

Subdodavatelé a jejich právní specifika

Na každé trochu větší stavbě se setkáváme se subdodavateli, kteří pro zhotovitele (resp. generálního zhotovitele) celého díla provádějí určitou část stavby. Ve vztahu k investorovi pak zhotovitel vystupuje jako generální zhotovitel díla a ve vztahu ke svým subdodavatelům je tento generální zhotovitel zase objednatelem (má s nimi jakožto objednatel uzavřenu smlouvu o dílo na provedení jejich subdodávek).

Je zcela obvyklé, že se při provádění díla vytváří subdodavatelské řetězce, kdy generální zhotovitel zadal část zpracování díla subdodavateli a tento subdodavatel má zase své další subdodavatele, kteří mají opět svého subdodavatele. Na konci tohoto řetězce stojí malá společnost, jejíž zaměstnanci (často ze zahraničí) jsou na stavbě skutečně přítomni. Generální zhotovitel na vrcholu řetězce se mnohdy zabývá jen koordinací dodávek subdodavatelů, přičemž provedení třeba i celé stavby zadá svému subdodavateli. V této kapitole se podíváme na některé zvláštnosti, která vznikají v právních vztazích mezi zhotovitelem a jeho subdodavateli. K napsání tohoto článku mě vedlo nové ustanovení zákoníku práce, které se týká ručení generálního zhotovitele za mzdové závazky svých subdodavatelů (viz dále).

Ručení zhotovitele za mzdové závazky jeho subdodavatele

S účinností od 1. ledna 2024 bylo do zákoníku práce (zákon č. 262/2006 Sb.) zařazeno nové ustanovení § 324a, které je významné pro praxi u staveb, kde část díla provádí jeden či více subdodavatelů. Smysl tohoto nového ustanovení spočívá v tom, že – zjednodušeně řečeno – zhotovitel stavby ručí za mzdové závazky svých subdodavatelů, a to až do výše minimální mzdy. První odstavec zmíněného ustanovení zní takto:

„Dodavatel ručí za mzdy, platy a odměny z dohody (dále jen ‚mzdové nároky‘) zaměstnanců poddodavatele v rozsahu, v jakém se podíleli na smluvním plnění pro dodavatele, a to až do výše minimální mzdy. Dodavatelem se pro účely tohoto zákona rozumí stavební podnikatel podle § 14 písm. d) stavebního zákona, který při provádění stavby, změně nebo údržbě dokončené stavby anebo při odstraňování stavby zajišťuje plnění prostřednictvím poddodavatele. Za poddodavatele se považuje též agentura práce, která pro provádění činnosti podle věty druhé k dodavateli jako uživateli dočasně přidělila své zaměstnance.“ Pokud zákoník práce používá termín „dodavatel“, rozumí se tím

zhotovitel stavebního díla. Když zákoník práce používá pojem „podzhotovitel“, je to významově totéž, jako v praxi častější pojem subdodavatel. Z dalších odstavců § 324a zákoníku práce vyplývá toto:

- **Ručení podle § 324a dopadá na všechny zhotovitele, kteří provádějí své dílo prostřednictvím subdodavatelů, jež zaměstnávají zaměstnance.** Ručení se tedy týká nejen generálního zhotovitele, ale i všech ostatních subdodavatelů stojících v subdodavatelském řetězci pod ním. Tito ručitelé jsou vůči zaměstnanci subdodavatele, který nedostal zaplacen, zavázáni společně a nerozdílně.
- Zhotovitel ručí za závazky subdodavatelů k zaplacení mzdy či platu na základě pracovní smlouvy, jakož i za závazky k zaplacení odměny podle dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr. **Za tyto závazky však ručí zhotovitel jen do výše minimální mzdy.** Zaměstnanci pracujícímu na stavbě, kterému nezaplatil jeho zaměstnavatel, musí být tedy podle § 324a zákoníku práce zaplacena alespoň minimální mzda; za větší částku už ostatní zhotovitelé stojící nad tímto subdodavatelem neručí.¹
- Jestliže některý ze zhotovitelů uhradí místo subdodavatele mzdový nárok jeho zaměstnance, má vůči tomuto subdodavateli nárok na zaplacení stejné částky.
- Kromě úhrady mzdy, platu či odměny zaměstnanci je zhotovitel povinen zaplatit z této částky i příslušné daně a odvody.
- Zaměstnanec je oprávněn požadovat vyplacení mzdy či jiné platby po ručícím zhotoviteli v případě, že mu nebyla uhrazena ani do její splatnosti, tj. do konce kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který je mzda placena (den splatnosti). Nejpozději však může zaměstnanec požadovat zaplacení mzdy po ručiteli do 3 měsíců od tohoto dne splatnosti. Po uplynutí této lhůty nárok zaměstnance zaniká.
- Žádost ručitele o zaplacení mzdového nároku musí být písemná a zaměstnanec by měl dbát na to, aby byl schopen doručení této žádosti v případě

sporu prokázat. Zmíněná zaměstnancova žádost musí dále obsahovat údaje uvedené v pátém odstavci § 324a zákoníku práce.

- Pokud je zmíněná žádost ručícím zhotoviteli doručena v zákonem stanovené lhůtě, je povinen uhradit mzdový nárok zaměstnance do 10 dnů.
- O částkách, které zhotovitel takto zaplatil, je povinen informovat jednak subdodavatele, za kterého platil, a jednak i další zhotovitele (ručitele) ve stejném řetězci.
- Zaměstnavatel provádějící na stavbě subdodávku je povinen své zaměstnance informovat o jejich právu požadovat mzdu i od ručících zhotovitelů, a rovněž o jejich základních právech a povinnostech s tím spojených (viz § 279 odst. 1 zákoníku práce).
- **Zhotovitel se však může svého ručitelského závazku zbavit, a to tak, že od svého subdodavatele získá při zahájení stavby potvrzení, že tento subdodavatel nemá evidován nedoplatek na pojistném a penále na sociálním zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a na veřejném zdravotním pojištění ne starší než 3 měsíce, a zároveň mu nebyla v posledních 12 měsících před zahájením stavby dodavatele pravomocně uložena pokuta vyšší než 100 000 Kč za porušení povinností vyplývajících z pracovněprávních předpisů.**

Pro zhotovitele, kteří využívají při své stavební činnosti subdodavatele zaměstnávající zaměstnance (což je většina alespoň trochu větších zhotovitelů), z nového ustanovení zákoníku práce vyplývá, že by měli do své smlouvy o dílo se subdodavatelem zařadit ustanovení, podle kterého jim bude subdodavatel povinen při zahájení realizace smluvního plnění (tj. při zahájení stavby) předložit výše popsané potvrzení. Ustanovení tohoto druhu se nakonec ve smlouvách o dílo vyskytují celkem běžně, pokud jde o povinnost zhotovitele předložit objednateli např. bankovní záruku nebo doklad o pojištění odpovědnosti. Nesplnění povinnosti předložit zmíněné potvrzení je vhodné ve smlouvě sankcionovat, a to např. smluvní pokutou (narůstající v závislosti na délce prodlení s předáním potvrzení) či možností zhotovitele odstoupit od smlouvy o dílo se subdodavatelem v případě, že mu potvrzení nebude předáno. Zhotovitel může postupovat i tak, že si vyžádá toto potvrzení již při podpisu subdodavatelské smlouvy, aby si ověřil, že subdodavatel je schopen požadované skutečnosti potvrdit s tím, že tato smlouva stanoví, že subdodavatel je povinen dodat stejné potvrzení ještě jednou, a to ke dni zahájení stavby. Den podpisu smlouvy a den zahájení stavby jsou totiž dva rozdílné termíny, mezi nimiž uplyne mnohdy i několik měsíců.

Subdodavatel by se měl zaměřit na to, aby prokazatelně informoval své zaměstnance o jejich právu požadovat mzdu od ručících zhotovitelů, a rovněž o jejich základních právech a povinnostech s tím spojených. Za nesplnění této informační povinnosti, jakož i za neuspokojení mzdových nároků ručícím zhotovitelem může být uložena pokuta do výše 2 mil. Kč.

Odpovědnost subdodavatele za vady díla

Dalším ustanovením specifickým pro právní vztahy se subdodavatelem je § 2630 občanského zákoníku (dále jen „OZ“), který zní takto:

§ 2630

(1) *Bylo-li plněno vadně, je vzhledem k tomu, co sám dodal, zavázán se zhotovitelem společně a nerozdílně*

a) **poddodavatel zhotovitele, ledaže prokáže, že vadu způsobilo jen rozhodnutí zhotovitele nebo toho, kdo nad stavbou vykonával dozor,**

b) *kdo dodal stavební dokumentaci, ledaže prokáže, že vadu nezpůsobila chyba ve stavební dokumentaci, a*

c) *kdo prováděl dozor nad stavbou, ledaže prokáže, že vadu stavby nezpůsobilo selhání dozoru.*

2) *Zhotovitel se zproští povinnosti z vady stavby, prokáže-li, že vadu způsobila jen chyba ve stavební dokumentaci dodané osobou, kterou si objednatel zvolil, nebo jen selhání dozoru nad stavbou vykonávaného osobou, kterou si objednatel zvolil.*

Podle citovaného ustanovení odpovídají za vady díla společně s (generálním) zhotovitelem i další osoby, a to subdodavatel, projektant a technický dozor, pokud příčina vady spočívá (také) v jejich činnosti nebo nečinnosti. Objednatel má tedy možnost uplatňovat práva z vad díla nejen u zhotovitele, se kterým má uzavřenou smlouvu, ale i u subdodavatele, jehož činnost vadu způsobila. To může mít pro objednatele význam v situaci, kdy generální zhotovitel stavby není z nějakého důvodu schopen plnit své povinnosti – např. proto, že tento zhotovitel je v úpadku a již není schopen ani odstraňovat vady, ani platit své závazky. Právním objednatele z vad díla, o kterém zde hovoříme, je obvykle buď právo požadovat odstranění vady (opravu) nebo právo na slevu z ceny díla ve výši odpovídající zhruba nákladům na odstranění vady.² Pokud by se chtěl subdodavatel své odpovědnosti podle § 2630 OZ zbavit, musel by před soudem prokázat, že vadu díla způsobilo jen rozhodnutí zhotovitele nebo toho, kdo nad stavbou vykonával dozor. Kromě toho by mohl samozřejmě také tvrdit, že vadu díla nezpůsobila jeho subdodávka, takže se na něj § 2630 vůbec nevztahuje.

Odpovědnost subdodavatele za škodu

Od odpovědnosti subdodavatele za vady díla je třeba odlišovat jeho odpovědnost za škodu, kterou na stavbě způsobil. Vadou díla může být např. zatékání do budovy způsobené tím, že subdodavatel nekvalitně provedl její hydroizolaci. Příkladem škody způsobené subdodavatelem je např. situace, kdy subdodavatel – bagrista při provádění výkopů překopne kabel nebo poškodí potrubí (škoda pak spočívá v nákladech na opravu poškozené věci).

Subdodavatel, který škodu způsobil, za ni pochopitelně odpovídá a je povinen ji nahradit. Na základě ustanovení § 2914 OZ by za náhradu této škody ručil poškozenému i zhotovitel, pro kterého subdodavatel pracoval, avšak jen v případě, že subdodavatele nepečlivě vybral nebo na něho dostatečně nedohlížel. Zmíněné ustanovení zní takto:

§ 2914 OZ

Kdo při své činnosti použije zmocněnce, zaměstnance nebo jiného pomocníka, nahradí škodu jím způsobenou stejně, jako by ji způsobil sám. Zavázal-li se však někdo při plnění jiné osoby provést určitou činnost samostatně, nepovažuje se za pomocníka; pokud ho však tato jiná osoba nepečlivě vybrala nebo na něho nedostatečně dohlížela, ručí za splnění jeho povinnosti k náhradě škody.

V právní praxi existují i další případy, kdy generální zhotovitel odpovídá za škodu způsobenou svým subdodavatelem.

Převzetí smluvních vztahů se subdodavatelem při úpadku generálního zhotovitele

Několikrát jsem se setkal se situací, kdy generální zhotovitel díla přestal platit svým subdodavatelům za jejich práci a tito subdodavatelé kvůli tomu odstoupili od svých subdodavatelských smluv uzavřených se zhotovitelem nebo prostě jen přestali pracovat s odůvodněním, že za svou práci nedostávají zaplacenou. Objednatel (investor) má v takovém případě zájem na dokončení díla a nejjednodušší způsob, jak toho dosáhnout, je, že zaplatí subdodavatelům sám. Přitom však musí objednatel dát pozor na to, aby se o částky, které takto platí subdodavatelům, adekvátně snížila cena díla dojednaná v „hlavní“ smlouvě mezi objednatelem a generálním zhotovitelem stavby. Pokud by to nebylo zajištěno, hrozí objednateli riziko, že za stejnou práci zaplatí dvakrát: jednou subdodavatelům (který tuto práci skutečně provedl) a po druhé zhotoviteli, či spíše jeho insolvenčnímu správci, který bude stejnou částku vymáhat jakožto součást celkové ceny

díla. Objednatel může tuto věc po právní stránce řešit dvěma způsoby:

a) Pokud generální zhotovitel s objednatelem ještě spolupracuje, lze uzavřít trojstrannou smlouvu o postoupení smlouvy o dílo mezi objednatelem, generálním zhotovitelem a jeho subdodavatelem. V této smlouvě bude v souladu s § 1895 OZ³ mezi všemi zúčastněnými dohodnuto, že se práva a povinnosti ze smlouvy o dílo převádí z generálního zhotovitele na jeho subdodavatele. Případně lze v trojstranné smlouvě dohodnout, že subdodavatel provede místo generálního zhotovitele jen určitou konkrétní část díla s tím, že za tuto část díla bude placen pouze subdodavatel a o takto zaplacenou částku se sníží celková cena díla dohodnutá v původní smlouvě o dílo mezi objednatelem a generálním zhotovitelem. Při postoupení celé smlouvy o dílo je z hlediska subdodavatele vhodné, aby si prověřil nejen technický stav díla, které přebírá, ale i právní a finanční situaci na stavbě. Subdodavatel by si měl ve smlouvě o postoupení smlouvy o dílo vymínit např. to, že není povinen platit smluvní pokuty za prodlení, které vzniklo v době, kdy byl za provedení celé stavby odpovědný ještě předchozí generální zhotovitel. Totéž se může týkat i škod způsobených tímto předchozím zhotovitelem.

b) Pokud generální zhotovitel s objednatelem již nespolupracuje, bývá popsána situace řešena tak, že objednatel odkoupí od subdodavatelů jejich pohledávky za generálním zhotovitelem za nominální hodnotu a subdodavatelé tedy dostanou za svou práci zaplacenou z titulu úhrady ceny pohledávky. Zaplacení takto získané pohledávky pak objednatel může vymáhat po generálním zhotoviteli díla.

Nominování subdodavatelé a „překlápění“ smlouvy o dílo

V závěru tohoto článku se budeme ještě krátce zabývat tím, do jaké míry může objednatel (investor) mluvit generálnímu zhotoviteli do výběru jeho subdodavatelů. Pokud smlouva o dílo nestanoví jinak, je výběr subdodavatelů výlučně věcí generálního zhotovitele. Ve smlouvách o dílo se však někdy objevují ustanovení tohoto druhu:

a) Ujednání, podle kterého je objednatel oprávněn určit, že určitou část díla bude pro generálního zhotovitele stavby vykonávat určitý konkrétní subdodavatel. V takovém případě mluvíme o tzv. nominovaném subdodavatelé. Zmíněné ujednání se vyskytuje v případech, kdy má objednatel zájem na tom, aby některou část stavby (často se jedná o její vnitřní vybavení) provedl nějaký konkrétní subdodavatel, o něhož má objednatel zájem např. pro specifický design či kvalitu jeho výrobků.

b) Ustanovení, podle kterého je objednatel oprávněn rozhodnout, že subdodavatel, s jehož výkony není spokojen, musí být nahrazen jiným subdodavatelem, kterého objednatel případně určí.

I v případě nominovaných subdodavatelů odpovídá generální zhotovitel vůči objednateli za výsledky jejich činnosti, které jsou součástí celého díla. Generální zhotovitel se proto může obávat o kvalitu práce nominovaného subdodavatele, s nímž nemá žádné zkušenosti, ale přesto bude za jím provedenou subdodávku odpovídat.

Jedním ze způsobů, jak se generální zhotovitelé zajišťují proti odpovědnosti za prodlení či vady díla subdodavatele, je tzv. překlápění „hlavní“ smlouvy o dílo uzavřené s objednatelem (investorem) na subdodavatele. Zmíněné překlopení smlouvy spočívá v tom, že smlouva mezi generálním zhotovitelem a subdodavatelem má z větší části stejný text jako „hlavní“ smlouva o dílo uzavřená mezi objednatelem (investorem) a generálním zhotovitelem. Variantou je, že se do smlouvy mezi generálním zhotovitelem a subdodavatelem

zpracují jen některá, zásadní ustanovení z „hlavní“ smlouvy o dílo – typicky to bývají ustanovení o termínech pro dokončení díla a o smluvní pokutě za prodlení s dokončením díla. Jestliže pak bude generální zhotovitel povinen platit svému objednateli smluvní pokutu za prodlení s dokončením díla, které ve skutečnosti způsobil jeho subdodavatel, zaplatí stejnou smluvní pokutu generálnímu zhotoviteli i tento subdodavatel, jehož (ne)činnost je příčinou prodlení.

JOSEF ČERNOHLÁVEK

POZNÁMKY

1 Na základě nařízení vlády č. 567/2006 o minimální mzdě, které bylo naposledy novelizováno nařízením č. 396/2023 Sb., činí minimální mzda v roce 2024 při 40hodinovém pracovním týdnu 18 900 Kč.

2 V rámci slevy může objednatel požadovat ale i náhradu dalších částek, jako je např. ušlý zisk, který utrpěl v důsledku vady díla.

3 § 1895

(1) Nevylučuje-li to povaha smlouvy, může kterákoli strana převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo z její části třetí osobě, pokud s tím postoupená strana souhlasí a pokud nebylo dosud splněno.

(2) Má-li být plnění ze smlouvy trvajících nebo pravidelně se opakujících, lze smlouvu postoupit s účinky k tomu, co ještě nebylo splněno.

Dr. Josef Černohlávek (1970), autor je advokát a rozhodce se specializací na stavební právo. Vystudoval právnickou fakultu University 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, jejíž 4. vydání bude publikováno v druhé půlce tohoto roku. 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 objednatelů či zhotovitelů

• 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