

Časté právní chyby při přípravě a realizaci stavební smlouvy o dílo

Tématem tohoto článku jsou některé právní chyby, se kterými se jako advokát opakovaně setkávám u stavebních společností (zhotovitelů) i investorů (objednatelů) při přípravě a realizaci stavby. Tyto chyby často spočívají v tom, že jedna ze stran smlouvy je sice v právu, ale nepostupuje v souladu se zákonem nebo se smlouvou, takže nakonec nezíská to, co očekávala, a někdy ještě musí navíc hradit škodu způsobenou druhé straně. Zákonem, který upravuje právní vztahy mezi objednatelem a zhotovitelem, je jako vždy občanský zákoník (dále jen „OZ“). A nyní již k jednotlivým často opakovaným chybám:

1. Dílo není ve smlouvě dostatečně popsáno

Jde o chybu, které se dopouští objednatel tím, že nedohlédne na to, aby dílo, které pro něj má být provedeno, bylo ve smlouvě dostatečně popsáno, a to jak z hlediska výsledného produktu, tak i z hlediska jeho vlastností (např. funkcí nebo materiálu). Tato chyba se často projevuje tak, že dílo je ve smlouvě popsáno jen odkazem na rozpočet v příloze. Když pak zhotovitel provede práce přesně podle tohoto rozpočtu, ukáže se, že pro dokončení díla (např. stavby), které si objednatel představoval, je třeba ještě dodat další práce a výkony (vícepráce), za které musí objednatel připlatit. Z hlediska objednatele je tedy důležité, aby dílo bylo definováno svým výsledkem (tj. co má být zhotoveno a jak to má fungovat) a nikoliv pouze jako soupis prací v rozpočtu přiloženém ke smlouvě. V posledně uvedeném případě hrozí, že objemy prací uvedené v rozpočtu nebudou postačovat k provedení úplného díla tak, jak si dílo představuje objednatel.

Dodávám, že identifikace díla je povinnou náležitostí smlouvy o dílo; bez dohody o tom, co má být provedeno, není tato smlouva uzavřena. Pokud má objednatel zájem na tom, aby mělo dílo určité parametry (např. typ materiálu, funkce, soulad s určitými technickými normami), může postupovat i tak, že vytvoří vlastní přílohu smlouvy, ve které budou tyto parametry popsány.

Objednateli lze také doporučit, aby do smlouvy o dílo zařadil ustanovení, v němž zhotovitel prohlásí, že se podrobně seznámil s podklady pro provedení stavby (jako je zejména projektová dokumentace a stavební povolení) a že je schopen dílo provést v souladu s těmito podklady, za cenu stanovenou ve smlouvě a v termínu stanoveném ve smlouvě.

2. Dílo ve smlouvě není rozčleněno na etapy (milníky), ačkoliv by to bylo vhodné

Opět jde o chybu objednatele. Pokud je to možné, měl by objednatel prosazovat, aby bylo dílo podle smlouvy rozčleněno na určité etapy (fáze, milníky), přičemž prvním z těchto milníků může být termín zahájení stavby. Každé z těchto fází je pak přiřazen termín, do kdy má být dokončena, a nedodržení termínu pro dokončení příslušné fáze je sankcionováno smluvní pokutou a následně i právem objednatele odstoupit od smlouvy o dílo.

Rozčlenění na etapy tedy slouží k tomu, aby objednatel nemusel čekat až na konečný termín pro dokončení celého díla, pokud bude chtít od smlouvy odstoupit pro evidentně pomalou práci zhotovitele. Právo odstoupit získá objednatel již poté, co bude zhotovitel v prodlení s dokončením první etapy díla.

Je třeba dát pozor i na to, aby zhotovitel nezačal práce jen formálně (tj. provede „první kopnutí do země“, ale dále již nepokračuje). Smlouva by tedy měla stanovit, že zhotovitel je povinen práce na díle do určitého termínu nejen zahájit, ale také v nich pokračovat a mít na staveništi dostatečný personál a vybavení k provádění těchto prací.

3. Objednatel ukončí spolupráci se zhotovitelem a zadá provedení prací někomu jinému, aniž by formálně ukončil původní smlouvu o dílo

Znovu jde o chybu na straně objednatele. Pokud není objednatel spokojen s prací zhotovitele (např. pro prodlení zhotovitele nebo nízkou kvalitou jeho práce) a chce zhotovitele díla buď změnit, nebo nechat provést část díla jiným zhotovitelem,

musí nejdříve formálně ukončit účinnost smlouvy o dílo – obvykle odstoupením od smlouvy. Pokud by objednatel účinnost smlouvy neukončil (neodstoupil by od smlouvy), může sám odpovídat za škodu, kterou zhotoviteli způsobil porušením smlouvy.

Od smlouvy lze odstoupit pouze z důvodů, které stanoví samotná smlouva nebo zákon (OZ). Jestliže taková ustanovení ve smlouvě chybějí, lze odstoupení odůvodnit např. těmito ustanoveními OZ:

§ 2593 OZ: „*Objednatel má právo kontrolovat provádění díla. Zjistí-li, že zhotovitel porušuje svou povinnost, může požadovat, aby zhotovitel zajistil nápravu a prováděl dílo řádným způsobem. Neučiní-li tak zhotovitel ani v přiměřené době, může objednatel odstoupit od smlouvy, vedl-li by postup zhotovitele nepochybně k podstatnému porušení smlouvy.*“

§ 2002, odst. 1 OZ: „*Poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvidala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.*“

§ 1977 OZ: „*Poruší-li strana prodlením svou smluvní povinnost podstatným způsobem, může druhá strana od smlouvy odstoupit, pokud to prodávajícímu oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděla.*“

Objednateli doporučuji, aby vždy zařadil do smlouvy o dílo ustanovení, která mu umožní od smlouvy odstoupit v případě nejpodstatnějších porušení povinností na straně zhotovitele či jiné negativní situace na jeho straně. Kromě již zmíněného prodlení s dokončením díla se může jednat třeba o tyto situace:

- Dílo vykazuje vady již před svým dokončením a zhotovitel tyto vady neodstraní ani v určité lhůtě stanovené objednatelem.
- Zhotovitel je v prodlení s dokončením díla nebo jeho etapy po dobu delší než určitý počet dnů.
- Zhotovitel neoprávněně přerušil práce na díle po dobu delší než určitý počet dnů.
- Soud rozhodne o úpadku zhotovitele nebo se zhotovitel fakticky nachází ve stavu úpadku.

4. Zhotovitel opustí stavbu, aniž by formálně ukončil smlouvu o dílo

Jedná se o chybný postup zhotovitele, která je analogická situaci popsané v předchozí části. Pokud chce zhotovitel přerušit nebo ukončit provádění stavby, nemůže to ani on udělat bez právního důvodu, ale musí tento krok nějak odůvodnit

po právní stránce. Není možné, aby zhotovitel ze stavby prostě odešel a neucinil tomu odpovídající právní kroky.

Stává se například, že objednatel přestane zhotoviteli platit jeho dílčí faktury vystavované při provádění stavby. Za této situace zhotovitel samozřejmě nechce pokračovat v práci. Neplacení faktur však samo o sobě neopravňuje zhotovitele k odchodu ze stavby. V souvislosti s tím cituji z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 3334/2010 z 25. 10. 2012: „*Neuhrazení dílčích faktur samo o sobě nemůže objektivně fyzicky způsobit nemožnost zhotovitelky plnit své závazky ze smlouvy o dílo.*“

Je tedy třeba, aby zhotovitel ukončení své činnosti nejdříve nějak legalizoval – typicky odstoupením od smlouvy o dílo. Zhotovitel může takto odstoupit opět buď na základě konkrétního ustanovení smlouvy o dílo, nebo na základě ustanovení zákona. Při tomto kroku může zhotovitel využít ustanovení občanského zákoníku, která jsem citoval výše pod bodem 3.

Rovněž zhotovitel by měl při přípravě smlouvy o dílo dohlédnout na to, aby mu smlouva dávala možnost odstoupit v případě jejich nejzásadnějších porušení ze strany objednatele, k nimž bezesporu patří neplacení faktur.

5. Objednatel odstraní vadu díla sám namísto zhotovitele a pak marně žádá o náhradu nákladů na tuto opravu

Objednatelé se někdy dopouštějí chyby spočívající v tom, že si provedou (či nechají si provést) opravu sami a pak požadují po zhotoviteli náhradu nákladů na tuto opravu (tj. náhradu škody). Právo na takovou finanční kompenzaci za opravu má však objednatel jen v případě, že to smlouva výslovně stanoví. K tomu cituji z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 972/2013 ze dne 23. 6. 2014: „*Jestliže si účastnice ve smlouvě možnost řádného dokončení díla třetí osobou nesjednaly, ale tuto možnost omezily v bodu F. 4. obchodních podmínek jen ve vztahu k vadám díla v záruční době, pak nechala-li žalovaná dílo dokončit a odstranit jeho vadu třetí osobou ... před jeho předáním a převzetím mezi účastnicemi ... nemůže se úhrady takto vzniklých nákladů domáhat po žalobkyni.*“

Má-li dílo vady, musí objednatel postupovat podle pravidel stanovených v občanském zákoníku, tj. má zhotoviteli vady vytknout (reklamovat je) a přitom buď požádat o odstranění vad, nebo o slevu z ceny díla. Pokud objednatel požádá o odstranění vady, ale zhotovitel ji neodstraní (nebo výslovně prohlásí, že vadu odstranit nehodlá), má objednatel možnost svou volbu

změnit a namísto odstranění vady požadovat zaplacení slevy z ceny díla. Chce-li tedy objednatel získat jako náhradu za vadu díla peníze, spočívá správný postup v uplatnění požadavku na slevu z ceny díla.

Objednatel tedy nemůže zasahovat do zhotovitelova díla tak, že provede opravu místo něj (a to i v případě, že zhotovitel vadu neopravil řádně nebo vůbec). Pokud objednatel takto zasáhne do zhotovitelova díla, nebude mít právo na náhradu nákladů na provedené opravy. Má-li dílo vady již během výstavby (tj. před předáním díla objednateli) může se proti tomu objednatel bránit postupem podle ustanovení § 2593 OZ, které jsem citoval již pod bodem 3 tohoto článku.

6. Zhotovitel neupozorní včas objednatele na vady materiálu dodaného objednatelem nebo na jeho nevhodný pokyn (včetně chyby v projektové dokumentaci)

Stává se, že objednatel žádá po zhotoviteli provádění stavby určitým způsobem nebo s použitím určitého materiálu, který si pro provedení stavby opatří sám objednatel. Po dokončení stavby se ukáže, že objednatelův pokyn či materiál opatřený objednatelem, nebyly vhodné a způsobily vadu díla. Zhotovitel toto namítne a odmítá odpovědnost za vadu díla, neboť si ji vlastně způsobil objednatel sám.

Pokud zhotovitel toto namítne, až když dojde k výskytu vady, je to příliš pozdě. Podle zákona totiž zhotovitel většinou odpovídá i za vady způsobené nevhodným pokynem objednatele či materiálem, který objednatel poskytl pro stavbu. To vyplývá z ustanovení § 2594, odst. 1 OZ, které zní takto: „*Zhotovitel upozorní objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věci, kterou mu objednatel k provedení díla předal, nebo příkazu, který mu objednatel dal. To neplatí, nemohl-li nevhodnost zjistit ani při vynaložení potřebné péče.*“

Zhotovitel je tedy povinen objednatelovy pokyny nebo jím dodaný materiál prověřit, a pokud zjistí, že pokyn či materiál není v pořádku, je povinen na to objednatele upozornit dříve, než bude pokyn proveden a materiál zabudován do stavby. Zhotovitel se nemůže zbavit odpovědnosti za vadu díla argumentem, že příčinou vady byl nevhodný objednatelův pokyn či nevhodný materiál dodaný objednatelem.

Pokud objednatel na realizaci chybného pokynu či použití nevhodného materiálu trvá, může zhotovitel podle § 2595 OZ i odstoupit od smlouvy.

Za příkaz, jenž objednatel dává zhotoviteli, se považuje i projektová dokumentace opatřená objednatelem (dále jen „PD“). Pokud PD

opatřil objednatel (což je obvyklé), považuje se PD za pokyn objednatele zhotoviteli. Zjistí-li tedy zhotovitel, že PD opatřená objednatelem má vady, měl by postupovat podle ustanovení § 2594 OZ, tj. především upozornit objednatele na vady PD a případně si nechat zhotovitelův pokyn potvrdit písemně. Pokud zhotovitel neupozornil objednatele na vadu PD, odpovídá za vadu stavby. Výjimkou je situace, kdy zhotovitel nemohl nevhodnost PD zjistit ani při vynaložení potřebné péče. To, zda zhotovitel mohl či nemohl nevhodnost pokynu nebo materiálu zjistit ani při vynaložení potřebné péče, by soud v případě sporu zjišťoval na základě posudku znalce.

7. Zhotovitel neupozorní včas objednatele na neočekávané podmínky místa stavby

Stává se, že během výstavby vyjde najevo, že jsou v místě stavby horší podmínky, než smluvní strany původně předpokládaly – např. podloží stavby je nestabilní, v podloží je skála nebo stav rekonstruované budovy je po odkrytí svrchních vrstev horší, než se očekávalo. To způsobí zvýšené náklady na výstavbu i prodloužení termínu dokončení.

I v případě těchto neočekávaných podmínek platí, že je zhotovitel povinen ihned o nich informovat objednatele a navrhnout mu opatření k jejich překonání. Pokud se zhotovitel začne zabývat náklady na překonání neočekávaných podmínek místa stavby až v závěrečném vyúčtování, je to příliš pozdě. Jak si má zhotovitel v těchto případech počínat, stanoví OZ v § 2627 takto:

§ 2627 OZ:

1) *Zjistí-li zhotovitel při provádění díla skryté překážky týkající se místa, kde má být dílo provedeno, znemožňující provést dílo dohodnutým způsobem, oznámí to bez zbytečného odkladu objednateli a navrhne mu změnu díla. Do dosažení dohody o změně díla může jeho provádění přerušit.*

2) *Nedohodnou-li se strany na změně smlouvy v přiměřené lhůtě, může kterákoli z nich od smlouvy odstoupit. Zhotovitel má právo na cenu za část díla provedenou do doby, než překážku mohl při vynaložení potřebné péče odhalit.*

Pokud má objednatel zájem na tom, aby případné náklady na vícepráce vyplývající ze skrytých překážek místa stavby nesl její zhotovitel, měl by do smlouvy se zhotovitelem zařadit ustanovení, v němž zhotovitel prohlásí, že se podrobně seznámil s místem stavby, provedl vlastní geologické průzkumy a že za stávajících geologických (či jiných) podmínek garantuje provedení díla za cenových a dalších podmínek obsažených ve smlouvě o dílo.

8. Zhotovitel provede vícepráce, aniž uzavřel dodatek smlouvy o zvýšení ceny díla

V jednom z předchozích dílů jsem napsal, že při rozhodování o nároku na zaplacení ceny víceprací dávají české soudy často přednost objednateli. Situace je následující:

U velké části smluv o dílo je cena stanovena paušální částkou (případně smlouva stanoví, že cena díla je pevná a nepřekročitelná). Zároveň smlouva obvykle ve svém závěru obsahuje ustanovení o tom, že může být měněna či doplňována pouze ve formě písemných dodatků. Soudy pak vycházejí z toho, že pokud nebyl ohledně víceprací uzavřen písemný dodatek ke smlouvě o dílo, nemá zhotovitel na jejich zaplacení nárok, protože strany si dohodly, že smlouva o dílo (včetně ceny!) může být měněna pouze písemně. Příkladem je rozhodnutí NS sp. zn. 23 Cdo 1146/2007 ze dne 29. 7. 2009, z něhož cituji: „...pokud nebyly splněny smlouvené podmínky pro úhradu víceprací (v posuzované věci nebyla dodržena písemná forma dodatku), jež nelze považovat za samostatné dílo, nelze tento nedostatek nahradit uplatněním nároku na vydání bezdůvodného obohacení...“. Zhotovitel tedy v popsaném případě nemá nárok na zaplacení ceny víceprací ani na základě bezdůvodného obohacení.

Chyba zhotovitele pak spočívá v tom, že provede vícepráce požadované objednatelem, aniž před tím zajistil podepsání dodatku ke smlouvě (nebo změnového listu), kterým bude adekvátně vícepracím prodloužen termín pro dokončení díla a zvýšena cena díla.

9. Zhotovitel nezařadí do smlouvy inflační (cenovou) doložku ohledně materiálu, který bude kupovat v delší budoucnosti

V minulosti došlo k razantnímu zvýšení cen stavebních materiálů a prací. Zhotovitel byl však povinen provést dílo za cenu pevně stanovenou ve smlouvě, což vedlo k jeho ztrátě. Takové situaci mohl zhotovitel zamezit zařazením cenové (inflační) doložky do smlouvy o dílo. Ustanovení smlouvy označované jako cenová (inflační) doložka spočívá v tom, že je výše ceny vázána na nějaký index či ceník, jenž se obvykle zveřejňuje nezávisle na stranách smlouvy (např. na index cen stavebních prací, stavebních děl a nákladů stavební výroby vyhlášený Českým statistickým úřadem).

Pokud zhotovitel ví, že bude materiál pro stavbu nakupovat až za delší dobu, měl by se před nárůstem cen chránit právě touto inflační doložkou. Jinak se dostane do situace, kdy bude nucen provést stavbu za celkovou cenu stanovenou ve

smlouvě, ačkoliv kvůli zdražení materiálu budou jeho náklady na provedení stavby vyšší, než je smluvní cena.

10. Objednatel si smluvně nezajistí autorská práva k architektonickému dílu potřebná pro realizaci stavby

Krizová situace v tomto případě vypadá takto: Stavebník (investor) si nechal vytvořit projektovou dokumentaci stavby (dále jen „PD“). V průběhu výstavby ale zjistí, že by potřeboval stavbu změnit a za tím účelem je třeba v PD provést změny. Projektant či architekt ale provedení změn odmítá a odvolává se na nedotknutelnost svého autorského díla. Jindy může dojít k tomu, že je třeba změnit již dokončenou stavbu v souvislosti s její rekonstrukcí či přestavbou. Její projektant či architekt k tomu ale odmítá dát souhlas.

Na tyto situace by měl stavebník myslet už při přípravě smlouvy s architektem či projektantem a zařadit do ní ustanovení, která mu dávají právo architektonické dílo měnit. Ne vždy s tím však bude architekt souhlasit. Z autorského zákona totiž vyplývají tato pravidla:

- Pokud dochází k jakýmkoliv zásahům do architektonického díla, nesmí se tak dít způsobem, který snižuje hodnotu tohoto díla. Máme na mysli nikoliv hodnotu finanční, ale hodnotu architektonickou (kvalitativní, uměleckou).
- Již dokončenou stavbu, která je vyjádřením architektonického díla, lze měnit jen v míře nezbytně nutné – například pokud stav budovy vyžaduje opravy nebo jestliže jsou změny nutné kvůli změně obecně závazných předpisů či případně kvůli bezpečnosti uživatelů díla. Smlouva s architektem však může dát stavebníkovi právo k rozsáhlejší změně architektova díla.
- O změně významného architektonického díla je nutné předem uvědomit jeho autora, a pokud o to architekt požádá, má právo i na poskytnutí dokumentace změny stavby.

11. Objednatel platí přímo subdodavatelům generálního zhotovitele, aniž si zajistil odpovídající snížení ceny celého díla, která byla dohodnuta se zhotovitelem

Někdy dojde k tomu, že se zhotovitel během provádění díla dostane do úpadku a není schopen platit své zaměstnance, subdodavatele ani dokončit stavbu. Objednatel má pochopitelně zájem na tom, aby byla stavba dokončena. Subdodavatelé jsou obvykle schopni dílo dokončit, ale bez zaplacení odmítají pracovat. Objednateli

proto nezbyde, než aby zaplatil subdodavatelům za jejich práci namísto generálního zhotovitele stavby. Objednatel však přitom zapomene zajistit, aby o částky takto zaplacené subdodavatelům byla snížena celková cena díla, kterou je povinen hradit generálnímu zhotoviteli. Pokud bude prohlášen úpadek zhotovitele, bude po objednateli jeho insolvenční správce tyto částky vymáhat a objednatel tak za stejnou práci zaplatí fakticky dvakrát (jednou subdodavatelé a po druhé do insolvenční podstaty generálního zhotovitele). Započtení po prohlášení úpadku přitom již obvykle není možné (viz § 140, odst. 2 a 3 insolvenčního zákona).

Pokud je za výše popsané situace třeba, aby objednatel platil přímo subdodavatelům, měl by postupovat takto:

a) Pokud s ním bude generální zhotovitel spolupracovat, je třeba:

- uzavřít s ním dohodu o snížení celkové ceny díla o částky, které objednatel zaplatil nebo zaplatí namísto generálního zhotovitele přímo jeho subdodavatelům,
- případně uzavřít na základě § 1895 OZ trojstrannou dohodu o postoupení smlouvy o dílo na nového zhotovitele, jenž bude schopen stavbu dokončit (často se jedná o některého ze subdodavatelů).

b) Pokud generální zhotovitel s investorem nespolečně pracuje, lze situaci řešit takto:

- objednatel koupí od subdodavatelů jejich pohledávky za generálním zhotovitelem na zaplacení ceny subdodávek (tj. subdodavatelé postoupí své pohledávky vůči generálnímu zhotoviteli na objednatele),
- objednatel poté zaplatí subdodavatelům cenu těchto pohledávek v plné výši, čímž budou nároky subdodavatelů uspokojeny (subdodavatelé dostanou za svou práci zaplacení a budou ochotni pokračovat v práci),
- následně objednatel uplatní pohledávky nabyté od subdodavatelů u generálního zhotovitele (buď vymáhá jejich zaplacení žalobou, nebo je započte proti pohledávkám generálního zhotovitele za objednatelem na zaplacení ceny díla).

12. Chybně formulované ustanovení o smluvní pokutě

Smluvní pokutou se ve smlouvě o dílo utvrzuje (zajišťuje) splnění těch nejdůležitějších povinností ze smlouvy. Na straně zhotovitele je to hlavně povinnost dokončit dílo (či jeho etapu) včas a u objednatele jde o povinnost za dílo zaplatit.

Základní ustanovení o smluvní pokutě je obsaženo v § 2048 OZ a zní takto: „Ujednají-li strany pro případ porušení smlouvené povinnosti smluvní pokutu v určité výši nebo způsob, jak se výše smluvní pokuty určí, může věřitel požadovat

smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda. Smluvní pokuta může být ujednána i v jiném plnění než peněžitěm.“

V ujednání o smluvní pokutě se někdy strany dopouštějí těchto chyb:

- Smluvní pokutu není sankcionováno porušení právní povinnosti, ale jiný negativní jev. Smluvní pokutu lze však ujednat jen pro případ porušení určité povinnosti jednou ze stran. Nelze tedy např. dohodnout smluvní pokutu za to, že stavební úřad v určité lhůtě nevydal stavební povolení. Bylo by však možné dohodnout smluvní pokutu za to, že druhá strana v určité

lhůtě nepodá řádně doloženou žádost o stavební povolení. Povinnost utvrzená (zajištěná) smluvní pokutou musí být přitom ve smlouvě konkrétně specifikována (nestačí například obecně konstatovat, že „za podstatné porušení povinností obsažených v této smlouvě zaplatí zhotovitel smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč“).

- Další chyba spočívá v tom, že není jasné, z jakého základu se má smluvní pokuta vypočítat. Ujednání o smluvní pokutě je pak ujednáním zdánlivým (nicotným). Jde o situace, kdy je smluvní pokuta ujednána jako určitá část ceny díla nebo etapy díla (např. 0,5 % z ceny etapy díla denně po dobu trvání prodlení zhotovite-

le s jejím dokončením). Přitom však ze smlouvy není jasné, co se považuje za etapu díla, protože rozložení díla na etapy se průběžně mění, nebo smlouva člení dílo na etapy podle různých kritérií. Není jasné ani to, jaká je cena příslušné etapy, protože tato cena se během výstavby také mění. Má být základem pro výpočet pokuty cena s DPH, nebo bez DPH? V takovém případě je mnohdy lepší stanovit vyšší smluvní pokuty konkrétní částkou (např. 1000 Kč za jeden den prodlení s dokončením etapy díla) nebo jasně specifikovat jednotlivé etapy díla, na něž je smluvní pokuta navázána.

JOSEF ČERNOHLÁVEK

Dr. Josef Černohlávek (* 1970)

je advokát a rozhodce se specializací na stavební právo. Vystudoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy a advokátem se stal roku 1996. Od roku 1998 provozuje vlastní advokátní praxi v rámci advokátní kanceláře AK Ůrge & Černohlávek. Tento článek vychází z autorových textů v knize Právní spory ve stavebnictví. Více na www.advokatcernohlavek.cz

SPECIALISTA NA STAVEBNÍ PRÁVO

Autor článku, advokát **Dr. Josef Černohlávek**, nabízí své právní služby zejména v těchto oblastech:

• PRÁVNÍ POMOC PŘI SPORECH MEZI OBJEDNATELEM A ZHOTOVITELEM:

- spory z nároků na zaplacení víceprací,
- spory vyplývající z růstu ceny stavebních materiálů a prací,
- spory z vad díla,
- spory týkající se vad projektové dokumentace,
- spory s majitelem sousední nemovitosti,
- spory o náhradu škody způsobené stavbou,
- spory týkající se smluvních pokut.

• OSTATNÍ SPORY SOUVISEJÍCÍ SE STAVEBNÍ ČINNOSTÍ

• Odstoupení od smlouvy o dílo a následné vypořádání stran

• KRITIKA NEVYHOVUJÍCÍCH ZNALECKÝCH POSUDKŮ V ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM

• ÚPADEK OBJEDNATELE ČI ZHOTOVITELE

• ZASTUPOVÁNÍ V SOUDNÍM A ROZHODČÍM ŘÍZENÍ OBECNĚ

• ZASTUPOVÁNÍ V ŘÍZENÍ PŘED STAVEBNÍM ÚŘADEM, OBRANA PROTI STAVBĚ NA SOUSEDNÍM POZEMKU

• SEPISOVÁNÍ SMLUV O DÍLO A DALŠÍCH SMLUV, KTERÉ SE TÝKAJÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

• DALŠÍ PRÁVNÍ SLUŽBY TÝKAJÍCÍ SE STAVEBNICTVÍ A NEMOVITÝCH VĚCÍ

Více na:

www.advokatcernohlavek.cz

Dr. Josef Černohlávek
Advokátní kancelář Ůrge & Černohlávek

Jungmannova ul. 31, Praha 1, e-mail: cernohlavek@ur.cer.cz, tel. 224 494 530