1. 8. 2018

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

Projektová dokumentace ke stavbě jako součást smlouvy

Právní úprava projektové dokumentace ke stavbě (dále jen „dokumentace“) je obsažena ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb[1], ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“). Vyhláška naposledy doznala změn novelou stavebního zákona[2] provedenou zákonem č. 225/2017 Sb., která nabyla účinnosti dnem 1. 1. 2018.

Úpravy se dotkly mimo jiné dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území, ale především dokumentace pro vydání tzv. společných povolení[3]; u některých dalších typů dokumentace došlo ke změně čísla přílohy, která danou dokumentaci upravuje[4].

Tzv. stupně dokumentace

Vyhláška stanoví tzv. stupně dokumentace a určuje výslovným vyjmenováním, co (jaké doklady, dokumenty a výkresy aj.) musí každý jednotlivý stupeň dokumentace obsahovat. Vyhláška stanoví rozsah a obsah celkem patnácti stupňů dokumentace, každá je obsahem jedné přílohy vyhlášky[5]; obsahuje dále i náležitosti a způsob vedení tzv. stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě[6].

Typický rozsah a obsah dokumentace

Vypracování dokumentace je náročná činnost; pominu-li hledisko technické a nezbytnost odborné kvalifikace zpracovatele, je třeba zdůraznit, že významnou roli hraje i hledisko časové. Dnes je dokumentace realizována již téměř výlučně prostřednictvím výpočetní techniky[7], ačkoli dříve byla prováděna výhradně ručně. Obsahuje jak textové, tak výkresové části.

Typickým reprezentantem může být dokumentace pro stavební povolení (příloha č. 12 vyhlášky), která musí obsahovat: (A) Průvodní zprávu[8], (B) Souhrnnou technickou zprávu[9], (C) Situační výkresy[10] a (D) Dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení[11].

Reálná stavební praxe si časem navíc vytvořila i další druhy (či stupně) dokumentace, které vyhláška výslovně neupravuje, a lze se s nimi lze setkat poměrně často – např. studie, prodejní dokumentace, dokumentace po výběr dodavatele aj. Tato dokumentace slouží zejména specifickým účelům v procesu výstavby, resp. prodeje nemovitostí vyplývajícím z jejího pojmenování.

Dokumentace přílohou smlouvy

V praxi se setkáváme s tím, že dokumentace bývá (buď jako celek anebo některá její část) ve smlouvě označena jako příloha tvořící její nedílnou součást – s ohledem na ustanovení § 2587 občanského

zákoníku[12] jde nejčastěji o smlouvu o dílo. S užitím dokumentace jako přílohy smlouvy souvisí minimálně tyto tři základní okruhy otázek:

1. Rozsah přílohy – jako příloha smlouvy je nezřídka označena dokumentace jako celek. Z hlediska určitosti se zajisté jedná o nejpřesnější definování předmětu smlouvy, problémem může být, že smlouva v takovém případě fakticky představuje desítky kilogramů papíru. Smlouva je pak rozsáhlým dílem a není s ní možné pracovat obvyklým způsobem ve světě moderních technologií (i v případě existence elektronické verze znamená zaslání několik desítek e-mailů či používání úschovny).

Proto doporučujeme užívat jako přílohu smlouvy jen jeden či maximálně několik konkrétních, výslovně a totožně s dokumentací pojmenovaných textových nebo výkresových dokumentů, a to zejména v případech, kdy má být taková příloha nedílnou součástí smlouvy. Relativně méně vhodné dle našeho názoru je ve smlouvě na dokumentaci pouze odkázat, přičemž dokumentace musí být alespoň nezpochybnitelně označena, nejlépe stavbou (nazvanou např. dle označení ve stavebním povolení), dále zpracovatelem dokumentace, číslem zakázky zpracovatele a datem zpracování, případně – v případě užití ucelené části dokumentace – navíc označením příslušné části a jejího rozsahu a musí být v daný okamžik prokazatelně zafixována její konkrétní podoba a obsah.

2. Určitost smlouvy – pokud smlouva uvádí, že zhotovitel (např. kromě realizace stavby) vyhotoví dokumentaci pro provádění stavby a co do rozsahu a obsahu příslušné dokumentace se smlouva odvolá na vyhlášku, je zadání jednoznačné a tedy náležitě určité. Složitost ve smyslu neurčitosti může představovat zejména odkaz na dokumentaci, která není vyhláškou upravena, nejčastěji to bývá dokumentace po výběr dodavatele. Je dostatečně určité zadat její vypracování slovy: „dokumentace pro výběr dodavatele bude provedena ve stejném členění jako dokumentace pro stavební povolení, ale bude detailnější“? Dle našeho názoru nikoli. Proto doporučujeme držet se ve všech případech, kdy je to možné, terminologie užívané vyhláškou, jde-li o dokumentaci, která není vyhláškou upravena, definovat její obsah co možná nejdetailněji (jednou z cest může být odkaz na vyhláškou upravenou dokumentaci s vyjmenováním konkrétních odchylek) a případné odchylky velmi precizně definovat.

3. Dokumentace dílem dle autorského zákona – dokumentace je bezesporu dílem ve smyslu autorského zákona. S ohledem na dnešní praxi dílem dosti specifickým. Platí pro něj totéž, co pro jiná díla, kromě toho však dokumentace vykazuje určité odlišnosti. Pro dokumentaci platí, že osobnostní práva autora jsou nepřenositelná. Jinak je tomu s majetkovými právy: majetková práva může autor dokumentace postoupit anebo může k dokumentaci jako dílu udělit licenci. Běžnou praxí je, že dokumentace téměř nikdy nezpracovává výhradně jeden subjekt práv pro všechny stupně. Je čím dál tím častější, že studii (koncept) budoucího projektu navrhuje odlišný architekt než ten subjekt, který zpracovává dokumentaci pro stavební povolení, příp. dokumentaci pro provádění stavby. Další subjekt pak může vyhotovovat dokumentaci skutečného provedení (zejména některých specifických odborných profesí, např. elektro). V takových případech je nejen třeba, aby smlouva obsahovala alespoň zmínku o tom, že autor určitého stupně dokumentace udělil souhlas k jeho dalšímu zpracování (rozumějme každý autor, který se na přípravě dokumentace podílel), ale aby skutečně takové oprávnění existovalo. Jak plyne z diskuse v odborných stavebních kruzích, autorská práva k dokumentaci dosud nejsou v českém prostředí příliš zohledňována. Vzhledem k tomu, že mnohdy je autorem koncepce projektu zahraniční architekt či architektonický ateliér, bude význam příslušné smluvní úpravy do budoucna narůstat. Proto si na toto téma vyhradíme samostatný příspěvek v některém z příštích vydání.

JUDr. Alena Srbová,
advokátka

Rödl & Partner, advokáti, v.o.s.

Platnéřská 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 236 163 111
e-mail: prag@roedl.com

---

[1] Dokumentace dle vyhlášky se nevztahuje na dokumentaci pro některé vybrané, povahou specifické stavby (stavby letecké, stavby drah, dálnic, silnic, místních komunikací dle § 194 stavebního zákona s výjimkou dokumentace pro vydání společného povolení). Technické požadavky pro takové stavby vydaly příslušné státní orgány, ať již ministerstva (např. ministerstvo dopravy pro letecké stavby, zemědělství pro stavby vodní a lesní, průmyslu a obchodu pro stavby k účelům těžby a zpracování radioaktivních surovin či spravedlnosti pro stavby pro účely Vězeňské služby) nebo orgány další (např. Český báňský úřad pro stavby sloužící dobývání výhradních ložisek).
[2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
[3] Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, společné územní a stavební řízení a společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí dle § 94a a násl., § 94j a násl. a § 94q a násl. stavebního zákona
[4] Např. dokumentace pro provádění stavby, skutečného provedení stavby, bouracích prací aj.
[5] Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (příloha č. 1), pro vydání rozhodnutí o umístění liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících technologických objektů (č. 2), pro vydání rozhodnutí o umístění stavby dráhy (č. 3), pro vydání rozhodnutí o umístění stavby dálnice, silnice, místní komunikace a veřejné účelové komunikace (č. 4), pro vydání rozhodnutí o umístění souboru staveb v areálu jaderného zařízení (č. 5), pro vydání rozhodnutí o změně využití území (č. 6), pro vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (č. 7), pro vydání společného povolení (č. 8), pro vydání společného povolení liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících technologických objektů (č. 9), pro vydání společného povolení stavby dráhy (č. 10), pro vydání společného povolení stavby dálnice, silnice, místní komunikace a veřejné účelové komunikace (č. 11), pro ohlášení stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona nebo pro vydání stavebního povolení (č. 12), pro provádění stavby (č. 13), skutečného provedení stavby (č. 14) a bouracích prací (č. 15)
[6] Do stavebního deníku se pravidelně zapisují údaje týkající se provádění stavby v případech, kdy je prováděna stavba vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, resp. jednoduchý

záznam o stavbě postačuje v případech provádění stavby ohlašované podle § 104 odst. 1 písm. e) až k) stavebního deníku (viz § 157 odst. 1 stavebního zákona)
[7] Zejména softwary AutoCAD či ArchiCAD, dnes rovněž tzv. open source CAD software (bezplatný QCAD)
[8] Obsahuje části A.1 – Identifikační údaje, A.2 – Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení a A.3 – Seznam vstupních podkladů
[9] Obsahuje části B.1 – Popis území stavby, B.2 – Celkový popis stavby, B.3 – Připojení na technickou infrastrukturu, B.4 – Dopravní řešení, B.5 – Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav, B.6 – Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana, B.7 – Ochrana obyvatelstva, B.8 – Zásady organizace výstavby a B.9 – Celkové vodohospodářské řešení
[10] Obsahuje části C.1 – Situační výkres širších vztahů, C.2 –Katastrální situační výkres, C.3 – Koordinační situační výkres a C.4 – Speciální situační výkresy
[11] Obsahuje části D.1 – Dokumentace stavebního nebo inženýrského objektu a D.2 – Dokumentace technických a technologických zařízení
[12] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu
- Letiště a letecké stavby
- Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu
- Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti
- Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby
- Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů
- Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Nový zákon o zbraních a střelivu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti