

18. 5. 2016

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

# Specifika právních vztahů k architektonickému návrhu a projektové dokumentaci

Realizace jakéhokoliv realitního developerského projektu je nemyslitelná bez architektonického návrhu, resp. projektové dokumentace. Právní úprava však v této oblasti není zcela exaktní a v praxi může vést k aplikačním nejasnostem, v horším případě pak rovnou ke sporům. Na které právní aspekty spolupráce projektanta a developera se pro snížení těchto rizik zaměřit?



## Architektonické dílo a jeho užití

Na architektonické dílo (vč. díla urbanistického) je zapotřebí pohlížet zejména optikou autorského práva, konkrétně takové dílo předmětem autorskoprávní ochrany dle ust. § 2 odst. 1 autorského zákona. Architektonické dílo (ve smyslu návrhu, nikoliv již dokončené nemovitosti, která je jeho „hmotný substrát“ a nositel) nemůže být podle českého práva předmětem vlastnického práva, protože je nemajetkovou hodnotou. Autorskoprávní ochrana se přitom týká jak díla dokončeného, tak jeho jednotlivých vývojových fází a částí. Současná legislativa architektonické dílo považuje za zvláštní druh autorských děl vedle děl výtvarných, a stanoví pro něj oproti jiným formám díla řadu specifíků.

Pokud architektonické dílo splní obecné kritéria autorského díla, nestanoví zákon další omezení ve smyslu jeho „významu“. Autorskoprávní ochrana tak náleží jak stavbám „významným“, tak relativně méně architektonicky významným, pokud však naplní obecné znaky uvedené ve zmiňovaném ust. § 2 odst. 1 autorského zákona (zejména se musí jednat o objektivně vnímatelný a jedinečný výsledek tvůrčí činnosti autora). Autorskoprávní ochranu tak lze u architektonického návrhu jen výjimečně obejít s poukazem na „zaměnitelnost“ určitého návrhu.

Důvodem, proč je architektonické dílo zvláštní kategorií autorského díla je skutečnost, že architektonické dílo sice vzniká s konkrétním účelovým zadáním, ale ponechává současně autorovi značnou volnost při realizaci zadaného záměru. Starší právní nauka v tomto ohledu uvádí, že „*předpokladem vzniku díla umění architektonického ovšem je, aby tato determinace ponechala ještě tvůrčí prostor pro individuálně umělecké ztvárnění.*“<sup>[1]</sup> Tento rys je u jiných autorských děl méně výrazný nebo rovnou neexistentní.

I přesto, že se v právní vědě objevovaly dříve nesouhlasné názory, lze mezi předměty autorskoprávní ochrany zařadit také urbanistické studie, tedy územní studii a územně-plánovací dokumentaci. Tyto dokumenty, jako součást územně-plánovacích podkladů, slouží k pořizování politiky územního rozvoje a územně-plánovací dokumentace. Pokud je však tato územně-plánovací dokumentace přijata

formou opatření obecné povahy, překlápí se ochrana autorskoprávní do ochrany z titulu úředního díla.

Dispozice s architektonickým dílem se uskutečňuje na základě licenčního ujednání, a to s výjimkou zákonné licence dle ust. § 38d autorského zákona. Dle něj nezasahuje do výkonu autorského práva ten, kdo architektonické dílo pouze pronajímá, půjčuje nebo vystavuje, nebo ten, kdo navrhne nebo provede změnu dokončené stavby, která je vyjádřením architektonického díla, a sice v nezbytné míře a při zachování hodnoty díla. Pro vyloučení možné odpovědnosti je však nutno každý takový zásah individuálně posoudit, a to s ohledem na výše uvedené pravidlo, tak na nutnost uvědomit autora o takovém zásahu v případech, kdy je to opodstatněné významem architektonického díla.

### **Možnost užití architektonického mimo režim licence**

Ve výjimečných případech není s užitím architektonického díla spojena ochrana autorského práva, a to v případě splnění podmínek tzv. volného užití. K tomu však typicky nedochází tehdy, pokud developer např. postaví imitaci určité stavby či stavby s určitými charakteristickými rysy ve vztahu ke stavbě jiné. Zda je či není možné tzv. volné užití určitého díla lze dovodit z ust. § 29 odst. 1 autorského zákona, který stanoví podmínky nesmluvního užití autorského díla. To lze užit jen v případech výslovně stanovených autorským zákonem, přičemž takové užití nesmí být v rozporu s běžným způsobem užití díla a takovým užitím nesmí být ani dotčeny oprávněné zájmy autora (hovoří se o tzv. „tříkrokovém testu“). I v takovém případě je nutno doporučit pečlivé posouzení celé situace.

### **Ochrana architektonického díla a projektové dokumentace**

Při porušení autorských práv se může autor u soudu domáhat různých nároků: určení autorství, zákazu zásahu do autorského díla, vč. jeho užití, odstranění následku užití díla (to např. připadá v úvahu v situaci, kdy se určitá část stavby realizuje jinak, než jak pro celek stanoví architektonický návrh, resp. pokud je do návrhu jinak bez vědomí autora zasaženo) či poskytnutí peněžního zadostiučinění. V určitých případech není vyloučena ani požadování náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení. V krajních případech lze uvažovat také o trestněprávní odpovědnosti za porušení autorských práv, konkrétně o odpovědnosti za trestný čin porušení autorského práva dle ust. § 270 trestního zákoníku (jako prostředek *ultima ratio*). Spíše okrajově pak připadá v úvahu vznik odpovědnosti z titulu ochrany osobnosti autora, a to v případech takového zásahu do autorova díla, které je s to způsobit mu újmu na dobrém jménu či pověsti.

Z toho důvodu je vhodné nakládání s architektonickým návrhem či projektovou dokumentací detailně upravit v licenční smlouvě (resp. smlouvě o dílo, již je licenční ujednání součástí), a to zejména s ohledem na případné úpravy architektonického návrhu nutné v průběhu realizace výstavby. Mělo by být zejména důsledně stanoveno, jakým způsobem je možné do projektové dokumentace zasahovat ze strany jiných subjektů v průběhu realizace stavby (např., zda je možné dodatečně upravit některé části stavby odlišně od návrhu, např. použít méně hodnotné materiály či jiné technické řešení - z pohledu autorského práva se v tomto případě totiž jedná o zásah do nedotknutelnosti díla) a také, jakým způsobem je možné s projektovou dokumentací naložit v případě, že se z nějakého důvodu stavba nezrealizuje.

Z pozice objednatele (developer) je ale třeba se vyvarovat přílišné vehementnosti při vyjednávání smlouvy, která může vést k dojednání neplatných smluvních ustanovení. Tím by např. bylo takové ustanovení, které by ve svém důsledku vedlo ke vzdání se těch práv, které české autorské právo vnímá jako osobnostní (tedy např. vzdání se souhlasu architekta se zásadní změnou díla v průběhu jeho realizace či úplné vzdání se autorských práv).



**Mgr. Michal Vitek,**  
advokátní koncipient

[CHSH Kališ & Partners s.r.o., advokátní kancelář](#)

Týn 639/1  
110 00 Praha 1 - Staré Město

Tel.: +420 221 111 711  
Fax: +420 221 111 725  
e-mail: [office@chsh.cz](mailto:office@chsh.cz)

-----  
[1] Hermann-Otavský, O autorskoprávní ochraně děl architektonických, 1909

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [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](#)
- [AI omnibus](#)