

OBSAH

Seznam zkratk.....	13
Předmluva k 1. vydání.....	15
Předmluva ke 2. vydání	17
Předmluva ke 3. vydání	19
Předmluva ke 4. vydání	20
ČÁST A – PRÁVNÍ SPORY VE STAVEBNICTVÍ Z HLEDISKA HMOTNÉHO PRÁVA	
Kapitola 1 Obecná charakteristika právních sporů ve stavebnictví	25
Kapitola 2 Relevantní právní úprava.....	27
Kapitola 3 Vícepráce	31
3.1 Obecně k vícepracím.....	31
3.2 Druhy víceprací.....	33
3.3 Příčiny víceprací	35
3.3.1 Vady projektu jako příčina víceprací	36
3.3.2 Skryté překážky v místě stavby jako příčina víceprací	40
3.3.3 Vícepráce vyplývající z toho, že zhotovitel nesprávně ocenil své dílo	43
3.3.4 Vícepráce vyplývající ze subjektivního požadavku objednatele	45
3.4 Úprava víceprací v současném občanském zákoníku	46
3.5 Vícepráce a rozhodovací praxe českých soudů	52
3.6 Úvahy o budoucím rozhodování českých soudů o vícepracích.....	64
3.7 Co by měla ohledně víceprací stanovit smlouva o dílo	66
3.7.1 Obecně ke smluvním ustanovením o vícepracích	67
3.7.2 Smluvní ustanovení o vícepracích výhodná pro zhotovitele	71
3.7.3 Smluvní ustanovení o vícepracích výhodná pro objednatele	72
3.8 Důkazy o provedení víceprací.....	73
3.9 Odpovědnost projektanta za vady projektu vedoucí k vícepracím	78
3.10 Vícepráce a FIDIC	81
3.10.1 Změny a úpravy (Variations and Adjustments)	82
3.10.2 Nároky (claims)	84
3.11 Vícepráce a veřejné zakázky	86
3.11.1 Co vše může být změnou závazku?.....	88
3.11.1.1 Konkrétní příklady změn závazků.....	91
3.11.2 Kdy je možné závazek ze smlouvy měnit?	91

3.11.2.1	Závazek (závazkový vztah) již existuje	92
3.11.2.2	Závazek (závazkový vztah) doposud nezanikl.....	93
3.11.3	Novelizace ZZVZ v roce 2023	95
3.11.4	Praktický přístup k aplikaci § 222 ZZVZ.....	95
3.12	Podstatné a nepodstatné změny závazku podle § 222 ZZVZ	98
3.12.1	Výklad § 222 odst. 1 ZZVZ.....	98
3.12.2	Vyhrazené změny závazku	101
3.12.2.1	Podmínky aplikace vyhrazené změny závazku	102
3.12.2.1.1	Podmínky dle § 100 odst. 1 ZZVZ	103
3.12.2.1.2	Jednoznačnost	104
3.12.2.1.3	Zákaz změny celkové povahy veřejné zakázky.....	106
3.12.2.1.4	Změna závazku odpovídá předem stanovené výhradě změny závazku	108
3.12.2.2	Konkrétní příklady vyhrazených změn závazků řešené před ÚOHS anebo jeho předsedou.....	109
3.12.2.2.1	Příklady zákonného vymezení vyhrazených změn	109
3.12.2.2.2	Příklady nezákonného vymezení vyhrazených změn	110
3.12.2.3	Výhrada podle § 100 odst. 3 ZZVZ (tzv. opce).....	111
3.12.3	Definice podstatných změn závazku (§ 222 odst. 3 ZZVZ)	112
3.12.3.1	Podstatná změna závazku podle § 222 odst. 3 písm. a) ZZVZ.....	112
3.12.3.2	Podstatná změna závazku podle § 222 odst. 3 písm. b) ZZVZ.....	115
3.12.3.3	Podstatná změna závazku podle § 222 odst. 3 písm. c) ZZVZ	116
3.12.4	Nepodstatné změny závazku de minimis (§ 222 odst. 4 ZZVZ)	117
3.12.4.1	Podmínka zákazu změny celkové povahy veřejné zakázky	118
3.12.4.2	Podmínka nedosažení finančních limitů	118
3.12.4.3	Prodloužení termínu plnění dle § 222 odst. 4 ZZVZ	120
3.12.5	Dodatečné vícepráce jako nepodstatné změny závazku (§ 222 odst. 5 ZZVZ)	121
3.12.5.1	Podmínka nezbytnosti	122
3.12.5.2	Podmínka dodatečnosti	124
3.12.5.3	Podmínka nenahraditelnosti původního dodavatele.....	124
3.12.5.4	Maximální možný cenový nárůst a další podmínky.....	126
3.12.6	Nepředvídatelné (nepodstatné) změny závazku (§ 222 odst. 6 ZZVZ)	126
3.12.6.1	Podmínka nepředvídatelnosti.....	127

3.12.6.2	<i>Podmínka potřeby</i>	129
3.12.6.3	<i>Zákaz změny celkové povahy veřejné zakázky</i>	130
3.12.6.4	<i>Maximální možný cenový nárůst a další podmínky</i>	131
3.12.6.5	<i>Kvalitativní změny podle § 222 odst. 6 ZZVZ</i>	131
3.12.7	<i>Záměny položek soupisu prací jako nepodstatné změny závazku (§ 222 odst. 7 ZZVZ)</i>	132
3.12.8	<i>Povinnost oznámit některé změny závazku (§ 222 odst. 8 ZZVZ)</i>	135
3.12.9	<i>Určení původní hodnoty závazku (§ 222 odst. 9 ZZVZ)</i>	135
3.12.10	<i>Změna dodavatele jako (ne)podstatná změna závazku (§ 222 odst. 10 ZZVZ)</i>	136
3.12.10.1	<i>Vyhrazená změna dodavatele</i>	137
3.12.10.1.1	<i>Nedostatečná výhrada změny řešená před ÚOHS</i>	138
3.12.10.1.2	<i>Příklad výhrady změny dodavatele, která odpovídá požadavkům zadavatele</i>	139
3.12.10.2	<i>Změna (nahrazení) dodavatele v důsledku právního nástupnictví</i>	140
3.12.10.3	<i>Právní nástupnictví vyvolané přeměnou dodavatele</i>	140
3.12.10.4	<i>Právní nástupnictví vyvolané převodem závodu (anebo jeho části)</i>	142
3.13	<i>Nastavení změnového řízení</i>	143
3.13.1	<i>Způsob změny závazku</i>	144
3.13.2	<i>Vymezení relevantních rolí</i>	145
3.13.3	<i>Vymezení postupu, který předchází změně závazku</i>	145
3.14	<i>Specifika zadávání víceprací u smluv s BIM, Design&Build smluv a smluv podle smluvních podmínek FIDIC</i>	146
3.14.1	<i>BIM</i>	146
3.14.2	<i>Design&Build</i>	147
3.14.3	<i>Smluvní podmínky FIDIC</i>	148
3.14.3.1	<i>Měření/doměrky</i>	149
3.14.3.2	<i>Variace</i>	150
3.14.3.3	<i>Vyhrazené změny podle FIDIC</i>	151
3.14.3.4	<i>Value-engineering variace</i>	153
3.15	<i>Důsledky porušení pravidel pro změny závazku podle § 222 ZZVZ</i>	156
3.15.1	<i>Rovina přestupku</i>	156
3.15.2	<i>Rovina „zneplatnění“ dodatku (uložení zákazu plnění smlouvy, resp. dodatku)</i>	158
Kapitola 4 Spory o cenu díla obecně		161
4.1	<i>Cena díla obecně, k určitosti ujednání o ceně díla</i>	161
4.2	<i>Způsoby stanovení ceny díla</i>	163

4.3	Cena díla a změna DPH.....	164
4.4	Technický dozor a jeho role při schvalování plateb	167
Kapitola 5 Vady stavebního díla		170
5.1	Úprava vad díla v OZ	170
5.2	Kdy má dílo vady?	170
5.3	Kdy musí být dílo povinně v souladu s ČSN?	175
5.4	Druhy vad díla.....	176
5.5	Za jaké vady díla zhotovitel odpovídá?	178
5.5.1	Zákonná odpovědnost za vady.....	178
5.5.2	Záruka za jakost	182
5.6	Práva zhotovitele v případě vadného projektu.....	185
5.7	Uplatňování vad díla u zhotovitele.....	187
5.8	Konkrétní práva objednatele vyplývající z vad	192
5.9	Souběh práv z vad a práva na náhradu škody.....	198
5.10	Vady projektové dokumentace	201
5.10.1	Obecně k vadám projektové dokumentace	201
5.10.2	Kdy má projekt vady?	203
5.10.3	Nároky objednatele z vad projektu	204
5.10.4	Odpovědnost subdodavatele za vady díla způsobené vadou projektu	216
Kapitola 6 Dokončení a předání díla		219
Kapitola 7 Je vlastníkem stavby objednatel nebo zhotovitel?		231
Kapitola 8 Odstoupení od smlouvy o dílo		235
8.1	Význam a důsledky odstoupení od smlouvy.....	235
8.2	Důvody pro odstoupení od smlouvy	236
8.2.1	Odstoupení objednatele od smlouvy o dílo.....	238
8.2.2	Odstoupení zhotovitele od smlouvy o dílo.....	243
8.3	Je možné částečné odstoupení od smlouvy o dílo?	244
8.4	Právní následky odstoupení od smlouvy o dílo.....	246
8.4.1	Přetrvání některých práv i po odstoupení od smlouvy o dílo.....	246
8.4.2	Ručení nového zhotovitele za vady díla provedeného předchozím zhotovitelem.....	249
8.5	Náhrada škod, které vznikly po odstoupení od smlouvy o dílo	251
8.6	Vypořádání objednatele a zhotovitele po odstoupení od smlouvy o dílo	255
8.6.1	Obecná úprava náhrady za bezdůvodné obohacení v případě, kdy vydání jeho předmětu není možné	256
8.6.2	Speciální úprava náhrady za bezdůvodné obohacení pro smlouvu o dílo	259
8.6.3	Jak vady díla ovlivní výši úhrady za bezdůvodné obohacení.....	266

8.6.4	Postup podle § 136 o.s.ř. – stanovení výše vypořádání na základě úvahy soudu	267
8.6.5	Předchozí právní úprava a použitelnost dosavadní judikatury	269
8.7	Aktuální judikatura k vypořádání stran po odstoupení od smlouvy o dílo	272
8.8	Několik praktických poznámek k odstoupení od smlouvy	279
Kapitola 9	Uplatňování smluvních pokut	282
9.1	Obecně ke smluvní pokutě	282
9.2	Smluvní pokuta ve stavební smlouvě o dílo	283
9.3	Vady ujednání o smluvní pokutě	284
9.4	Moderace smluvní pokuty	287
9.5	Smluvní pokuta a odstoupení od smlouvy o dílo	289
9.6	Smluvní pokuta a zápočet pohledávek	291
9.7	Obvyklá obrana zhotovitele proti pohledávce na zaplacení smluvní pokuty	294
9.8	Další judikatura ke smluvní pokutě ve stavebních sporech	299
Kapitola 10	Spory vyplývající z finanční (bankovní) záruky	301
Kapitola 11	Autorská práva k projektu, spory s architektem či projektantem	308
Kapitola 12	Náhrada škody ve stavebnictví	321
12.1	Náhrada majetkové újmy (škody) ve stavebnictví obecně	321
12.2	Škoda na nemovité věci (§ 2926 OZ)	323
12.3	Škoda z provozní činnosti (§ 2924 OZ)	326
12.4	Škoda způsobená provozem zvlášť nebezpečným (§ 2925 OZ)	329
12.5	Odpovědnost subdodavatele za škodu, pasivní legitimace k náhradě škody	331
12.6	Ušlý zisk	336
12.7	Škoda vzniklá uzavírkou pozemní komunikace	338
Kapitola 13	Kompetence na stavbě	340
Kapitola 14	Právní aspekty používání kamerového systému na staveništi	346
Kapitola 15	Stavebnictví a ochrana spotřebitele	353
Kapitola 16	Stavebnictví a insolvence	360
16.1	Úpadek objednatele a splatnost zádržného	360
16.2	Úpadek zhotovitele z hlediska ochrany zájmů objednatele	361
16.3	Právní režim smlouvy o dílo po prohlášení úpadku jedné ze stran	365
Kapitola 17	Smlouva o společnosti ve stavebnictví	369
17.1	O smlouvě o společnosti obecně	369

17.2	Smlouva o společnosti v oblasti stavebnictví	370
17.3	Společné nabídky	374
Kapitola 18 Vyšší moc, Covid-19 a další mimořádné okolnosti při výstavbě		377
18.1	Mimořádné okolnosti ve stavebnictví obecně	377
18.2	Vyšší moc jako liberační důvod z povinnosti nahradit škodu podle § 2913 odst. 2 OZ:	378
18.3	Podstatná změna okolností a její následky podle § 1764–1766 OZ.....	379
18.4	Ustanovení o zvýšení nákladů a dalších obtížích při provádění díla podle § 2620–2622 a § 2612 OZ	381
18.5	Následná nemožnost plnění podle § 2006–2008 OZ.....	385
18.6	Vyšší moc podle smluvních podmínek FIDIC	387
18.7	Cenová doložka ve smlouvě o dílo	391
18.8	Změny veřejných zakázek v důsledku mimořádných okolností.....	394
Kapitola 19 Právo hospodářské soutěže a možné spory ve stavebnictví		396
19.1	Obecně k právu hospodářské soutěže	396
19.2	Zakázané dohody.....	397
19.3	Bid rigging	401
19.3.1	Obecné poznámky	401
19.3.2	Bid rigging ve stavebnictví obecně	405
19.3.3	Bid rigging ve stavebnictví v praxi ÚOHS	406
19.3.4	Bid rigging – soukromoprávní vymáhání	409
19.3.5	Jiné formy zakázaného protisoutěžního jednání ve stavebnictví	412
19.4	Spolupráce soutěžitelů v rámci výběrových řízení	414
19.5	Spolupráce a výměna informací v souvislosti s výběrovými řízeními	418
19.6	Závěr	419
Kapitola 20 Subdodavatelé a jejich specifika		421
20.1	Ručení za mzdové závazky subdodavatele	421
20.2	Odpovědnost subdodavatele za vady díla.....	424
20.3	Odpovědnost subdodavatele za škodu.....	425
20.4	Převzetí smluvních vztahů se subdodavatelem při úpadku generálního zhotovitele	426
20.5	Nominování subdodavatelé a „překlápění“ smlouvy o dílo	427
ČÁST B – POSTUP A TAKTIKA PŘI VEDENÍ SPORU		
Kapitola 21 Jak předcházet soudním sporům		431
21.1	Kvalitní smlouva o dílo	431
21.2	Změny smlouvy o dílo a jejich forma	434

Kapitola 22 Časté právní chyby při přípravě a realizaci stavební smlouvy o dílo.....	435
22.1 Dílo není ve smlouvě dostatečně popsáno	435
22.2 Dílo ve smlouvě není rozčleněno na etapy (milníky), ačkoliv by to bylo vhodné	436
22.3 Objednatel ukončí spolupráci se zhotovitelem a zadá provedení prací někomu jinému, aniž by formálně ukončil původní smlouvu o dílo	436
22.4 Zhotovitel opustí stavbu, aniž by formálně ukončil smlouvu o dílo	437
22.5 Objednatel odstraní vadu díla sám namísto zhotovitele a pak marně žádá o náhradu nákladů na tuto opravu	438
22.6 Zhotovitel neupozorní včas objednatele na vady materiálu dodaného objednatelem nebo na jeho nevhodný pokyn (včetně chyby v projektové dokumentaci).....	439
22.7 Zhotovitel neupozorní včas objednatele na neočekávané podmínky místa stavby	440
22.8 Zhotovitel provede vícepráce, aniž by uzavřel dodatek smlouvy o zvýšení ceny díla	441
22.9 Zhotovitel nezařadí do smlouvy inflační (cenovou) doložku ohledně materiálu, který bude kupovat v delší budoucnosti	441
22.10 Smluvní strana dopustí, aby ze smlouvy byla vyloučena zákonná ustanovení, která ji mají chránit.....	442
22.11 Objednatel si smluvně nezajistí autorská práva k architektonickému dílu potřebná pro realizaci stavby.....	443
22.12 Objednatel platí přímo subdodavatelům generálního zhotovitele, aniž by si zajistil odpovídající snížení ceny celého díla, která byla dohodnuta se zhotovitelem	444
22.13 Chybně formulované ustanovení o smluvní pokutě	445
Kapitola 23 Řešení sporné situace na stavbě.....	447
23.1 Spor na staveništi	447
23.2 Rizika ukvapených razantních kroků.....	447
23.3 Zajištění důkazů, význam listinných důkazů	449
23.4 Důležitost dokladu o doručení listiny.....	452
23.5 Spory o pravost podpisu	453
23.6 Kdy předat řešení sporu právníkům	455
Kapitola 24 Fáze před podáním žaloby	456
24.1 Co zvážit před podáním žaloby	456
24.2 Předžalobní výzva.....	458
Kapitola 25 Řízení před soudem	459

Kapitola 26	Obvyklé důkazy ve stavebních sporech	467
26.1	Důkazy týkající se víceprací	467
26.2	Důkazy týkající se vad díla	467
26.3	Důkazy týkající se dokončení díla	468
Kapitola 27	Znalecké posudky jako důkaz.....	469
27.1	Znalecké posudky obecně.....	469
27.2	Nové znalecké právo.....	470
27.3	Správné zadání znaleckého posudku	472
27.4	Obsah znaleckého posudku a postup při jeho zpracování.....	474
27.5	Časté vady znaleckých posudků	479
27.6	Odpovědnost znalce	483
Kapitola 28	Rozhodčí řízení.....	486
28.1	Obecně o rozhodčím řízení	486
28.2	Rozhodci a stálé rozhodčí soudy	487
28.3	K osobě rozhodce a jeho nezávislosti.....	489
28.4	Specifika řízení před rozhodci	492
28.5	Výkon rozhodčího nálezu.....	493
28.6	Zrušení rozhodčího nálezu soudem	493
28.7	Výhody a nevýhody rozhodčího řízení.....	495
Kapitola 29	Náklady řízení.....	497
Summary	500
Literatura	501
O autorech	509
Věcný rejstřík	511