

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

Bc. Jitka Hořáková

---

Diplomová práce  
2011



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: 2010/2011

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Bc. Jitka HOŘÁKOVÁ  
Osobní číslo: M09722  
Studijní program: N 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

- Charakterizujte smlouvu o dílo podle platných právních předpisů a odborné literatury, uveďte její náležitosti, a to zejména v části poskytovaných záruk.

II. Praktická část

- Provedte základní charakteristiku vybrané firmy se zaměřením na zpracovávané téma.
- Zpracujte analýzu uzavíraných smluv ve stávající firmě z pohledu realizace staveb a následných záruk.
- Upozorněte na zjištěné nedostatky ve sledované oblasti a navrhněte způsoby jejich odstranění.

Závěr


Rozsah diplomové práce: cca 70  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- [1] KLIKOVÁ, A. a kol. Stavební právo : Praktická právní příručka. 3. vyd. Praha: LINDE, 2009. 224 s. ISBN 978-80-7201-764-5.  
[2] PRAŽÁK, Z. Smlouva o dílo. 2. přeprac. vyd. Praha: LINDE, 2007. 222 s. ISBN 80-7201-660-1.  
[3] ŠTENGLOVÁ, I. a kol. Obchodní zákoník : komentář. 12. rozš. vyd. Praha: C.H. BECK, 2009. 1375 s. ISBN 978-80-7400-055-3.

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Bohumil Vrána**  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání diplomové práce: **20. června 2011**  
Termín odevzdání diplomové práce: **15. srpna 2011**

Ve Zlíně dne 20. června 2011

  
prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



  
RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.  
ředitel ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové 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<sup>1</sup>;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí:
  - bez omezení;
  - pouze prezenčně v rámci Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- na mou bakalářskou/diplomovou 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<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

<sup>1</sup> 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 nevydělěčně 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.

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> 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). Odpirá-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.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou/diplomovou 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/diplomové 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/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 15. 8. 2014

Jilka Kotlová

<sup>4</sup> 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:

(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**

Tato diplomová práce popisuje smlouvu o dílo podle obchodního zákoníku, částečně také podle občanského zákoníku. Jsou zde popisovány jednotlivé části smlouvy o dílo, důraz je kladen na poskytované záruky.

V teoretické části je smlouva o dílo obecně vymezena, jsou zde uvedeny podstatné i nepodstatné náležitosti smlouvy o dílo, dále vady díla a možné nároky z vad díla

Praktická část popisuje firmu ze Zlínského kraje, která realizuje stavební práce. Jsou zde analyzovány zakázky firmy a související smlouvy o dílo. Následuje popis nedostatků těchto smluv a návrh na jejich zlepšení.

Klíčová slova: smlouva, dílo, stavba, objednatel, zhotovitel, záruka, vady, plnění, zakázka, reklamace.

## **ABSTRACT**

This diploma thesis describes the work contract under the Commercial Code, partly under the Civil Code. There are described the various parts of the contract for work, emphasis is placed on the provided warranty.

In the theoretical part of thesis is a contract for work generally defined, are given relevant and irrelevant terms of the contract for work, as well as defects in the work and possible claims arising from defects in work.

The practical part describes the company from the Zlin region, which implements the construction work.

There are analyzed firm orders and related contract work. Then follows a description of the vulnerabilities on those contracts and proposal for their improvement.

Keywords: contract work, construction, customer, contractor, warranty, defect, filling, contract claims.

Na tomto místě bych ráda poděkovala zejména vedoucímu mé diplomové práce, JUDr. Bohumilu Vránovi za cenné rady, připomínky a trpělivost a svým blízkým, kteří mě v průběhu studia podporovali.

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

## OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>12</b>
<b>1 POJMY POUŽÍVANÉ VE SMLouvĚ O DÍLO</b> .....	<b>13</b>
1.1 POJMY UŽÍVANÉ VE STAVEBNICTVÍ .....	13
1.2 POJMY Z OBCHODNÍHO PRÁVA.....	15
<b>2 ZÁKLADNÍ VYMEZENÍ SMLOUVY O DÍLO</b> .....	<b>17</b>
2.1 SMLOUVA O DÍLO PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU .....	18
<b>3 PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O DÍLO</b> .....	<b>20</b>
3.1 CENA DÍLA .....	20
3.2 VYMEZENÍ DÍLA .....	22
3.3 SMLUVNÍ STRANY.....	22
3.4 NEPODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O DÍLO.....	23
<b>4 PLNĚNÍ SMLOUVY O DÍLO</b> .....	<b>25</b>
4.1 PROVEDENÍ DÍLA .....	25
4.2 VĚCI POTŘEBNÉ K PROVEDENÍ DÍLA .....	26
4.3 VLASTNICKÉ PRÁVO KE ZHOTOVOVANÉ VĚCI.....	26
4.4 ZPŮSOB PROVÁDĚNÍ DÍLA .....	27
4.5 KONTROLA PROVÁDĚNÍ DÍLA .....	28
4.5.1 Stavební dozor a stavební deník.....	28
4.6 MÍSTO PLNĚNÍ DÍLA.....	29
4.6.1 Provádění zkoušek .....	29
<b>5 VADY DÍLA</b> .....	<b>31</b>
5.1 ODPOVĚDNOST ZHOTOVITELE .....	32
5.2 ZÁRUKA NA JAKOST .....	32
5.3 KONTROLA DÍLA PO PŘEDÁNÍ A REKLAMACE.....	33
<b>6 NÁROKY Z VAD DÍLA</b> .....	<b>34</b>
6.1 NÁHRADA ŠKODY .....	34
6.2 SLEVA Z CENY .....	35
6.3 ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY.....	35
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>37</b>
<b>7 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FIRMĚ</b> .....	<b>38</b>
7.1 ZAMĚŘENÍ PŘEDSTAVOVANÉ SPOLEČNOSTI.....	38
7.2 PROKÁZÁNÍ ODBORNOSTI A POJIŠTĚNÍ.....	40
7.2.1 Pojištění.....	41



7.3	PERSONÁLNÍ STRUKTURA .....	41
7.4	VYBAVENÍ FIRMY .....	42
7.5	SWOT ANALÝZA FIRMY .....	43
<b>8</b>	<b>ANALÝZA HOSPODAŘENÍ POSUZOVANÉ SPOLEČNOSTI .....</b>	<b>45</b>
8.1	SOUČASNÁ SITUACE VE STAVEBNICTVÍ .....	45
8.2	ZAKÁZKY V LETECH 2005-2011 .....	46
<b>9</b>	<b>REALIZOVANÉ SMLOUVY O DÍLO.....</b>	<b>50</b>
9.1	FIRMA JAKO ZHOTOVITEL .....	50
9.2	FIRMA JAKO OBJEDNATEL.....	54
9.3	SMLOUVA O DÍLO OD SUBDODAVATELE.....	54
9.4	SROVNÁNÍ SMLUV OD ZHOTOVITELE A SUBDODAVATELE.....	57
9.5	PROTOKOLY .....	59
9.6	ZÁRUKA NA JAKOST A REKLAMACE.....	59
<b>10</b>	<b>NEDOSTATKY VE SMLOUVĚ O DÍLO .....</b>	<b>60</b>
10.1	NÁVRHY ŘEŠENÍ.....	62
	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>65</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....</b>	<b>67</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>70</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>71</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>72</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>73</b>
	<b>PŘÍLOHA PI SMLOUVA O DÍLO PŘEDLOŽENÁ ZHOTOVITELSKOU FIRMOU .....</b>	<b>74</b>
	<b>PŘÍLOHA PII SMLOUVA O DÍLO PŘEDLOŽENÁ SUBDODAVATELEM ZHOTOVITELE .....</b>	<b>81</b>

## ÚVOD

Tak jak přibližuje název, tato diplomová práce se bude zabývat především smlouvou o dílo upravenou v §535-56 obchodního zákoníku. Smlouva o dílo je nejpoužívanější smlouvou ve stavebnictví, a nejenom tam, protože podrobně upravuje práva a povinnosti obou smluvních stran. Další používanou smlouvou je kupní smlouva, na kterou smlouva o dílo navazuje a v některých případech používá její ustanovení. Pokud je jednou ze smluvních stran soukromá osoba, používá se úprava smlouvy o dílo podle občanského zákoníku, ale může se postupovat i podle obchodního zákoníku.

Aby bylo možné věnovat se oblasti stavebnictví, je nutné vymezit základní pojmy dle stavebního zákona. Tyto pojmy doplňují pojmy, které definuje obchodní právo.

Náležitosti, které vyplívají ze smlouvy o dílo je možné rozdělit na podstatné, tedy cenu díla, vymezení díla a určení smluvních stran a nepodstatné, což jsou ostatní náležitosti dle obchodního zákoníku, případně obchodních zvyklostí a všeobecných obchodních podmínek.

V další části bude popsáno, jak má být dílo provedeno, jaké věci jsou potřeba k provádění díla a kdo má vlastnické právo ke zhotovované věci a za jakých podmínek.

Způsob provádění díla určuje, jak může objednatel zasáhnout do průběhu provádění díla, důsledky předání nevhodných věcí nebo pokynů a co jsou tzv. skryté překážky.

Kontrola provádění díla je prováděna na pozvání zhotovitele, důležitá je zejména u zakrývacích prací. U některých staveb je nutné vést stavební deník, jehož náležitosti určuje vyhláška o dokumentaci staveb. Bude zde definován technický dozor investora a koordinátor BOZP.

Místem plnění díla je nejčastěji místo provádění stavby, ale mohou to být i další místa, která jsou uvedena ve smlouvě o dílo. Pokud to smlouva nebo příslušný právní předpis požaduje, je nutné dohodnout podmínky provádění zkoušek a zkoušky provést.

Zhotovovaná věc musí odpovídat obvyklému účelu nebo účelu uvedenému ve smlouvě. Pokud ne, jedná se o vadu díla. Bude zde popsána odpovědnost zhotovitele, záruka na jakost a způsoby kontroly díla po předání objednateli a podmínky reklamace.

V další části budou popsány nároky z vad díla, což jsou náhrada škody, sleva z ceny a možnost odstoupení od smlouvy.

Praktická část bude uvedena základními údaji o firmě, předmětem činností, získanými certifikáty , ale také personální strukturou, která bude přibližovat velikost firmy, včetně SWOT analýzy.

Následující část bude zaměřena na analýzu hospodaření firmy v současných podmínkách, které jsou ve stavebnictví, a které stále ovlivňuje hospodářská krize.

Budou zde podrobně popsány smlouvy, které vybraná firma používá u svých zakázek jako objednatel i zhotovitel a porovnání se smlouvou navrženou subdodavatelem.

Poslední část bude složena z analýzy smluv k zjištění smluvních nedostatků a návrhů možných řešení těchto nedostatků.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 POJMY POUŽÍVANÉ VE SMLouvĚ O DíLO

## 1.1 Pojmy užívané ve stavebnictví

Většina obvykle užívaných pojmů vychází z obchodních zvyklostí ve stavebnictví a jsou také součástí Všeobecných obchodních podmínek pro stavby a dokumentaci staveb.

Stavba může být definována takto: „*Stavba je věc, která vznikla jako stavební dílo na základě stavebních či montážních činností, ať už jsou spojeny se zemí pevným základem, či nikoliv a bez ohledu na to, z jakých materiálů jsou zhotoveny.*“<sup>1</sup> Nebo ji lze definovat i jinak: „*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.*“<sup>2</sup>

Stavbu je možné rozdělit různými způsoby např. podle časového úseku, na který je postavena nebo dle účelu, zda jde o úplně novou stavbu či rekonstrukci atp. Některé stavby však nejsou nemovitosti, proto se může povolování a provádění stavby lišit.

Součástí stavby jsou jednotlivé stavební prvky, ústřední vytápění a provozně propojené přístavby.

Průmyslové stavby se obvykle dělí na stavební část, kterou lze dělit na jednotlivé objekty a technologickou část stavby.

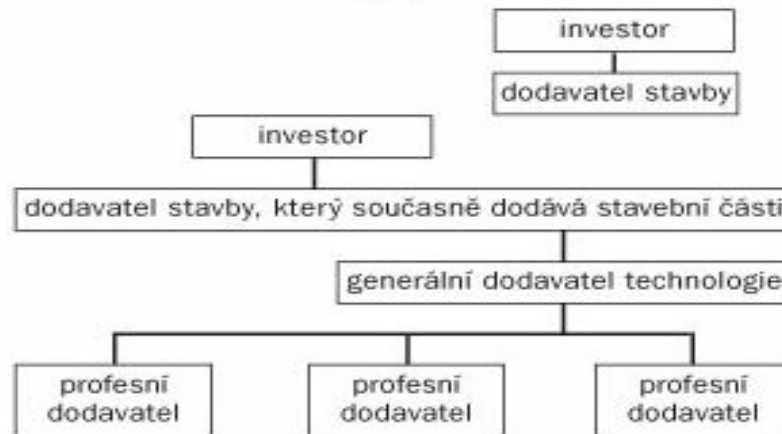
Materiál pro stavbu zajišťují dodavatelé, kteří mohou mít ještě další poddodavatele. Dodavatele je možné dále členit na generální dodavatele pro celou stavební nebo technologickou část, dále finální dodavatele a finální poddodavatele, tyto bývají nazýváni také tzv. vyšší dodavatelé.

Dodávky mohou probíhat pomocí různých dodavatelských systémů. Jedním z možných systémů je např. stavba „na klíč“.

---

<sup>1</sup> KLIKOVÁ, A. a kol. *Stavební právo : Praktická právní příručka*. Praha : LINDE, 2009. s.45.

<sup>2</sup> MAREK, K., PRŮCHA, P. *České stavební právo v evropském kontextu*. Brno: Masarykova univerzita, 2009. s. 286.

**Schéma:** Dodávka stavby „na klíč“**Legenda:**

Profesní dodavatel dodává profesní dodávku, např. silnoproudu či měření a regulace, zásadně pro všechny provozní soubory, na které se technologická část člení.

Obr. 1. Dodavatelský systém,

(zdroj: České stavební právo v evropském kontextu, s. 292)

Dokumentace jsou doklady zpracované pro účely stavby. Jako první je zpracována ekonomicko-technologická dokumentace, která se týká místa stavby a variant řešení stavby. V další fázi je zpracována dokumentace přikládaná k návrhu o vydání rozhodnutí o umístění stavby, k žádosti o vydání stavebního povolení a dokumentace pro provedení stavby atd.

U staveb, u kterých stačí ohlášení stavby se zpracovává dokumentace k ohlášení.

Generální projektant připravuje projekty pro stavební i technologickou částí stavby. Projektant odpovídá za správnost a celistvost projektové dokumentace a „...dále odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí.“<sup>3</sup> Je nutné, aby postupoval podle platných právních předpisů a podle pokynů stavebního úřadu, případně jiných úřadů.

<sup>3</sup> KLIKOVÁ, A. a kol. *Stavební právo : Praktická právní příručka*. Praha : LINDE, 2009. s 44.

Stavební pozemek je jeden nebo více pozemků určených pro stavbu podle územního rozhodnutí nebo regulačního plánu. Za jeho součásti se považují porosty, zahradní úpravy a jiné venkovní úpravy a nezbytné prostory nad a pod pozemkem.

Stavebník je osoba nebo její právní zástupce, která žádá o vydání stavebního povolení nebo stavbu ohlašuje a také stavbu provádí. Stavebníkem může být i objednatel stavby.

Zhotovitel stavby je stavební podnikatel, který zabezpečuje odborné vedení stavby nebo také stavebník sám, případně se stavebním dozorem pro odborné práce u staveb s ohlašovací povinností nebo bez ohlašovací povinnosti.

Stavební dozor je osoba, která vykonává odborný dohled pokud stavbu realizuje stavebník svépomocí, musí mít středoškolské nebo vysokoškolské vzdělání stavebního směru a 3 roky praxe při realizaci staveb.

Staveniště je plocha určená k realizaci stavby schválená v územním rozhodnutí, objednatel stavby ji předává zhotoviteli.

Vícepráce jsou práce nebo služby nezahrnuté v předmětu smlouvy o dílo, na kterých se strany dohodly. [2, 4, 11, 16]

## 1.2 Pojmy z obchodního práva

V obchodním zákoníku jsou užívány pojmy týkající se smlouvy o dílo takto.

Dílem se rozumí: „*Zhotovení určité věci, nejde-li o kupní smlouvu, její montáž, údržba, oprava, úprava či hmotně zachytitelný výsledek jiné činnosti. Dílem je vždy zhotovení, montáž, údržba, oprava či úprava stavby nebo její části.*“<sup>4</sup>

Zhotovení věci je její výroba, která ovšem nespadá pod kupní smlouvu.

Montáž je uvedení věci do funkčního stavu. Pomocí údržby se zachovává způsobilost věci k užívání. Opravou je provedení změn na dané věci. Hmotně zachytitelným výsledkem činnosti je např. projektová dokumentace.

---

<sup>4</sup> ŠEVČÍK, D. *Vzory obchodních smluv a podání : včetně smluv konkurzních..* Praha : ASPI, 2005. s.235.

Ve výstavbě musí být vždy dílo přesně vymezené a individuální. Dílem je tedy činnost a výsledek této činnosti bývá označován jako předmět díla.

Podle obchodního zákoníku mohou být stavbou např. úpravy pozemků, stavební objekty, inženýrské sítě atp.

Pokud se jedná o věc movitou, ta je reálně existující a má své poslání, věc nemovitá je stavba spojená pevným základem se zemí, byty a nebytové prostory.

Smluvní strany jsou označovány jako objednatel a zhotovitel .Objednatel je osoba, která zaplatí cenu za dílo, zhotovitel dílo provádí. Strany si také mohou samy stanovit pojmy, které budou definovat ve smlouvě, a které nejsou uvedeny v obchodním zákoníku.

Smlouva je souhlasným projevem vůle obou stran ohledně všeho, co je ve smlouvě uvedeno.

Ostatní pojmy vychází z pojmů užívaných ve stavebnictví.

[ 4, 8, 11]



## 2 ZÁKLADNÍ VYMEZENÍ SMLOUVY O DÍLO

Smlouva o dílo patří mezi relativní obchody podle §261 OZ., tedy jde o obchodně závazkový vztah mezi podnikateli nebo mezi podnikatelem a státem, státní organizací nebo územně samosprávním jednotkou při podnikatelské činnosti, pokud se to týká zabezpečování veřejných potřeb.

Forma nemusí být písemná, přesto se tak ve většině případů děje a tedy i změny smlouvy by měly být písemné. Mělo by vždy být uvedeno, že jde o smlouvu o dílo podle obchodního zákoníku. Dále jsou podnikatelé podle §13 OZ povinni uvádět ve smlouvě tyto údaje:

- jméno nebo název firmy,
- sídlo nebo místo podnikání,
- identifikační číslo (IČ) a případně daňové identifikační číslo (DIČ),
- místo, kde je podnikatel zapsán v obchodním rejstříku, číslo spisu,
- výpis z jiné evidence, např. živnostenský list apod.,
- jméno oprávněné osoby k zastupování a kontakt na ni.

Podle obchodního zákoníku mohou uzavřít smlouvu i jiné subjekty, které musí být řádně označeny např. společenství vlastníků jednotek nebo občanská sdružení.

Smlouva o dílo má dispozitivní charakter, v obchodním zákoníku je uvedena pouze rámcová podoba, pokud se účastníci nedohodnou jinak. Text v obchodním zákoníku odkazuje na kupní smlouvu, což vytváří mezi těmito smlouvami určitou unifikaci. „*Rozdíl mezi kupní smlouvou a smlouvou o dílo spočívá především v tom, že předmětem kupní smlouvy je dodávka věcí - zboží a převod vlastnického práva k ní, zatímco předmětem smlouvy o dílo je provedení díla tedy činnost.*“<sup>5</sup> Pokud většinu věcí opatřuje zhotovitel, jedná se kupní smlouvu, pokud objednatel, jedná se o smlouvu o dílo mimo případy, pokud se jedná o stavbu nebo její část – to je vždy smlouva o dílo. Vzniku smlouvy by měla předcházet dohoda s určením předmětu díla, jeho ceny a vymezením smluvních stran.[ 4 , 5, 9]

---

<sup>5</sup> PRAŽÁK, Z. *Smlouva o dílo*. Praha : LINDE, 2007. s. 37.

## 2.1 Smlouva o dílo podle občanského zákoníku

Smlouva o dílo je podle občanského zákoníku všeobecnější a v některých případech obchodní zákoník doplňuje. V obchodních vztazích má přednost použití obchodního zákoníku, pokud to nelze, použije se občanský zákoník nebo obchodní zvyklosti.

*„Pro posuzování konkrétního vztahu je však nejměrodatnější ta úprava, kterou si ve smlouvě vytvoří sami účastníci, a to i odchylně od obchodního či jiného zákoníku, jestliže to právní předpis výslovně nezakazuje a pokud z povahy použitých zákonných ustanovení neplyne, že není možné se od nich odchýlit.“<sup>6</sup>*

Podle občanského zákoníku předmět plnění nemusí být hmotně zachycen. Zhotovitel objednateli provede dílo za sjednanou cenu na vlastní nebezpečí. *„Občanský zákoník však na rozdíl od zákoníku obchodního výslovně nestanoví, že je zhotovitel oprávněn postupovat samostatně a není při určení způsobu provedení díla vázán pokyny objednatele nad rámec, ke kterému se zavázal ve smlouvě.“<sup>7</sup>* Dílo provede osobně, pokud smlouva neurčí jinak. Písemná forma smlouvy není požadována, pouze písemné potvrzení objednávky zhotovitelem, pokud není dílo zhotoveno na počkání.

Cena v některých případech nemusí být sjednána, za předpokladu, že je smluveno, že dílo se provede za úplatu. Objednatel cenu platí po zhotovení díla nebo i formou záloh během provádění díla. Zhotovitel nemůže cenu zvýšit bez souhlasu objednatele např. při změně cenového předpisu, objednatel může po oznámení jiné ceny od smlouvy odstoupit. §642 ObčZ umožňuje odstoupení objednatele od smlouvy, pokud dílo nebude provedeno řádně nebo včas, pokud zhotovitel neprovede nápravu ve smluveném termínu, ale také bez udání důvodu nebo z jakéhokoliv důvodu než je dílo dokončené – dokončení díla však občanský zákoník nespécifikuje. Cena může být stanovena také odhadem, pokud objednatel s nepatrným zvýšením předem souhlasí nemusí mu to již zhotovitel oznamovat.

Podle občanského zákoníku ani objednatel ani zhotovitel nemají povinnost opatřit věci potřebné k provedení díla, neurčuje ani vlastnická práva ke zhotovované věci. Podle ob-

---

<sup>6</sup> POSPÍŠILOVÁ, A., POSPÍŠIL, M. *Obchodní vztahy a spory*. Praha : Vysoká škola aplikovaného práva. 2005. s.61.

<sup>7</sup> ŠTENGLOVÁ, I. *Smlouva o dílo..* Praha : C.H. BECK, 2010. s.75.

čanského zákoníku také nemá objednatel právo kontrolovat provádění díla, přesto je za určitých podmínek kontrola nutná.

Závazek zaniká splněním díla včas a řádně. Objednatel má povinnost dílo převzít do 1 měsíce od zhotovení díla nebo data kdy mělo být dle smlouvy zhotoveno.

Podle občanského zákoníku je záruka minimálně 3 roky u nových staveb a minimálně 18 měsíců u úprav stávajících staveb. Odpovědnost za škody vzniklé v průběhu stavby má zhotovitel. U ostatních věcí je záruční doba 6 měsíců.

Vady díla jsou popsány v §499 až 510, odpovědnost za vadné plnění je objektivní stejně jako v obchodním zákoníku. Zhotovitel odpovídá za vady v době předání objednateli a v záruční době. Podle občanského zákoníku je záruka nejen smluvní, ale i zákonná.

Otázkou právních vad se tato právní úprava smlouvy o dílo nezabývá.

[12, 13]

### 3 PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O DÍLO

Podstatné záležitosti by měli smlouvu charakterizovat a odlišovat od jiných právních úkonů. Podstatnými náležitostmi jsou vymezení díla, předmětu díla a určení ceny nebo způsobu jejího určení. Někteří autoři doplňují závazek objednatele zaplatit cenu za provedení díla a zhotovitele provést dílo a dále identifikaci smluvních stran a určení jejich práv a povinností.

#### 3.1 Cena díla

U ceny za dílo postačuje, aby bylo ze smlouvy zřejmé, že strany mají vůli uzavřít smlouvu bez dohody o ceně nebo způsobu jejího určení podle §536 OZ. Používá se to především tam, kde nelze určit rozsah prací nebo náklady zhotovitele, závislé na počtu odpracovaných hodin s pomocí strojů. Pokud se strany potom na ceně nedohodnou, je povinností objednatele zaplatit cenu, která se obvykle platí za dílo zhotovené v době uzavření smlouvy podle podobných obchodních podmínek, zjištěné pomocí znaleckých posudků. Cena může být také stanovená pevně. Cenu za předmět díla je nutno obvykle zaplatit v okamžiku, kdy je dílo provedeno.

Obvyklou praxí je, že cena je stanovována podle rozpočtu, ve smlouvě je pak uveden způsob určení ceny a osoba, která je oprávněna rozpočet měnit. „*Na vyšší ceny nemá podle obchodního zákoníku vliv, že cena byla určena na základě rozpočtu, jenž je součástí smlouvy nebo byl objednateli sdělen zhotovitelem do uzavření smlouvy.*“<sup>8</sup>

Rozpočet s nezaručenou úplností je takový, kdy se mohou objevit další náklady, které v době uzavření smlouvy nebyly předvídatelné např. u rekonstrukcí.

U pevně stanovené ceny nebo úplného rozpočtu je nutná změna díla, pokud se objeví skryté překážky podle §552 OZ, které zhotovitel musí oznámit objednateli bez zbytečného odkladu, jinak zhotoviteli další náklady nebudou zaplaceny.

---

<sup>8</sup> MAREK, K., PRŮCHA, P. *České stavební právo v evropském kontextu*. Brno : Masarykova univerzita, 2009. s.317

Nezávazný rozpočet musí být uveden ve smlouvě a používá se, pokud se mění cenové hladiny, pak zhotovitel může požadovat zvýšení ceny o částku, o kterou se účelně převýší náklady uvedené v rozpočtu, ovšem musí to objednateli oznámit bez zbytečného odkladu podle §547 OZ. Rozpočet může být nezávazný jen u některých položek.

Pokud objednatel se zvýšenou cenou nesouhlasí, rozhoduje o návrhu zhotovitele na změnu ceny soud. Objednatel může od smlouvy odstoupit, pokud cena převýší o 10% rozpočtovou cenu, ale musí zhotoviteli nahradit část ceny za dílo, které už je provedeno.

Cenu si strany mohou určit i jiným způsobem, ale musí být určitá a objektivní a nemůže být určena v průběhu nebo po dokončení díla, pokud není ve smlouvě přesně popsán způsob jejího určení.

U ceny je vždy nutné uvést, zda se jedná o cenu s DPH nebo bez ní..

Pokud jsou na díle provedeny kvantitativní změny, objednatel pak platí cenu přiměřeně zvýšenou nebo sníženou. Při kvalitativních změnách díla platí cenu přiměřeně zvýšenou nebo sníženou s přihlédnutím k rozdílu v rozsahu nutné činnosti a v účelných nákladech podle §549 OZ.

Ve smlouvě by měl být popsáno kdy a jak bude účtována a zaplacená dohodnutá cena.

Pokud to určeno ve smlouvě není, nárok na zaplacení vzniká provedením díla. Poskytování záloh zákon neupravuje, může to však být ve smlouvě sjednáno.

*„V praxi je sjednáván platební režim tak, že placení díla zpravidla předchází odsouhlasení provedených prací a zjišťovacích protokolů a zápisu o převzetí.“<sup>9</sup>*

[1, 4, 5, 6, 7, 11]

---

<sup>9</sup> MAREK, K., PRŮCHA, P. *České stavební právo v evropském kontextu*. Brno: Masarykova univerzita, 2009. s.318.

### 3.2 Vymezení díla

Při vymezení díla nesmí vzniknout spory o povaze a vlastnostech díla. Dílo má stránku pracovní, což je podnikatelská pracovní činnost zhotovitele a materiální stránku, kdy se věci, které byly použity k vytvoření díla, změnily na dílo samotné.

Dílo musí být co nejpřesněji popsáno např. pomocí projektové dokumentace, jak technické zprávy, tak výkresové části, je vhodné určit, jaká inženýrská, projektová a dodavatelská činnost je součástí smlouvy „*Dokumentace by měla obsahovat údaje o projektantovi, druh a podrobnost projektové dokumentace, datum předání, počet výtisků, způsob zpracování víceprací, lhůty zpracování dodatků k projektové dokumentaci, zpracování dokumentace skutečného stavu, provádění autorského dozoru.*“<sup>10</sup>

[8]

### 3.3 Smluvní strany

U smluvních stran je nutná jejich identifikace podle §13 OZ (viz. výše) a upřesnění jejich práv a povinností, názvy si ve smlouvě mohou zvolit podle povahy díla, např. stavitel a stavebník.

Zhotovitel má povinnost:

- opatřit věci k provedení díla,
- dílo zhotovit osobně, případně prostřednictvím dodavatelů, pokud to smlouva umožňuje,
- při provádění postupovat samostatně a na vlastní nebezpečí,
- dílo provést na vlastní náklad,

---

<sup>10</sup> *Dumazahrada.cz* [online]. 1999 [cit. 2011-07-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.dumazahrada.cz/dum-stavba/penize-pravo/vse-co-by-melo-byt-obsahem-smlouvy-o-dilo-7548.aspx>>.

- má upozorňovací povinnost při nevhodných pokynech objednatele a předání nevhodných věcí k provedení díla a dalším překážkách, které znemožňují provedení díla.

Objednatel má povinnost:

- předat zhotoviteli vhodné věci k provedení díla,
- provedené dílo převzít a zaplatit smlouvenou cenu.

### 3.4 Nepodstatné náležitosti smlouvy o dílo

Je vhodné, aby smlouva obsahovala i další náležitosti o:

- době plnění,
- místu, typu a důležitosti stavby,
- prohlášení o platném stavebním povolení objednatelem,
- způsobu úhrady ceny,
- přechodu vlastnického práva a přechodu nebezpečí na věci,
- předávacím protokolu,
- odpovědnosti za vady,
- součinnosti objednatele,
- provádění zkoušek v průběhu vytváření díla,
- možnosti odstoupení od smlouvy,
- sankcích atp.

*„Složitost při plnění smlouvy o dílo, například ve výstavbě, vyplývá mimo jiné z delší doby plnění než je tomu u jiných smluv, vysokých finančních objemů a zpravidla většího počtu osob na výstavbě zúčastněných.“<sup>11</sup>*

---

<sup>11</sup> MAREK, K., PRŮCHA, P. *České stavební právo v evropském kontextu*. Brno: Masarykova univerzita, 2009. s.310.

Důležité je také specifikovat dílo vzájemným odsouhlasením jednotlivých představ a ve smlouvě uvést konkrétní a nezaměnitelný výsledek činnosti zhotovitele a jak má být zhotoven a také hmotné zachycení činnosti, pokud má být dílem zachycení nějaké činnosti.

[1, 5, 7, 9]

---



## 4 PLNĚNÍ SMLOUVY O DÍLO

Smlouva o dílo je v obchodním zákoníku upravena v části třetí, hlavě II, dílu IX, § 536- 565.

### 4.1 Provedení díla

Základní povinnosti smluvních stran podle §537 OZ jsou uvedeny výše.

Doba plnění se určuje individuálně podle povahy díla s tím, že zhotovitel má možnost dílo dokončit před stanoveným termínem, při překročení termínu může dostat smluvní pokutu. Na termínu je vhodné, aby se strany dohodly ve smlouvě, může jím být datum, období nebo návaznost na určitou událost.

Vadný předmět díla objednatel nemusí převzít, podmínky převzetí vycházejí ze smlouvy, obvykle se akceptují drobné vady, které nenarušují užívání díla

Zhotovitel se neřídí až na výjimečné případy pokyny objednatele, ale provádí dílo samostatně a na vlastní nebezpečí, což znamená, že nese náklady na zhotovení díla, které nemusí být dokončeno a o tyto náklady přijde.

Ve výstavbě je obvyklé poskytování záloh, které jsou spláceny buď v pravidelném časovém intervalu nebo jednou zálohou po uzavření smlouvy nebo i jejich kombinací. Zhotovitel vystavuje objednateli zálohovou fakturu nebo vyúčtování, na jehož podobě se ve smlouvě dohodli.

Zhotovitel může především u složitějších staveb pověřit zhotovením díla nebo jeho části další osoby – subdodavatele, pokud to nevylučuje smlouva. S nimi uzavírá zhotovitel většinou také smlouvy o dílo.

Objednatel nemůže rozhodovat o výběru subdodavatelů, pokud to není dohodnuto ve smlouvě. Zhotovitel tedy nemusí dílo provádět osobně, ale pomocí subdodavatelů na určité odborné části stavby. Odpovědnost nese vždy zhotovitel, který má ve smlouvě se subdodavatelem určeno, jakým způsobem se spolu vypořádají.

[11,12]

## 4.2 Věci potřebné k provedení díla

Potřebné věci předává objednatel zhotoviteli podle postupu provádění díla. Objednatel zůstává majitelem těchto věcí a nese nebezpečí škody na nich. Pokud je neopatří včas, může si zhotovitel opatřit věci sám a jejich cenu, včetně nákladů na opatření, připočte k ceně díla. Pokud věci nejsou opatřeny objednatelem včas, má zhotovitel právo odstoupit od smlouvy a žádat náhradu škody.

Pokud se strany nedohodnou, kdo opatří věci nebo se jedná o věci mimo smlouvu, je to povinností zhotovitele. Za vady jím opatřených i skladovaných věcí zodpovídá zhotovitel, pokud není dohodnuto jinak. Věci nepoužité k provádění díla zhotovitel vrací objednateli co nejdříve po dokončení díla nebo zániku závazku.

## 4.3 Vlastnické právo ke zhotovované věci

Vlastnické právo ke zhotovené věci získává první vlastník v okamžiku jejího vzniku.

Pokud se dílo zhotovuje na pozemku objednatele nebo na pozemku, kde je objednatel oprávněn zřídit stavbu, ale který mu nepatří, je majitelem např. stavby objednatel.

V ostatních případech je vlastníkem zhotovitel, ovšem strany se mohou dohodnout kdo bude vlastníkem. Při opravě a úpravě věcí zůstává majitel stejný.

Pokud dojde k zániku závazku a majitelem předaných věcí je zhotovitel, má objednatel právo, pokud zánik nezavinil, požadovat cenu za předané věci, pokud je zánik vina objednatele, zhotovitel má povinnost mu uhradit hodnotu svého obohacení.

Pokud dojde k zániku závazku a majitelem je objednatel, má zhotovitel právo požadovat jen náhradu materiálu, pokud je zánik zaviněn objednatelem. Pokud jde o zánik kvůli prodlení objednatele, má zhotovitel nárok na zaplacení ceny díla bez částky, kterou ušetřil neprovedením díla.

Při montáži, údržbě opravě a úpravě věci je vlastníkem objednatel, zhotovitel za tuto věc odpovídá jako skladovatel.

[4, 11]

#### 4.4 Způsob provádění díla

Objednatel může kontrolovat provádění díla, zda zhotovitel plní své povinnosti řádně a jeho činnost nevede k porušení smlouvy. Do průběhu provádění díla může objednatel zasáhnout u všech vad a požadovat nápravu. Pokud vady, které způsobil, zhotovitel neodstraní, může objednatel odstoupit od smlouvy.

Ve výstavbě se proto ke kontrolám zavádí technický nebo autorský dozor.

Pokud objednatel předá nevhodné věci např. materiál, přístroje a nástroje a i po vynaložení odborné péče a včasném oznámení zhotovitele na jejich použití písemně trvá, zhotovitel nenese odpovědnost za vady tímto způsobené a má také právo do doby dodání vhodných věcí k řádnému provedení díla, práce přerušit v nezbytném rozsahu. Pokud není možnost dílo dokončit, má zhotovitel nárok na sníženou cenu za dílo kvůli nevynaloženým nákladům. Pokud zhotovitel neupozorní objednatele, nese vady vzniklé použitím nevhodných věcí sám. Nevhodné pokyny objednatele, které jsou v rozporu s právními předpisy nesmí zhotovitel uposlechnout. *„Odmítne-li se zhotovitel řídit nezákonným pokynem objednatele, nemůže vůči němu objednatel uplatňovat žádné sankce, neboť on sám tím, že vydal pokyn, který je v rozporu se zákonem, porušil svou právní povinnost.“*<sup>12</sup>

Důsledkem přerušování provádění díla je prodloužení sjednané doby plnění.

V průběhu stavby se však mohou objevit i tzv. skryté překážky ohledně věcí určených k provedení díla nebo místa provedení díla. Zhotovitel navrhne změnu díla a do té doby může provádění díla přerušit, a prodloužení doby provádění musí být součástí smlouvy o změně díla. Obě strany mají právo od smlouvy odstoupit, pokud se v přiměřené době nedohodnou.

Pokud zhotovitel neoznámí nebo neodhalí včas skryté překážky odpovídá za případnou škodu, která vznikla objednateli.

[4, 11, 12]

---

<sup>12</sup> ŠTENGLOVÁ, I. *Smlouva o dílo*. Praha : C.H. BECK, 2010. s. 69.

## 4.5 Kontrola provádění díla

Objednatel má podle smlouvy právo kontrolovat předmět díla v průběhu provádění, pokud se strany dohodnou na kontrole, může být pozván písemně i ústně.

Kontrola je důležitá u zakrývacích prací, pokud kontrola neproběhne ve stanoveném termínu vinou objednavatele, může zhotovitel v práci pokračovat, pokud objednateli bránily neodvratitelné překážky, je povinen uhradit zhotoviteli s tím spojené náklady. Nesplnění oznamovací povinnosti má za následek, že zhotovitel musí uhradit náklady následné kontroly a náklady s ní spojené.

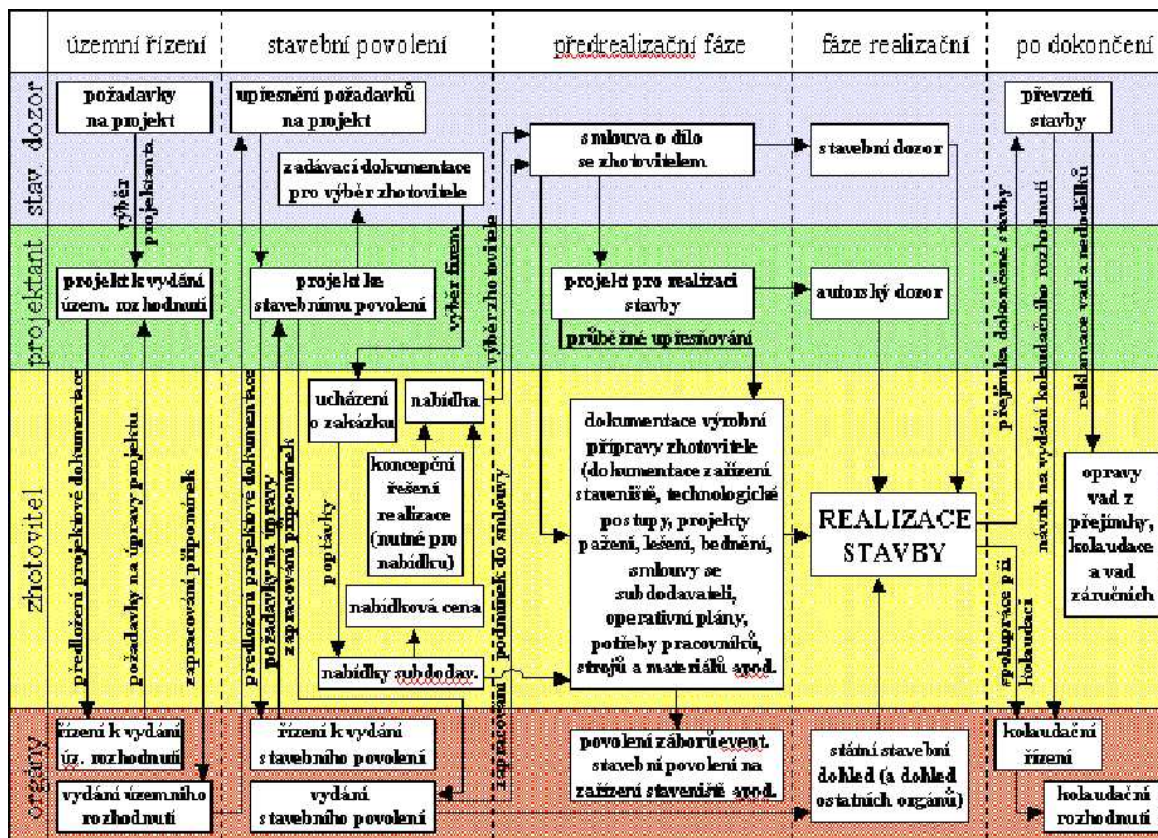
### 4.5.1 Stavební dozor a stavební deník

U staveb vyžadujících stavební povolení je nutné vést stavební deník, do kterého se zaznamenávají všechny důležité události týkající se stavby, od počátku prací až po odstranění případných vad., zejména časový postup prací, odchylky od projektové dokumentace schválené stavebním úřadem a další údaje pro orgány státní správy, kterým musí být k dispozici. Jsou zde identifikovány jak smluvní strany, tak všichni subdodavatelé a osoby provádějící technický dozor investora a autorský dozor (projektant). Stavební deník se nevede u stavebních úprav, drobných staveb a udržovacích prací, u kterých postačuje ohlášení stavby. Prostřednictvím stavebního deníku spolu komunikují smluvní strany a subdodavatelé. Za vedení deníku je zodpovědní vedoucí stavby, který vyjadřuje svá stanoviska k záznamům pověřených pracovníků z jednotlivých dnů. Stavební deník se uchovává 10 let od kolaudačního rozhodnutí, případně ukončení stavby.

Technický dozor investora neboli stavební dozor dohlíží na celý průběh stavby včetně projektu a zajišťování kolaudace a reklamace vad jako zástupce investora, i když u stavby, kterou provádí odborná firma to zákon nevyžaduje.

Stavební zákon nově vyžaduje koordinátora BOZB, pokud na stavbě pracují současně zaměstnanci více než jednoho zhotovitele. Koordinátor spolupracuje s projektantem a dohlíží na požadavky investora tak, aby byly v souladu s všeobecnými požadavky BOZB.

[4, 11, 12, 18]



Obr.2. Stavební dozor v jednotlivých fázích stavby, (zdroj: [www.stavebnidozor.cz](http://www.stavebnidozor.cz))

## 4.6 Místo plnění díla

Místem předání díla může být dohodnuté místo, místo na kterém se dílo provádělo, místo o němž objednatel věděl, že se tam dílo provádí, sídlo nebo bydliště objednatele, pokud se dílo odesílá, předáním je už předání prvnímu dopravci, který dílo přepravuje. Předáním přechází vlastnické práva na objednatele, pokud je měl zhotovitel, pokud je dohodnut pozdější termín, který není přesně určen, vlastnická práva přechází zaplacením celé částky za dílo. Zápis z předání díla tzv. předávací protokol se provádí na žádost některé ze stran, které ho musí podepsat. Náležitosti nejsou stanoveny, obvykle se uvádí, že došlo k předání díla, datum, soupis případných vad a podpisy oprávněných osob.

### 4.6.1 Provádění zkoušek

Zápis o se používá se zejména tam, kde je součástí předání podle smlouvy úspěšné provedení zkoušky. Zkouška může být individuální, kdy zhotovitel provede montáž nebo zkoušku funkcí stroje nebo zařízení nebo komplexní u souboru strojů nebo zařízení. Může být smlouven i zkušební provoz navazující na komplexní vyzkoušení. Výsledek zkoušek se

uvádí v zápisu o provedení zkoušky, kde jsou popsány podmínky provádění a je potvrzeno řádné provedení díla, který podepíše obě strany.

Strany by se měly dohodnout na zajištění a kritériích úspěšných zkoušek, pokud se nedohodnou, rozhoduje o zaplacení díla soud. Objednatele může u zkoušek zastupovat nestranná osoba, pokud se nezúčastnil zkoušek, na které byl včas pozván. Pokud nebyl objednatel pozván včas nebo vůbec, dílo není splněno, i když zkoušky byly provedeny

[8, 11, 12]

## 5 VADY DÍLA

Vadné dílo je definováno v §560 tak, že musí odpovídat výsledku, který byl určen ve smlouvě, která by měla obsahovat podrobný popis zhotovované věci. *„Znamená to tedy, že není-li stanovené smlouvou jinak, výsledné dílo musí být předáno v jakosti a provedení, jež se hodí pro účel, stanovený ve smlouvě, nebo není-li tento účel stanoven, pro účel, k němuž se věc zpravidla užívá.“*<sup>13</sup>

U vadného díla nemá zhotovitel nárok na zaplacení plné ceny díla, protože dílo nezhotovil tak, jak je určeno ve smlouvě. Ve stavebnictví je ovšem i takové dílo obvykle považováno za řádně ukončené.

Za vadu jsou často považovány i drobné nedostatky díla, které neodpovídají výsledku určenému ve smlouvě, případně v projektové dokumentaci. *„ Zhotovitel nemá oprávnění měnit zadání díla, i když se jedná o změny, které nemají na funkčnost jimi zhotovovaného díla, a tedy na jeho užívání žádný vliv.“*<sup>14</sup>

Řádně provedené dílo musí být zhotoveno ve stanoveném termínu, jinak objednatel o dílo nemá zájem a smlouva zaniká – fixní smlouva, případně řádně zhotoveno později, pokud objednatel před zhotovením díla neodstoupí od smlouvy.

Dílo může mít tzv. skryté vady, které se objeví až po předání díla. Tyto vady obvykle potvrzuje znalecký posudek na žádost objednatele, který má povinnost dokázat, že dílo mělo vady dříve, než bylo předáno. Za vadu vzniklou po předání zhotovitel odpovídá, pokud je způsobena porušením jeho povinností.

Vadami lze označit:

- dílo je provedeno kvalitativně jinak, než určuje smlouva,
- zhotovená věc se nehodí k účelu určenému smlouvou,
- pokud není účel určen ve smlouvě a dílo se nehodí k účelu obvyklému,

---

<sup>13</sup> ELIÁŠ, K., RABAN, P. *Obchodní smlouvy*. Praha : Práce, 1993. s.66.

<sup>14</sup> PRAŽÁK, Z. *Smlouva o dílo*. Praha : LINDE, 2007. s. 145.

- dílo je provedeno v jiném rozsahu nebo vícepráce, pokud nebyl změněn předmět díla nebo uzavřena nová smlouva o dílo,
- nedodržení termínu,
- nebyla předána smlouvou či zákonem požadovaná dokumentace,
- dílo má právní vady, a proto není možné, aby ho objednatel užíval.

### **5.1 Odpovědnost zhotovitele**

Zhotovitel má objektivní odpovědnost, což jsou všechny vady díla v době předání nebo přechodu nebezpečí škody a subjektivní odpovědnost u vad vzniklých porušením jeho povinností po předání předmětu díla nebo po přechodu nebezpečí škody

Odpovědnost zhotovitele neplatí, pokud mu byly předány nevhodné věci nebo nevhodné pokyny k zhotovení díla, pokud jejich nevhodnost nemohl zjistit při vynaložení odborné péče.

### **5.2 Záruka na jakost**

Podle obchodního zákoníku není určena zákonná záruka, nemusí tedy být stranami sjednána vůbec. Záruční dobu na jakost může stanovit jednostranné prohlášení zhotovitele (záruční list), o tomto musí být objednatel před uzavřením smlouvy informován a musí mít písemnou formu.

Zhotovitel odpovídá za vady v rozsahu záruky. U záručních vad se nezkoumá, jestli je dílo mělo při předání, jsou to vady, které se projeví v záruční době. Zhotovitel nenese zodpovědnost za vady způsobené vnějšími okolnostmi nebo třetími osobami, ale musí toto dokázat. Záruka začíná běžet předáním díla, může být poskytována na celé dílo nebo pouze jeho části a má přednost před reklamační lhůtou.



*„Záruka na jakost stanoví, že předmět díla bude po určitou dobu způsobilý k používání smluveným způsobem nebo obvyklým způsobem, a že si po stanovenou dobu zachová smluvené nebo obvyklé vlastnosti.“<sup>15</sup>*

Pokud není smlouvou určena jakost díla, musí dílo odpovídat účelu smlouvy nebo obvyklému účelu.

### **5.3 Kontrola díla po předání a reklamace**

Pokud je zhotoven jiný předmět díla, než je uvedeno ve smlouvě, je to považováno také za vadu díla. Dodávka menšího množství díla než je smluveno může být vadou, i částečným nesplněním smlouvy, což závisí na množství uvedeném v přepravních dokladech.

Objednatel je povinen si předmět díla zkontrolovat co nejdříve po předání s vynaložením odborné péče. Může být určeno, jakým způsobem se má kontrola provádět. Vady díla je nutné reklamovat tj. zaslat zhotoviteli oznámení o vadách v určené lhůtě a je třeba zvolit jeden z reklamačních nároků. Pokud to objednatel zhotoviteli neoznámí včas, může požadovat pouze splnění smlouvy.

Reklamace je u staveb možná do pěti let od předání předmětu díla u vad, na které je záruka, u ostatních děl 2 roky, neomezená reklamace je možná, pokud o vadách zhotovitel věděl nebo měl vědět. Reklamační lhůta může být dohodnuta ve smlouvě i jinak.

[1, 8, 9]

---

<sup>15</sup> POSPÍŠILOVÁ, A., POSPÍŠIL, M. *Obchodní vztahy a spory* Praha : Vysoká škola aplikovaného práva. 2005. s. 141.

## 6 NÁROKY Z VAD DÍLA

Nároky z vad díla jsou obdobné jako u vad podle kupní smlouvy §436-441. U staveb ale nelze požadovat dodání náhradního dílu.

Podstatné porušení smlouvy vzniká v případě, že zhotovitel předvídal nebo měl předvídat, že objednatel o dílo s vadami nebude mít zájem, jedná se o dílo, které je zcela nepoužitelné nebo nevyhovující účelu.

Objednatel může požadovat jeden z nároků podle §436:

- provedení náhradního díla, pokud lze předmět vrátit zhotoviteli,
- bezplatná oprava díla,
- doplnění díla,
- sleva z ceny díla a odstoupení od smlouvy v případě, kdy zhotovitel neodstraní vady včas,
- odstranění právních vad díla.

Pokud objednatel nezvolí nárok včas, tak se postupuje jako při nepodstatném porušení smlouvy.

Ostatní případy nepodstatné a nárokem je pouze:

- doplnění díla,
- odstranění faktických a právních vad,
- slevy z ceny díla, které podle typu vad mohou být předem dohodnuty ve smlouvě.

V určitých případech lze při souhlasu zhotovitele zvolený nárok změnit. [8]

### 6.1 Náhrada škody

Objednatel se může také domáhat náhrady škody vzniklé vadným plněním a popř. dohodnuté smluvní pokuty.

Pokud dílo nebylo dokončeno ve smluveném rozsahu platí: “..., že nelze automaticky považovat za vzniklou škodu náklady, které objednatel vynaložil na dokončení díla, ale je nutné zkoumat, jaká škoda objednateli skutečně vznikla, a to i ve vazbě na to, zda si část škody nezpůsobil sám tím, že zaplatil za dokončení díla více, než bylo vzhledem k okolnostem případu nezbytné.”<sup>16</sup>

Škoda může být buď přímá, pokud dílo bylo subdodávkou k jinému dílu, a toto dílo není možné dokončit nebo újma na zisku, který by objednatel získal řádným dodáním díla.

Pokud se objednatel nedohodne se zhotovitelem a dílo nechá dokončit nebo dokončí sám, pak zhotovitel nemá zodpovědnost za vady, které byly objednatelem odstraněny, nebo následně není možné plnění. Objednatel také nemá právo požadovat uhrazení vynaložených nákladů zhotovitelem. [11, 13]

## 6.2 Sleva z ceny

Sleva se určuje jako rozdíl mezi hodnotou předaného vadného a bezvadného díla, rozhodující je doba, kdy se mělo uskutečnit plnění. Hodnotu podle předmětu díla určují znalecké posudky, jedné nebo obou stran, které se v případě sporu porovnávají. Cenu, kterou má zaplatit, může objednatel snížit nebo po zaplacení ceny požadovat vrácení do výše smluvené slevy plus úroky, pokud objednatel reklamoval dílo včas.

Pokud objednatel požaduje odstranění vady, má právo nezaplatit část ceny, která je ve výši slevy. Pokud je třeba dodat náhradní díl, vrací objednatel dílo zhotoviteli ve stavu při dodání.

## 6.3 Odstoupení od smlouvy

Objednatel musí zhotoviteli vadu včas oznámit a dílo vrátit, pokud to nelze, účinky odstoupení od smlouvy neplatí, pokud vrácení nezpůsobil opomenutí objednatele

---

<sup>16</sup> ŠTENGLOVÁ, I. *Stavební právo. Bulletin: zákony, analýzy, studie, názory*. 2011, č. 1, s. 24.

Odstoupit také nelze, pokud došlo ke změně stavu při kontrole určené k zjištění vad, objednatel před zjištěním vad dílo nebo část prodal, pozměnil užíváním nebo spotřeboval. Zaplatí tuto část díla a zbytek vrátí zhotoviteli.

Pokud je požadováno odstranění vad zhotovitelem, je také dohodnuta nebo objednatelem určena přiměřená lhůta, pokud není dodržena, může objednatel lhůtu prodloužit nebo požadovat slevu z ceny díla, případně odstoupit od smlouvy, při nepodstatném porušení závazků až po předchozím upozornění zhotovitele.

[1, 9, 10, 11]

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 7 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FIRMĚ

V praktické části své diplomové práce se budu zabývat smlouvou o dílo z pohledu dodavatele a subdodavatele. Data do této části jsem sbírala od stavební firmy, která má výrobní a administrativní prostory ve Zlínském kraji a nepřeje být jmenována.

Sídlo této společnosti je v městě Brně, právní forma podnikání je společnost s ručením omezeným.

Společnost vznikla v roce 2005 přeměnou jiného podnikatelského subjektu, který na trhu působil od roku 1991. Tento podnikatelský subjekt má jediného společníka se vkladem 200 000 Kč. Tento společník je také valnou hromadou společnosti. V současnosti zde působí dva jednatelé, kteří působí v Jihomoravském kraji a Zlínském kraji

Původním zaměřením společnosti byla pouze na výrobu plastových oken, od roku 2007 se zabývá veškerými činnostmi, které souvisí se stavebními pracemi, provádí elektroinstalační a topenářské práce, disponuje vlastní výrobou plastových a hliníkových oken a zabývá se také kompletními revitalizacemi panelových a obytných domů.

### 7.1 Zaměření představované společnosti

Mnou zkoumaná společnost zajišťuje v rámci jednotlivých částí své činnosti kromě instalace oken a dveří tyto práce.

Provádění staveb:

- Projekty, dotace, stavební povolení, financování,
- Poradenství – zastoupení ve stavebním řízení,
- Stavby bytové a průmyslové,
- Koordinace dodavatelů,
- Zakládání staveb,
- Komplexní stavební činnost na klíč,
- Zateplování systémy,
- Rekonstrukce stoupacích vedení,
- Plynové kotelny, výtahy,

- Okna, dveře,
- Energetické audity.

Vodoinstalace a topenářské práce:

- Kompletní dodávky zdravotně technické instalace pro rekonstrukce a novostavby objektů pro objekty občanské vybavenosti a průmyslové objekty,
- Vnitřní a venkovní rozvody vody,
- Požární vodovody,
- Úprava kvality pitné vody,
- Rozvody tlakového vzduchu,
- Návrh, montáž, rekonstrukce a servis topných systémů,
- Plynové kotelny,
- Projekty.

Elektroinstalace:

- Průmyslové instalace,
- Bytové instalace,
- Hromosvody,
- Podlahové vytápění,
- Revize elektroinstalace a hromosvodů,
- Měření a regulace vytápění a chlazení,
- Elektronické zabezpečovací systémy,
- Elektronické požární systémy,
- Kamerové systémy,
- Datové, telekomunikační a TV rozvody,
- Docházkové systémy
- Servis, projekty.

## 7.2 Prokázání odbornosti a pojištění

Svou odbornost společnost prokazuje vlastnictvím příslušných certifikátů. Mezi hlavní můžeme zařadit certifikát Český výrobek na okna a dveře, dále je Odborným dodavatelem programu Zelená úsporám, je možné ji tedy využít při realizaci projektů podporovaných tímto programem.

V dubnu 2011 splnili Certifikát systému bezpečnosti a ochrany zdraví při práci dle normy BS OHSAS 18001:7001 na výrobu plastových oken, elektroinstalace a stavební činnost.

Dalším neméně důležitým certifikátem je od roku 2010 Certifikát managementu jakosti podle normy ISO 9001:2008 na výrobu plastových oken, elektroinstalace a stavební činnost. Základním požadavkem je neustálé zlepšování systému managementu jakosti a spokojenost zákazníků s výrobky, které odpovídají příslušným předpisům a zvyšování spokojenosti zákazníků.

Ve stavebnictví je taktéž důležité, aby dodavatel splňoval požadavky normy 14001:2004, Certifikát managementu jakosti. Soulad s touto normou firma prokázala v roce 2009 na provádění staveb, jejich změn a odstraňování a na výrobu, prodej a montáž plastových oken a dveří. Jedná se o systém řízení vztahu k životnímu prostředí, který firma musí vytvořit, udržovat a dokumentovat.

Dalšími normativní dokumenty dle souladu s předpisy EU:

- ES prohlášení o shodě pro plastová okna a balkónové dveře
- ES prohlášení o shodě pro plastové vchodové dveře
- ES prohlášení o shodě pro hliníková okna o balkónové dveře
- ES prohlášení o shodě pro vchodové dveře ALUPROF

A v souladu s předpisy ČR Prohlášení o shodě požární, požárně zvukotěsný a kouřotěsný uzávěr.

Další certifikáty souvisí s montážemi výrobků a prováděním prací.



### 7.2.1 Pojištění

Nedílnou součástí provádění díla a garance za případné škody je pojištění. Firma má sjednané pojištění u pojišťovny Generali, a to v následujícím rozsahu.

Živelné pojištění v případech:

- požár, výbuch, úder blesku, náraz nebo zřícení pilotovaného letícího tělesa, jeho části nebo jeho nákladu
- záplava, povodeň
- vichřice, krupobití, sesuv půdy, zřícení skal nebo zemin, sesuv nebo zřícení lavin, pád stromů a jiných předmětů, zemětřesení, tíha sněhu nebo námrazy, náraz vozidla, kouř, nadzvuková vlna
- poškození nebo zničení věci vodovodní škodou

Pojištění odpovědnosti za škodu v případech:

- škoda způsobená vadou výrobku a náklady na jeho odstranění nebo demontáž
- náklady zdravotní pojišťovny a regresy dávek nemocenského pojištění
- poškození převzatých věcí

Dále také pojištění pro případ odcizení. Místem plnění je buď sídlo firmy nebo místo zakázky.

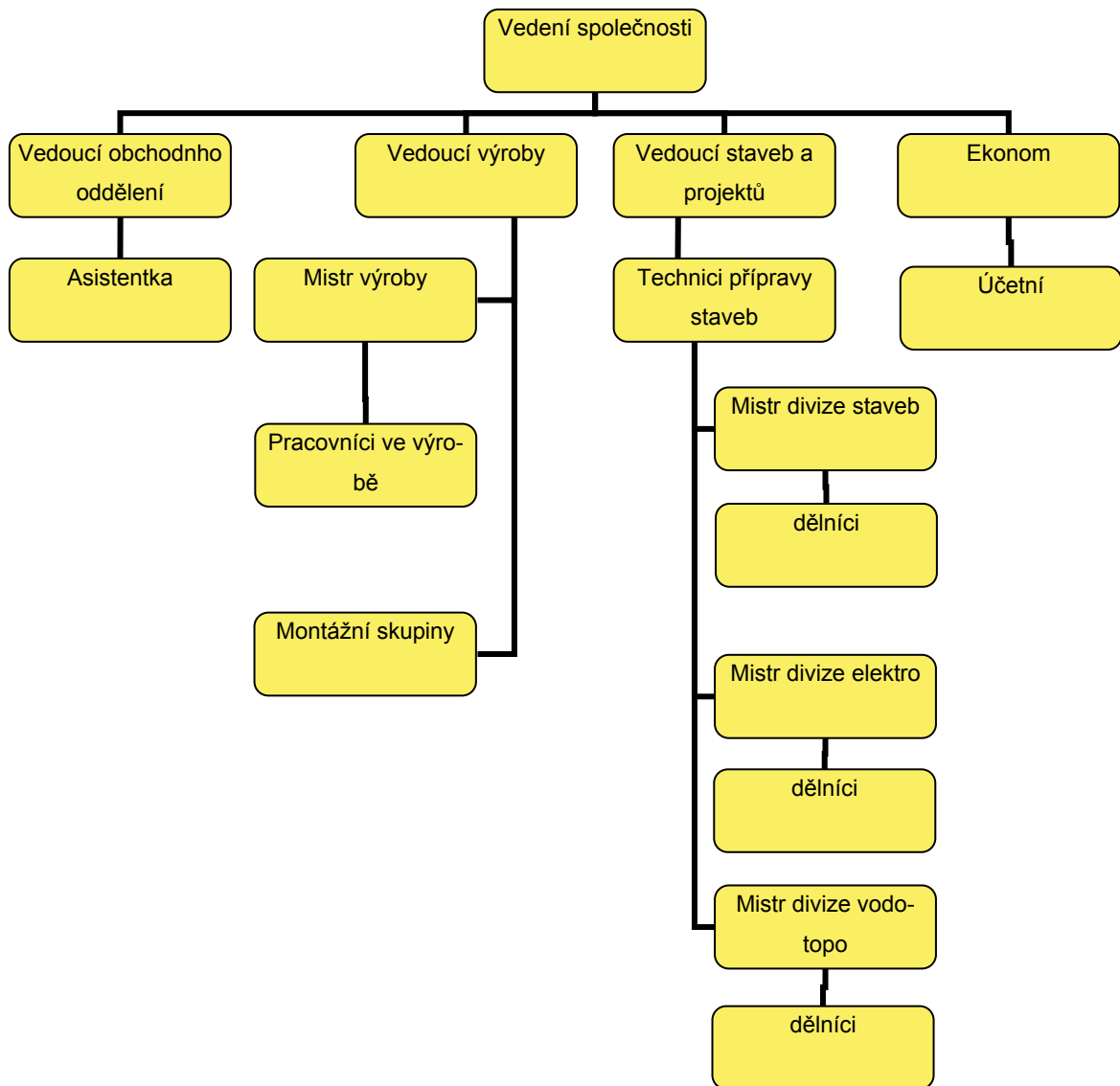
### 7.3 Personální struktura

Ve společnosti pracuje 25 zaměstnanců, včetně živnostníků a brigádníků. Brigádníci a živnostníci jsou najímáni dle aktuální potřeby. Z dlouhodobého hlediska lze říci, že na zhotovování staveb je najímáno přibližně 7 různých dodavatelů. Vždy záleží na povaze zakázky. Kromě jednatelů firma zaměstnává 4 administrativní pracovníky a 5 dělníků na výrobu plastových oken a dveří.

Právní dokumenty jsou připravovány se spolupracujícím právníkem.

Zvyšování úrovně profesního vzdělání je zabezpečováno školením při nástupu do zaměstnání, dále podle potřeb probíhají odborná školení související s montážními, instalačními a stavebními pracemi. Někteří zaměstnanci jsou školeni na obsluhu speciálních strojů např.

vysokozdvížného vozíku, jeřábu atp.. Každoročně probíhá školení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a školení řidičů.



Obr. 3. Personální struktura společnosti

## 7.4 Vybavení firmy

Svou výrobní část firma situovala do vlastní budovy, kterou má v průmyslovém areálu Zlínského kraje, zde má své administrativní zázemí a výrobu plastových oken a dveří, včetně výrobních linek a skladu materiálu.

Ve vlastnictví má firma 5 osobních aut a 2 nákladní auta a další přístroje a nástroje potřebné k provádění montážních a stavebních prací.

## 7.5 SWOT analýza firmy

Ve SWOT analýze jsou popisovány silné a slabé stránky firmy způsobené vnitřními okolnostmi a příležitostmi a hrozby způsobené vnějšími okolnostmi. Vnější okolnosti jsou nezávislé na vůli firmy, naopak vnitřní se můžou měnit. Příležitosti by měla firma maximalizovat tak, aby se odlišila od konkurence.

Silné stránky:

- Certifikáty ISO 9001 a 14001,
- Certifikovaní dodavatelé a materiály,
- Možnost měnit počet pracovníků na zakázkách dle potřeby,
- Vlastní výroba oken a dveří,
- Kompletní zabezpečení rekonstrukcí a revitalizací domů,
- Výhodná cena zakázek.

Slabé stránky:

- Zaměření na malou oblast převážně Zlínského kraje,
- Počet zakázek závislý na výši dotací z programu Zelená úsporám a Panel,
- Firma se neúčastní veřejných zakázek,
- Orientace převážně na občany a SVJ,
- Firma nemá vlastního právníka jako zaměstnance,
- Sídlo firmy v zanedbaném průmyslovém areálu,
- Nepřehledná internetová prezentace,
- Absence odborníka na reklamu a propagaci.

Příležitosti:

- Orientace na trhy v dalších oblastech,
- Nové formy propagace,
- Použití nových technologií,
- Rozšíření výroby podle situace na trhu,

- Oslovení nových zákazníků.
- Spolupráce s dalšími firmami.

Hrozby:

- Konec dotačního programu Zelená úsporám a omezení dotačních programů na bydlení,
- Nasycenost trhu,
- Snížení poptávky po plastových oknech a dveřích,
- Další hospodářská krize,
- Konkurence,
- Zvýšení daně z přidané hodnoty,
- Zvyšování cen hypoték.
- Nedostupnost úvěrů pro bytové domy bez dotací.

## 8 ANALÝZA HOSPODAŘENÍ POSUZOVANÉ SPOLEČNOSTI

Posuzovaná společnost byla zpočátku orientovaná pouze na výrobu a montáž oken. V době, kdy začaly fungovat dotační programy na revitalizaci a zateplení panelových domů, využila příležitosti a na tento druh stavebních prací se zaměřila. Od roku 2009 představují tyto zakázky většinu ze zisků firmy, proto se v jejím hospodaření příliš neodrazila hospodářská krize, která měla za příčinu snížení počtu realizovaných staveb, naopak čistý obrat se v posledních letech zvyšoval.

Tab.1. Čistý obrat firmy v letech 2007-2010

Rok	2007	2008	2009	2010
Čistý obrat v mil. Kč	23,9	27,3	50,56	80,1

### 8.1 Současná situace ve stavebnictví

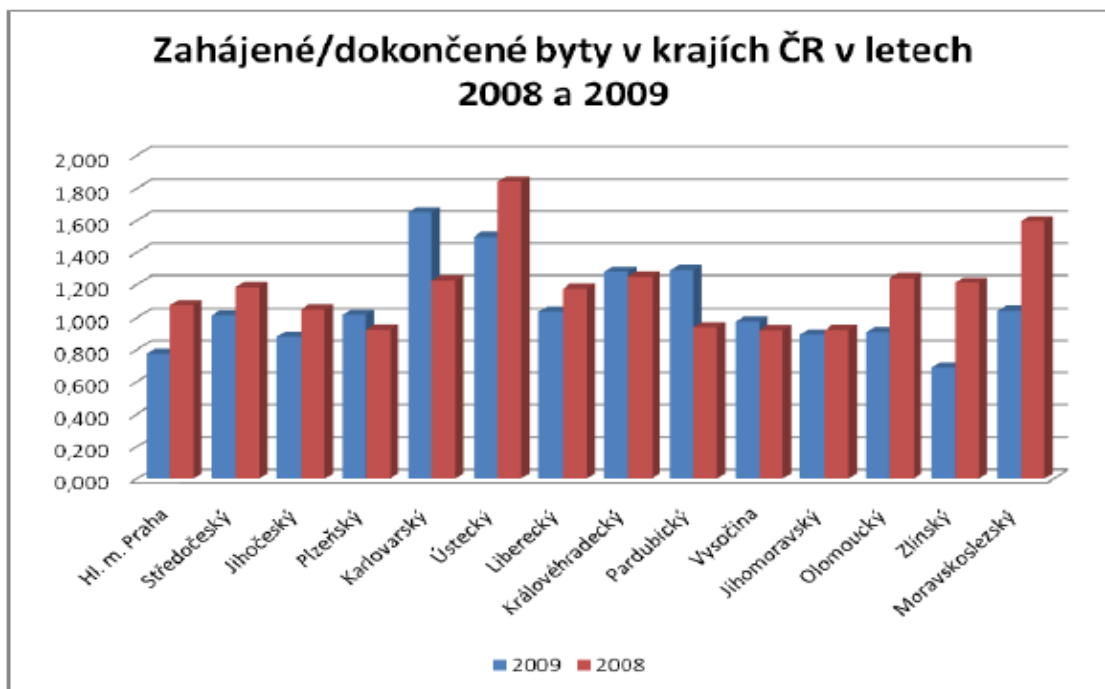
Stavební produkce poklesla od roku 2008 o 13%. Pokleslo pozemní i inženýrské stavitelství. Některé firmy musely omezit nebo ukončit svou činnost, což ovlivnilo výrobce stavebních materiálů a také trh práce. V roce 2010 patřily k největším stavebním zakázkám fotovoltaické elektrárny, jejichž výstavba kvůli nevýhodným podmínkám letos v podstatě skončila. Program Zelená úsporám byl pro velký počet zájemců pozastaven, program Nový Panel MMR má již vyčerpané prostředky pro tento rok.

Tab.2. Struktura výstavby v ČR 2007-2009 (Stavebnictví v kostce 2010, s.32)

Rok/Výstavba	2007	2008	2009	2007-2009
<b>Bytová %</b>	20,7	19,6	18,6	-2,1
<b>Nebytová %</b>	41,2	38,2	30,3	-9,9
<b>Inženýrská %</b>	38,1	42,2	51	+13

Stát omezil stavební činnost v oblasti dopravní infrastruktury, jen na málo stavbách se pokračuje, např. na úseku Zlín-Otrokovice. Plánuje se také zvýšení sazby DPH, omezení pod-

pory stavebního spoření, hypotéky jsou pro mnoho lidí nedostupné. Také počet dokončených bytů se snížil. [19, 20]



Obr.4. Podíl zahájených a dokončených bytů v roce 2008 a 2009, zdroj: (Stavebnictví v kostce, s.29)

## 8.2 Zakázky v letech 2005-2011

V letech po transformaci společnosti od roku 2007 se tato společnost věnovala především zakázkám na výrobu a montáž plastových oken a dveří pro soukromé osoby. Tyto zakázky nejsou do následujících údajů zahrnuty, protože ve většině případů nebyla dodávka a montáž řešena smlouvou o dílo.

Jednotlivé zakázky nemohou být z důvodu obchodního tajemství blíže specifikovány.

### Zakázky 2005-7

Tab.3. Počet zakázek v letech 2005-2007 dle účelu

Druh zakázky	Okna a dveře	Stavební práce	Revitalizace	Ostatní
Počet	11	3	18	5

Jedná se o zakázky většího rozsahu, kdy byla sepsána smlouva o dílo, objednatelem byly buďto podnikatelé nebo Sdružení vlastníků jednotek. Z těchto zakázek bylo 9 pro veřejný sektor např. školy, obce apod.

### Zakázky 2008

Tab. 4. Počet zakázek v roce 2008 dle účelu

Druh zakázky	Okna a dveře	Stavební práce	Revitalizace	Ostatní
Počet	10	1	12	2

V roce 2008 začínaly převažovat revitalizace a zateplování domů, ať už panelových spolufinancovaných programem Panel, kdy objednatelem byly Společenství vlastníků jednotek, nebo školy a hotely. Zakázky na stavební práce nebo ostatní práce, např. elektroinstalace se v tomto roce téměř nevyskytovaly.

### Zakázky 2009

Tab. 5. Počet zakázek v roce 2009 dle účelu

Druh zakázky	Okna a dveře	Stavební práce	Revitalizace	Ostatní
Počet	3	3	4	2

V tomto roce se projevila počínající krize ve stavebnictví. Je zde patrný výrazně nižší počet revitalizací panelových domů, u ostatních zakázek jde pouze o udržovací práce, nejsou zde žádné dodávky na nové stavby a pouze jedna zakázka z veřejného sektoru a to výměna oken a dveří ve škole.

### Zakázky 2010

Tab. 6. Počet zakázek v roce 2010 dle účelu

Druh zakázky	Okna a dveře	Stavební práce	Revitalizace	Ostatní
Počet	0	0	8	0

V loňském roce firma prováděla pouze revitalizace panelových domů, celkem šesti a zateplování dvou rodinných domů. Ostatní práce v tomto roce jednotlivě prováděny nebyly, ale např. výroba a montáž oken a dveří byla součástí každé revitalizace. Počet zakázek stále ovlivňovala krize ve stavebnictví, neproběhla žádná zakázka na nové stavbě.

### Zakázky 2011

Tab.7. Počet zakázek v 1.pololetí roku 2011 dle účelu

Druh zakázky	Okna a dveře	Stavební práce	Revitalizace	Ostatní
Počet	0	1	3	0

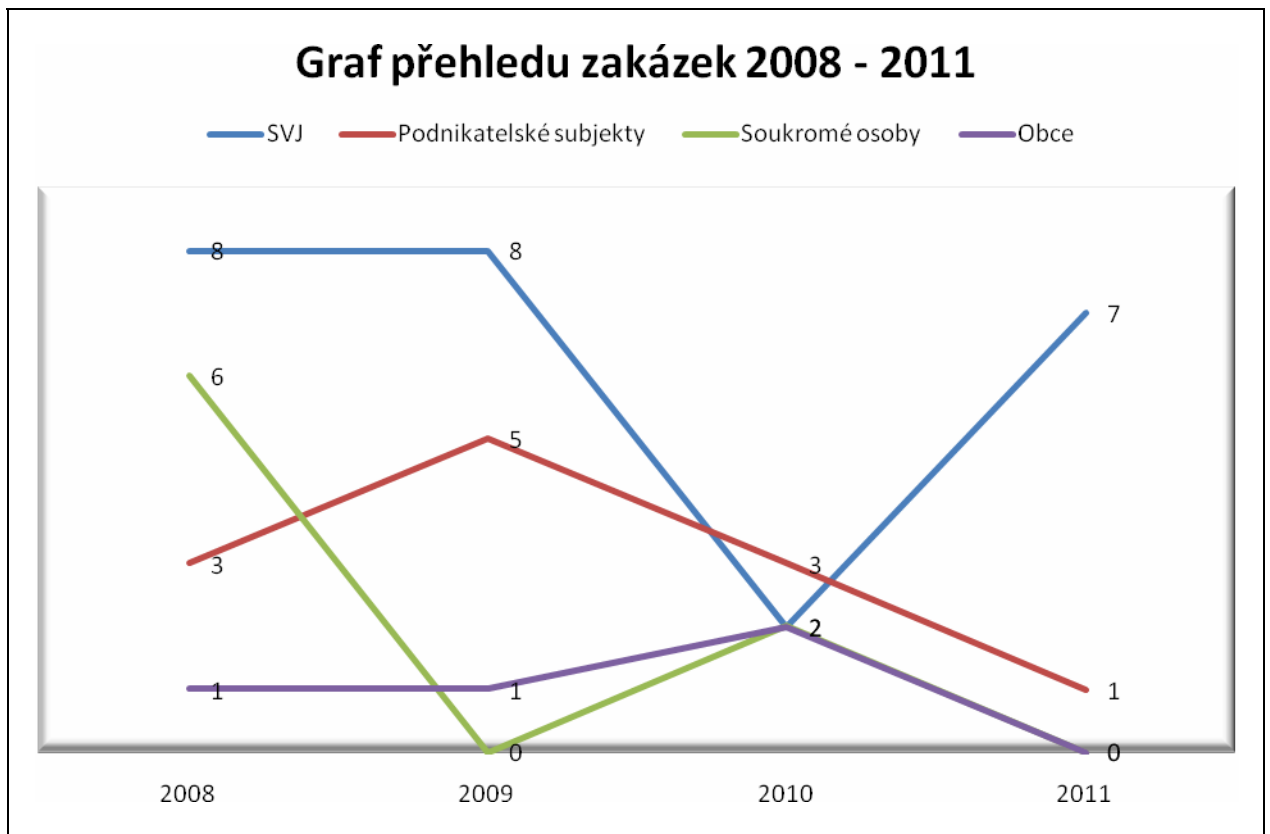
V letošním roce byla provedena revitalizace jednoho panelového domu, zateplení a výměna oken ve dvou rodinných domech a byla provedena největší zakázka v historii firmy, a to rekonstrukce rekreačního areálu, včetně dodávky nových obytných chatek, komunikací a inženýrských sítí.

Objednatelem ať už stavebních prací, revitalizací a rekonstrukcí domů nebo montáže oken a dveří byly v minulých letech nejvíce Sdružení vlastníků jednotek. Dále podnikatelské subjekty, soukromé osoby a obce (školy).

Tab. 8. Objednatelé zakázek s SOD 2008-2011

Objednatel	SVJ	Podnikatelské subjekty	Soukromé osoby	Obce
2008	8	8	2	7
2009	3	5	3	1
2010	6	0	2	0
2011	1	1	2	0
Celkem	18	14	9	8





Obr.5. Přehled zakázek v období 2008 - 2011

## 9 REALIZOVANÉ SMLOUVY O DÍLO

U zakázek většího rozsahu je vždy sepsována smlouva o dílo. Ve spolupráci s právníkem byla sepsána standardní smlouva, která je používána jak pro zakázky, kdy je společnost zhotovitelem, tak pro zakázky, kdy je objednatelem části díla u subdodavatelů. V případě spolupráce se subdodavatelem jednatel požaduje, aby byla podepsána její smlouva o dílo, aby tak předešla rozdíům v oblasti záruk, a aby smlouva obsahovala všechny důležité náležitosti. Pro firmu je toto samozřejmě výhodou, méně již pro subdodavatele, kteří se musí požadovaným podmínkám ve smlouvě přizpůsobit a převzít tímto na sebe odpovědnost za zhotovované dílo.

### 9.1 Firma jako zhotovitel

V hlavičce smlouvy je uvedeno její číslo, to že se jedná o smlouvu o dílo na stavební práce na určitém objektu a je uzavřená podle obchodního zákoníku v plném znění.

Zhotovitel je definován:

- Názvem a adresou,
- Identifikačním a daňovým identifikačním číslem,
- Telefonem a faxem,
- Zápisem v obchodním rejstříku,
- Bankovním spojením,
- Kontaktními osobami,
- Osobami pověřenými řízením stavby,
- Certifikáty kvality ISO 9001 a 14001.

Objednatel, v tomto případě společenství vlastníků jednotek, je definován takto:

- Název SVJ,
- Adresa sídla,
- Identifikační číslo,
- Zápis v obchodním rejstříku,

- Zastupující osoby,
- Zástupce pro technické věci,
- Technický dozor objednatele,
- Místo stavby.
- **Článek první: Předmět plnění**

Zhotovitel provede dílo v souladu se smlouvou o dílo, stavebním povolením a na základě položkového rozpočtu na domě s uvedenou adresou vč. všech vyjmenovaných částí, např. zajištění projektové dokumentace. Projektovou dokumentaci zajistí zhotovitel. Předmět díla zahrnuje provedení všech uvedených prací, inženýrské sítě, získání různých povolení a zabezpečení revizí ke kolaudaci stavby. Údaje uvedené v rozpočtu mají přednost před údaji z projektové dokumentace.

Zhotovitel současně prohlašuje, že má potřebná oprávnění a kvalifikaci k provádění daných prací a provede dílo na svůj náklad ve stanovené době a na vlastní nebezpečí. Použité materiály musí být v 1 jakosti a musí být schváleny pro použití v České republice.

Objednatel se zavazuje k převzetí a zaplacení díla. Předání a převzetí díla bude zaznamenáno v protokolu.

- **Článek druhý: Doba plnění**

Tento článek obsahuje termín zahájení díla, kdy budou vyřízena potřebná povolení, a pak termín dokončení sjednaného díla podle článku prvního shora. Stavební práce mohou začít první den po nabytí právní moci stavebního povolení, Je zde uvedeno období, kdy nelze stavbu z důvodu nepřízně počasí provádět, o tomto musí být záznam ve stavebním deníku, o kterém se zmiňují v teoretické části o kontrole provádění díla.

Pro splnění termínů musí objednatel dodržet podmínky třetího a pátého článku smlouvy, jinak může zhotovitel termín dodání úměrně posunout.

- **Článek třetí: Staveniště**

Zápis o předání staveniště má být přílohou smlouvy o dílo. Staveniště má být předáno týden před zahájením stavby a nesmí k němu mít práva třetí osoby.

Vyklidit staveniště po skončení prací je nutné do 14 dnů od předání díla.

- **Článek čtvrtý: Projektová dokumentace**

Objednatel má předat zhotoviteli plnou moc pro vyřízení projektové dokumentace a stavebního povolení do určitého data.

- **Článek pátý: Cena**

Cena za dílo stanovené ve smlouvě je uvedena bez DPH. DPH bude fakturováno podle aktuálních předpisů.

Cena je platná do určitého data a je stanovena v položkovém rozpočtu, který je přílohou smlouvy o dílo. Ke změně ceny může dojít pouze při změně výše DPH, změně předmětu díla nebo dohodnuté změně skladby materiálu.

Cena zahrnuje náklady na vyklizení stanoviště, ochranu díla proti škodě, krádeži, ztrátě a povětrnostním podmínkám. Změny v rozsahu díla budou oceněny pomocí jednotkových cen položkového rozpočtu.

V ceně nejsou zahrnuty další práce, které nejsou uvedeny ve smlouvě.

- **Část šestá: Platební podmínky**

Cena má být zaplacená buď za každý měsíc, nebo po dokončení jednotlivých částí stavby. Faktura bude poslána na adresu objednatele a bude obsahovat soupis prací odsouhlasených zástupci zhotovitele i objednatele. Pokud faktura nebude obsahovat všechny náležitosti dle zákona 235/2007 Sb., může ji objednatel vrátit zhotoviteli. Pokud má dílo drobné vady a nedodělky, pozastávka je 3% z ceny díla a bude uvolněna po odstranění vad.

- **Část sedmá: Záruční doba – odpovědnost za vady**

Odpovědností zhotovitele je, že zhotoví dílo podle podmínek smlouvy a dílo si zachová vlastnosti po celou záruční dobu. Délka záruční doby je popsána v další části této práce.

- **Část osmá: Smluvní pokuty**

Veškeré pokuty za nedodržení termínů zhotovitelem jsou 1000 Kč za den. Překročení termínu splatnosti objednatelem má za následek, že musí zaplatit 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

- **Část devátá: Předání a převzetí**

Zhotovitel musí objednatele upozornit na rozhodnutí předat dílo alespoň 3 dny předem a to písemně. Jako vada díla je označena odchylka v kvalitě, rozsahu nebo parametrech díla, které stanoví smlouva, projektová dokumentace nebo příslušné předpisy. Vady, které nebrání užívání díla nejsou důvodem pro nepřevzetí díla. Předání díla má být potvrzeno protokolem o předání a převzetí díla.

- **Část desátá: Podmínky provedení díla**

V této části jsou uvedeny povinnosti zhotovitele a objednatele. Zhotovitel má povinnost:

- Provést dílo na své náklady a nebezpečí,
- Zajistit povolení k dočasnému užívání veřejného prostranství,
- Odpovídat za bezpečnost a ochranu zdraví svých pracovníků a pořádek a čistotu na staveništi,
- Zajistit stavební povolení a další nutné rozhodnutí a kolaudaci díla,
- Vést stavební deník, který kontroluje stavební dozor objednatele,
- Vyzvat objednatele ke kontrole postupu prací před zakrytím.

Vlastníkem díla je objednatel postupně na základě zaplacení faktur, do předání je dílo ve správě zhotovitele, který nese nebezpečí škody na věci.

Pokud zhotovitel způsobí na díle nebo jeho okolí škody, musí nápravu uhradit.

Objednatel je oprávněn provádět kontrolu díla, zajišťuje koordinátora BOZP, se kterým musí zhotovitel spolupracovat a reagovat na jeho připomínky, které musí být zapsány ve stavebním deníku.

- **Část jedenáctá: Závěrečná ustanovení**

Smlouva může být doplněna dodatkem, který navrhne jedna ze stran, a obě strany se k němu vyjádří písemně. Ústní dohody uzavřené před smlouvou o dílo, které nejsou její součástí ztrácí jejím podepsáním platnost.

Pokud není uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy ustanoveními obchodního zákoníku.

Smlouva se vyhotovuje ve 2 provedeních pro zhotovitele a 2 pro objednatele.

Na konci smlouvy musí být podpisy zástupců stran a datum podepsání.

## 9.2 Firma jako objednatel

V řadě případů, kdy je třeba provést práce, které nejsou v předmětu činností společnosti nebo ke kterým není společnost odborně způsobilá, se tato stává objednavatelem prací u další osoby či právního subjektu.

Pro tyto případy firma používá svou standardní smlouvu, která je mírně upravena dle dohody se subdodavatelem.

Smlouva se odlišuje v těchto bodech:

- Projektovou dokumentaci má zajistit objednatel,
- Objednatel předá zhotoviteli projektovou dokumentaci,
- Objednatel poskytne zhotoviteli zálohu před provedením prací,
- Smluvní pokuty za nedodržení termínů jsou nižší, výše pokuty za prodlení s termínem plateb je 0,05% z ceny díla,
- Přílohou je kromě položkového rozpočtu protokol o předání a převzetí staveniště,
- Smlouva je sepisována v 1 vyhotovení pro objednatele a 1 pro zhotovitele.

## 9.3 Smlouva o dílo od subdodavatele

Při podpisu smlouvy o dílo se subdodavatelem je upřednostňována jednatelem společnosti jejich vlastní smlouva. Důvodem je skutečnost, že některé SOD nepostihují všechny předepsané náležitosti a garance. Může se ovšem stát, že některý z dodavatelů bude mít smlouvu o dílo podrobnější, a s firmou se dohodnou, že bude použita jejich smlouva.

V dalším textu prezentuji SOD, kterou navrhl k podpisu subdodavatel. Subdodavatel byl najat na zhotovení elektronického zabezpečovacího systému a elektronického požárního systému.

V záhlaví je uvedeno, že se jedná o smlouvu o dílo sepsanou podle obchodního zákoníku ve dni níže uvedeném, následuje standardní identifikace smluvních stran včetně kontaktních osob.

- **Část první: Předmět smlouvy**

V prvním článku je uvedeno, co je předmětem smlouvy, kde se má dílo provádět a že je objednatel povinen dílo převzít a zaplatit dle článku třetího této smlouvy.

- **Článek druhý: Popis díla**

Zhotovitel se zavazuje provést dílo v souladu s platnými právními předpisy a před podpisem smlouvy předat objednateli cenovou rozvahu, předání se stvrzuje podpisy obou stran.

Zhotovitel se seznámil s projektovou dokumentací, kterou považuje za dostatečnou.

- **Článek třetí: Cena**

Zde je uvedena celková cena bez DPH, která byla dohodnuta smluvními stranami.

- **Článek čtvrtý: Platební podmínky**

Způsobem uhrazení smluvené ceny má být bankovní převod na účet uvedený u identifikačních údajů zhotovitele, na veškeré platby budou vystaveny daňové doklady dle platných právních předpisů.

- **Článek pátý: Doba plnění**

Objednatel musí umožnit zhotoviteli vstup na místo provádění díla, kde musí být zajištěny potřebné energie k provádění díla a technické zázemí.

Je zde uvedeno datum, do kdy má být dílo předáno objednateli, u díla mají být provedeny potřebné zkoušky a revize a objednatel musí dílo bez vad bránících užívání převzít.

- **Článek šestý: Odpovědnost za vady**

Dle dohody smluvních stran se použije §560 a další obchodního zákoníku, zhotovitel musí zahájit opravu vad a nedodělků nejpozději den po té, co se o vadě dozvěděl. Záruční doba je u některých výrobků stanovena výrobcem, na ostatní části díla je záruka 60 měsíců, do předání díla za něho zodpovídá zhotovitel. Reklamace musí být písemná, a musí být uveden popis vady.

Pokud zhotovitel neodstraní vady díla včas a po opakovaném písemném upozornění s lhůtou na odstranění alespoň 5 dní, může objednatel dílo opravit na své náklady a tyto náklady potom požadovat zaplatit od zhotovitele.

- **Článek sedmý: Závazky objednatele a zhotovitele**

Objednatel může provádět průběžnou kontrolu díla, zhotovitel musí při zhotovování díla dodržovat všechny související předpisy a rozhodnutí orgánů státní správy.

- **Část osmá: Splnění závazku zhotovitele**

Předání díla bude zaznamenáno v předávacím protokolu, k předání díla musí zhotovitel objednatele pozvat nejméně 7 dní předem, a to písemně. V protokolu budou uvedeny případné vady díla, společně s datem jejich odstranění. Předání se musí zúčastnit zástupci obou smluvních stran. Přílohami předávacího protokolu jsou revizní zprávy, stavební dokumentace a kopie stavebního deníku. Pokud to příslušné předpisy vyžadují budou provedeny stanovené zkoušky.

- **Část devátá: Sankční ustanovení**

Pokud objednatel nezaplatí zálohy do 14 dnů, může zhotovitel přerušit provádění díla a o tuto dobu se doba provádění díla prodlužuje. Pokud objednatel nezaplatí včas konečnou fakturu, musí zaplatit za každý den 0,05% částky z celkové ceny díla.

Pokud dílo nepředá včas zhotovitel, musí zaplatit 0,1% z ceny díla za každý den. Pokuty za pozdější odstranění vad jsou stanoveny na 500 Kč za každý den prodlení.

- **Článek desátý: Změny smlouvy, odstoupení**

Smlouvu lze měnit číslovanými dodatky v případě změny předmětu díla, které musí být podepsány oběma stranami.

Objednatel může odstoupit od smlouvy v případě, že zhotovitel přeruší provádění díla a po výzvě je opět nezahájí, nedokončuje jednotlivé etapy díla v domluveném termínu prodlouženém o 14 dní nebo na zhotovitele byl vyhlášen konkurz.

Zhotovitel může odstoupit, pokud objednatel neplatí zálohové faktury ve smluveném termínu prodlouženém o 21 dní a pokud nezajistí zhotoviteli vhodné podmínky pro provádění díla, případně nevhodné podmínky ve smluvené lhůtě neodstraní.

Při odstoupení od smlouvy si strany zaplatí vynaložené náklady, případně náhradu škody.

- **Článek jedenáctý: Závěrečná ustanovení**

Podpisem smlouvy se předchozí ujednání ruší. Smlouva se zhotovuje jedenkrát pro každou ze smluvních stran. Neplatnost jednotlivých částí smlouvy neovlivňuje platnost smlouvy.



Strany nenesou odpovědnost za nedodržení smluvených závazků vinou vyšší moci. Následuje výčet událostí považované za vyšší moc.

Pokud to nevyplývá ze smlouvy, řídí se právní vztahy platným právním řádem ČR. Účinnost smlouvy vzniká podpisem obou stran, kteří potvrzují že souhlasí s obsahem smlouvy.

#### 9.4 Srovnání smluv od zhotovitele a subdodavatele

Pokud by nastal případ, že zhotovitel i subdodavatel požadují podepsání vlastní smlouvy, je důležité porovnat, v čem se tyto smlouvy liší a na tyto části smlouvy klást důraz při sepisování smlouvy tak, aby byly spokojeny obě smluvní strany.

Tab. 9. Porovnání smluv předložených zhotovitelem a subdodavatelem

Zhotovitel	Subdodavatel
Je uvedeno číslo smlouvy, je konkretizován objekt provádění díla již v hlavičce, je uvedena osoba, která řídí stavbu.	Není uvedeno číslo smlouvy, ani její bližší určení.
Je uvedeno, že se jedná o předmět díla dle projektové dokumentace a co všechno je součástí předmětu díla, použité materiály musí být schválené pro použití v ČR.	Předmět díla je vyjmenován, ale nijak blíže nevymezen, není zde zmínka o součástech díla a použitých materiálech.  Součástí smlouvy je pouze cenová rozvaha.
Zápis o předání staveniště je součástí smlouvy o dílo, specifické požadavky na vybavení nejsou. Jsou přesně uvedeny okolnosti, kdy dílo není možno provádět.	Je požadováno technické zázemí a přístup k energiím.
Projektová dokumentace je předána zhotoviteli v jednom provedení.	Smlouva předání dokumentace blíže nespecifikuje.
Cena je stanovena položkovým rozpočtem, který je přílohou smlouvy, je uvedeno, co je v ceně již obsaženo a za jakých podmínek se cena díla může měnit.	Cena je stanovena cenovou rozvahou, která je součástí smlouvy.

<p>Jsou uvedeny možné formy zaplacení ceny, platební doklady musí mít všechny náležitosti podle konkrétního právního předpisu a je určena doba splatnosti. Je určena pozastávka, pokud dílo bude mít drobné vady.</p>	<p>Cena díla má být zaplacená převodem na účet, na platby budou vystaveny doklady.</p>
<p>Doba záruky na dílo je obvykle 60-72 měsíců, mimo výrobky jejichž záruční dobu určuje výrobce.</p> <p>Vady bránící provozu musí začít zhotovitel odstraňovat nejpozději 1 den po oznámení, u ostatních vad do 10 dnů od oznámení.</p>	<p>Je uveden příslušný § OZ ohledně vad díla.</p> <p>Záruční doba je 60 měsíců, pokud není výrobcem určeno jinak.</p> <p>Zhotovitel práci na vadách musí zahájit 1 den po tom, co se o nich dozvěděl.</p>
<p>Při prodlení v termínu provedení díla musí zhotovitel zaplatit pokutu 1000 Kč za den.</p> <p>Pokuta za neodstranění vad v termínu je 1000 Kč.</p>	<p>Při prodlení zhotovitele musí uhradit objednateli pokutu ve výši 0,1% z ceny díla za každý den prodlení.</p> <p>Pokuta za neodstranění vad v termínu je 500 Kč.</p>
<p>Zhotovitel musí poslat objednateli oznámení o předání díla 3 dny předem.</p> <p>Protokol o předání stavby nemá uvedeny žádné přílohy.</p>	<p>Zhotovitel musí poslat objednateli oznámení o předání díla 7 dní předem. Zhotovitel předá objednateli přílohy protokolu o předání, což jsou revizní zprávy, stavební dokumentace a kopie stavebního deníku.</p>
<p>Zhotovitel zajišťuje povolení k užívání veřejného prostranství a kolaudaci díla.</p>	<p>Není uvedeno, že zhotovitel provádí dílo na své náklady a nebezpečí.</p>
<p>Vlastníkem díla je objednatel dle uhrazených plateb, do doby předání je ve správě zhotovitele, který nese riziko škody na věci.</p> <p>Objednatel zajišťuje koordinátora BOZP.</p>	<p>Nejsou uvedeny podrobnosti o stavebním deníku a jeho kontrole.</p> <p>Není uveden vlastník díla před předáním.</p> <p>Neplatnost některého z článků smlouvy nemá za následek neplatnost smlouvy.</p> <p>Jsou popsány změny závazků v případě</p>

	vyšší moci, a co je za vyšší moc považováno.
Smlouva je zhotovována v 4 provedeních	Smlouva je zhotovována ve 2 provedeních.

## 9.5 Protokoly

Protokol o předání stavby obsahuje určení smluvních stran včetně kontaktních údajů, číslo smlouvy o dílo, popis předmětu předání, a zda má dílo nějaké vady a nedodělky, datum a podpisy obou stran.

Zjišťovací protokol o provedených stavebních pracích popisuje sledované období, identifikaci objednatele a zhotovitele, odsouhlasené údaje jsou rozpočtové náklady v daném období a celkově, datum a podpisy.

Protokol o předání staveniště je součástí projektové dokumentace. Náležitosti stavebního deníku a projektové dokumentace jsou zmíněny výše.

## 9.6 Záruka na jakost a reklamace

Ve smlouvě o dílo jsou uvedeny konkrétní údaje o záruce na jakost a podmínkách reklamace.

Záruční doba na okna a dveře, zateplení domů a práce s tím spojené je 60 měsíců od data předání, na doplňky k oknům a dveřím 24 měsíců. Na montážní a stavební práce související s okny nebo dveřmi je záruka také 60 měsíců. Na stavební práce je záruční doba obvykle 60 nebo 72 měsíců. Některé výrobky mají jinou záruční dobu určenou výrobcem. Vady v záruční době odstraňuje zhotovitel na vlastní náklady. Vady bránící provozu musí zhotovitel začít odstraňovat do jednoho dne po oznámení, vady, které nebrání provozu musí začít odstraňovat do 10 dnů po oznámení. Reklamace musí mít písemnou formu a musí být uvedeno číslo zakázky a datum uzavření, jméno zákazníka a kontaktní údaje, adresa zakázky, přesnou specifikaci vady, aby bylo možné určit charakter reklamované vady. Potom dojde k posouzení reklamace, firma má možnost při určitých okolnostech reklamační řízení zastavit. Pokud je reklamace oprávněná, firma provede odstranění vad do 30 dnů, v určitých případech v delší lhůtě. Je sepsán reklamační protokol, který podepisuje pracovník firmy a zákazník, který tímto potvrdí, že dílo přebírá k užívání.

## 10 NEDOSTATKY VE SMLouvĚ O DÍLO

Přestože smlouva o dílo předložená mnou vybranou firmou je v porovnání se smlouvou navrženou jedním ze subdodavatelů výrazně podrobnější, jak je patrné ze srovnání v předchozí části, přesto by bylo možné najít několik nedostatků.

Smlouva o dílo je sestavená společností tak, aby co nejvíce vyhovovala jejím podmínkám. Je samozřejmě možné některá ustanovení smlouvy měnit, ovšem málokdy jsou smluvené podmínky pro objednatele i zhotovitele stejně výhodné. Jak mohou být smlouvy o dílo rozdílné je patrné z předchozí kapitoly, kde je provedeno srovnání obsahu smluv zhotovitelské firmy a jejího subdodavatele, který aby dostal zakázku, bude muset zřejmě na podmínky v předložené smlouvě přistoupit.

Smlouva by měla být sepsána tak, aby všechna ustanovení byla jednoznačná, konkrétně vymezená tak, aby byla práva a povinnosti obou smluvních stran určitá a srozumitelná a s uvedením následků při nedodržení těchto práv a povinností. Smlouva o dílo má přecházet sporům mezi smluvními stranami, proto by zde měly být všechny části smlouvy dostatečně specifikovány.

Mezi hlavní nalezené smluvními nedostatky bych zařadila následující:

- Je zde uvedeno více zastupujících osob, což může být pro objednatele matoucí. V okamžiku, kdy je třeba řešit konkrétní problém neví, na koho se má obrátit.
- Měla by být kontrolována správnost kontaktních údajů.
- Neobsahuje článek o účelu smlouvy, který je všeobecně doporučován,
- Chybí uvedení povinnosti zhotovitele oznámit po zjištění nevhodnost předaných dokumentů, materiálů nebo pokynů. Jinak je vady díla tímto způsobené odpovědný objednatel,
- Nejsou uvedeny žádné přílohy k protokolu o předání a převzetí stavby,
- Nejsou popsány podmínky provádění zkoušek, případně zákonem považovaných revizí,
- Nejsou specifikovány podmínky nutné k provedení prací na staveništi, ani bližší určení, co vše je součástí staveniště, ani kdo zodpovídá za stavební připravenost staveniště,

- Neuvádí se zde ani jména osob obou smluvních stran, které mají pravomoc provádět zápisy do stavebního deníku,
- Je opomenuta povinnost zhotovitele umožnit objednateli nebo jeho zástupci nepřetržitý přístup na staveniště, aby mu byla umožněna nepřetržitá kontrola,
- Chybí poznámka o odpovědnosti za práce provedené subdodavateli,
- Není uvedena zodpovědnost za vady po záruční době, za které může zodpovídat v určitých případech i zhotovitel,
- Mělo by být uvedeno, že pokud vadné dílo objednatel převezme, nejedná se o dílo bez vad a zhotovitel tím není zbaven povinnosti zaplatit smluvní pokutu,
- Reklamační řád je zhotoven pro prodej a instalaci oken a dveří, ve smlouvě nejsou dostatečně popsány reklamační podmínky,
- Smluvní pokuty jsou výhodné pro zhotovitele, objednatel platí procenta z ceny díla,
- Není uvedena možnost odstoupení od smlouvy a podmínky odstoupení pro objednatele a zhotovitele,
- Smlouva neobsahuje klauzuli o mlčenlivosti, samozřejmě po předchozí dohodě mezi smluvními stranami, která je v některých případech vyžadována vzhledem k prostorám instalace,
- V závěru smlouvy mají strany potvrdit podpisem, že se jedná o projev jejich svobodné vůle a smlouva nebyla podepsána pod nátlakem,
- Smlouva není uzpůsobena pro různé složitosti zakázek, stejná smlouva je zhotovitelem nabídnuta při rekonstrukci rodinného domu i velkého rekreačního areálu.

## 10.1 Návrhy řešení

Vybraná firma má poměrně dobře zpracovanou smlouvu o dílo. Nejsou zde žádné nedostatky v rámci podstatných náležitostí smlouvy o dílo a určitá pochybení v dalších částech smlouvy shora popsána, nejsou závažného charakteru.

Za významnou chybu lze považovat skutečnost, že ve smlouvě není ujednána možnost odstoupení od smlouvy a podmínky, za kterých je možné odstoupit. Přitom lze předpokládat, že pro každého objednatele je taková možnost důležitá a určení podmínek pomůže předcházet sporům, zda je požadavek na odstoupení od smlouvy oprávněný nebo ne. Je také pravdou, že pokud smlouva nemá takové ustanovení, použije se buď text příslušné části OZ nebo OBCHZ.

Dalším problémem je, že tato smlouva je používána jak na zakázky, kdy je objednatelem soukromá osoba, tak i pro zakázky, kdy se jedná rozsáhlou stavbu s velkou časovou i finanční náročností. Pro některé objednatele tedy může být smlouva příliš složitá, naopak pro jiné nedostačující. V těchto případech by měl být přílohou smlouvy nejenom rozpočet a projektová dokumentace, ale další navazující dokumenty, např. harmonogram postupu prací nebo finanční plán.

Firmou by mělo být akceptováno, že objednatel dodá vlastní návrh smlouvy o dílo. O rozdílech by měla být vedena diskuze tak, aby byly splněny požadavky objednatele, ale nebyly narušeny práva zhotovitele.

Samozřejmostí je vzájemná dohoda stran už před podpisem smlouvy, kdy by se měl dohodnout předpokládaný objem finančních prostředků, který bude na realizaci díla potřeba a dále jsou možné další dohody o použitých materiálech, typech výrobků nebo barevnosti. V této době se obě strany mohou dohodnout, že navržená nabídka je nevyhovující a rozhodnou se dílo nerealizovat a smlouvu o dílo neuzavřít. Proto by měla tyto schůzky vést osoba s vyjednávacími schopnostmi tak, aby byl zákazník, tedy objednatel, spokojen. Jaké možnosti může firma nabídnout by měla určovat interní dohoda, o které rozhoduje statutární orgán nebo jím pověřený pracovník. Společnost dále musí dbát na obchodní zvyklosti a obvyklé ceny v dané oblasti a počítat s nimi při sestavování rozpočtu. Zvláště pokud velkou část zákazníků firmy jsou Sdružení vlastníků jednotek panelových domů, kteří osloví spíše osvědčené zhotovitele z blízkého okolí, kteří nabídnou přiměřenou tržní cenu.

Ve výběrových řízeních je často nejnižší cena jediným zvoleným kritériem pro výběr zhotovitele revitalizace domu.

Smlouvy o dílo pro firmu připravil právník. Odpovědný pracovník firmy ji pak může částečně upravit dle konkrétní potřeby s tím, že základní „kostra“ smlouvy zůstává neměnná.

Bylo by vhodné, aby společnost před uzavřením smlouvy tuto pravidelně konzultovala s právníkem. Tento postup však není vzhledem k velikosti a finančním možnostem firmy možný. Přesto si myslím, že zaměstnanec, který by měl vzdělání příbuzné právnímu směru anebo kterého by firma nechala odborně proškolit a jehož náplní by bylo převážně sepisování smluv, by byl pro firmu přínosem. V současné době se zde nikdo takový nenachází, při dotváření smluv se postupuje především podle zkušeností z praxe.

Firma by měla dbát také na výběr subdodavatelů a především stavbyvedoucího, který má zajistit, aby průběh stavby byl v souladu s dohodnutým postupem, byly použity kvalitní materiály a stavba odpovídala projektové dokumentaci. Stavbyvedoucí je odpovědný za vedení stavebního deníku, kde musí být uvedeni mimo jiné i všichni subdodavatelé. Ty by si měla firma vybírat velice pečlivě na základě zkušeností nebo referencí, protože za jejich chyby při provádění díla je zodpovědný sám zhotovitel. Ve smlouvách se subdodavateli jsou sice uvedeny sankce, které mohou nahradit finanční ztrátu, ovšem může dojít k poškození vlastní dobré pověsti, což ovlivní další zakázky.

Pokud se ve společnosti zajišťuje i zhotovení projektové dokumentace, měli by dbát na to, aby byla zhotovena dle požadavků objednatele a nebyly v ní chyby, které můžou ohrozit realizaci stavby, a za které zhotovitel zodpovídá.

Poskytované záruky jsou ve standardní délce obvyklé ve stavebnictví, tedy 5 let, v některých případech i delší. Jak uvádí smlouva, na některé výrobky je z rozhodnutí výrobce poskytována záruka pouze 24 měsíců. Tuto záruční dobu nelze prodloužit.

Pro instalaci oken a dveří je firmou sepsán reklamační řád, který je přílohou každé smlouvy o dílo s tímto předmětem díla spolu s návodem na údržbu plastových oken. O každé reklamaci je sepsán protokol, kde je přesně popsáno reklamované zboží a jeho vady, jak je uvedeno výše v protokolech zhotovitele.

Společnosti se zatím vždy podařilo odstranit vady a nedodělky ve lhůtě stanovené objednatelem v rámci záruční doby. Reklamace po záruční době firma neviduje. Pro jejich řešení zatím neexistuje žádný interní dokument. Vzhledem ke skutečnosti, že je firma držitelem

certifikátu ISO, měla by své neshody evidovat a mít zavedený protokol o neshodách proto doporučuji jeho vytvoření a zavedení evidence.

Důkazem, že zmiňovaná smlouva o dílo je poměrně dobře sepsána může být i to, že zatím firma nevedla žádný soudní spor s objednatelem.



## ZÁVĚR

Tato diplomová práce popisovala smlouvu o dílo dle obchodního zákoníku z pohledu realizace stavby a následné záruky.

Cílem bylo přiblížit smlouvu o dílo v souladu s platnými předpisy a odbornou literaturou. Jednotlivé části smlouvy o dílo podle obchodního zákoníku jsou podrobně rozebrány v teoretické části této práce, kde je možné nalézt definice vad díla, popis poskytovaných záruk a nároků z vad díla.

Praktická část této práce se zaměřuje na konkrétní firmu, která podniká v oblasti stavebnictví, byla krátce přestavena její personální struktura, vybavení a certifikáty, dále zde byla uvedena analýza realizovaných zakázek v posledních letech, u kterých byla sepsána smlouva o dílo. Vše je uvedeno do kontextu současné situace ve stavebnictví,

Nejrozsáhlejší součástí této části je tvořena analýzou smluv, které předkládá firma jako zhotovitel nebo jako objednatel, smlouvy předložená subdodavatelem a jejich vzájemné srovnání.

Jako poslední jsou uvedeny nedostatky smlouvy a návrh řešení těchto nedostatků a dalších problémů souvisejících se smlouvou o dílo.

Mezi nejdůležitější poznatky patří, že náležitosti smlouvy uvedené v obchodním zákoníku nejsou závazné a proto si je každý podnikatelský subjekt upravuje podle svého, v některých případech je nedostatkem neuvedení všech podstatných náležitostí.

Objednatel by v ideálním případě měl oslovit více vhodných firem a rozhodnout se nejen podle nabídnuté ceny, ale i podle referencí, výše poskytovaných záruk a podmínek odstranění vad díla v záruční a po záruční době.

Dle mého názoru je základem spokojenosti obou smluvních stran kvalitní komunikace již před uzavřením smlouvy, kdy mohou být případné další spory vyřešeny hned v začátku, také kvalitní komunikace při uzavírání smlouvy, aby měla všechny požadované náležitosti a dobrá komunikace i při a po předání díla objednateli, kdy je domluva o odstranění vad a nedodělků v přiměřené lhůtě a její dodržení základem toho, aby se zákazník k firmě při dalších zakázkách vrátil a doporučoval firmu ve svém okolí.

Přestože jsou smlouvy tvořené právníky, lze zhodnotit, že některé mají vážné nedostatky.

Smlouvy jsou vždy zpracovány tak, aby co nejvíc vyhovovali tomu, kdo si ji dal zhotovit, proto by bylo vhodné, pokud se jedná o velkou zakázku, nechat předloženou smlouvu zkontrolovat nestranným právníkem a případně pak požadovat úpravu smlouvy dle možností.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, mi nezbývá než konstatovat, že mnou posuzovaná společnost má svou smlouvu o dílo sepsanou v souladu se zákonem, ale dle mého názoru by měla být kvalitní smlouva jasná, srozumitelná, stručná, měla by obsahovat všechny přílohy, které pomohou konkretizovat předmět díla a požadovaný způsob jeho plnění.

**SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ**

## Monografie

- [1] ELIÁŠ, K., RABAN, P. *Obchodní smlouvy*. Praha : Práce, 1993.144s.  
ISBN 80-208-0277-0.
- [2] JANKŮ, M., LUKEŠ, L. *Byty, stavby, nemovitosti : právní problémy a jak je vyřešit, vzory smluv a podání*. 1.vyd. Praha : Computer Press, 2001. 193 s.  
ISBN 80-7226-426-5.
- [3] KLIKOVÁ, A. a kol. *Stavební právo : Praktická právní příručka*. 3. vyd. Praha: LINDE, 2009. 224 s. ISBN 978-80-7201-764-5.
- [4] MAREK, K., PRŮCHA, P. *České stavební právo v evropském kontextu*. 1.vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2009. 451 s. ISBN 978-80-210-4958-1.
- [5] MAREK, K., ŽVÁČKOVÁ, L. *Obchodní podmínky, obchodní zvyklosti a vykládací pravidla*. 1.vyd. Praha : ASPI. 296 s. ISBN 978-80-7357-333-1.
- [6] NEMETH, V., POHL, T. *Vzory smluv v podnikání a obchodě*. 4. přeprac. vyd. Ostrava : Sagit, 1997. 134 s. ISBN 80-7028-016-4.
- [7] PLÍVA, S. *Obchodní závazkové vztahy*. 1.vyd. Praha : ASPI, 2006. 333 s.  
ISBN 80-7357-202-8.
- [8] POSPÍŠILOVÁ, A., POSPÍŠIL, M. *Obchodní vztahy a spory*. 1.vyd. Praha : Vysoká škola aplikovaného práva, 2005. 350 s. ISBN 80-86775-05-4.
- [9] PRAŽÁK, Z. *Smlouva o dílo*. 2. přeprac. vyd. Praha : LINDE, 2007. 222 s.  
ISBN 80-7201-660-1.
- [10] ŠEVČÍK, D. *Vzory obchodních smluv a podání : včetně smluv konkurzních*. 1.vyd. Praha : ASPI, 2005. 502 s. ISBN 80-7357-105-6.
- [11] ŠTENGLOVÁ, I. a kol. *Obchodní zákoník : komentář*. 12. rozš. vyd. Praha : C.H. BECK, 2009. 1375 s. ISBN 978-80-7400-055-3.

- [12] ŠTENGLOVÁ, I. *Smlouva o dílo*. 1.vyd. Praha : C.H. BECK, 2010. 234s.  
ISBN 978-80-7400-311-0.

#### Seriálová publikace

- [13] ŠTENGLOVÁ, I. Nad dvěma rozhodnutími Nejvyššího soudu ke smlouvě o dílo. *Stavební právo. Bulletin : zákony, analýzy, studie, názory*. 2011, č. 1, s. 21-26.  
ISSN 1211-6386.

#### Elektronická monografie

- [14] BOUŠOVÁ, K. *Peníze.cz* [online]. 2006 [cit. 2011-07-20]. Jak dobře napsat smlouvu o dílo. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/18170-jak-dobre-napsat-smlouvu-na-stavebni-prace>>.
- [15] POSPÍCHAL, V. *Stavebnidozor.cz* [online]. c2010 [cit. 2011-07-20]. Postup výstavby: co čeká stavebníka. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebnidozor.cz/dozor/postup-vystavby.php>>.
- [16] *Dumazahrada.cz* [online]. 1999 [cit. 2011-07-20]. Vše, co by mělo být obsahem smlouvy o dílo. Dostupné z WWW: <<http://www.dumazahrada.cz/dumstavba/penize-pravo/vse-co-by-melo-byt-obsahem-smlouvy-o-dilo-7548.aspx>>.
- [17] *Stavebnistandardy.cz* [online]. [cit. 2011-07-20]. Pojmy a definice. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Typ=1&ID=2&Pop=0&IDm=2448574&Menu=Pojmy%20a%20definice>>.
- [18] *Pavlat-znalec.cz* [online]. [cit. 2011-07-20]. Stavení deník a jeho vedení. Dostupné z WWW: <<http://pavlat-znalec.cz/nektere-vybrane-problemy-ze-stavebniho-provozu/stavebni-denik-a-jeho-vedeni.html>>.
- [19] MÜLLER, R. *Moravské hospodářství* [online]. 29.4:2011 [cit. 2011-08-5]. Stavební firmy si přejí více veřejných zakázek. Dostupné z WWW: <<http://www.moravskehospodarstvi.cz/clanky/aktualne/stavebni-firmy-si-preji-vice-verejnych-zakazek/>>.
- [20] SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ. *Stavebnictví v kostce 2010* [online]. Praha : SPS a ÚRS , 2010 [cit. 2011-08-5]. Dostupné z WWW: <<http://www.sps.cz/publikace/publikace.asp>>.

Právní předpisy v platném znění

Vyhláška 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

Zákon 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon 180/2006 Sb., stavební zákon

Interní materiály zvolené firmy.

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

Atd.	A tak dále
Atp.	A tak podobně
Např.	Například
OZ	Obchodní zákoník
ObčZ	Občanský zákoník
SOD	Smlouva o dílo
BOZP	Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
SVJ	Sdružení vlastníků jednotek
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
DPH	Daň z přidané hodnoty
s.	Strana
ISO	Jednotné mezinárodní normy
Vyd.	Vydání
SPS	Svaz podnikatelů ve stavebnictví
Pře- prac.	Přepracované

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obr. 1. Dodavatelský systém.....	14
Obr. 2. Stavební dozor v jednotlivých fázích stavby.....	29
Obr. 3. Personální struktura společnosti.....	42
Obr. 4. Podíl zahájených a dokončených bytů v roce 2008 a 2009.....	46
Obr. 5. Přehled zakázek v období 2008 – 2011.....	49

**SEZNAM TABULEK**

Tab. 1. Čistý obrat firmy v letech 2007-2010.....	45
Tab. 2. Struktura výstavby v ČR v letech 2007-2009.....	45
Tab. 3. Počet zakázek v letech 2005-2007 dle účelu.....	46
Tab. 4. Počet zakázek v roce 2008 dle účelu.....	47
Tab. 5. Počet zakázek v roce 2009 dle účelu.....	47
Tab. 6. Počet zakázek v roce 2010 dle účelu.....	47
Tab. 7. Počet zakázek v 1.pololetí roku 2011 dle účelu.....	48
Tab. 8. Objednatelé zakázek 2008-11 s SOD.....	48
Tab. 9. Porovnání smluv předložených zhotovitelem a subdodavatelem .....	56



## SEZNAM PŘÍLOH

PI Smlouva o dílo předložená zhotovitelkou firmou

PII Smlouva o dílo předložená subdodavatelem zhotovitele

# PŘÍLOHA PI SMLOUVA O DÍLO PŘEDLOŽENÁ ZHOTOVITELSKOU FIRMOU

---

**Smlouva o dílo č. 01/01/2011**

na provedení stavebních prací na objektu: Bytový dům.....  
uzavřená ve smyslu obchodního zákoníku, ustanovení §536-565 v plném znění

## **ZHOTOVITEL:**

Název, adresa:

IČO:

DIČ:

tel./fax.

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským obchodním  
soudem v

Bankovní spojení : GE Money Bank

Zastoupenou:

ve věcech smluvních: jednatelem , tel.

ve věcech obchodních: jednatelem

ve věcech technických: panem , (dveře)

panem (stavební část)

(dále jen zhotovitel)

Řízením stavby je pověřen p. , p.

Zhotovitel má zaveden a udržován systém managementu jakosti odpovídající požadavkům ČSN EN ISO 9001:2001, ČSN EN ISO 14001:2005

## **OBJEDNATEL:**

Společenství domu .....

Se sídlem .....

IČO: .....

zapsána v obchodním rejstříku .....

oddíl ....., vložka .....

zastoupeno předsedou výboru ..... a místopředsedou výboru.....

Místem stavby je bytový dům .....

## **I. PŘEDMĚT PLNĚNÍ**

1. Zhotovitel provede v souladu s podmínkami této smlouvy o dílo, na základě položkových rozpočtů, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, práce na bytovém domě .....

Dílo bude zhotoveno podle projektové dokumentace kterou zajistí objednatel. Předmět díla zahrnuje provedení výše uvedených prací, vytýčení inženýrských sítí (pouze případě provádění zemních výkopových prací), získání příslušných povolení k záboru veřejného prostranství a zabezpečení potřebných revizí ke kolaudaci díla. V případě rozdílu mezi údaji v projektu a rozpočty mají prioritu údaje v rozpočtech.

Zhotovitel prohlašuje, že je oprávněn provádět činnost uvedenou v předcházejícím odstavci a je pro tuto činnost v plném rozsahu náležitě kvalifikován. Zhotovitel provede dílo na svůj náklad a na své nebezpečí ve sjednané době. Dílo bude provedeno s náležitou péčí, v souladu se smluvními dokumenty, z materiálů I.třídy jakosti. Všechny použité materiály a technologie musí být schváleny pro použití v ČR. Dílo bude provedeno podle platných norem, předpisů a vyhlášek v ČR.

2. Objednatel se zavazuje, že dílo provedené dle odstavce 1. převezme a zaplatí. Předání a převzetí díla bude provedeno protokolárně.

## **II. DOBA PLNĚNÍ**

1. Dílo bude zahájeno v termínu od .....
2. Dílo bude dokončeno v termínu do ..... kalendářních dnů od zahájení stavebních prací
3. Doba vlastní výstavby je tedy ..... kalendářní měsíce. Tato doba se prodlužuje o období, během kterého nelze stavební práce provádět (zejména pokud venkovní teploty poklesnou pod +5°C, nebo srážkové poměry neumožní provádět montáž zateplení). Údaj o této skutečnosti bude zapsán zhotovitelem ve stavebním deníku a potvrzen objednatelem nebo jeho zástupcem.
4. Pokud v průběhu provádění díla vznese objednatel požadavek na změny nebo vícepráce proti projektové dokumentaci, nebo zpracovanému položkovému rozpočtu, budou tyto po vzájemném odsouhlasení zhotovitelem provedeny a objednatelem uhrazeny. Pokud změny a vícepráce převýší 2% hodnoty díla, může zhotovitel o úměrnou dobu upravit termín dokončení díla.
5. termíny realizace jsou dále závislé na splnění článku III. a IV. této smlouvy o dílo ze strany objednatele. V opačném případě má zhotovitel právo posunout termín dokončení díla o úměrnou dobu.

## **III. STAVENIŠTĚ**

1. Objednatel předá staveniště zhotoviteli nejpozději jeden týden před zahájením prací a to prosté práv třetích osoba a v souladu s podmínkami smlouvy o dílo. Zápis o předání staveniště se stane přílohou smlouvy o dílo.
2. Zhotovitel zajistí vyklizení staveniště do 14 dnů po předání a převzetí díla.

#### **IV. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE**

Objednatel předá zhotoviteli projektovou dokumentaci v jednom vyhotovení

#### **V. CENA**

1. Cena za zhotovení předmětu díla v rozsahu čl.I této smlouvy a předložených rozpočtů činí:

### **CENA CELKEM BEZ DPH .....**

Dohodnutá cena má platnost do..... Položkové rozpočty tvoří přílohu této smlouvy o dílo.

Pro stanovení ceny byl předložen projekt. Cena byla stanovena na základě předložených položkových rozpočtů.

Dohodnutou cenu lze měnit pouze za těchto podmínek:

- objednatel rozšíří nebo zúží předmět díla
- objednatel po vzájemné dohodě se zhotovitelem změní skladbu materiálu
- dojde ke změně předpisu, kterým se stanoví DPH.

2. V ceně za zhotovení díla jsou zahrnuty i náklady na vyklizení staveniště, ochranu díla proti škodě, krádeži, ztrátě a extrémním povětrnostním podmínkám.
3. Případné změny nebo vícepráce proti projektové dokumentaci, nebo předloženému položkovému rozpočtu, budou oceněny jednotkovými cenami předmětného položkového rozpočtu, eventuelně cenami ÚRS Praha, platnými v době realizace těchto prací.
4. Zhotovitel bude k ceně díla fakturovat DPH dle předpisů platných v době realizace.
5. V ceně není obsaženo případné ztížené zakládání a přeložky inženýrských sítí, geodetické zaměření  
o  
ostatní práce nespécifikované touto smlouvou.

#### **VI. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

Objednatel se zavazuje, že zaplatí zhotoviteli smlouvenou cenu takto:

1. Zhotovitel bude fakturovat provedené práce měsíčně, což je den uskutečnění zdanitelného plnění, nebo po dokončení jednotlivých dílů stavby. Faktura – daňový doklad bude předána na adresu objednatele. Věcnost faktury (daňového dokladu) bude doložena soupisem provedených prací vzájemně odsouhlasených stavbyvedoucím zhotovitele a zástupcem objednatele.
2. Podmínkou proplacení faktur je, že platební doklady budou mít všechny náležitosti. Nebudou-li faktury obsahovat náležitosti, je objednatel oprávněn vrátit je k doplnění. V takovém případě se přerušuje lhůta splatnosti.
3. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č.235/2007 Sb. A lhůta jejich splatnosti se sjednává na 28 dnů od doručení platebního dokladu.
4. Pokud bude dílo předáno s drobnými nedodělků a odstranitelnými vadami nebránící užívání díla stanovuje se pozastávka ve výši 10% z ceny díla. Tato bude uvolněna po odstranění těchto vad a nedodělků.

## **VII. ZÁRUČNÍ DOBA – ODPOVĚDNOST ZA VADY**

1. Zhotovitel odpovídá za to, že předmět této smlouvy bude zhotovený podle podmínek smlouvy a v záruční době bude mít vlastnosti v této smlouvě dohodnuté.
2. Zhotovitel poskytne objednateli záruku na dokončené dílo v délce:  
- 60 měsíců  
při vynaložení odborné péče o předané dílo ze strany uživatele mimo výrobky či zařízení u kterých jejich výrobce určuje záruční dobu jinou.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě výskytu oprávněné vady díla v záruční době má objednatel právo požadovat a zhotovitel povinnost odstranit vady vlastní nákladem.
4. Zhotovitel začne odstraňovat oprávněné vady v záruční době takto:
  - a) u závady bránící provozu díla do 1 dne od prokazatelného oznámení zhotoviteli
  - b) u ostatní závady do 10ti dnů od prokazatelného oznámení zhotoviteli, pokud závadu bude možno vzhledem ke klimatickým podmínkám odstranit.
5. Za provedení reklamace se považuje u vad bránících provozu jejich nahlášení telefonem a následně písemná reklamace. U ostatních závad písemná reklamace. Reklamaci vad je možné nahlásit též faxem. Reklamace bude předána bez zbytečného odkladu k rukám odpovědného zástupce zhotovitele.

## **VIII. SMLUVNÍ POKUTY**

1. Pokud zhotovitel dokončí dílo v čl.I po termínu uvedeném ve smlouvě, zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč/den.
2. Pokud zhotovitel nedodrží termín odstranění vad a nedodělků z přejímky díla, uhradí objednateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč/den.
3. Pokud zhotovitel nedodrží termín odstranění závad na díle v záruční době, uhradí objednateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč/den.
4. V případě, že objednatel bude v prodlení s termínem splatnosti jednotlivých plateb, uhradí zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
5. případné zpoždění s platbou za první měsíc provádění stavebních prací, vzniklé z důvodu pozdního vyřízení úvěru, nebude ze strany zhotovitele sankcionováno.

## **IX. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ**

1. O úmyslu předat dílo uvědomí zhotovitel objednatel nejméně 3 pracovní dny předem a to telefonem, faxem a tp.
2. Za vadu díla bude pokládána odchylka v kvalitě, rozsahu a parametrech díla stanovených projektovou dokumentací, touto smlouvou a obecně závaznými předpisy. Za nedodělek se pokládá nedokončení díla oproti projektu, nedodání dokladů o díle. Drobné nedodělky a odstranitelné vady nebránící užívání díla nejsou důvodem k nepřevzetí díla.
3. O převzetí dodávky bude sepsán zápis, který pořídí zhotovitel, v němž bude výslovně uvedeno, že zhotovitel dílo předává a objednatel dílo přijímá.

## **X. PODMÍNKY PROVEDENÍ DÍLA**

1. Zhotovitel provede dílo na své náklady a na vlastní nebezpečí.
2. Zhotovitel zajistí povolení k dočasnému užívání veřejných prostranství.
3. Zhotovitel odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví svých pracovníků, za čistotu a pořádek na staveništi a odstraní na vlastní náklady odpady, které budou výsledkem jeho činnosti při provádění díla.
4. zhotovitel zajistí stavební povolení a případná další rozhodnutí státní správy, která jsou nutná k provedení díla.
5. Kolaudaci díla, případné geodetické oddělení pozemku zajistí zhotovitel na základě plné moci. Případné náklady s tímto spojené budou vyúčtovány objednateli.
6. Zhotovitel provede o průběhu prací stavebně montážní deník, do kterého budou zapisovány všechny podstatné údaje o průběhu prací. Deník bude kontrolován technickým dozorem objednatel. Pokud je k denním záznamům zapotřebí stanovisko objednatel a objednatel ho do 3 dnů do deníku nezapiše, má se za to, že souhlasí.
7. Zhotovitel se zavazuje vyzvat objednatel ke kontrole všech prací, které budou v dalším postupu zakryty. Neučiní-li tak, je povinen na vlastní náklad dílo odkrýt.
8. Vlastníkem díla se stává objednatel postupně na základě uhrazených plateb. Do doby předání díla je dílo ve správě zhotovitele díla a zhotovitel nese do doby převzetí nebezpečí škody na věci.
9. Objednatel je oprávněn provádět kontrolu prováděného díla dle §550 zákona č. 513/1991Sb.- obchodní zákoník.
10. Pokud zhotovitel způsobí škody v souvislosti s prováděním díla na vlastnictví objednatel, sousedů, veřejném, či na díle samém, je zhotovitel povinen tyto neprodleně odstranit vlastním nákladem.
11. Objednatel zajistí smluvně koordinátora BP a zajistí zpracování plánu BOZP. Zhotovitel se zavazuje spolupracovat s tímto koordinátorem a bude respektovat jeho připomínky. Tyto připomínky musí být zapsány ve stavebním deníku. V případě nerespektování těchto připomínek uhradí zhotovitel objednateli případné sankce, které budou požadovány po objednateli.

## **XI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Smlouva může být měněna a doplňována pouze číslovaným dodatkem, vzájemně odsouhlaseným a potvrzeným. Návrh na úpravu smlouvy je oprávněna předložit kterákoliv ze smluvních stran. K návrhům dodatků této smlouvy se smluvní strany zavazují vyjádřit písemně do 15ti dnů od doručení návrhu dodatku.
2. Veškeré ústní dohody učiněné před podpisem této smlouvy o dílo, které nejsou zahrnuty v obsahu této smlouvy o dílo, pozbývají platnosti dnem podpisu této smlouvy o dílo, a to bez ohledu na funkční postavení osob, které před uzavřením této smlouvy o dílo učinily nějaká smluvní ujednání.
3. Přílohu smlouvy o dílo tvoří:
  - Souhrnný položkový rozpočet a položkové rozpočty jednotlivých částí díla
4. Pokud není v této smlouvě jinak, řídí se vzájemné vztahy dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku.
5. Smlouva je sepsána v 6 vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení je určeno pro objednatel a 2 vyhotovení pro zhotovitele.

V ..... dne .....

.....

za zhotovitele

.....- jednatel

.....

za objednatele

.....- předseda výboru

.....

za objednatele

..... - místopředseda výboru





# **PŘÍLOHA PII SMLOUVA O DÍLO PŘEDLOŽENÁ SUBDODAVATELEM ZHOTOVITELE**

## **SMLOUVA O DÍLO**

**uzavřená ve smyslu ustanovení § 536 a násl. Obchodního zákoníku  
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými  
jsou:**

**1. Název:**.....

Adresa:.....

IČ: .....

DIČ: .....

Zapsaná v OR, vedeném Krajským soudem v .....

zastoupená: .....

(dále jen "objednatel" na straně jedné)

a

**2. Název:**.....

se sídlem .....

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v .....

IČO:....., DIČ: .....

zastoupená p. ...., jednatelem

č. účtu: .....

(dále „**zhotovitel**“ na straně druhé

:

TAKTO:

I.

Předmět smlouvy

**Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatele**

- dodávka a montáž elektronického zabezpečovacího systému
- dodávka a montáž elektronického požárního systému

a to řádně, včas a v dohodnuté kvalitě v objektu objednavatele

.....

a objednatel se zavazuje takto provedené dílo převzít a zaplatit za jeho zhotovení cenu podle čl. III této smlouvy.

II

Popis díla

1. Zhotovitel se zavazuje provádět dílo v souladu se zákonnými a ostatními aplikovatelnými právními předpisy.
2. Objednatel před podpisem této smlouvy předal zhotoviteli závazné podklady pro provedení díla, a to:

cenovou rozvahu

Obě smluvní strany potvrzují předání a převzetí shora uvedených podkladů podpisem této smlouvy; za autentické se přitom vždy považují ty dokumenty, které byly opatřeny podpisy za obě smluvní strany. Dále zhotovitel prohlašuje, že se seznámil s předanou dokumentací i veškerými dalšími skutečnostmi spojenými se zhotovením díla a tyto informace poskytnuté objednatelem považuje za dostatečné k provedení díla.

III

Cena

Cena - komplet - .....Kč

Výše uvedené ceny jsou bez DPH.

Celková cena díla popsaného v čl. II a přílohách této smlouvy byla dohodnuta mezi smluvními stranami na ..... Kč bez DPH.

#### IV

##### Platební podmínky

1. Cenu za dílo uhradí objednatel zhotoviteli bezhotovostním převodem na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
2. Na všechny platby prováděné mu podle této smlouvy zhotovitel vystaví a předá objednateli řádné daňové doklady opatřené veškerými zákonem požadovanými náležitostmi.

#### V

##### Doba plnění

Objednatel je povinen připravit a zhotoviteli umožnit přístup na místo zhotovení díla v rozsahu vymezeném touto smlouvou. Ve stejném termínu zajistí objednatel následující předpoklady pro činnost zhotovitele:

- umožnit vstup do objektu
- veškeré potřebné energie k provedení díla
- technické zázemí ( napojení na 230V, WC atd.)

Smluvní strany se dohodly, že \_\_\_\_\_ je nejpozdějším termínem pro předání a převzetí díla. V této lhůtě je zhotovitel povinen dílo řádné dokončit a po provedení všech případně předepsaných zkoušek a revizí odevzdat objednateli. Objednatel je povinen takto provedené dílo bez vad a nedodělků bránících řádnému užívání převzít.

#### VI

##### Odpovědnost za vady

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že pro vztahy vyplývající z této smlouvy platí ustanovení § 560 a násl. Obchodního zákoníku. Zhotovitel je povinen na vlastní náklady opravit vady a nedodělky díla, a to neprodleně po té, co se těchto vadách dozvěděl, nejpozději je však povinen práce na opravách vad a nedodělků zahájit ve lhůtě 1 dne poté, co se o nich dozvěděl.
2. Zhotovitel přejímá záruku za jakost díla – 60 měsíců na provedené práce, mimo materi-

ál běžné spotřeby ( např. žárovky , výbojky atd) a materiál kde je zaruční doba stanove-  
na výrobcem .

3. Reklamací vady je objednatel povinen provést u zhotovitele písemně, s technickým popisem vady. V případě, že zhotovitel neodstraní řádně a oprávněně reklamované vady ve stanovené lhůtě, je objednatel oprávněn po dodatečné písemné výzvě zhotoviteli a stanovení dodatečné přiměřené, nejméně pětidenní lhůty k odstranění vady, zajistit odstranění vady a zhotovitel se zavazuje uhradit objednateli veškeré náklady vzniklé v souvislosti s takovýmto odstraněním vad.

## VII

### Závazky objednatele a zhotovitele

1. Objednatel je oprávněn provádět průběžnou kontrolu zhotovovaného díla.
2. Zhotovitel je povinen při zhotovování díla dodržovat veškeré bezpečnostní, požární a jiné předpisy, stejně jako případná rozhodnutí orgánů státní správy týkající se zhotovovaného díla.

## VIII

### Splnění závazku zhotovitele

1. Dílo se považuje za dokončené dnem protokolárního předání a převzetí díla - podpisem předávacího protokolu. Součástí splnění smlouvy je provedení všech zkoušek stanovených příslušnými předpisy a normami dle potřeby použité technologie a stavu místa provádění díla. Objednatel nemůže odmítnout převzetí díla, pokud toto nevykazuje žádné vady, popř. vykazuje ojedinělé závady či nedodělky, které samy o sobě nebo ve spojení s jinými nebrání užívání a bezpečnému provozování provedeného díla.
2. O předání a převzetí předmětu díla sepíší smluvní strany písemný zápis - předávací protokol. Zhotovitel písemně vyzve objednatele k protokolárnímu převzetí díla nejpozději 7 pracovních dnů předem. Předání a převzetí díla musí být osobně přítomen zmocněncem objednatele i zhotovitele. V předávacím protokolu se uvedou i případné vady a nedodělky spolu s uvedením termínu, do kdy se je zhotovitel zavazuje odstranit.

Zhotovitel při převzetí díla objednatelem objednateli předá tyto doklady, které tvoří přílohy předávacího protokolu: - revizní zprávy, stavební dokumentaci, kopii stavebního deníku

## IX

## Sankční ustanovení

1. V případě prodlení objednatele s placením záloh podle této smlouvy většího než 14 dnů je zhotovitel oprávněn přerušit práce na zhotovování díla, a to do doby uhrazení dlužné částky objednatelem. O tuto dobu se prodlužuje termín dokončení díla. V případě prodlení objednatele se zaplacením konečné faktury je objednatel povinen uhradit zhotoviteli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě prodlení zhotovitele s předáním díla je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z ceny díla za každý den prodlení. V případě prodlení zhotovitele s odstraněním vad a nedodělků je povinen zhotovitel objednateli zaplatit za každý den prodlení s odstraněním každé vady či nedodělku smluvní pokutu ve výši Kč 500,--. V případě prodlení zhotovitele s odstraněním reklamovaných vad díla je zhotovitel povinen uhradit objednateli za každý den prodlení za každou vadu smluvní pokutu ve výši Kč 500,--.

## X

### Změny smlouvy, odstoupení

1. Tuto smlouvu lze změnit pouze číslovanými dodatky podepsaným oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Toto ujednání se týká zejména podnětu k omezení rozsahu díla nebo k jeho rozšíření nad rámec této smlouvy, popřípadě změny použitých materiálu nebo technologií, stejně tak změny termínu pro dokončení díla.
2. Objednatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit ze zákonných důvodů, zejména však v případech, kdy:
  - zhotovitel bezdůvodně přeruší práce na zhotovování díla a nezhájí je ani po výzvě v přiměřené lhůtě stanovené objednavatelem,
  - zhotovitel se dostane do prodlení s dokončováním jednotlivých etap díla podle čl. V, odst. 2 této smlouvy nebo s předáním díla a toto prodlení je větší než 14 dnů,
  - na zhotovitele byl prohlášen konkurz nebo zahájeno nucené vyrovnání.
4. Zhotovitel je oprávněn od této smlouvy odstoupit ze zákonných důvodů, zejména pak v případě, jestliže je objednatel v prodlení s placením zálohových faktur větším než 21 dnů nebo jestliže objednatel nezajistí zhotoviteli podmínky pro řádný výkon jeho činností podle této smlouvy a tuto skutečnost nenapraví ani po písemném upozornění v dodatečně přiměřené lhůtě poskytnuté mu zhotovitelem.
5. V případě oprávněného odstoupení kterékoli ze smluvních stran od této smlouvy jsou smluvní strany povinny uhradit si navzájem účelně vynaložené náklady spojené s plněním této smlouvy a případnou náhradu vzniklé škody.

## XI

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží

po jednom exempláři.

Veškerá předchozí ujednání mezi stranami této smlouvy týkající se jejího předmětu pozbývají podpisem této smlouvy platnosti.

2. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy jež pozbyla platnosti.
3. V případě vyšší moci je každá strana zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou kterékoli ze smluvních stran, bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže.

Za vyšší moc se považují zejména živelné události, svévolné jednání třetích osob, povstání, pouliční bouře, stávky, pracovní výluky, bojkotování práce, obsazení majetku důležitého pro plnění povinností vyplývajících z této smlouvy, rušení pracovního pořádku, války (vyhlášené i nevyhlášené), změna politické situace, která vylučuje nebo nepřiměřeně ztěžuje výkon práv a povinností z této smlouvy nebo jakákoli jiná podobná příčina.

4. Pokud nebylo v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající a vznikající platným právním řádem ČR.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti podpisem obou smluvních stran.
6. Oprávnění zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: Cenová rozvaha

.....  
.....

Za objednatele

Za zhotovitele

V.....dne:.....