



Frank Bold

Advokátní kancelář
Šikola & Partneri

Nový občanský zákoník

Komentář vybraných témat

1. Smlouva o dílo

Smlouva o dílo

- Nový občanský zákoník (NOZ) slučuje dosavadní úpravu podle **občanského a obchodního zákoníku**
- Doporučujeme sjednávání **písemných smluv**, ale písemná forma není podmínkou platnosti smlouvy
- Základní náležitosti smlouvy o dílo: **předmět díla, úplatnost**
- NOZ posiluje **smluvní volnost**, lze se odchýlit od zákona

Cena díla a její změny

Sjednání ceny

- dostatečně určité, postačí i odhad nebo způsob určení ceny
- strany mohou projevit vůli uzavřít smlouvu bez uvedení ceny (cena za stejné / srovnatelné dílo)

Cena určená odhadem

- podstatné překročení ceny je zhotovitel povinen oznámit, objednatel může od smlouvy odstoupit (náhrada část.plnění)
- obě práva musí být učiněna bezodkladně

Cena díla a její změny

Cena určená podle rozpočtu

- zhotovitel nemůže požadovat zvýšení ceny při překročení rozpočtu
- posílení práv zhotovitele: **sjednání rozpočtu s výhradou** neúplnosti (další práce) nebo nezávaznosti (překročení nákladů);
- nutnost navýšení rozpočtu musí zhotovitel bezodkladně oznámit
- při zvýšení ceny díla o více než 10% má objednatel právo odstoupit od smlouvy

Provedení díla

Věci k provedení díla

- věci opatřené zhotovitelem jsou zahrnuty v ceně díla; věci dodané objednatelem cenu díla nesnižují
- důsledky nevhodné povahy věcí /příkazů předaných objednatelem, na které zhotovitel upozornil:
 - prodlužuje se lhůta pro splnění díla
 - objednatel nemá práva z vad díla vzniklých pro nevhodnost předaných věcí/příkazu
 - možnost odstoupení zhotovitele od smlouvy

Provedení díla

Provedení díla

- dílo je dokončeno, pokud je předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu
- objednatel přebírá dílo bez výhrad nebo s výhradami
- **pokud objednatel převezme dílo bez výhrad, soud mu nepřizná nároky ze zjevných vad**
- dokončením a předáním díla vzniká zhotoviteli právo na zaplacení ceny díla

Vlastnické právo k předmětu díla

Dvě základní kritéria:

1. charakter předmětu díla (nově)
2. místo, kde je dílo prováděno

Vlastnické právo k předmětu díla

Věc individuálně určená - vlastnické právo objednatel

Výjimky:

- zpracování věci jinde než u objednatele, na jeho pozemku nebo pozemku opatřeném objednatelem
- cena díla je stejná nebo vyšší než cena věci poskytnuté objednatelem

Vlastnické právo k předmětu díla

Věc druhově určená - vlastnické právo zhotovitel

Výjimka:

- věc je zhotovená u objednatele, na jeho pozemku nebo pozemku opatřeném objednatelem

Zhotovitel převádí vlastnické právo na objednatele okamžikem předání díla

Stavba jako předmět díla

Vlastnické právo ke stavbě

- od 1. 1. 2014 se stavba stává součástí pozemku
- výhrada vlastnického práva zhotovitele není možná - stavba není samostatnou věcí v právním smyslu
- výjimku představuje právo stavby

Stavba jako předmět díla

Nebezpečí škody

- zhotovuje-li se stavba na objednávku, nese zhotovitel nebezpečí škody nebo zničení stavby až do jejího předání
- vlastnické právo nabývá objednatel, do doby předání však za škodu ručí zhotovitel
- možnost vyvinění zhotovitele: pokud by ke škodě došlo i jinak (např. živelné pohromy)

Stavba jako předmět díla

Právo na vyúčtování

- pokud je cena určena podle skutečného rozsahu díla, zhotovitel je povinen na žádost objednatele vyúčtovat cenu prací a výši nákladů
- odpovídá zásadě určitosti ceny díla, chrání práva objednatele

Stavba jako předmět díla

Kontrola provádění díla

- pokud si strany sjednají průběžnou kontrolu, zhotovitel je povinen pozvat objednatele ke kontrole
- opožděná pozvánka nebo kontrola v nevhodnou dobu – právo na dodatečnou kontrolu na náklady zhotovitele
- objednatel se ke kontrole nedostaví - zhotovitel může pokračovat v provádění díla; objednatel má právo na dodatečnou kontrolu, ale hradí náklady s tím spojené

Stavba jako předmět díla

Skryté překážky místa

- zhotovitel musí oznámit objednateli skryté překážky místa a navrhnout změnu díla
- do dosažení dohody o změně díla může jeho provádění přerušit- nedohodnou-li se strany na změně smlouvy v přiměřené lhůtě, může kterákoli z nich od smlouvy odstoupit
- zhotovitel má právo na úhrady části ceny za část díla provedenou do doby, než překážku mohl při vynaložení potřebné péče odhalit

Stavba jako předmět díla

Převzetí stavby

- objednatel nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují
- drobné vady lze definovat ve smlouvě
- při převzetí stavby doporučujeme vždy sepsat protokol

Vady stavby a odpovědnost zhotovitele

2. Odpovědnost za vady stavby jako díla

Provedení a převzetí stavby jako díla

- Je-li předvedena **způsobilost stavby sloužit svému účelu**, vzniká objednateli povinnost provedenou stavbu převzít
- Stavba je způsobilá sloužit svému účelu i přes drobné vady, které nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují
- Nepřevzme-li objednatel takové dílo, přechází na něj nebezpečí škody

Doporučení: co nejpřesněji specifikovat ve smlouvě účel stavby

Převzetí díla s výhradami a bez výhrad

Zjevné vady staveb

- je bezpodmínečně nutné uplatnit je jako výhradu již při převzetí stavby

Skryté vady staveb a projektové dokumentace

- je nutné je oznámit bez zbytečného odkladu poté, co je objednatel po převzetí díla mohl při vynaložení dostatečné péče zjistit, nejpozději však do pěti let

Převzetí díla s výhradami a bez výhrad

Doporučení

- důkladné posouzení souladu stavby s požadavky smlouvy
- včasná komunikace vad díla
- komunikace v písemné podobě (protokol o převzetí stavby, uplatnění vad)

Vady díla

Provedená stavba má vadu, neodpovídá-li smlouvě a tedy

- a) sjednanému účelu (např. bydlení, sklad, škola)
- b) sjednaným vlastnostem (např. nízkoenergetický či pasivní standard)
- c) sjednaným charakteristikám (např. stanoveným v projektu)

Není-li ujednána jakost a provedení stavby, plní zhotovitel v jakosti a provedení, které je vhodné

- a) z hlediska účelu stavby, zakotvenému ve smlouvě
- b) pro účel obvyklý

Práva objednatele z vad díla

Podstatné porušení smlouvy

- porušení povinnosti, které znehodnocuje celý smluvní vztah, znemožní naplnění účelu smlouvy

Nepodstatné porušení smlouvy

- jiné porušení závazků

Práva objednatele z vad díla

Podstatné porušení smlouvy (právo včasné volby nároku)

- odstranění vady (od dodání nového díla, chybějící části díla nebo jeho opravu)
- přiměřená sleva z ceny díla
- odstoupení od smlouvy (právo na vydání bezdůvodného obohacení)

Nepodstatné porušení smlouvy

- odstranění vady
- přiměřená sleva z ceny

Společná odpovědnost

– zhotovitele, subdodavatele, projektanta a stavebního dozoru

Možnost objednatele domáhat se práva z vad stavby u kterékoliv ze spoluzodpovědných osob – vady lze uplatnit vůči kterékoliv z nich .

Odpovědnost za vady vzniká ze zákona i osobám, které nemají smluvní vztah k objednateli stavby.

Společná odpovědnost

– zhotovitele, subdodavatele, projektanta a stavebního dozoru

Odpovědnost dalších osob nelze vyloučit smluvně.

Omezený výběr nároků z vad, které lze uplatnit vůči spoluzodpovědným subjektům.

Společná odpovědnost

– zhotovitele, subdodavatele, projektanta a stavebního dozoru

Výluky z odpovědnosti za vady ve smlouvě se zhotovitelem se vztahují i na ostatní.

Včasné uplatnění nároků – nelze se odvolávat na to, že se o spoluzodpovědné osobě dozvěděl objednatel později.

Projektanti: riziko paralelní odpovědnosti ze smlouvy o zhotovení dokumentace s objednatelem a ze zákona.

Záruka (za jakost)

- jen jestliže se k ní zhotovitel zavázal ve smlouvě
- zavazuje se, že věc bude mít po dobu záruky obvyklé vlastnosti a bude způsobilá k použití pro obvyklý účel
- záruka běží od převzetí provedené stavby

3. Předsmuvní odpovědnost

Předsmluvní odpovědnost

- odpovědnost za určité kroky při jednání o uzavření smlouvy
- realizace zásady poctivého jednání a zásady „daný slib zavazuje“
- porušení může vést k uplatnění náhrady škody a ušlého zisku

Jednání na oko

Je nepřípustné navrhnout uzavření smlouvy, aniž by navrhovatel měl v úmyslu smlouvu skutečně uzavřít.

Typický příklad: zabránit konkurenci v uzavření smlouvy vlastním protinávrhem.

Přerušeni jednání o uzavření smlouvy

Přerušeni jednání o smlouvě ve fázi, kdy její uzavření bylo vysoce pravděpodobné, aniž pro to má dotyčná strana spravedlivý důvod.

Spravedlivý důvod = objektivní překážka u jedné ze stran jednání o smlouvě.

Náhrada škody a ušlého zisku (z neuzavřené smlouvy). Maximální výše ušlého zisku má odpovídat ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.

Odpovědnost za zatajení informací

Strany jsou během jednání o uzavření smlouvy povinny sdělit si všechny okolnosti, aby se každá mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu.

Zatajení informací o schopnosti splnit závazek (dodat dílo v termínu, mít oprávnění dílo provádět apod.)

Otázka jednání o smlouvě s jinými zájemci vs. exkluzivita

Nesdělení veřejně dostupných informací (např. z katastru nemovitostí) nelze považovat za zatajení informací.

Ochrana důvěrných informací

Povinnost dbát na ochranu informací o partnerovi v jednání o uzavření smlouvy

Vztahuje se, na rozdíl od ochrany obchodního tajemství, i na informace, které nejsou jako důvěrné označené.

Uzavření smlouvy – forma smlouvy

- smlouva může být uzavřena v jakékoliv formě, na které se strany dohodnou.
- menší počet případů povinné písemné formy (věcná práva k nemovitostem)

doporučení: chci-li, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě, musím si to v komunikaci s druhou stranou písemně vymínit (§1758)

Uzavření smlouvy – obsah

- právní úprava typových smluv, jako např. smlouva o dílo, se použije na smlouvy, jejichž obsah zahrnuje **podstatné náležitosti základních ustanovení** typových smluv
- smlouva je uzavřena okamžikem, kdy se strany **dohodnou na jejím obsahu**
- může být platně uzavřena i smlouva, která neobsahuje některou základní náležitost (jestliže lze rozumně přepokládat, že by strany takovou smlouvu uzavřeli, zejména s ohledem na to, že se podle ní chovají)
- to neplatí, pokud jedna ze stran před uzavřením smlouvy dala najevo, že dosažení shody na určité náležitosti je předpokladem pro její uzavření

Okamžik uzavření smlouvy

- akceptace návrhu, který obsahuje podstatné náležitosti smlouvy (ústně, mailem, písemně)
- ve lhůtě v návrhu stanovené, jinak v době přiměřené povaze navrhované smlouvy
- akceptace návrhu s podstatnou odchylkou či dodatkem není uzavřením smlouvy, ale novým návrhem
- akceptace s odchylkou, která nemění podstatně podmínky nabídky, je přijetím nabídky a uzavřením smlouvy, ledaže:
 - navrhovatel bez zbytečného odkladu takové přijetí neodmítne,
 - navrhovatel si předem vymínil, že návrh smlouvy musí být akceptován beze změn

4. Stavba jako součást pozemku

Stavba jako součást pozemku

„Superficies solo cedit – povrch ustupuje půdě“

Superficiální zásada: stavba není samostatnou nemovitou věcí, ale součástí pozemku.

§ 506 NOZ: **„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“**

Stavba jako součást pozemku

„Superficies solo cedit – povrch ustupuje půdě“

Superficiální zásada: stavba není samostatnou nemovitou věcí, ale součástí pozemku

- tradiční zásada, vychází z římského práva, platí ve většině evropských zemí
- byla součástí československého práva až do 50. let (kolektivizace zemědělství, posílení role státu), poté nahrazena zásadou opačnou – stavba a pozemek pod ní jsou samostatné věci v právním smyslu

Přechod na superficiální zásadu

1) Stavby zřízené do 31. 12. 2013

Součástí pozemku se stávají stavby, u nichž je ke dni účinnosti NOZ vlastník totožný s vlastníkem pozemku nebo u kterých dojde ke splynutí vlastnických práv později

Stavba ve spoluvlastnictví se stane součástí pozemku, jestliže titíž spoluvlastníci stavby jsou i spoluvlastníky pozemku

Výjimky: - na pozemku a stavbě váznou různá zástavní práva
- dočasné stavby, inženýrské sítě, pozemní komunikace

Přechod na superficiální zásadu

1) Stavby zřízené do 31. 12. 2013

Samostatné zůstávají stavby zřízené na cizím pozemku

- stavba zůstává samostatnou věcí, nestává se součástí pozemku
- vlastníkem stavby je osoba odlišná od vlastníka pozemku (stavebník)
- ze zákona vzniká předkupní právo vlastníka stavby k pozemku a vlastníka pozemku ke stavbě

Přechod na superficiální zásadu

2) Stavby zřízené po 1. 1. 2014

Nově zřízené stavby se stávají součástí pozemku

- i v případě, že stavby jsou zřízeny na cizím pozemku

Výjimky ze superficiální zásady:

- dočasné stavby, inženýrské sítě a jiné stavby, které podle zákona zůstávají samostatnými objekty právních vztahů (stavby provozně související s inženýrskými sítěmi, pozemní komunikace atd.)
- stavby zřízené na základě **práva stavby**

Právo stavby

Co je právo stavby

- věcné právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku stavbu
- právo stavby je věc nemovitá - lze jej zcizit, je předmětem dědického práva
- představuje prolomení superficiální zásady

Právo stavby

Vznik a doba trvání práva stavby

- nabývá se smlouvou s vlastníkem pozemku, vydržením, nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci
- vzniká zápisem do katastru nemovitostí
- lze zřídit na dobu max. 99 let, trvání lze prodloužit

Právo stavby

Obsah práva stavby

- stavebník má co do stavby stejná práva jako vlastník pozemku
- právo stavby lze sjednat za úplatu, opětuující se dávky = stavební plat
- vlastník pozemku si může ve smlouvě vyhradit schválení určitých jednání stavebníka
- stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě

Právo stavby

Zánik práva stavby

- stavebník se může práva stavby zřeknout, právo však nezaniká, lze jej převést na jinou osobu
- právo stavby zaniká výmazem z katastru nemovitostí, pro výmaz před uplynutím sjednané doby musí dát souhlas stavebník
- zánikem práva stavby dochází ke splynutí vlastnického práva pozemku a stavby
- při zániku uplynutím doby má stavebník právo na náhradu ve výši $\frac{1}{2}$ hodnoty stavby – lze smluvně vyloučit

Neoprávněná stavba

Co je neoprávněná stavba

- stavba zřízená na cizím pozemku bez občanskoprávního titulu
- není totéž, co tzv. „černá“ stavba (tj. stavba bez povolení)

Vlastnictví k neoprávněné stavbě

- stavba připadá vlastníkovi pozemku, většina staveb se stane součástí pozemku
- vlastník pozemku je povinen nahradit stavebníkovi náklady

Neoprávněná stavba

Práva poctivého stavebníka

- = stavebník v dobré víře, že má oprávnění ke zřízení stavby na pozemku
- vyšší nároky na náhradu nákladů za zřízení stavby
- pokud vlastník pozemku o zřízení stavby věděl a bezodkladně ji nezakázal, má poctivý stavebník právo domáhat se odkupu pozemku za obvyklou cenu; soud na návrh přikáže pozemek do vlastnictví stavebníka za náhradu

Specifické případy

Převod pozemku se stavbou

- je-li nabyvatel pozemku v dobré víře, že stavba na pozemku je součástí pozemku, přestane být stavba v okamžiku převodu samostatnou věcí a stává se součástí pozemku
- původní vlastník má vůči převodci pozemku právo na náhradu ve výši ceny stavby
- týká se staveb nezapsaných v KN nebo případů chybných zápisů KN

Specifické případy

Stavba zřízená na několika pozemcích

- pravidla ve vztahu spojení stavby s pozemkem nebo vzniku předkupního práva u samostatné stavby se uplatní **jen k pozemku, na němž je převážná část stavby**
- stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o tzv. přestavku - stavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře, část cizího pozemku zastavěného přestavkem se stává vlastnictvím zřizovatele stavby

Praktické důsledky superficiální zásady

- již nebude možné, aby vlastník prodal stavbu a pozemek pod stavbou si ponechal
- odstranění sporů mezi vlastníkem pozemku a stavby na něm umístěné (např. pokud vlastník pozemku brání vlastníkovi stavby v přístupu k ní)

Praktické důsledky superficiální zásady

- věcné předkupní právo u staveb, které se nestaly součástí pozemku z důvodu odlišného vlastnictví: bude-li chtít kterýkoli z vlastníků disponovat svojí věcí (stavbou či pozemkem), musí ji nabídnout nejprve druhému vlastníkovi k odkoupení
- právo stavby umožňuje využít pozemek ke stavbě bez nutnosti jeho převodu na stavebníka

Děkujeme za pozornost!



Frank Bold
Advokátní kancelář
Šikola & Partneri

www.frankboldlegal.com

