

## Kontrolní list k objednávce č. 20203211

### 1. Název smlouvy a typ kontroly

Smlouva o dílo

Provedena Komplexní revize smlouvy z pohledu objednatele.

### 2. Nejpodstatnější výhrady a rizika smlouvy

Určení placení ceny díla ve Smlouvě je nepřesné, hlavně co se týká průběžných faktur. Není jasné, zda tyto průběžné faktury budou částí celkové ceny díla, ani v jaké budou výši. Máme za to, že záloha na nákup materiálu a zaplacení zbývající části ceny díla po předání díla je dostatečným rozdělením platby ceny za dílo tohoto rozsahu. Doporučujeme průběžné faktury ze smlouvy úplně odstranit.

Termíny provádění Díla jsou sjednány neurčitě a v závislosti na počasí. Doporučujeme sjednat fixní termín začátku a konce provádění díla s dostatečnou časovou rezervou pro Zhotovitele s tím, že termín začátku provádění díla může být závislý na aktuálním počasí, nikoli však termín provedení díla. Důrazně nedoporučujeme automatickou prolongaci termínu provedení díla.

Neměli jsme k dispozici Přílohu č. 1. Důrazně doporučujeme podrobnou kontrolu nabídkového rozpočtu, neboť je tím dána nejen cena díla, ale i jeho rozsah.

### 3. Hodnocení a úpravy kontrolované smlouvy

#### Označení smluvních stran

Smluvní strany jsou ve smlouvě dostatečně označeny. Označení Zhotovitele souhlasí s údaji z obchodního rejstříku.

#### I. Předmět smlouvy

V původní smlouvě byly pojmy „Dílo“, „Zhotovitel“ a „Objednatel“, užívány i s malým počátečním písmenem i s velkým. V rámci revize smlouvy byly pojmy sjednoceny.

Velmi volně určeno, jakým způsobem může být Dílo rozšířeno (tzv. vícepráce). Pro větší ochranu zájmů Objednatele by měl souhlas s rozšířením Díla jasně stanovit, s jakým rozsahem prací Objednatel souhlasí, a za jakou cenu budou tyto práce vykonány. Tento souhlas by měl mít písemnou formu nebo by měl být zaslán e-mailem, ideálně se zaručeným elektronickým podpisem.

V rámci revize smlouvy jsme neměli k dispozici Přílohu č. 1, tedy nabídkový rozpočet a soupis prací, proto se k ní nemůžeme přímo vyjádřit. Důrazně doporučujeme podrobnou kontrolu nabídkového rozpočtu, neboť je tím dána nejen cena Díla, ale i jeho rozsah. V Příloze by měly být blíže rozepsány

práce prováděné v rozsahu Díla a měly by být uvedeny materiály či výrobky, které bude Zhotovitel k provedení Díla používat.

## II. Cena Díla a způsob úhrady

V určení ceny Díla navrhujeme úplně odstranit průběžné faktury. Jejich úprava je neurčitá, není jasné, zda tyto průběžné faktury budou částí konečné ceny Díla, ani v jaké budou výši. Máme za to, že záloha na nákup materiálu a zaplacení konečné ceny po předání Díla je dostatečným rozdělením ceny za Dílo tohoto rozsahu.

Zavadějící bylo použití pojmu „Konečná cena“. Nejedná se o konečnou cenu, nýbrž o zbývající dosud nezaplacenou část celkové ceny Díla. Upravili jsme proto pojem tak, aby odpovídal své skutečné podstatě.

Upraveno číslování odstavců z důvodu přehlednosti.

## III. Doba trvání Smlouvy

Termíny provádění Díla byly původně sjednány neurčitě a nedávaly Objednateli žádný přesný údaj, kdy by mělo dojít k dokončení Díla, jelikož bylo možné tento termín neomezeně posouvat kvůli nepříznivému počasí. Termíny byly proto upraveny na fixní termín začátku a konce provádění Díla s dostatečnou časovou rezervou pro Zhotovitele s tím, že termín začátku provádění Díla může být závislý na aktuálním počasí, nikoli však termín provedení Díla.

V rámci smlouvy bylo provedeno sjednocení termínů „provedení Díla“, „práce na provádění Díla“ a „dokončení Díla“. Dle občanského zákoníku je Dílo provedeno, jestliže je dokončeno a předáno. Smlouva toto často nerozlišovala, což může vést k následným problémům a disputacím, zda Zhotovitel dodržel své povinnosti nebo nikoli.

Upozorňujeme Objednatele na odst. 3. čl. III, který zavazuje objednatele k převzetí Díla i v dřívějším termínu, než bylo sjednáno. Toto ustanovení může být pro Objednatele nevyhovující, pokud počítá s přesným termínem provedení Díla. Doporučujeme tedy důkladné zvážení a případné odstranění.

## IV. Práva a povinnosti Smluvních stran

Upozorňujeme na to, že ustanovení odst. 1. čl. IV, které určuje, že náklady spojené s odběrem vody a el. energie nese Objednatel, není úplně běžné a je nutné s tímto počítat při hodnocení ceny Díla. Zde bude záležet, zda je Zhotovitel jediným dodavatelem na stavbě v době provádění Díla, a je tak možné spotřebu energií jednoznačně změřit. Pokud ano, doporučujeme upravit tak, aby tyto náklady byly již v ceně Díla nebo je nesl Zhotovitel. Pokud nikoli, doporučujeme sjednat paušální částku, o kterou Zhotovitel sníží cenu Díla. Úprava tohoto ustanovení bude konzultována v rámci telefonické konzultace.

Pro ochranu zájmů Objednatele byla do smlouvy vložena povinnost Zhotovitele provádět Dílo dle příkazů Objednatele, pokud Objednatel takové příkazy udělí.

V rámci pojištění Zhotovitele navrhujeme upravit tak, aby nenastala situace, kdy by měl Zhotovitel sice nějaké pojištění sjednáno, ale na Dílo by se vztahovala výluka. Podle obchodního rejstříku byla upravena specifikace pojistitele.

#### **V. Předání a převzetí Díla**

Bylo upřesněno právo Objednatele odmítnout převzetí Díla tak, aby vyhovovalo úpravě v občanském zákoníku a zároveň pokrylo více situací, jako např. špatný odstín střešní krytiny.

Odstranili jsme celý odst. 3. čl. V, jelikož jej považujeme za zbytečný a abychom se vyhnuli situaci, kdy by nebylo jasné, zda bylo Dílo předáno a převzato.

#### **VI. Záruční doba, odpovědnost za vady**

Záruční doba a podmínky záruky byly v původní smlouvě nastaveny vyloženě ve prospěch Zhotovitele. V rámci úprav bylo odstraněno ujednání, které bylo v rozporu s tím, že Zhotovitel poskytuje záruku (viz odst. 2 – Objednatel by musel prokázat, že má Zhotovitel porušil nějakou povinnost, což však rozhodně není v zájmu Objednatele). Zároveň byla záruční doba pro materiál sjednocena se záruční dobou stanovenou pro celé Dílo.

Také byla prodloužena záruční doba na střechu ze dvou let na dobu 5 let. V případě, že by s takovýmto prodloužením nesouhlasil Zhotovitel, doporučujeme záruční dobu sjednat minimálně na 3 roky.

Upravili jsme možnost způsobu podání reklamace o možnost podání emailem. V případě využití této možnosti doporučujeme použít při odeslání e-mailu oznámení o doručení a oznámení o přečtení e-mailu, pokud máte, tak ideálně zaručený elektronický podpis. Proces reklamace doporučujeme výrazně zkrátit změnou lhůty pro provedení prohlídky po obdržení reklamace, a to z 10 pracovních dnů na 2 pracovní dny. V původním znění smlouvy nebylo jasné určeno, jaké má Zhotovitel stanoveny lhůty pro odstranění vad, proto byly tyto lhůty specifikovány na 15 pracovních dnů při klasické reklamaci a 3 pracovní dny v případě havárie.

V původní smlouvě se Zhotovitel zříká odpovědnosti za stav hromosvodu, jeho svedení a uzemnění. V případě, že je hromosvod součástí Díla, nevidíme však důvod, proč by za něj Zhotovitel neměl nést odpovědnost.

#### **VII. Smluvní pokuty**

Při úpravě smluvních pokut tak, jak byly sjednány v původní smlouvě, by Zhotoviteli vznikl nárok na zákonný úrok z prodlení (nyní ve výši 10% p.a., tj. pro celou cenu Díla činí úrok přibližně 50,- Kč denně) a zároveň i na smluvní pokutu ve výši 500,- Kč denně. Smluvní pokuta tak byla odstraněna s odůvodněním, že Zhotovitel má nárok na zákonný úrok z prodlení, popř. při nesouhlasu Zhotovitele navrhujeme minimálně upravit tak, aby se jednalo o smluvní úrok z prodlení (nikoli smluvní pokutu) a Zhotovitel tak neměl zároveň nárok na zákonný úrok z prodlení.

K ujednání smluvní pokuty pro případ prodlení Zhotovitele s předáním Díla bylo doplněno upřesnění, že případný nárok na náhradu škody není dotčen zaplacením smluvní pokuty.

## VIII. Závěrečná ustanovení

V rámci tohoto článku jsme neshledali potřebu cokoli měnit či doplňovat.

### 4. Závěry

Kontrolovaná smlouva je v důležitých částech, jako jsou určení ceny a její splatnosti, určení Díla a dohoda na případných vícepracích a termíny pro provádění Díla neurčitá a výkladově nejasná. V částech jako je záruční doba či smluvní pokuty je sepsána výrazně ve prospěch Zhotovitele a doporučujeme upravit dle našich návrhů.

Kontrolovanou smlouvu doporučujeme uzavřít pouze za předpokladu, že budou odstraněny alespoň její nejzávažnější nedostatky, kterými jsou určení Díla a dohoda na případných vícepracích, určení a její splatnosti a termíny pro provádění Díla.

V Brně dne 25.3.2020

Kontrolu provedl: Mgr. Jindřich Mayer, advokát