

JUDr. Alena BÁNYAIOVÁ, CSc.
Bányaiová Vožehová, s.r.o.,
advokátní kancelář

Vady projektové dokumentace staveb a odpovědnost zhotovitele

Faults of Project Documentation and Liability of the Contractor

Recenzent
Ing. Marcel Kadlec

Občanský zákoník přinesl řadu změn v úpravě vztahů, jejichž předmětem je zhotovení stavby nebo činnosti s tím související, jako je zpracování jednotlivých stupňů projektové dokumentace. Nově upravuje smlouvu o dílo, která je nejčastějším smluvním typem využívaným v rámci vztahů vznikajících při výstavbě. Podkladem pro tuto novou úpravu bylo řešení smlouvy o dílo obsažené v obchodním zákoníku, který byl k 1. 1. 2014 občanským zákoníkem zrušen. Nově také řeší i právní důsledky nastupující v případech, kdy plnění poskytnuté na základě smlouvy o dílo neodpovídá očekávání stran, kdy je vadné.

Klíčová slova: projektová dokumentace, smlouva o dílo, vady díla, práva z vad, odpovědnost, náhrada škody

The Civil Code has brought many changes in the regulation of relations addressing the execution of a construction or related activities, such as preparation of project documentation in various stages. It newly regulates contract for work, which is the type of contract most commonly used in relations arising in connection with construction works. The new regulation of contract for work is based on the regulation contained in the Commercial Code, which was repealed by the Civil Code effective as of January 1, 2014. It newly addresses also legal consequences in case if performance of the contract for work does not comply with expectations of the parties, when it is defective.

Keywords: project documentation, contract agreement, work defects, rights from defects, liability, damages

ÚVOD

Smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit (§ 2586 obč. zák.). Dílem se rozumí zhotovení určité věci, nespadá-li pod kupní smlouvu, údržba, oprava nebo úprava věci nebo činnost s jiným výsledkem. Dílem je vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části.

Z uvedeného vyplývá, že dílem nemusí být vždy zhotovení věci, ale i výsledky lidské činnosti označované jako nehmotné statky, např. soubor znalostí a zkušeností (know-how), výrobní postupy, receptury, programové vybavení (software), architektonické nebo projektové řešení stavby či jiných zařízení apod., a to bez ohledu na to, na jakém nosiči (elektronickém, listinném, formou trojrozměrného modelu) jsou vyjádřeny či předávány. Činnost projektanta stavby či technických nebo jiných zařízení pro stavbu, prováděná na zakázku pro jiného tedy bude většinou spadat pod ustanovení občanského zákoníku týkající se smlouvy o dílo.

Úprava smlouvy o dílo (§ 2586 až 2635 obč. zák.) obsahuje vymezení vadného plnění a některé otázky týkající se uplatňování práv z vad. Pro vymezení obsahu práv z vad, jakož i pro některé další otázky pak odkazuje na ustanovení o kupní smlouvě (§ 2099 až 2117 obč. zák.). Takto ovšem nejsou řešeny veškeré otázky spojené s vadami díla, a proto se rovněž použijí některá z ustanovení obecné části občanského zákoníku týkající se obligací (§ 1914 až 1925 obč. zák.). Další výklad, jehož cílem je objasnění nové úpravy odpovědnosti projektanta v případech, kdy jím zpracované řešení je vadné, tedy zahrne nejen úpravu smlouvy o dílo, ale i zmíněná další ustanovení občanského zákoníku.

VADY DÍLA

Dílo má vadu, neodpovídá-li smlouvě (§ 2615 obč. zák.). Vymezení vadnosti díla odpovídá moderním evropským úpravám vycházejícím z toho, že bezvadnost či vadnost věci je třeba posuzovat z hlediska očekávání objednatele vyjádřeného ve smlouvě. Dílo, resp. jeho předmět, musí mít

nejen vlastnosti vyplývající ze smlouvy, ale také vlastnosti požadované donucujícími, popř. i dispozitivními ustanoveními zákona. Mělo by splňovat požadavky závazných technických, bezpečnostních, hygienických apod. předpisů, mělo by mít vlastnosti vyplývající z účelu a povahy díla. Stavba by měla odpovídat i požadavkům vyplývajícím z příslušných veřejnoprávních předpisů týkajících se povolování staveb, používání výrobků a postupů ve výstavbě, samozřejmě by měla odpovídat projektové dokumentaci, podle níž je stavba zhotovována apod. Podobně projektová dokumentace staveb i zařízení pro stavby by měla odpovídat nejen smlouvě, ale i požadavkům vyplývajícím ze zmíněných předpisů právního či jiného charakteru.

Vadami jsou i nedostatky, které se u daného předmětu obvykle nevyskytují a které u něj tedy objednatel neočekává. Zhotovitel má objednatele na existenci takových nedostatků upozornit. Kritériem zde bude obvyklost vlastností předmětu plnění a požadavek poctivosti v právním styku, kdy dlužník (zde zhotovitel) nemá zamlčet nedostatky, o nichž ví a které z běžných problémů, jež se mohou u dané věci vyskytovat, vybočují. Hledisko poctivosti je významné i u další vady, tj. u případu, kdy zhotovitel nepravdivě ujistí objednatele o neexistenci vad nebo o schopnosti věci být určitým způsobem užívána.

Dílo by tedy nemělo vykazovat tzv. **vady faktické**, tj. odchylky od standardu, který zahrnuje vlastnosti, kvalitu, množství, provedení a další vlastnosti věci, jež jsou určující pro dosažení účelu, k němuž má věc či dodané projektové řešení sloužit (viz [1]).

Dílo by rovněž nemělo mít **vady právní**, jak je vymezuje § 1920 obč. zák. – předmět plnění má právní vadu, pokud k němu uplatňuje právo třetí osoba, ledaže o takovém omezení nabyvatel (objednatel) věděl nebo musel vědět. Právní vadou projektové dokumentace jsou především případy, kdy předaná dokumentace je zatížena právem jiné osoby k nehmotným statkům, tj. právy založenými na průmyslovém vlastnictví, autorskými právy apod. Právní vadu projektové dokumentace mohou představovat i různá omezení vyplývající z veřejnoprávních předpisů upravujících požadavky na jednotlivé stupně dokumentace apod.

Odpovědnost za vady

Zhotovitel odpovídá za vady, které dílo mělo při předání objednateli, popřípadě v okamžiku přechodu nebezpečí škody na díle, přechází-li toto nebezpečí na objednatele později (§ 2617 obč. zák.). Zhotovitel odpovídá za vady díla bez ohledu na to, zda je způsobil on sám nebo jiné osoby, které použil pro zhotovení díla, např. subdodavatelé. Zhotovitel postupuje při provádění díla samostatně. Podklady nebo pokyny objednatele je vázán, pokud je to dohodnuto nebo je to obvyklé. U staveb v řadě případů opatřuje objednatel projektovou dokumentaci, především dokumentaci pro stavební povolení a předává ji zhotoviteli. Taková dokumentace pak tvoří pokyn objednatel, který je zhotovitel povinen respektovat. Nicméně je to zhotovitel, kdo je odborníkem, který musí být schopen posoudit, zda pokyny objednatele jsou pro řádné provádění díla vhodné či nikoliv. Proto, podobně jako tomu bylo podle dřívější úpravy v obchodním zákoníku, je zhotovitel povinen upozornit objednatele na nevhodnost předané projektové dokumentace (pokynu objednatele). Tuto povinnost nemá jen tehdy, pokud nemohl nevhodnost zjistit ani při vynaložení potřebné péče. Pokud zhotovitel na vady projektové dokumentace upozorní, a přesto objednatel trvá na provádění díla podle této dokumentace, tj. nemůže dojít k nápravě, dovozuje se, že zhotovitel neodpovídá za vady díla (stavby), které spočívají ve vadném projektu (§ 2594 obč. zák.).

PRÁVA Z VAD DÍLA

Vznik odpovědnosti za vady, resp. vznik práv objednatele z vadného plnění, je spojen s okamžikem předání díla, popř. s okamžikem přechodu nebezpečí škody na předmětu díla. Podle § 2617 obč. zák. má-li dílo při předání vadu, zakládá to povinnost zhotovitele z vadného plnění. Přechází-li však nebezpečí škody na objednatele až později, rozhoduje doba tohoto přechodu. Po této době má objednatel práva z vadného plnění, způsobil-li vadu zhotovitel porušením povinnosti.

Předáním díla dochází ke splnění závazku zhotovitele a závazek zaniká. Je-li plněno vadně, je tento okamžik i okamžikem vzniku práv objednatele a povinností zhotovitele z vadného plnění. Je-li předmětem díla zhotovení stavby, přechází tímto okamžikem na objednatele také riziko nebezpečí škody na zhotoveném díle (§ 2624 obč. zák.). V ostatních případech se nesení rizika škody na zhotovované věci řídí vlastnictvím této věci a objednatel tak riziko může nést ještě před předáním díla.

Předpokladem úspěšného uplatnění práv objednatele z vad díla je včasné oznámení zjištěných vad zhotoviteli. Jak stanoví § 2618 obč. zák., soud nepřizná objednateli právo z vadného plnění, neoznámil-li objednatel zhotoviteli vady díla bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil nebo při náležitě pozornosti zjistit měl, nejpozději však do dvou let od předání díla, a namítne-li zhotovitel, že právo bylo uplatněno opožděně. To je lhůta stanovená obecně pro plnění podle smlouvy o dílo. Pokud jde o stavby, upravuje nejzazší lhůtu pro oznámení vad občanský zákoník samostatně – skryté vady stavby musí být notifikovány nejpozději do pěti let od převzetí stavby. Totéž platí pro skryté vady projektové dokumentace a jiná obdobná plnění (§ 2629 odst. 1 obč. zák.).

Úprava lhůt je dispozitivní, strany mohou nejzazší konec lhůty dohodou zkrátit či prodloužit.

Pokud objednatel neoznámí vady zhotoviteli ve stanovené notifikační lhůtě, neznamená to zánik jeho práv z vad. Práva objednatele z vad jsou však oslabena; uplatní-li je u soudu a zhotovitel namítne opožděné oznámení, soud objednateli práva nepřizná. To znamená, že uplynutím lhůty pro oznámení vad práva objednatele z vad nezanikají, ovšem soud je k námitce zhotovitele nepřizná. Jde tedy o stejnou situaci jako v případě promlčení práva.

Ustanovení § 1921 obč. zák. stanoví ještě další modifikace nedodržení lhůty pro notifikaci vad. Ve druhé větě odstavce třetího stanoví § 1921, že k námitce opožděného oznámení vad soud nepřihlídně, jde-li o vadu, která je důsledkem skutečnosti, o níž zhotovitel při předání předmětu díla věděl nebo musel vědět. To znamená, že v takových případech dodržení či nedodržení lhůty pro oznámení vad nemá význam. Jde o otázku faktickou, kterou je třeba posuzovat podle konkrétních okolností každého případu. Judikatura se k otázce vad, o nichž zhotovitel věděl nebo musel vědět při předání, vyslovila právě především při posuzování vad díla podle smlouvy o dílo.

Ilustrativní je případ, kdy zhotovitel použil pro výrobu obuvi na zakázku zateplovací vložku jiných vlastností, než bylo výslovně dohodnuto; o takové vadě musel vědět při předání vyrobených bot (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 1387/2005). Podobně hodnotila judikatura případ, kdy zhotovitel stavby výrobní haly namontoval polykarbonátové desky do světlíků haly opačně tak, že stranu opatřenou UV filtrem namontoval zevnitř světlíků a v důsledku slunečního záření došlo k degradaci povrchu desek. Vady desek byly způsobeny chybnou montáží, tedy vadou, o níž zhotovitel musel vědět, a bylo jen na něm, aby správný postup dodržel (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 1604/2006).

Jak bylo řečeno, podle § 2629 odst. 1 obč. zák. pro notifikaci skrytých vad projektové dokumentace platí totéž, co pro oznámení vad stavby. Znamená to tedy, že skryté vady projektové dokumentace bude objednatel dokumentace oznamovat (reklamovat) u jejího zhotovitele do pěti let od převzetí stavby, pro niž je dokumentace určena, a to bez ohledu na to, kdy byla tato dokumentace zhotovena a předána. Samozřejmě, byla-li projektová dokumentace či některý její stupeň součástí plnění zhotovitele stavby, týká se jí lhůta pro oznámení vad stavby stejně jako pro jakékoliv jiné součásti plnění zhotovitele stavby.

Vytkl-li objednatel vadu oprávněně, neběží lhůta pro uplatnění práv z odpovědnosti za vady ani záruční doba po dobu, po kterou nemůže vadný předmět užívat (druhý odstavec citovaného § 1922 obč. zák.). V uvedených případech tedy dochází ke stavení lhůty pro uplatnění práv z vadného plnění nebo záruční doby, tj. lhůta přestává běžet. Ke stavení uvedených lhůt dochází pouze v případě, kdy objednatel nemůže předmět užívat samozřejmě proto, že byl vadný, a rovněž proto, že s ním naložil podle pokynů zhotovitele, např. předal mu jej k opravě nebo s ním jinak naložil způsobem, který mu znemožnil jej užívat, a to vůbec. Nemělo by přicházet v úvahu tehdy, kdy nabyvatel předmět užívá, byť za ztížených podmínek. Z povahy věci se uvedená úprava neuplatní rovněž v případech, kdy předmětem plnění je projektové řešení, podle něhož byla zhotovena stavba či jiné zařízení. Zde bylo řešení již konzumováno a nelze hovořit o nemožnosti předmět plnění užívat.

Nedodržení lhůty pro oznámení vady má ovšem vliv i na samotnou existenci určitých práv objednatele z vadného plnění. Podle § 2111 obč. zák. neoznámil-li objednatel vadu věci včas, pozbývá právo odstoupit od smlouvy. To znamená, že i kdyby námitka opožděné reklamace nebyla v soudním řízení vznesena, může soud přiznat objednateli jen jiná práva z odpovědnosti za vady, než je právo odstoupit od smlouvy.

Objednatel, jemuž svědčí práva z vad, má i právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při uplatnění tohoto práva. Může jít o náklady spojené s prohlídkou a ověřením vad, náklady na přepravu zboží, pořízení znaleckého posudku apod. Jde o samostatné právo existující vedle práv z vad. Jeho uplatnění ovšem má podobný režim jako vlastní práva z vad. Musí být uplatněno u zhotovitele do jednoho měsíce od uplynutí lhůty, v níž je třeba notifikovat vady. Není-li takto uplatněno, právo na náhradu nákladů nezaniká, ovšem podobně jako u práv z vad, namítne-li zhotovitel v soudním řízení, že právo na náhradu nákladů nebylo uplatněno včas, soud náhradu nepřizná (§ 1924 obč. zák.).

Práva, která objednateli v případě vadného plnění vznikají, jsou upravena odkazem na kupní smlouvu, uplatní se tedy § 2106 až 2117 obč. zák. Rozlišeny jsou dvě skupiny práv podle míry porušení smlouvy zhotovitelem, a to:

- práva vznikající v případech, kdy vadné plnění představuje podstatné porušení smlouvy,
- práva v případě nepodstatného porušení.

Při podstatném porušení smlouvy má objednatel podle § 2106 obč. zák. právo na odstranění vady zhotovením nové věci (předmětu díla) bez vady nebo dodáním chybějících věcí, odstranění vady opravou věci (předmětu díla), přiměřenou slevu z ceny díla, nebo právo odstoupit od smlouvy.

Je-li uplatněno právo na odstranění vady opravou, je na zhotoviteli, jakým způsobem opravu provede. Je tedy na zhotoviteli, zda se postará o nápravu věci tak, aby odpovídala smlouvě, výměnou jednotlivých dílů, opravou jednotlivých dílů nefunkční věci nebo odstraněním práva, které objednatele omezuje. Otázka, zda je vada závažná, či nikoli, nehraje roli.

Ke slevě z kupní ceny (ceny díla) stanoví občanský zákoník jen tolik, že musí být přiměřená. Praxe může nadále využívat principu vyjádřeného v § 439 bývalého obchodního zákoníku, podle něhož nárok na slevu z kupní ceny odpovídá rozdílu mezi hodnotou, kterou by měla věc bez vad, a hodnotou, kterou měla věc dodaná s vadami, s tím, že pro určení hodnot je rozhodující doba, v níž se mělo uskutečnit řádné plnění. Nejde však jen o toto hledisko. Judikatura věc řešila podle konkrétních okolností každého případu. Konstatovalo se, že při určení slevy je třeba přihlídnout i k tomu, jak se vada projevuje při užívání věci, zda a jak komplikuje či omezuje užívání věci, do jaké míry zhoršuje vzhled prodané věci, snižuje její životnost apod. V úvahu se bralo snížení funkčních vlastností, estetická hodnota, další upotřebitelnost, náklady na opravy apod.

Volbu mezi jednotlivými právy má kupující (objednatel). Svou volbu je objednatel povinen sdělit zhotoviteli spolu s oznámením vady nebo bez zbytečného odkladu poté. Tímto svým projevem vůle je vázán a nemůže volbu změnit bez souhlasu zhotovitele. Výjimkou je, pokud žádá opravu vady a ta se ukáže jako neopravitelná; objednatel pak může zvolit některé z jiných práv, tj. může žádat přiměřenou slevu nebo odstoupit od smlouvy. Rovněž neodstraní-li zhotovitel vadu v přiměřené době nebo oznámí-li objednateli, že vady neodstraní, má objednatel volbu mezi dalšími právy, tj. může požadovat slevu z ceny nebo od smlouvy odstoupit. Je však třeba pamatovat na to, že i v případě obou uvedených výjimek z vázanosti objednatele jeho volbou nemůže objednatel odstoupit od smlouvy, pokud neoznámil vady díla včas. Ne zvolí-li objednatel své právo včas, má práva jako v případě vad nepodstatných.

Při nepodstatných vadách plnění má kupující (objednatel) právo na odstranění vady nebo na přiměřenou slevu z kupní ceny (§ 2107 odst. 1 obč. zák.). Podobně jako v případě vad podstatných, pokud zhotovitel neodstraní vadu díla včas nebo odmítne vadu odstranit, může objednatel provést novou volbu a požadovat slevu z kupní ceny nebo od smlouvy odstoupit. Tuto volbu objednatel nemůže jednostranně změnit, tj. pokud se rozhodne pro slevu, nemůže odstupovat od smlouvy. Volbu může změnit jen se souhlasem zhotovitele.

Občanský zákoník v § 2107 odst. 2 umožňuje prodávajícímu (zhotoviteli) dobrovolně své porušení smlouvy napravit. Podle druhého odstavce citovaného ustanovení, dokud objednatel neuplatní právo na slevu z ceny nebo neodstoupí od smlouvy, může zhotovitel doplnit to, co chybí, nebo odstranit právní vadu. Jiné vady může odstranit podle své volby opravou věci nebo dodáním nové věci; volba nesmí objednateli způsobit nepřiměřené náklady.

Podle § 2108 obč. zák. nemusí kupující (objednatel) platit část kupní ceny (ceny díla) odhadem přiměřeně odpovídající jeho právu na slevu. Tato úprava vychází z principu založeného na tom, že ten, kdo se domáhá splnění závazku, musí sám splnit, anebo je ochoten plnit. Zhotovitel svou povinnost nesplnil, a proto je objednatel oprávněn část svého plnění zadržet, odložit. Část plnění odkládaného objednatelem, tj. část ceny, kterou je povinen platit, by měla odpovídat výši přiměřené slevy, na niž má v důsledku vadného plnění právo. Právo odložit placení části ceny má objednatel bez ohledu na to, zda jde o vadu podstatnou, nebo nepodstatnou, anebo o vadu faktickou či právní (viz [2]).

Konečně je třeba zmínit obecné omezení volby objednatele mezi právy z odpovědnosti za vady stanovené v § 2615 odst. 2 obč. zák., které stanoví, že objednatel není oprávněn požadovat provedení náhradního díla, jestliže předmět díla vzhledem k jeho povaze nelze vrátit nebo předat zhotoviteli. To bude nejčastěji případ staveb, jejichž vlastníkem je od počátku objednatel. Odstoupí-li objednatel od smlouvy v důsledku vadného plnění, přichází v úvahu pouze peněžité vypořádání.

K právům objednatele vznikajícím v důsledku právních vad díla občanský zákoník nic specifického nestanoví. Dovojuje se tedy, že režim odpovědnosti za tyto vady je stejný jako v případě faktických vad. Povinnost zhotovitele z vad plnění tedy může spočívat v odstranění omezení, která tyto vady pro právní pozici objednatele představují, nebo v poskytnutí nového plnění, na němž práva třetích osob nezávisí.

SPOLEČNÁ ODPOVĚDNOST ÚČASTNÍKŮ VÝSTAVBY

Pojetí a rozsah odpovědnosti zhotovitele za vady stavby způsobené vadným projektem předaným objednatelem je poněkud komplikováno § 2630 občanského zákoníku. Podle prvního odstavce tohoto ustanovení je z vad stavby zavázán společně se zhotovitelem i:

- ten, kdo dodal stavební dokumentaci, pokud neprokáže, že vadu nezpůsobila chyba ve stavební dokumentaci,
- poddodavatel zhotovitele, pokud neprokáže, že vadu způsobilo jen rozhodnutí zhotovitele nebo toho, kdo nad stavbou vykonával dozor,
- ten, kdo prováděl dozor nad stavbou, pokud neprokáže, že vadu stavby nezpůsobilo selhání dozoru.

Podle druhého odstavce téhož ustanovení se zhotovitel zproští povinnosti z vady, pokud prokáže, že vadu způsobila jen chyba ve stavební dokumentaci dodané osobou, kterou si investor zvolil, nebo jen selhání dozoru nad stavbou vykonávaného investorem zvolenou osobou.

Citované ustanovení zakládá tzv. solidární závazek z vad uvedených tří skupin osob spolu se zhotovitelem. Do skupiny osob, které patří mezi poddodavatele (častěji se i u nás používá subdodavatel), je třeba řadit všechny osoby, které pro zhotovitele zhotovovaly některé části díla, dodávaly věci, materiály či jiné podklady, zpracovávaly projektovou dokumentaci či poskytovaly jiná plnění. Proto tím, kdo dodal stavební dokumentaci ve smyslu citovaného § 2630 obč. zák., může být jen ten, kdo zhotovoval projektovou dokumentaci stavby pro objednatele, který ji pak předal zhotoviteli. Pokud by to měla být osoba, která pracovala pro zhotovitele, na základě jeho zadání apod., šlo by, jak bylo řečeno, o jeho subdodavatele.

Třetí skupinou jsou osoby, které prováděly dozor nad stavbou. Do této skupiny je třeba řadit osoby, podnikatele, zabývající se stavebním dozorem, které jej na základě smlouvy provádí pro objednatele, například jako stavební dozor investora nebo dozor stavebníka podle stavebního zákona atd.

Ustanovení § 2630 stanoví, že uvedené osoby jsou se zhotovitelem zavázány vůči objednateli společně a nerozdílně vzhledem k tomu, co sama

ta která osoba dodala. Stanoví tedy společný a nerozdílný závazek všech uvedených osob vůči objednateli. To znamená, že objednatel může požadovat uspokojení svých práv z vad v celém rozsahu na kterémkoliv z účastníků výstavby uvedených v § 2630. Vymezení určené tím, že každý z nich je zavázán „vzhledem k tomu, co sám dodal“, vyjadřuje podíl každého z nich pro účely předběžného a následného regresu, tj. každý z nich může požadovat po každém z ostatních, aby v tomto rozsahu plnil nebo aby mu nahradil to, co za něj plnil.

Otázky vznikají především ohledně vztahu mezi povinnostmi zhotovitele posuzovat s odbornou péčí podklady poskytnuté objednatelem, tedy včetně poskytnuté projektové dokumentace, a výše popsanými podmínkami, za nichž nastupuje společná a nerozdílná odpovědnost zpracovatele projektové dokumentace.

Jak bylo řečeno, podobně jako tomu bylo podle dřívější právní úpravy, zhotovitel by měl upozornit objednatele na vady projektu a na vady díla (stavby) vyvolané vadným projektem. Za takové vady stavby neodpovídá, jen pokud na vady projektu poukázal a objednatel na provádění stavby podle vadného projektu trval (§ 2594). Podle § 2630 odst. 2 ovšem stačí zhotoviteli prokázat, že vada je vyvolána vadným projektem zajištěným objednatelem, aniž by jej musel na vadu projektu před tím upozornit, což by činilo bez významu úpravu povinnosti zhotovitele zabývat se a posuzovat vhodnost podkladů poskytnutých objednatelem. Takový výklad by ovšem popíral jeden ze základních principů smlouvy o dílo, podle něhož zhotovitel provádí dílo samostatně, na svůj náklad a nebezpečí. Je to především odbornost zhotovitele, pro niž se na něj objednatel obrací s požadavkem na zhotovení díla. Proto za správnější lze považovat výklad, podle něhož naplnění liberačních důvodů stanovených v § 2630 předpokládá, že zhotovitel prokáže nejen, že vada stavby je způsobena vadou projektu, ale také, že na tyto vady objednatel upozornil a pokračoval v provádění díla proto, že objednatel na postupu podle projektu trval. To ovšem možnost zhotovitele prokázat, že vadu stavby způsobila jen chyba ve stavební dokumentaci dodané osobou, kterou si objednatel zvolil, dosti problematizuje.

Uvedený § 2630 je podobně jako ostatní ustanovení, která jsou obsahem smlouvy o dílo, dispozitivní povahy. Strany se tedy mohou od něho odchýlit či jeho aplikaci ve smlouvě zcela vyloučit. Jak praxe potvrzuje, v řadě případů k vyloučení došlo.

PŘEVZETÍ ZÁRUKY ZA JAKOST

Dal-li zhotovitel záruku za jakost díla, použijí se opět obdobně ustanovení o kupní smlouvě. Záruční doba týkající se díla počíná běžet předáním díla (§ 2619 obč. zák.).

Záruku za jakost přejímá zhotovitel vedle či nad rámec popsaných povinností z vadného plnění. Zárukou za jakost se zhotovitel zaručuje, že po určitou dobu bude předmět plnění způsobilý pro obvyklý účel nebo že si zachová obvyklé vlastnosti (§ 2113 obč. zák.). Zhotovitel může převzít záruku jen za určité vlastnosti, popř. jen za určitou funkci či částí díla apod.

Pro převzetí záruky za jakost nestanoví občanský zákoník požadavek písemné formy. Záruka má povahu smluvní, proto může být přejímána především smluvními ujednáními. Vedle speciální úpravy kupní smlouvy obsažené v citovaném ustanovení je třeba na převzetí záruky použít i § 1919 z obecné úpravy obligací. Lze tedy říci, že záruka na předmět díla může být převzata prohlášením zhotovitele na záručním listu nebo i vyznačením záruční doby na obalu (je-li předmětem díla zhotovení movité věci). Rovněž se uplatní určení přednosti záruční doby uvedené v záručním listu před dobou ujednanou nebo vyznačenou na obalu v při-

padě, že záruční doba uvedená v záručním listu je delší než záruční doba ujednaná nebo uvedená na obalu.

Jak bylo řečeno výše, nemůže-li objednatel, který oprávněně vytkl vadu krytou zárukou, užívat předmět díla, prodlužuje se záruční doba o dobu, po níž objednatel nemohl vadný předmět užívat.

Na základě odkazu na úpravu kupní smlouvy se má pro vady díla kryté zárukou použít obdobně i § 2116 obč. zák. Podle něho kupující (objednatel) nemá právo ze záruky, způsobila-li vadu po přechodu nebezpečí škody na kupujícího vnější událost. Prodávající (zhotovitel) tedy v rámci záruky odpovídá jen za ty vady, které jsou vlastní danému předmětu plnění, a za vady, které jsou přičitatelné jednání jeho či jednání osob, které použil k plnění svého závazku. Neodpovídá za nedostatky mající původ ve vnějších okolnostech, k nimž došlo po přechodu nebezpečí škody na objednatele.

Pojem vnějších událostí občanský zákoník nedefinuje. Komentáře je charakterizují jako veškeré vlivy, které se samotnou věcí nesouvisejí, přicházejí z vnějšího prostředí a s funkcí věci nemají žádnou souvislost. Mohou patřit nahodilé události, chování třetích osob či chování (kupujícího) objednatele, jako je zanedbání údržby apod. (viz [3]).

Práva ze záruky musí objednatel uplatnit stejným způsobem jako práva z vad, tj. musí vady včas, a to do konce záruční doby objednateli oznámit a provést volbu svých práv.

PRÁVA Z VADNÉHO PLNĚNÍ, SMLUVNÍ SVOBODA

Úprava práv z vadného plnění je dispozitivní. Strany se mohou dohodnout odchylně od zákona, mohou si obsah i rozsah svých práv a povinností dohodnout tak, jak to odpovídá jejich představám. V rámci obecné úpravy závazků stanoví občanský zákoník určité limity takových ujednání, které sledují především hledisko dobrých mravů.

Především se nepřipouští, aby poskytovatel plnění (převodce, prodávající, zhotovitel) předem jednostranně vyloučil nebo omezil své povinnosti z vadného plnění. Ustanovení § 1916 odst. 2 obč. zák. stanoví, že pokud zcizitel předem, tj. již při uzavírání smlouvy, omezí zákonný rozsah svých povinností z vadného plnění, nepřihlíží se k takovému jeho projevu vůle.

Pozn.: Občanský zákoník používá pojem „zcizitel“ ve významu převodce, tj. dosavadní vlastník, který smlouvou převádí vlastnictví k věci na někoho jiného. Nelze jej tedy směřovat např. s „odcizením“ věci, což je pojem spojovaný s trestným činem.

Jde tedy o zdánlivé právní jednání, které nevyvolává žádné právní účinky. Dále, podle téhož ustanovení, se nabyvatel (kupující, objednatel) může svých práv předem vzdát svým jednostranným projevem vůle, musí jej však učinit písemně. Z toho, jakož i ze zmíněné dispozitivnosti úpravy práv z vad lze dovodit, že strany se mohou předem dohodnout o vyloučení práv z vadného plnění, ovšem i taková dohoda musí být uzavřena písemně.

V literatuře byl vysloven názor týkající se limitů smluvní svobody při sjednávání dohody o omezení odpovědnosti za vady. Tam, kde by se takové ujednání týkalo vad způsobených úmyslně, listivě zastřených a cíleně zatajených a bylo by možno dovozovat, že cílem je těžit ze zhotovitelova nepoctivého jednání, uplatnil by se korektiv vyslovený v § 8 obč. zák., podle něhož zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany. Takové ujednání by bylo posouzeno jako neplatné či zdánlivé jednání.

Rovněž je třeba souhlasit s názorem týkajícím se formy ujednání o vzdání se práv z vadného plnění, podle něhož požadavek písemné formy se týká

skutečně jen vzdání se práv z vadného plnění. Tam, kde strany práva z vadného plnění pouze omezily oproti jejich rozsahu vymezenému zákonem, jde o využití dispozitivnosti úpravy vztahů vznikajících při vadném plnění a forma ujednání se řídí požadavky pro daný smluvní typ (viz [4]).

Není-li tedy pro danou smlouvu předepsána písemná forma, nemusí jí mít ani ujednání stran o omezení rozsahu práv z vad.

PRÁVA Z VAD A NÁHRADA ŠKODY

V důsledku vadného plnění může objednateli vzniknout škoda, která může být nahrazena v rámci práv k náhradě škody. Vadným plněním se může zhotovitel rovněž obohatit tím, že mu objednatel zaplatí za poskytnuté plnění více, než odpovídá hodnotě jeho plnění. Důsledky vadného plnění mohou být samozřejmě reparovány v rámci práv z vadného plnění, o nichž byla řeč výše. Kromě toho může objednateli následkem vadného plnění vzniknout i další majetková újma. Může dojít k poškození jeho dalšího majetku, mohou jej stihnout nepříznivé důsledky vůči jeho dalším obchodním partnerům, vůči nimž se může dostat do prodlení, protože jemu bylo plněno vadně, může mu vzniknout povinnost hradit škodu proto, že použil vadný materiál, který obdržel od zhotovitele, apod.

Stejně jako dřívější úprava v obchodním zákoníku připouští občanský zákoník souběh práv na náhradu škody a práv z vadného plnění.

Pozn.: Ilustrativní je stále rozsudek publikovaný pod č. Rc 34/2004, podle něhož „zhotovitel, který na základě smlouvy o úpravě věci vadně provedl vnější omítku domu, čímž způsobil poškození domu (zvlhnutím zdiva, zatékáním a popraskáním vnitřních omítek), odpovídá za škodu tím vzniklou podle ustanovení § 420 a násl. obč. zák., a nikoliv z důvodu odpovědnosti za vady díla.“

V § 1925 občanský zákoník stanoví, že právo z vadného plnění nevyklučuje právo na náhradu škody. Současně se však bere v úvahu, že uplatnění práv z vadného plnění je spojeno s poměrně krátkými lhůtami, v nichž je třeba vady notifikovat zhotoviteli. Jde jednak o vyjádření principu, že každý se má starat o svá práva, jednak i požadavku umožnit zhotoviteli co nejrychleji, a tím zpravidla i s menšími náklady, porušení napravit. Proto v citovaném ustanovení zákon dále říká, že to, čeho lze dosáhnout uplatněním práv z vadného plnění, nelze dosáhnout z jiného právního důvodu. Nelze tedy poté, kdy uplyne lhůta pro notifikaci vad, uplatňovat náhradu újmy vzniklé v důsledku nižší hodnoty poskytnutého plnění pomocí náhrady škody nebo bezdůvodného obohacení.

V souvislosti s výkladem vztahu právní úpravy odpovědnosti za vady a náhrady škody v případech vad stavby způsobených vadnou prací zhotovitele stavby nebo nedostatky projektu je třeba stručně zmínit nové řešení týkající se práv třetích osob dotčených takovými vadami stavby. Občanský zákoník v § 2938 odst. 1 stanoví, že při zřízení budovy nebo odloučení její části v důsledku vady budovy nebo nedostatečného udržování budovy nahradí její vlastník škodu z toho vzniklou (§ 2938 odst. 1). Společně a nerozdílně s ním hradí škodu předešlý vlastník, má-li škoda příčinu v nedostatku vzniklém za trvání jeho vlastnického práva, na nějž nástupce neupozornil, a došlo-li ke škodě do roka od zániku jeho vlastnického práva. To neplatí, pokud jde o takový nedostatek, o kterém nástupce musel vědět (odstavec 2 citovaného ustanovení).

Jde o speciální úpravu odpovědnosti za porušení povinnosti stanovené právním předpisem. Občanský zákoník výslovně uvádí zřízení budovy nebo odloučení její části. Pojem budovy zákoník blíže nevymezuje, na jiných místech hovoří jen o stavbách, nadzemních či podzemních. Lze vycházet z definice budovy použité v § 2 písm. l) zá-

kona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který budovu definuje prakticky ve shodě s obecným chápáním tohoto pojmu jako nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Ne každá stavba je však budovou a obdobné riziko zřízení stavby nebo odloučení jejích částí je spojeno i s jinými stavbami než jen s budovami. Například může hrozit zřízení mostu či jiných součástí dopravní a jiné infrastruktury, vysokých kamenných zdí apod. Není rozumný důvod, proč by osobám dotčeným zříčením takových staveb měla být poskytnuta nižší ochrana. Lze proto souhlasit s názorem, že uvedené ustanovení se použije i na posléze uvedené a obdobné stavby (viz [5]).

Povinnost k náhradě škody podle citovaného ustanovení je založena na objektivní odpovědnosti bez ohledu na přímé porušení právní povinnosti a na zavinění. To znamená, že vlastník budovy je povinen nahradit škodu vždy, kdy ke škodě došlo pro vadu budovy nebo pro její nedostatečnou údržbu, a to i tehdy, pokud budovu (stavbu) užíval v době škodné události někdo jiný. Za podmínek stanovených ve druhém odstavci uvedeného ustanovení může být povinnost hradit škodu uložena i předchozímu vlastníkovi, pokud ke škodě došlo do jednoho roku od zániku jeho vlastnického práva a škoda vznikla v důsledku vady či zanedbání údržby v době, kdy byl vlastníkem.

Poškozený musí svá práva na náhradu škody uplatnit v promlčecí lhůtě tří let ode dne, kdy se dozvěděl o škodě a o osobě povinné k její náhradě (§ 619, 620 a 629 odst. 1 obč. zák.). Právo na náhradu této škody nebo jiné újmy se nejpozději promlčí za deset let ode dne, kdy škoda nebo újma vznikla.

Vlastník stavby, který nahradil škodu vzniklou v důsledku jejího zřízení třetím osobám, přičemž ke zříčení došlo v důsledku vady stavby způsobené zhotovitelem, popřípadě projektantem, nahradil škodu způsobenou jinou osobou – nahradil ji v rámci své speciální odpovědnosti vlastníka. Podle § 2917 obč. zák. má proti těmto osobám postih. Má tedy právo na náhradu toho, co plnil poškozeným třetím osobám. Toto právo postihu je samostatným právem, které vlastník stavby může uplatnit vůči uvedeným osobám v obecné tříleté promlčecí lhůtě počínající ode dne, kdy škodu nahradil poškozeným.

ZÁVĚR

Úprava práv a povinností vznikajících v případech, kdy zhotovitel díla plní vadně, ať jde o stavbu, či projektovou dokumentaci, přejímá převážně řešení obsažené v bývalém obchodním zákoníku. Podobně jako tomu bylo v obchodním zákoníku, jsou důsledky vadného plnění upraveny v rámci smlouvy o dílo odkazem na ustanovení týkající se smlouvy kupní. Základní požadavky na řádné plnění jsou obsaženy v rámci obecné úpravy obligací.

Odstraněny jsou pochybnosti o počátku běhu lhůty pro notifikaci vad projektové dokumentace stavby – skryté vady projektové dokumentace musí být notifikovány nejpozději do pěti let od převzetí stavby, tedy bez ohledu na to, kdy byla dokumentace zhotovena a předána objednateli.

Zhotovitelé by měli pamatovat na to, že pokud objednatel vytkl vadu oprávněně, neběží lhůta pro uplatnění práv z odpovědnosti za vady ani záruční doba po dobu, po kterou nabyvatel nemůže vadný předmět užívat, což se dnes může uplatnit i u vad stavby či projektové dokumentace. K prodloužení dochází v případech, kdy předmět plnění nelze vůbec užívat, tedy nikoli v případech užívání jen za ztížených podmínek.

Úprava práv z vad je dispozitivní, je však třeba respektovat limity dané především principem poctivosti v soukromoprávních vztazích. Strany se mohou písemně dohodnout o omezení práv z vad, ovšem ujednání, které by se týkalo vad způsobených úmyslně či úmyslně zatajených, kdy cílem je těžit z nepoctivého jednání zhotovitele, by mohlo být považováno za zdánlivé právní jednání, které nevyvolává žádné právní účinky.

Kontakt na autora: alena.banyaiova@bvlaw.cz

Použité zdroje:

- [1] TICHÝ, L. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 790.
- [2] TICHÝ, L. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 831.
- [3] TICHÝ, L. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 853.
- [4] ŠILHÁN, J. Vzdání se práv z vadného plnění v novém občanském zákoníku, *Právní rozhledy*. 2013, č. 20, s. 712 a násl.
- [5] BEZOUŠKA, P. in HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. Vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1644 a 1645.

Nové knihy

- Příprava teplé vody. Sešit projektanta – nové přepracované vydání**
R. VAVŘIČKA a kol.



Řešení přípravy teplé vody je nedílnou součástí návrhu technického zařízení budov. V celkové bilanci energií pro provoz budovy tvoří v současnosti právě příprava teplé vody jednu z nejdůležitějších položek. Základem pro kompletní přepracování původního Sešitu projektanta byla měření na celé řadě bytových domů, která zahrnovala reálnou spotřebu a časové rozvrstvení odběru teplé vody během dne. Na základě těchto rozsáhlých měření jsou shrnuty běžně používané metody návrhu zásobníku teplé vody, které lze

aplikovat jak pro rodinné nebo bytové domy, tak i pro komerční budovy nebo sportovní areály. Z pohledu kompletního řešení návrhu systému teplé vody je vřazena samostatná kapitola pro výpočet a návrh potrubí rozvodů teplé a studené vody a cirkulace. Publikace obsahuje veškeré potřebné tabulky a právní předpisy, které se při návrhu systému přípravy teplé vody uplatňují. Text je v jednotlivých částech vždy doplněn o řešené příklady. Publikace tak přináší čtenáři ucelený pohled na problematiku návrhu přípravy teplé vody a kniha zahrnuje nejen profesi vytápění, ale i profese související se zdravotně technickými instalacemi.

151 stran, 250 Kč vč. DPH

- Větrání škol v souvislostech**
V. ZMRHAL a kol.



V současné době je při výstavbě a rekonstrukci budov kladen značný tlak na snižování energetické náročnosti. Větrání budov a tvorba vnitřního prostředí bývá často zcela opomíjenou záležitostí. Výjimkou nejsou ani budovy škol, kde podstatnou část života tráví naše děti. Problematika se tak dotýká významné části populace. Vytvoření kvalitního vnitřního prostředí pro žáky škol by mělo být samozřejmostí. Málo se ví, že kvalita vnitřního ovzduší má vliv na lidské zdraví i na produktivitu. Cílem knihy je seznámit čtenáře s problematikou vnitřního prostředí a větrání ve školách v širších souvislostech. Kniha nabízí různé úhly pohledu na větrání škol, čerpá z historických pramenů, analyzuje současný stav vč. platných předpisů, a zabývá se vlivy, které s tvorbou vnitřního prostředí souvisí. Samostatná kapitola je věnována energetické náročnosti větrání. V publikaci jsou prezentována konkrétní řešení a opatření, která by měla vést ke společenskému cíli – zlepšení kvality vnitřního prostředí na českých školách.

140 stran, 100 Kč vč. DPH



Společnost pro
techniku prostředí

Nabídka publikací vydaných Společností pro techniku prostředí

Název publikace	Rok vydání
Větrání škol v souvislostech	2017
Příprava teplé vody	2017
Hodnocení tepelných čerpadel ve světle nové legislativy	2016
Kontrola klimatizačních systémů, kontrola kotlů a rozvodů tepelné energie - metodické pokyny 2014	2014
Bezkontaktní způsoby měření teploty	2014
Solární tepelné soustavy	2009
Názvoslovný výkladový slovník z oboru Technika prostředí Č-A-N, A-Č-N, N-Č-A	2008
Vzduchotechnické systémy pro čisté prostory operačních sálů	2008
Otopné soustavy teplovodní	2008
Regulace ve vytápění	2007
Průmyslové otopné soustavy	2005
Měření tepla, indikace a rozdělování úhrady za vytápění a ohřev TUV	2003
Větrání kuchyní	2000
Vodní pára ve vytápění	2000
Výkresová dokumentace ve vytápění	1999

Více informací o publikacích: <http://www.stpcr.cz/cz/publikace>

Objednávky publikací na dobírku, na fakturu (nad 200 Kč) vyřizuje:

Univerzitní knihkupectví odborné literatury

Technická 6, 160 00 Praha 6 – Dejvice

telefon: 224 355 003, fax: 233 332 642

e-mail: Vera.Mikulkova@ctn.cvut.cz