

1. 8. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Důležité novinky pro stavebnictví v novém občanském zákoníku

Základním smluvním typem, který je užíván ve stavebnictví z hlediska práva soukromého je samozřejmě smlouva o dílo. Nejen zde se ovšem objevují významné novinky, které mění české stavebnictví.



Náhrada škody

Zřejmě nejvýznamnější změnou, kterou přináší pro stavebnictví nový občanský zákoník je oblast náhrady škody v § 2952, věta druhá. V první větě je normováno, že co se týče rozsahu náhrady škody, hradí se stejně jako dříve skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk). **Oproti dřívější právní úpravě již není nutné, aby poškozený před nárokováním svých pohledávek sám cokoli zaplatil.** Mění se tedy pojem „skutečná škoda“.

Zákon totiž praví, že záleží-li skutečná škoda ve vzniku dluhu, má poškozený právo, aby ho škůdce dluhu zprostil nebo mu poskytl náhradu. Celou problematiku lze jednoduše ilustrovat na schématu investor - dodavatel[1] - subdodavatel (zhotovitel).

Investor zadá u dodavatele zhotovení stavebního celku. Ten zadá toto dílo dále subdodavateli a upozorní ho, že dílo musí být hotovo do určité doby, jinak hrozí dodavateli od investora smluvní pokuta.

Před 1. 1. 2014 platilo, že k tomu, aby mohl dodavatel nárokovat po subdodavateli smluvní pokutu od investora jako náhradu škody, musel ji nejdříve sám zaplatit. Ust. § 379 obchodního zákoníku stanovilo, že se hradí tzv. skutečná škoda.[2]

V praxi tedy před 1. 1. 2014 muselo dojít k:

- 1) vyúčtování smluvní pokuty investorem dodavateli a následně
- 2) k faktické úhradě takové částky dodavatelem investorovi (vznik skutečné škody)
- 3) teprve poté, co došlo k úhradě pohledávky investora dodavatelem, mohl „náhradu smluvní pokuty“ požadovat dodavatel po svém subdodavateli z titulu náhrady škody

Po 1. 1. 2014 ovšem bod Ad 2) odpadá. Zákon totiž v § 2952 odst. 2 věta druhá stanoví, že „záleží-li skutečná škoda ve vzniku dluhu, má poškozený právo, aby ho škůdce dluhu zprostil nebo mu poskytl náhradu“. Zákon tedy zakotvuje nové pojetí skutečné škody.

V praxi tedy po 1. 1. 2014 musí dojít jen k:

- 1) vyúčtování smluvní pokuty investorem dodavateli a následně
- 2) dodavatel po vyúčtování smluvní pokuty (vzniku dluhu) může ihned žalovat subdodavatele. To vše, aniž by sám předtím smluvní pokutu zaplatil. Žaluje z titulu vzniklé škody, protože má sám povinnost uhradit smluvní pokutu (viz § 2952, věta druhá)

Může samozřejmě dojít i ke vzniku účelového nároku, který je přímo žalovatelný. Pro prevenci této situace je možné výši hrazené náhrady škod omezit ve smlouvě o dílo. A to buďto přiměřenou smluvní pokutou ve vztahu dodavatel-subdodavatel, nebo jednoduchou dohodou smluvních stran. Např. formulací ve smlouvě, že škoda z této smlouvy se hradí maximálně do výše X Kč.

Součinnost objednatele

Oproti předchozí právní úpravě přichází NOZ s významnou novinkou v oblasti povinné součinnosti objednatele. Zákon totiž nově stanoví (§ 2591), že zhotovitel může v určitých případech například sám vybrat materiál, který se na stavbu užije a následně jej vyfakturovat objednateli, i když měl výběr učinit objednatel sám. To nastane například v situaci, kdy bude dle smlouvy objednatel povinen vybrat např. druh oken, či klimatizace a neučiní tak ve stanovené lhůtě.

Je normováno, že je-li k provedení díla nutná součinnost objednatele, určí mu zhotovitel přiměřenou lhůtu k jejímu poskytnutí. Uplyne-li lhůta marně, má zhotovitel právo podle své volby si buď **zajistit náhradní plnění na účet objednatele**, anebo, upozornil-li na to objednatel, odstoupit od smlouvy. **Právě možnost zajistit náhradní plnění na účet objednatele je novotou.**

Nevhodné pokyny objednatele

Problematika pokynů, které byly zhotoviteli uděleny nevhodně, byla rovněž ožehavou otázkou. V obchodně-právních vztazích totiž v podstatě platilo, že pokud zhotovitel neupozornil **písemně** objednatele na nesprávnost udělených pokynů, odpovídal za vady. To bylo velmi časté, když k takovému upozornění docházelo např. pouze ústně, či prostřednictvím e-mailů.[3]

Oproti dřívějšímu pojetí v § 551 ObchZ od 1. 1. 2014 není k upozornění na nevhodné pokyny nutná písemná forma. V případě, že zhotovitel upozorní objednatele na nevhodnost pokynů a toto prokáže, neodpovídá za vady, které tímto pokynem vzniknou.

V kolotoči judikátů týkajících se smlouvy o dílo nás v budoucnu čekají jistě zajímavé zvraty.



JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D.,
advokát

[DOHNAL PERTOT SLANINA | advokátní kancelář](#)

HRADEC KRÁLOVÉ | OLOMOUC | PRAHA

Komenského 266/3, Hradec Králové
Schweitzerova 84/50, Olomouc
Matoušova 515/12, Praha

Tel.: +420 493 814 900

Fax: +420 493 814 899

e-mail: info@akdps.cz

[1] Pro ilustrativní účely tohoto článku a jeho přehlednost není užívána právní terminologie zhotovitel - objednatel.

[2] K tomu podrobněji Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 1042

[3] Ponechme prosím stranou diskuzi o tom, zda e-mail je, či není právní jednání z hlediska formy písemné.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)