odstranit na její náklady nebo za zvýhodněných podmínek. Jelikož však byl objednatel při podpisu smlouvy o dílo zcela seznámen i se záručními podmínkami a délkou záručních lhůt, není povinen zhotovitel objednateli při reklamaci po záruční době vyhovět.

Po uplynutí záruční lhůty objednatel provádí opravy na své vlastní náklady. Může se při výskytu závad obrátit buď na původní zhotovitelskou firmu, nebo již může oslovit jinou stavební firmu, která mnohdy za nižší náklady nebo v kratší lhůtě vzniklou vadu opraví.

ZÁVĚR

Bakalářská práce blíže seznámila čtenáře s problematikou smlouvy o dílo uzavírané dle obchodního zákoníku z pohledu realizace stavby a následné záruky.

Cíle stanovené v úvodu bakalářské práce byly zapracovány a následně rozebrány v textu práce jakožto její stěžejní body. V teoretické části byla věnována pozornost zejména průzkumu odborné literatury, na základě kterého byly charakterizovány důležité body, týkající se problematiky uzavírání smlouvy o dílo. Byla zde odlišena zákonná úprava smlouvy o dílo dle obchodního a občanského zákoníku a následně byly popsány důležité kapitoly smlouvy z hlediska jejího teoretického obsahu spolu s vymezením možných vad, nedodělků a záručních podmínek, které jsou jedny z nejdůležitějších, ne-li nejdůležitějšími kapitolami smlouvy, zejména z pohledu objednatele.

V praktické části byla charakterizována společnost RD Rýmařov s.r.o. z pohledu zadaného tématu spolu s analýzou jí uzavíraných smluv a následně byly také vyhodnoceny v praxi nejčastěji vyskytované smluvní nedostatky spolu s jejich hlavními příčinami. V návrhové části byl popsán postup a navrženy interní pokyny při odstraňování vad a nedodělků v době předání díla a vyřizování reklamací v záruční a po záruční době, což by mohly být hlavní vhodné nástroje, využívané společností RD Rýmařov s.r.o. při odstraňování vad a nedodělků či závad v době trvání záruční lhůty.

Jako jeden z nejdůležitějších poznatků v rámci problematiky uzavírání smlouvy o dílo je zapotřebí znovu zdůraznit nutnost přesného a dostatečného definování každé z kapitol smlouvy, jelikož v případě problémů bude takto propracovaná smlouva zárukou toho, že nedojde k případným nedorozuměním a sporům mezi smluvními stranami. To je zapotřebí zdůraznit zejména z pohledu objednatele, protože ten bývá smlouvou častěji znevýhodněn, jelikož zhotovitelé často předkládají smlouvy pro ně výhodné a málo propracované, tudíž je pro objednatele následně těžké vymoci si případná smluvně vymezená práva, avšak nedostatečně definovaná a tudíž složitě vymahatelná. Základním předpokladem je tedy již první krok a to správný výběr dodavatele díla, od kterého je pak následně očekáván odpovědný přístup ke zhotovování díla, profesionální práce a korektní postoj a přístup k řešení problémů nejen v rámci výstavby ale i po předání díla a v době běhu záručních lhůt.

V praxi se však bohužel často stává to, že už ani v rámci záruky není možno se domoci uznání reklamace a stavební firmy jen hledají záminky, jak se reklamačnímu plnění vy-

hnout. Dochází také k tomu, že ještě v době trvání záručních lhůt firma či její generální dodavatelé zkrachují nebo zaniknou a není již u koho záruky uplatňovat. Důležité je tedy ještě před realizací projektu a samotným podpisem smlouvy o dílo prověřit historii firmy, skladbu zaměstnanců a najít kladné reference, které budou alespoň částečnou zárukou toho, že firma bude fungovat nejméně po dobu trvání záručních lhůt a na případné reklamace reagovat.

Zákonné normy, týkající se uzavírání smluv o dílo nikdy nemohou v plné šíři pokrýt složité vztahy mezi firmami ve stavebnictví a specifika jednotlivých projektů a není v této oblasti možno vše vyřešit direktivními právními ustanoveními. Firmám podnikajícím v oblasti výstavby by spíše napomohla lepší vymahatelnost práva a rychlejší průběh a ukončování soudních sporů. V dnešní době se menší firmy spíše vzdají svých zákonných nároků neboť soudní řešení sporů je pro ně z hlediska nároků na čas, finance a odbornost zaměstnanců problematické.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

MONOGRAFICKÉ PUBLIKACE

- [1] Česká republika. Zákony II/2010 - Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Český Těšín: PORADCE, 2010. 768 s. ISSN 1802-8276.
- [2] Česká republika. Zákony IV/2010 – Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Český Těšín: PORADCE, 2010. 368 s. ISSN 1802-8292.
- [3] ELIÁŠ, K., RABAN, P. a kol. Obchodní smlouvy. 1. Vyd. Praha: PRÁCE, 1993. 144 s. ISBN 80-208-0277-0.
- [4] MAREK, K., ŽVÁČKOVÁ, L. Obchodní podmínky, obchodní zvyklosti a vykládací pravidla. 1. vyd. Praha: ASPI, 2008. 296 s. ISBN 978-80-7357-333-1.
- [5] PELIKÁNOVÁ, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 4. aktualiz. vyd. Praha: ASPI, 2004. 607 s. ISBN 80-7357-009-2.
- [6] PRAŽÁK, Z. Smlouva o dílo. 2. přeprac. vyd. Praha: LINDE, 2007. 222 s. ISBN 80-7201-660-1.
- [7] RABAN, P. et. al. Obchodní zákoník. 5. dopl. vyd. Praha: EUROUNION, 2007. 776 s. ISBN 80-7317-060-4.

ELEKTRONICKÁ MONOGRAFIE

- [8] GRULICH, T. *Smlouva o dílo a poctivost obchodního styku* [online]. [cit. 2010-03-10] Dostupný z WWW:
<http://pravniciradce.ihned.cz/321238520d%EDloF00000_d-31>.
- [9] *RD Rýmařov* [online]. [cit. 2010-03-12] Dostupný z WWW:
<http://www.rdrymarov.cz/cs/site/cz_homepage.htm>.
- [10] *Stavební deník* [online]. [cit. 2010-02-20] Dostupný z WWW:
<<http://www.epravo.cz/top/clanky/stavebni-denik-15366.html>>.

ČLÁNEK V ČASOPISE

[11]BRABEC, R. Vady a nedodělky. *Dům a zahrada*. 2009, roč. 14, č. 12, s. 66 – 69. ISSN 1211-7374.

[12]OTTOVÁ, V. Odstraňování závad v záručním termínu. *Dům a zahrada*. 2009, roč. 14, č. 12, s. 60 – 63. ISSN 1211-7374.

OSTATNÍ ZDROJE

Interní materiály společnosti RD Rýmařov s.r.o.

Smlouvy o dílo společností RD Rýmařov s.r.o. uzavírané

Protokol o odstranění vad a nedodělků

Protokol o připravenosti staveniště

Rýmařovské domy – katalog rodinných domů

Prezentační CD společnosti RD Rýmařov s.r.o.

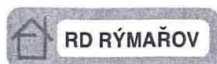
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

aj.	a jiné
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
BP	bakalářská práce
č.	číslo
DPH	daň z přidané hodnoty
ETA	Evropské technické schválení
ETAG	Evropská technická norma
event.	eventuálně
ISO	Mezinárodní organizace pro normy
např.	například
násl.	následující
ObZ	obchodní zákoník
odst.	odstavec
popř.	popřípadě
přeprac.	přepracované
RD	rodinné domy
s.r.o.	společnost s ručením omezeným
ust.	ustanovení
vyd.	vydání
zák.	zákon

SEZNAM PŘÍLOH

PI Standardní smlouva o dílo společnosti RD Rýmařov s.r.o.

PŘÍLOHA P I: STANDARDNÍ SMLOUVA O DÍLO SPOLEČNOSTI RD RÝMAŘOV S.R.O.



RD Rýmařov s.r.o.
8. května 1191/45, 795 01 Rýmařov
www.rdrymarov.cz

Verze bez hypotéky, příp.se slevou za 1.čtvrtletí

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená ve smyslu § 536 a násl. Obchodního zákoníku

Evidenční číslo :

Značka :Rýmařov

I.

Účastníci smlouvy

Zhotovitel: RD Rýmařov s.r.o.,

Se sídlem : ul. 8. května 1191, Rýmařov, PSČ 795 01.

Zastoupená: Mgr. Františkem Látalem, jednatelem společnosti

IČO: 189 535 81

DIČ: CZ 189 535 81

registrovaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 1783

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č.ú. 1840098359/0800

Komerční banka a.s., č.ú. 15401771/0100

Československá obchodní banka a.s., č.ú. 17292193/0300

Telefon: 554 252 111

Fax: 554 252 333

E-mail : info@rdrymarov.cz

Objednatel: 1)

Se sídlem:

Zastoupená:

Zápis OR :

IČ:

DIČ:

Telefonní spojení:

Mobil:

Bank. spojení:

Číslo účtu:

E-mail:

II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem smlouvy je dodávka a montáž prefabrikovaného objektu – domu na bázi dřeva typ , počet kusů **jeden** zhotovitelem pro objednatele. Předmět smlouvy – prefabrikovaný dům je specifikovaný v kmenových technických podmínkách č. vydaných zhotovitelem s tím, že kmenové technické podmínky jsou formou přílohy nedílnou součástí této smlouvy (dále jen Kmenové technické podmínky).
- 2.2. Předmět smlouvy je doplněn na základě dohody zhotovitele a objednatele o požadavky objednatele týkající se vybavení a modifikací, které jsou uvedeny ve specifikačním listě dodávky, který je formou přílohy nedílnou součástí této smlouvy.
- Prefabrikovaný dům spolu se specifikací vybavení a modifikacemi zakotvenými ve specifikačním listě je dále uváděn jako předmět plnění nebo předmět smlouvy.
- 2.3. Předmět plnění bude zhotovitelem postaven na pozemku.č. dle situačního plánu lokality , který je nedílnou součástí této smlouvy. Pozemek se nachází ve vlastnictví obce, Objednatel doložil Smlouvu budoucí kupní na tento pozemek.
- 2.4. Objednatel se zavazuje zaplatit cenu díla způsobem a v termínech stanovených níže.

III.

Termín plnění

- 3.1. Zhotovitel se zavazuje splnit předmět plnění do 90 dnů od dne písemné výzvy zaslané objednatelem za předpokladu, že tato výzva bude obsahovat kopii pravomocného stavebního povolení a kopii protokolu o úspěšném převzetí základové desky, data úspěšného převzetí základové desky zhotovitelem a dokončit a předat dílo dle čl. II. této smlouvy do 30 pracovních dnů od zahájení montáže.
- Předpokládaný termín zahájení montáže předmětu plnění: **4. čtvrtletí s možností plnění v předstihu**
- 3.2. Zhotovitel se nedostane do prodlení s plněním svých závazků dle této smlouvy, pokud objednatel nesplní své závazky stanovené v čl. II., V. ,VI. a VII. této smlouvy. V takovém případě stanoví zhotovitel nový termín dodávky a montáže předmětu této smlouvy s tím, že smluvní strany podepíší dodatek k této smlouvě upravující nový termín plnění.
- Za prodlení, s důsledky z toho vyplývajících, se považuje překročení sjednaného termínu plnění zhotovitelem o více než 10 pracovních dnů.
- Pokud nedojde k dohodě o dodatku zakotvujícím nový termín plnění je zhotovitel oprávněn od této smlouvy odstoupit dle níže uvedených ustanovení.
- 3.3. Pokud se zhotovitel dostane do prodlení s předáním díla a to o dobu delší než 10 pracovních dnů, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny díla stanovené v čl. IV. odst. 1. za každý týden prodlení. Smluvní strany se dohodly, že maximální limit smluvní pokuty je stanoven na částku odpovídající 25% z ceny díla.

IV.

Cena za dílo

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že cena za provedení celého díla je cenou smluvní a je určena na základě technicky a cenově vyspecifikovaného předmětu plnění ve specifikačním listě dodávky díla, který tvoří nedílnou součástí této smlouvy, ke dni sepsání smlouvy včetně dopravného. Cena díla je uvedena včetně DPH s tím, že zhotovitel je oprávněn tuto upravit v položce DPH dle platné právní úpravy v den vystavení příslušné faktury.
- Takto stanovená cena díla s DPH činí :

Kč:

slovy Kč:

Rozpis ceny:

Zákl. cena Kč:	Nadstandard :	Doprava Kč:
DPH (9%) Kč:	DPH (9%)Kč :	DPH (19 %) Kč:
Celkem Kč :	Celkem Kč :	Celkem Kč :

- a) cena v bodě 4.1 je platná za předpokladu, že bude umožněna proudová výstavba vždy minimálně 3 řadových domů.
- b) při objednání méně než 3 řadových domů bude základní cena zvýšena o 3%.
- 4.2. Výše uvedená cena díla může být upravena zhotovitelem za těchto podmínek :
- a) dojde-li k dodatečně sjednaným změnám díla,
- b) dojde-li od podpisu smlouvy k datu provedení díla k vydání nebo změně obecně závazných právních předpisů s vlivem na cenový předpis, podle kterého je stanovena cena díla,
- c) dojde-li ke změně sazby DPH,
- d) v případě nesplnění kterékoliv z podmínek uvedených v čl. VI. této smlouvy a to ani v náhradní patnáctidenní lhůtě.
- 4.3. Dodatečné požadavky na změny technického provedení předmětu plnění uplatní objednatel u zhotovitele v konečné specifikaci předmětu plnění. Později uplatněným požadavkům objednatele není zhotovitel povinen vyhovět. Jakékoliv změny předmětu plnění musí být zakotveny v dodatku k této smlouvě podepsaném oběma smluvními stranami se stanovením změny termínů plnění zhotovitele a změny ceny díla.
- 4.4. Změnu ceny díla v návaznosti na výše uvedené (bod 4.2. a 4.3.) oznámí zhotovitel objednateli bez zbytečného odkladu písemnou formou obsaženou v návrhu dodatku k této smlouvě. Nepotvrdí-li objednatel novou cenu zakotvenou v dodatku k této smlouvě ve lhůtě stanovené zhotovitelem, má se za to, že nedošlo k dohodě o ceně a zhotovitel má právo odstoupit od smlouvy s důsledky uvedenými níže.
- 4.5. Objednatel se stává vlastníkem předmětu plnění až po jeho úplném zaplacení zhotoviteli. Úplným zaplacením se rozumí zaplacení ceny díla a ceny dalších prací požadovaných objednatelem. Do doby přechodu vlastnictví na objednatele je tento povinen na své náklady udržovat předmět plnění, pokud byl jím tento převzat do užívání a odpovídá za veškeré škody na něm vzniklé od okamžiku převzetí předmětu plnění nebo od okamžiku, kdy je předmět plnění považována za převzatý.

V.**Platební podmínky**

- 5.1. Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli shora uvedenou a smlouvenou cenu díla takto:
- a) objednatel uhradí zhotoviteli cenu díla po protokolárním předání a převzetí díla. Zhotovitel vystaví fakturu se splatností 90 dní.
- 5.2. Konečná faktura díla, kde budou zúčtovány případné již doposud zaplacené zálohy a stanoven případný nedoplatek ceny díla je splatná do 14 dnů od jejího doručení objednateli.
- 5.3. Objednatel se nedostane do prodlení se zaplacením ceny díla, pokud příslušná částka bude v termínu splatnosti připsána na účet zhotovitele.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že veškeré platební vztahy budou uskutečňovány formou faktury.
- 5.5. Smluvní strany se dohodly, že za každý den prodlení s úhradou peněžitého závazku ze strany objednatele je tento povinen zaplatit zhotoviteli kromě zákonného úroku z prodlení i smluvní pokutu ve výši 0,05 % z neuhrazené částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok zhotovitele na náhradu škody.
- 5.6. Po dobu prodlení objednatele s úhradou ceny díla je zhotovitel zbaven povinností předat objednateli doklady k dílu a neodpovídá tak za eventuální škody vzniklé objednateli z výše uvedeného důvodu.

VI.

Podmínky provedení díla

- 6.1. Zhotovitel se zavazuje zajistit autorizovanou projektovou dokumentaci vrchní stavby nutnou pro vydání stavebního povolení a projektové podklady tvaru základové desky v rozsahu půdorys úložné desky včetně doporučených řezů.
- 6.2. Zhotovitel se zavazuje vést stavební deník, týkající se prací, které budou jím prováděny a do kterého bude zaznamenávat postup prací. Objednatel je oprávněn zaznamenávat do stavebního deníku jím zjištěné nedostatky. Vzhledem k tomu, že zhotovitel je jedním z dílčích zhotovitelů stavby nevzniká mu povinnost předávat objednateli stavební deník o průběhu celé stavby.
- 6.3. Objednatel se zavazuje, že při realizaci stavby – díla zajistí zařízení staveniště, tj. kontejnery na úklid staveniště a mobilní WC buňky a po dokončení díla provede likvidaci odpadu a úklid staveniště.
- 6.4. Objednatel se zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost, mimo již výše uvedenou, v tomto rozsahu :
 - a) Zhotovit na svůj náklad, na vlastní nebezpečí a na vlastní zodpovědnost spodní stavbu podle vzorového návrhu zhotovitele nebo dle vlastního zhotovitelem písemně schváleného projektu, podle Kmenových technických podmínek a podle eventuálních dalších podmínek obsažených ve vyjádření zhotovitele k výkresům spodní stavby. Tato musí přesně odpovídat požadavkům zhotovitele. Objednatel je plně odpovědný za veškeré vzniklé škody zhotoviteli a třetím osobám, pokud výše uvedené nesplní.
 - b) Připravit staveniště k montáži včetně zpevněné příjezdové komunikace ke hraně spodní stavby podle Kmenových technických podmínek, resp. dalších podmínek stanovených zhotovitelem, jakož i podle podmínek v této smlouvě uvedených.
 - c) Nejpozději do zahájení montáže předmětu plnění zhotovit všechny přípojky na inženýrské sítě podle podmínek stavebního povolení v definitivním provedení dle projektové dokumentace, respektive dalších podmínek stanovených zhotovitelem.

O splnění závazků dle bodu 3.a) uvědomí objednatel zhotovitele na formuláři "Výzva ke kontrole připravenosti staveniště"
- 6.5. Pro montáž je objednatel povinen zajistit na vlastní náklady dodávku vody a elektřiny. Datum zahájení montáže sdělí zhotovitel objednateli nejpozději 15 dnů před zahájením montáže. Objednatel se zavazuje, že v zimním období k termínu montáže zajistí bezpečnou sjízdnost neveřejných příjezdových komunikací na staveniště - v případě potřeby jejich posyp a očištění základové desky od sněhu a ledu.
- 6.6. Objednatel se dále zavazuje splnit další požadavky zhotovitele na součinnost podle Kmenových technických podmínek dodávky a protokolů o kontrolách spodní stavby a dle faktické situace. Zhotovitel vyrozumí objednatele o svých požadavcích písemně a to dopisem, faxem, e-mailem nebo záznamem ve stavebním deníku.
- 6.7. Objednatel se zavazuje projednat ve stavebním řízení projektovou dokumentaci pro stavební povolení a odpovídá za to, že při situování stavby budou respektovány Kmenové technické podmínky a výstavba objektu předmětu plnění nebude s těmito v rozporu.

VII.

Kontrola připravenosti spodní stavby a staveniště, montáž

- 7.1. Odesláním výzvy ke kontrole připravenosti staveniště prohlašuje objednatel, že tato připravenost odpovídá podmínkám stanoveným v platném stavebním povolení a projektové dokumentaci komplexní stavby ověřené ve stavebním řízení, a zároveň že odpovídá všem detailům projektových podkladů zhotovitele a Kmenovým technickým podmínkám případně upravené projektové dokumentaci objednatele schválené ve smyslu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy ze dne
- 7.2. Objednatel nese důsledky jakýchkoliv změn zhotovitelem neodsouhlasených.
- 7.3. Na základě výzvy objednatel dle čl. 7.1. této smlouvy, provede zhotovitel kontrolu spodní stavby, staveniště a přípojek inženýrských sítí a to nejpozději do týdnů po obdržení výzvy. Termín kontroly sdělí objednateli nejméně 3 dny předem. Objednatel se zavazuje zúčastnit se kontroly a poskytnout při ní nezbytnou součinnost. Pokud objednatel součinnost neposkytne, je zhotovitel oprávněn neuznat připravenost staveniště k zahájení montáže horní stavby s důsledky stanovenými v čl. 7.5.

- 7.4. O výsledku kontroly sepiší smluvní strany protokol o kontrole připravenosti staveniště (dále jen protokol). Zhotovitel v protokolu potvrdí, zda spodní stavba odpovídá rozměrovým kótám pro montáž předmětu plnění, a že staveniště je v daném stavu způsobilé pro zahájení montáže. Nevyjadřuje se k technologické kvalitě stavby ani k jejímu celkovému stavu.
- 7.5. Odmítne-li zhotovitel uznat spodní stavbu, resp. staveniště za způsobilé pro zahájení montáže, uvede příslušné závady v protokolu a stanoví, dle čl. 3.2., na základě následné dohody s objednatelem v protokolu nový termín připravenosti, k jejíž kontrole vyzve objednatel zhotovitele na formuláři "Výzva k opakované kontrole připravenosti staveniště". Pro novou kontrolu, za niž uhradí objednatel zhotoviteli náhradu ve výši prokazatelně vzniklých nákladů splatnou ve lhůtě stanovené ve faktuře zhotovitele, platí přiměřeně ustanovení celého čl. VII.
- 7.6. Nedostaví-li se některý z účastníků k řádně svolané kontrole spodní stavby a staveniště, zaplatí druhému účastníkovi smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč a to ve lhůtě splatnosti stanovené ve faktuře. Náhradou smluvní pokuty není dotčen nárok oprávněné smluvní strany na náhradu škody.
- 7.7. Objednatel je povinen udržovat spodní stavbu i staveniště až do zahájení montáže ve stavu odpovídajícím stavu konstatovanému v protokolu. Nesplní-li objednatel tuto povinnost a podmínky pro montáž a montáž se tím znemožní nebo podstatně ztíží, zhotovitel zahájení montáže odmítne. V takovém případě je objednatel povinen uhradit zhotoviteli veškeré vzniklé náklady v plné výši za každý den prodlení objednatele až do uvedení spodní stavby, resp. staveniště do původního stavu.
- 7.8. Montáž předmětu plnění bude provedena po předchozím odsouhlasení stavební připravenosti zhotovitelem.

VIII.

Ukončení a předání předmětu plnění

- 8.1. K převzetí předmětu plnění vyzve zhotovitel objednatele zápisem do stavebního deníku tak, aby mu výzva byla sdělena nejpozději 3 dny před termínem přijímacího řízení.
- 8.2. Při převzetí vyhotoví smluvní strany předávací protokol. Po podpisu předávacího protokolu přechází užívací práva k předmětu plnění na objednatele a zhotoviteli vzniká právo na zaplacení zbytku konečné ceny a to i tehdy budou-li v zápise o předání a převzetí konstatovány řádnému užívání a kolaudaci nebránící drobné vady a nedodělky. Vzniknou-li takové vady dohodnou smluvní strany v předávacím protokolu lhůty k jejich odstranění.
- 8.3. Nedostaví-li se některá ze smluvních stran přes řádnou výzvu k předání a převzetí předmětu plnění, zaplatí druhému smluvní straně smluvní pokutu Kč 5.000,- za každý den z prodlení s převzetím dokončeného předmětu plnění. Tato pokuta je splatná ve lhůtě uvedené ve faktuře.
- Nedostaví-li se objednatel k převzetí ani v termínu, který zhotovitel nově stanoví, považuje se předmět plnění tímto dnem za odevzdaný a převzatý a zhotoviteli vzniká právo na vyfakturování a zaplacení konečné ceny, a to ve lhůtě stanovené ve faktuře.
- 8.4. Odmítnutí převzetí předmětu plnění pro vady bránící řádnému užívání a/nebo kolaudaci musí objednatel bezodkladně a písemně oznámit zhotoviteli s podrobným uvedením vad předmětu plnění. Zhotovitel je povinen se ke sdělení objednatele o odmítnutí převzetí předmětu plnění vyjádřit do 10 pracovních dnů. Pokud vady vytknuti objednatelem uzná, je povinen jejich příčiny odstranit a to do 10 dnů od písemného uznání vad na předmětu plnění. Pokud zhotovitel vady oznámené objednatelem neuzná, bude jmenovat soudního znalce s cílem posouzení oprávněnosti odmítnutí převzetí předmětu plnění pro vady objednatelem. Stanovisko soudního znalce bude pro obě smluvní strany závazné. Na jeho základě tak buď dojde k odstranění zjištěných vad zhotovitelem nebo k převzetí předmětu plnění objednatelem. Náklady na soudního znalce nese ta smluvní strana, která ve věci neměla úspěch.
- 8.5. Zhotovitel je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý den prodlení s odstraněním každé vady a nedodělku po dohodnutém termínu.
- 8.6. Zhotovitel předá objednateli při předání předmětu plnění (konečné převzetí) následující podklady :
- a) technickou dokumentaci, montážní návod pro provedení montáže podle platných právních předpisů;
 - b) pokyny k užívání a k údržbě předmětu plnění;
 - c) technický popis a plány k instalaci elektrického, sanitárního a topného zařízení, specifikovaný pro příslušný předmět plnění;
 - d) důkazy řádné technické kontroly elektrického zařízení, topného zařízení jakož i zkoušku těsnosti všech vodovodních rozvodů;
 - e) záruční list na střešní tašky;
 - f) návod na použití a záruční listy dodavatelů/ výrobců technických přístrojů.

IX.

Odstoupení od smlouvy

- 9.1. Zhotovitel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případech neposkytnutí součinnosti ze strany objednatele, tak jak je to uvedeno v této smlouvě a to ani v náhradní 15 denní lhůtě. Smlouva takto zaniká dnem doručení písemného odstoupení s uvedením důvodu.
- 9.2. Objednatel se zavazuje, že v takovém případě uhradí zhotoviteli odstupné ve výši 5 % z ceny za dílo, sjednané dle čl. IV, a dále že uhradí veškeré náklady zhotovitele vynaložené v souvislosti s plněním této smlouvy a prokazatelnou škodu vzniklou v souvislosti se zánikem smlouvy.
- 9.3. Objednatel se zavazuje, že pokud dojde k odstoupení od této smlouvy ze strany zhotovitele z důvodu nezaplacení ceny díla objednatelem a to ani v náhradní 10 denní lhůtě, že umožní zhotoviteli přístup k předmětu smlouvy, tj. prefabrikovanému domu, za účelem jeho demontáže a odvozu bez jakéhokoliv omezení. Pokud objednatel tento svůj závazek nedodrží, je povinen zaplatit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč za každý den prodlení, počítáno ode dne určeného zhotovitelem jako dne nástupu na demontáž předmětu plnění.

X.

Záruka

Zhotovitel poskytuje objednateli na předmět plnění záruku za kvalitu provedení díla v délce 36 měsíců. V záruční době bude zhotovitel povinen odstraňovat záruční vady bezplatně a to v obvyklé době po doručení písemné výzvy ze strany objednatele.

XI.

Nedílné součásti smlouvy

- 11.1. Nedílnými součástmi smlouvy jsou tyto přílohy :
- a) Tři paré projektových podkladů typového provedení předmětu plnění;
 - b) Specifikace předmětu plnění (technická);
 - c) Kmenové technické podmínky.
 - d) Situační plán lokality
- 11.2. Podpisem této smlouvy objednatel potvrzuje, že výše uvedené přílohy mu byly předány před podpisem této smlouvy.

XII.

Vyšší moc

- 12.1. Smluvní strany jsou osvobozeny od odpovědnosti za částečné nebo úplné nesplnění smluvních povinností v důsledku vyšší moci. Okolnosti vyšší moci jsou takové, které žádná ze smluvních stran je nemůže ovlivnit. Sem patří války; přírodní katastrofy; rozhodnutí státních orgánů; omezení výroby v důsledku stávk, přerušení dodávky surovin, přerušení dodávky energií; ztížené klimatické podmínky (trvalý déšť po dobu 2 dnů, mrazy od -5°C) apod. Tyto okolnosti musí přímo znemožnit jednání jedné ze smluvních stran orientované na splnění prací.
- 12.2. Smluvní strana, u níž nastala nemožnost plnit své závazky v důsledku vyšší moci, je povinna o této skutečnosti neprodleně informovat druhou stranu a učinit taková opatření ke zmírnění následků vyšší moci, která po ní lze spravedlivě požadovat.
- 12.3. Jestliže trvá tato okolnost déle než tři měsíce, potom se strany do jednoho dalšího měsíce dohodnou na postupu. Jestliže tento měsíc uběhne, aniž by bylo možné docílit dohodu, potom může každá ze smluvních stran od smlouvy odstoupit.

Čl.XIII. Duševní vlastnictví

Touto smlouvou nejsou udělována žádná práva duševního vlastnictví, a proto všechna tato práva duševního vlastnictví, která jsou majetkem jedné ze smluvních stran zůstávají jejím majetkem.

Projektová dokumentace je předmětem ochrany dle autorského práva a smluvní strany se zavazují jí poskytnout veškerou ochranu proti zneužití či zásahům třetích osob.

Čl.XIV. Důvěrnost

14.1. Žádná ze smluvních stran nesmí (bez předchozí písemného souhlasu druhé smluvní strany) kopírovat, prozradit či použít za jakýmkoli jiným účelem, než který stanovuje tato smlouva, jakékoli informace buď technické nebo obchodní povahy, které získala od druhé smluvní strany. Tato povinnost zůstává platná po dobu deseti (10) let od přijetí těchto informací a bude platit i po skončení této smlouvy. Nic zde uvedené se netýká prozrazení informací jakoukoli ze smluvních stran, tam, kde zákon požaduje poskytnout tyto informace příslušným úřadům (subjekt, který oznámí takovýto požadavek druhé straně), ani informací, které jsou:

- i) v jejich osobním vlastnictví (s plným právem je prozradit) ještě před jejich přijetím od druhé smluvní strany, nebo
- ii) které jsou nebo se stanou veřejně známé (jinak, než díky porušení tohoto opatření), nebo
- iii) které jsou nezávisle získané od třetí strany a neobsahují žádné omezení týkající se prozrazení.

14.2. Poruší-li jedna ze smluvních stran čl. 14.1., může druhá smluvní strana požadovat náhradu škod nebo jiné odpovídající odškodnění.

Čl.XV. Salvatorní klauzule

Pozbude-li některé z ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, zůstávají ostatní tímto nedotčena. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného resp. neúčinného.

Čl.XVI. Závěrečná ustanovení

16.1. Obsah smlouvy lze změnit, nebo doplnit oboustranným písemným ujednáním ve formě dodatku.

16.2. Veškerá prohlášení nebo sdělení je třeba zasílat na adresy uvedené v záhlaví.

16.3. Každou změnu adresy je třeba obratem sdělit smluvnímu partnerovi.

16.4. Objednatel výslovně souhlasí s tím, aby jeho osobní údaje, které zhotoviteli poskytl v souvislosti se sepisem této smlouvy a v souvislosti s realizací předmětu plnění podle této smlouvy, byly použity způsobem jak je uvedeno v Souhlasu objednatele-klienta se zpracováním osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb.

16.5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu zástupci smluvních stran.

16.6. V případě, že tuto smlouvu sjednává a podepisuje za objednatele více než jeden účastník, prohlašují všichni tito účastníci, že veškeré právní úkony v souvislosti s plněním této smlouvy učiněné kterýmkoliv účastníkem jsou platné a závazné pro všechny účastníky na straně objednatele. Toto ujednání se však netýká případu odstoupení od smlouvy, tento úkon musí být učiněn všemi účastníky na straně objednatele.

16.7. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu s určením 2x pro zhotovitele a 2x pro objednatele.

16.8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouvu před podpisem přečetli a že je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Rýmařově dne:

V dne:



RD Rýmařov s.r.o.
8. května 1191/45
795 01 Rýmařov
IČO: 18953531
DIČ: CZ18953581
OR: KS Ostrava, Odd. C/1783
- 6 -

.....
za zhotovitele

.....
za objednatele

vyřizuje.

KA

vyřizuje