

# Problematika smluv o dílo na zhotovení stavby rodinného domu

František Konečný

Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích

## Abstrakt

Každou realizaci stavby rodinného domu by mělo předcházet zpracování a podpis kvalitní a vyvážené smlouvy o dílo. V mnoha případech jsou uzavírány smlouvy nedostatečně koncipované a zvýhodňující jednu ze smluvních stran. Protože realizace stavby rodinného domu patří mezi složitější díla, která vyžadují perfektní dokumentaci i zpracování, vzniknou téměř vždy v průběhu nebo předání stavby „konflikty“ mezi zhotovitelem (stavební firmou) a objednatelem (stavebníkem). Dobrá smlouva o dílo, zpracovaná nestranným a zkušeným odborníkem, dokáže většinu sporných situací a rizik eliminovat.

**Klíčová slova:** rodinný dům, smlouva, vyváženost, zkušenosti, rizika

## Úvod

Před zahájením stavby rodinného domu prostřednictvím stavební firmy by měla být zpracována kvalitní smlouva o dílo. Velmi často nemají tyto smlouvy potřebné náležitosti a vytvářejí tak předpoklady pro možné budoucí spory mezi objednatelem a zhotovitelem.

Smlouvu o dílo zpracovává buď zhotovitel stavby, nebo objednatel (stavebník). Smluvní strany se také mohou dohodnout, že smlouvu o dílo zpracuje nezávislý odborník. Takovou smlouvu by měl zpracovávat odborník na smluvní právo (komerční právník, notář), ale měl by spolupracovat na takové smlouvě i se specialistou na stavební právo a také stavebním odborníkem, který zná postupy při přípravě a realizaci staveb.

## Současné zkušenosti s kvalitou uzavřených smluv

Většina uzavřených smluv o dílo na zhotovení rodinného domu má mnoho nedostatků. Pokud nedojde ke sporům mezi objednatelem a zhotovitelem, jsou i takové smlouvy dostatečné. U staveb rodinných domů, kde je kladen velký důraz na kvalitu díla, však vznikají spory velice často.

Pokud smlouvu o dílo předkládá zhotovitel, je většinou taková smlouva přizpůsobena jeho potřebám. V horších případech (nejsou tak časté, ale lze se

s nimi v praxi setkat) zhotovitel předloží takovou smlouvu o dílo, na základě které má připravenou možnost zvyšovat dohodnutou cenu, případně prodlužovat termín dokončení díla.

Pokud smlouvu předkládá objednatel, jedná se ve velké většině o převzatou smlouvu z internetu nebo od svých známých, kteří ji již použili v jiných případech. Takové smlouvy naopak většinou zvýhodňují objednatele. Také v těchto případech se vyskytují smlouvy, které v budoucnu umožní objednateli neodůvodněně snižovat dohodnutou cenu.

Pokud smlouvu zpracovává komerční právník nebo notář, který nemá větší zkušenosti ze stavebnictví, jsou sice tyto smlouvy právně velmi kvalitně zpracované, ale nedokážou postihnout mnoho důležitých situací, které mohou při vlastní výstavbě nastat.

V minimálním množství se lze setkat se smlouvami, které zpracoval odborník na smluvní i stavební právo a zároveň byl stavebním specialistou se znalostí přípravy a realizace staveb. Pokud takový odborník smlouvu vypracuje, je taková smlouva nejkvalitnější a nejvyváženější.

Hlavním důsledkem nekvalitně uzavřené smlouvy o dílo na zhotovení stavby rodinného domu jsou zejména spory o rozsah stavby, cenu díla, kvalitu stavby a termíny dokončení stavby.

## Konkrétní chyby v uzavíraných smlouvách

Mezi nejčastější chyby v uzavíraných smlouvách o dílo na zhotovení stavby rodinného domu zejména patří:

- Chybná identifikace zhotovitele stavby. U právnických osob bývá nepřesně napsaný název společnosti, např. „s. r. o.“ místo „spol. s r. o.“.
- Údaje ve smlouvě neodpovídají platnému zápisu v obchodním rejstříku. Nesouhlasí oprávnění k podpisu smlouvy, např. dle zápisu v obchodním rejstříku musí podepisovat smlouvy nad určitou částku společně dva jednatelé firmy, ve smlouvě je však uveden pouze jeden, který také smlouvu podepsal.
- Smlouva, kde je objednatel fyzická osoba nepodnikající (občan), je uzavírána dle obchodního zákoníku a nikoliv dle občanského zákoníku, který poskytuje občanovi větší právní ochranu v případě sporu.
- Není přesně vymezen rozsah díla ve vazbě na dohodnutou odměnu. Pouze odkaz na dokumentaci ke stavebnímu povolení je nedostatečný, protože tato dokumentace nepostihne veškeré práce nutné k řádnému dokončení a povolení užívání dotčené stavby.
- Objednatel (stavebník) si nenechá z důvodu úspor zpracovat dokumentaci pro provedení stavby včetně výkazu výměr. Taková „úspora“ stavbu téměř vždy prodraží.

- Objednatel (stavebník) nezadá zpracování prováděcí dokumentace zhotoviteli stavby a potom za chyby či neúplnost takové dokumentace ručí vůči zhotoviteli sám. Stavební firmy toho velmi často využívají k prodloužení termínu stavby nebo navýšení nákladů s odkazem, že „něco v dokumentaci chybí či je nejasné“. Pokud prováděcí dokumentaci zajišťuje zhotovitel, byť prostřednictvím projektanta, kterého stavebník určí, nemůže stavební firma ugovat nedostatky v této dokumentaci vůči stavebníkovi.
- Prováděcí dokumentace s položkovým výkazem výměr není přílohou smlouvy a její nedílnou součástí.
- Termín dokončení a převzetí stavby není dostatečně přesně uveden. Místo konkrétního data (např. 1. srpen 2012) je uveden odkaz na splnění předchozí podmínky (např. do 8 měsíců od . . .). Často je přesné datum splnění předchozí podmínky obtížně definovatelné a to může způsobit spor o termín dokončení stavby.
- Často ve smlouvě schází průběžné termíny plnění, např. základy budou provedeny do . . ., obvodové zdivo prvního podlaží bude dokončeno do . . . atd. Uvedením průběžných termínů pod hrozbou sankcí se stavebník nedostane do situace, kdy bude zhotovitel stále tvrdit, že konečný termín stihne, i když to už nebude reálné.
- U dohodnuté ceny za provedení díla není zřejmé, zda se jedná o cenu s DPH, nebo bez DPH, případně je uvedena chybná sazba DPH.
- Ve smlouvě je nedostatečně ošetřena fakturace provedených prací. Zejména kdy lze vystavit fakturu, jak a kam bude faktura doručena, co musí faktura obsahovat, jaká je splatnost faktury a jak budou řešeny spory kolem fakturace.
- Smlouva neobsahuje ujednání o platbě za poskytnutá média pro výstavbu. Např. zhotovitel stavby odebírá vodu pro potřebu stavby z vodovodu stavebníka nebo jeho elektřinu. V ceně díla je už ale cena těchto médií zakalkulována, a proto by ji měl zhotovitel objednateli uhradit.
- Ve smlouvě schází ujednání o smluvní pokutě při neplnění podmínek smlouvy jak pro objednatele, tak i pro zhotovitele.
- Smlouva sice obsahuje smluvní pokuty, ale jsou nevyvážené – jedna ze smluvních stran je znevýhodněná.
- Dohodnuté smluvní pokuty za neplnění smlouvy nejsou jednoznačně určené, např. zhotovitel má zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,02
- Smluvní pokuty nejsou formulovány tak, aby stimulovaly zhotovitele stavby provést kvalitní dílo v dohodnutých termínech, a objednatele, aby včas platil zhotoviteli za provedené a dohodnuté práce.

- Nejsou dobře specifikovány podmínky pro vedení stavebního deníku a zápisů do něj. Do deníku zapisují (vč. podpisu) osoby, které nemají oprávnění. Např. deník musí podepisovat za zhotovitele výhradně stavbyvedoucí s příslušnou autorizací, což se často neděje.
- Ve smlouvě chybí výčet zkoušek, které musí zhotovitel provést a doklady o nich předat investorovi.
- Často nastávají dohady, kdo bude platit měření hodnot radonu v dokončené stavbě. Tímto měřením se prokazuje, že izolace proti radonu jsou provedeny bez závad, což musí prokázat i zaplatit zhotovitel.
- Chybí úplný výčet dokladů, dokumentů, atestů atd., které musí předat zhotovitel objednateli a bez kterých nelze považovat dílo za dokončené. Takové doklady jsou nutné i pro povolení užívání dotčené stavby stavebním úřadem.
- Ve smlouvě schází dohoda o zpracování a předání „návodu na používání rodinného domu“. Např. nový dům stavěný mokkými procesy se musí delší dobu intenzivně větrat, aby vyschnul. Pokud taková dohoda chybí, může docházet k vzniku plísní v objektu, i když je dům proveden dobře. Následně dochází k neoprávněným reklamám stavby.
- Nejsou dohodnuty přípustné odchylky stavby oproti schválené projektové dokumentaci. V praxi se pak stává, že např. světlá výška v podkroví je v projektové dokumentaci stanovena hodnotou 250 cm. Po provedení je skutečná výška 249 cm, což stále vyhovuje technickým požadavkům na stavbu (min. světlá výška v podkroví rodinného domu musí být 230 cm), přesto investor účelově tvrdí, že stavba není provedena dle projektové dokumentace, odmítá zaplatit a chce neúměrnou slevu s ceny díla, přestože uvedená odchylka nikterak nesnižuje standard bydlení.
- Ve smlouvě schází odkaz na závaznost norem a technologických postupů prací, např. technologický postup při realizaci zateplení určitého výrobce nebo postupy při skladbě izolací podkroví. Odkaz na platné právní předpisy nestačí, neboť normy (ČSN) jsou převážně doporučené a technologické postupy nejsou závazné, pokud to nebude ve smlouvě výslovně dohodnuto.
- *Pozn. Výčet nedostatků není a nemůže být kompletní. Jsou vybrány ty nedostatky smluv, se kterými se autor v posledních dvaceti letech při své stavební praxi opakovaně setkal a byl přítomen jejich následnému řešení.*

## Návrh řešení dané problematiky

Smlouvu by měl zpracovávat odborník na smluvní právo (např. notář), ale na takové smlouvě by měl spolupracovat i specialista na stavební právo a také stavební odborník, který zná postupy při přípravě a realizaci staveb.

Smlouva musí být zcela srozumitelná i pro laika, a pokud je stavebníkem občan, měla by být uzavřena dle občanského zákonu. Kvalitní smlouvu lze sepsat v rozsahu 12 až 18 stran formátu A4 bez příloh. Smlouva o menším rozsahu není zpravidla schopna zohlednit všechny důležité aspekty při realizaci díla. Smlouva delší není zpravidla přehledná, řeší mnoho detailů, často s úmyslem zvýhodnění jedné strany. Není však neobvyklé, že některé smlouvy mají 100 i více stran. Těm je však vhodné se vyhnout, neboť jsou zpravidla velmi nepřehledné. Přílohou smlouvy má být projektová dokumentace pro provedení stavby s položkovým výkazem výměr.

Objednatel i zhotovitel by si společně měli celou smlouvu pročíst a jakékoliv nejasnosti nebo části, které nejsou jednoznačné, si vyjasnit a upřesnění doplnit do smlouvy.

## Závěr

Závěrem lze konstatovat, že současné smlouvy o dílo na zhotovení rodinného domu postrádají kvalitu i vyváženost. Pokud smlouvy zpracovávají zhotovitelé, smlouvy v naprosté většině zvýhodňují tyto zhotovitele. Trochu vyváženější smlouvy bývají, pokud si je nechá zpracovat investor (objednatel). I v tomto případě se však vyskytují případy, kdy investor (objednatel) tvoří smlouvu tak, aby mohl účelově snižovat cenu díla.

Ideální případ nastává v okamžiku, kdy se smluvní strany dohodnou na nezávislém odborníkovi, který smlouvu vyváženě zpracuje. I v těchto případech je velmi vhodné, aby se na tvorbě smlouvy podílela jak osoba s klasickým právnickým vzděláním, tak i odborník na stavební právo a klasický stavař.

## Použité zdroje

ČESKO. Legislativa České republiky v platném znění. In *Sbírka zákonů České republiky*. ISSN 1211-1244.

ČESKO. Zákon č. 183 ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, částka 63, s. 2226–2288. ISSN 1211-1244.

DOLEŽAL, J. et al. *Nový stavební zákon v praxi*. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-626-1.

## The issue of contracts for house construction work

Each house building realization should be preceded by processing and signing of a quality and balanced agreement for work. In many cases, poorly outlined and favoring one party contracts are concluded. Since the implementation of the house project is one of the more complex works that require perfect documentation as well as its processing, almost always some conflicts arise either within

building or after a handover between the contractor (a construction company) and a client (a builder). A good contract for work - prepared by an impartial and experienced expert - can solve most contentious situations and eliminate risks, too.

**Keywords:** house, contract, balance, experience, risks

**Kontaktní adresa:**

Ing. František Konečný, Katedra stavebnictví, Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích, Okružní 10, 370 01 České Budějovice, e-mail: [konecny@mail.vstecb.cz](mailto:konecny@mail.vstecb.cz)

---

KONEČNÝ, F. Problematika smluv o dílo na zhotovení stavby rodinného domu. *Littera Scripta*. 2011, 4(2), 283–288. ISSN 1802-503X.

---