

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

Smlouva o dílo na zhotovení stavby

Jestli jste mezi džunglí stavebních firem našli tu pravou, čeká vás zase nějaké to papírování. Budete potřebovat bezvadně zpracovanou smlouvu, ve které budete dobře pamatovat na všechny varianty nepříjemností, které by se během stavění mohly vyskytnout.

Bylo by přece škoda, po tolika úmorných cestováních po úřadech, abyste nakonec pohořeli na špatně vypracované smlouvě. Povědomí o smlouvě o dílo jste mohli získat již při zadávání projektové dokumentace svému projektantovi. Ale opakování je matkou moudrosti... .

1. Opět tu máme dvě smluvní strany. Vás – objednatele a stranu druhou – zhotovitele, což je váš vyšší dodavatel, resp. dodavatelé jednotlivých stavebních prací.

2. Předmětem plnění je přesné vymezení toho, co po zhotoviteli požadujeme (realizace celé stavby nebo jen dodávka spodní stavby, atd.). Na ustanoveních nešetřete, protože toho, co ve smlouvě nezachytíte, byste se nemuseli dočkat.

3. Vaší základní povinností je zaplatit zhotoviteli. Cenu buď stanovíte ve smlouvě pevnou částkou nebo si ve smlouvě ujednáte, že cenu dohodnete až posléze. V tom případě ze smlouvy musí bezpodmínečně vyplývat způsob, kterým cenu následně určíte. Jestliže výslovně nezvolíte ani jednu z uvedených variant, dostane se zhotoviteli ceny obvyklé. Cenu budete platit v době, ke které jste se ve smlouvě zavázali. Nestanovíte-li ve smlouvě dobu zaplacení, budete platit až po dokončení díla a zhotovitel nemá právo na zálohy. V praxi to ovšem často probíhá tak, že platíte každý měsíc faktury za dodaný materiál a provedenou práci. Platíte tak na základě platebního kalendáře, který si se zhotovitelem dohodnete.

4. Zhotovitel má povinnost provést díla na svůj náklad, nebezpečí a dle své vlastní úvahy. Nezapomínejme na to, že zhotovitel je odborník a některé z našich – byť i dobře míněných – rad by se mohly vymykat z rámce pokynů vhodných. Takže až budeme svému smluvnímu partnerovi klást na srdce, že chceme tu střechu z plechu, má povinnost nás upozornit, že se třeba jedná o materiál naprosto nevhodný. Kdybychom na svých nesmyslných pokynech trvali, musíme to dát zhotoviteli písemně – ale pozor, zodpovědnost za takové rozhodnutí tímto přechází na nás. (Asi to raději necháme na odbornících, ne?) Věci potřebné na stavbu si zhotovitel opatřuje sám. Protože se jedná o člověka vybaveného odborností, odpovídá za jakost a vhodnost materiálu. Což nás zbavuje povinnosti stát mu věčně za zády a kontrolovat jeho výběr. Jestli si mermomocí chcete sehnat sami třeba cement a tašky na střechu, musíte to ve smlouvě výslovně stanovit. Pak ale na sebe berete povinnost věci zhotoviteli včas předat. Máte právo provádět kontrolu při výstavbě a zhotovitel je obtížen povinností provádět technický dozor.

5. Doba provedení díla není podstatnou částí smlouvy. Smluvíte-li si ji, vše v pořádku. Nezahrnete-li takové ustanovení, nic se neděje. Domeček bude dostaven v „době přiměřené povaze díla“.

6. Protože zhotovitel pracuje na stavbě na vašem pozemku, jste sice vlastníkem rostoucí stavby, ale zároveň nesete také všechna možná nebezpečí škody na zhotovené věci, tedy stavbě. (Nebo si dohodnete, že nebezpečí – zároveň s vlastnickým právem – ponese až do předání postaveného zhotovitel). Co se toho vlastnického práva týče, máte na výběr několik variant: vlastnické právo na vás přejde v okamžiku, kdy dílo převezmete. Nebo až zaplatíte. Nebo můžete být vlastníkem už od

počátku, musíte se však zavázat, že své vlastnické právo nepřenesete v průběhu stavění – a před zaplacením – na někoho jiného.

7. V neposlední řadě je nutné stanovit ve smlouvě záruky za provedené dílo. (Vzhledem k tomu, že vady a nedodělky jsou záležitostí dosti překérní, bude jim věnován samostatný článek).

Celý text článku naleznete [zde](#).