

Spoluodpovědnost za vady díla, jehož předmětem je stavba

Nový občanský zákoník zavedl mimo jiné zcela nový institut zákonné spoluodpovědnosti za vady díla, jehož předmětem je stavba. Před jejím přijetím byl vůči objednateli odpovědný výlučně zhotovitel, s nímž smlouvu uzavřel. Subjekty odpovědné společně a nerozdílně s primárním zhotovitelem díla jsou: subdodavatel samotného zhotovitele, ten, kdo dodal stavební dokumentaci (typicky architekt, projektant) a ten, kdo vykonával dozor na stavbě (dozorem se myslí zejména dozor technický nebo autorský). Nutno říci, že tyto spoluodpovědné osoby odpovídají pouze v rozsahu toho, co samy dodaly. Jednotlivé spoluodpovědné subjekty se ale mohou odpovědnosti zbavit, pokud prokáží, zjednodušeně řečeno, že vada nebyla způsobena jejich selháním nebo že za vadu nese odpovědnost výlučně jiný subjekt. Samotný zhotovitel (stavby) se může odpovědnosti zbavit pouze pokud prokáže, že vadu způsobila chybná stavební dokumentace, kterou dodala osoba objednatelem zvolená, nebo selhání dozoru nad stavbou vykonávaného osobou, kterou si objednatel zvolil.

Objednatel má důkazní břemeno vůči zhotoviteli i ostatním spoluodpovědným, je proto vhodné, aby si vyžádal od zhotovitele podrobný seznam jeho subdodavatelů, včetně smluv s nimi. Předpokladem pro úspěšné vymáhání (spolu) odpovědnosti uvedených subjektů je samozřejmě včasné oznámení vady objednatelem.

Vznik škody z titulu smluvní pokuty a její předvídatelnost

Smluvní pokuta je běžně užívaný prostředek k zajištění, resp. dle nové terminologie utvrzení dluhu. Představme si problematiku na této ilustraci: v případě, kdy zhotovitel neplní řádně nebo včas objednateli, objednatel má nárok na uhrazení smluvní pokuty zhotovitelem, byla-li pro tento případ sjednána. Pokud je ale plnění zhotovitele vůči objednateli závislé na dalším subjektu, subdodavateli, který neplní řádně a včas, může zhotovitel vůči takovému svému subdodavateli uplatnit nárok na uhrazení škody jemu vzniklé zaplacením smluvní pokuty.

Novinkou oproti staré právní úpravě je, že škoda vzniká nikoli až uhrazením smluvní pokuty, ale již okamžikem povinnosti zhotovitele uhradit smluvní pokutu objednateli, protože v ten okamžik vznikne zhotoviteli dluh. Aby mohl zhotovitel uplatnit nárok na uhrazení škody, musí být škoda, tj. vlastně smluvní pokuta, předvídatelná. Dle dosavadní judikatury stačí, aby vznik škody porušením smluvní povinnosti dodavatelem nebyl, objektivně vzato, zcela nepravděpodobný. Co se týká výše smluvní pokuty, i ta musí být předvídatelná a přiměřená s ohledem na poskytnuté plnění. Je-li smluvní pokuta neadekvátní, soud může uložit uhradit škodu ve výši pokuty obvyklé, nikoli zhotovitelem skutečně zaplacené. Pro subjekty v pozici zhotovitele lze proto doporučit, aby v případě, že se neubrání vysoké (a nepředvídatelné a nepřiměřené) smluvní pokutě ze strany objednatele, povinnost k zaplacení smluvní pokuty „překlopili“ i do vztahu se svým subdodavatelem.



Dohoda o pracovní činnosti bez sjednání odměny

V dohodě o pracovní činnosti musí být podle základního ustanovení upravujícího tento smluvní vztah uveden popis sjednané práce, sjednaný rozsah pracovní doby a doba, na kterou se dohoda uzavírá. Zákoník práce pak dále stanoví, že se v dohodě o pracovní činnosti sjednává výše odměny z dohody a podmínky pro její poskytování.

Bylo tak možné se domnívat, že i odměna musí být v dohodě stanovena a není-li tomu tak, bude dohoda neplatná, neboť neobsahuje jednu z podstatných náležitostí. To ale zvrátilo nedávné rozhodnutí Nejvyššího soudu, který rozhodl, že neuvedení výše odměny nemá samo o sobě za následek neplatnosti takové dohody. Nejvyšší soud nepovažuje sjednání odměny za podstatnou náležitost dohody. Odměna tak může být nyní sjednána i mimo samotnou dohodu, to znamená například v interním předpisu zaměstnavatele.

BERNARD LEGAL, s.r.o.,
advokátní kancelář
Ehlenův dům
28. října 767/12
CZ 110 00 Praha 1
Tel. +420 270 005 211
Fax +420 222 711 063
e-mail: office@bernard-legal.cz