

Smluvní vztahy ve výstavbě

- Smlouva patří v praxi k nejfrekventovanějším právním institutům
- Dvoustranný nebo vícestranný úkon spojený s právními důsledky
- Na základě platně uzavřených smluv vznikají závazkové právní vztahy s obsahem práva věřitele na plnění od dlužníka a povinnost dlužníka splnit závazek
- Právní úprava smluv, které se uplatňují v podnikatelské praxi je obsažena v následujících předpisech:
 - Obchodní zákoník (zák.č.513/1991 Sb. v platném znění)
 - Občanský zákoník (zák.č.40/1964 Sb. v platném znění)

Smluvní vztahy ve výstavbě

- **Obchodní zákoník** – 513/1991 Sb. upravuje:
 - **Smlouvy společenské a zakladatelské**, tj. zakládání obchodních společností (společenské smlouvy – v.o.s., k.s., s.r.o. se dvěma a více zakladateli, zakladatelská smlouva – a.s. se dvěma a více zakladateli)
 - **Smlouvy závazkové**, které jsou upravené v části III. zákona
- Obchodní právo člení smlouvy do dvou skupin:
 - **Relativní obchody** – ty obchodní smlouvy, které jsou uzavírány smluvními stranami, jimiž musí být vždy podnikatelé a je zřejmé, že se obchody týkají jejich podnikatelských činností a také ty smlouvy, které jsou uzavírány mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli jež se týkají zabezpečování veřejných potřeb (svoz komunálního odpadu, zásobování obcí pitnou vodou, údržba komunikací, provoz sociálních zařízení apod.)

Smluvní vztahy ve výstavbě

- Obchodní právo člení smlouvy do dvou skupin:
 - **Absolutní obchody** – taxativní výčet je uveden v ustanovení §261 odst. 3 zákona (smlouvy mezi zakladateli obchodních společností, o převodu členských práv a povinností v družstvu, burzovní obchody, obstarání prodeje nebo koupě cenných papírů, o úvěru, o prodeji podniku, kontrolní činnosti, tichém společenství, běžném účtu, o inkasu apod.)
- **Občanský zákoník** – zákon č. 40/1964 Sb. upravuje:
 - **Uzavírání smluv** - § 43 a násl. (principy uzavírání smluv)
 - **Smlouvy závazkové** – část VIII (druhy smluv)

Smluvní vztahy ve výstavbě

- Právní dualismus:
 - Smlouvy mezi účastníky relativních obchodů (podnikateli) se řídí obchodním zákoníkem dle § 261
 - Smlouvy mezi účastníky relativních obchodů, které jsou upraveny jen v občanském zákoníku se řídí pouze tímto zákoníkem
 - Institut volby práva – u smluv, které nespádají pod § 261 obchodního zákoníku je možno písemně se dohodnout na vztah dle tohoto obchodního zákoníku dle § 262
 - Ostatní případy dle občanského zákoníku
- Princip dispozitivnosti – lze se odchýlit od ustanovení třetí části obchodního zákoníku
- Princip kogentnosti – v § 263 je uveden výčet taxativních ustanovení od kterých se nelze odchýlit

Smluvní vztahy ve výstavbě

- Uzavírání smluv – právní úprava je obsažena v občanském zákoníku, na principu smluvního konsensu (souhlasná vůle)
- Princip při uzavírání smluv:
 - **Návrh na uzavření smlouvy** – jednostranný právní úkon jedné ze smluvních stran (nabídka, poptávka, oferta)
 - Určený jedné nebo více **konkrétním** osobám
 - Musí být dostatečně určitý (smluvní strany, předmět)
 - Musí obsahovat všechny důležité náležitosti
 - **Obsah návrhu smlouvy**
 - Náležitosti podstatné – musí být obsaženy ve smlouvě vždy a dohoda o nich je podmínkou vzniku smlouvy
 - Náležitosti pravidelné – dohoda o nich není podmínkou vzniku smlouvy, ale tyto náležitosti jsou významné z hlediska řádného plnění smlouvy
 - Náležitosti nepravidelné (nahodilé, individuální) – specifické pro každý jednotlivý smluvní vztah
 - **Z návrhu musí vyplývat vůle navrhovatele být vázán jejím obsahem v případě přijetí návrhu**

Smluvní vztahy ve výstavbě

- Akceptační lhůta – lhůta pro přijetí návrhu
 - Po tuto dobu je navrhovatel svým návrhem vázán a během jejího trvání nemůže být navrhovatelem odvolán
 - Během této lhůty musí dojít druhou stranou k přijetí návrhu, aby smlouva byla platně uzavřena
- Návrh učiněný druhé straně může navrhovatel **zrušit** (i pokud je návrh neodvolatelný) v případě, že je doručen druhé straně dříve než původní návrh nebo alespoň současně s ním
- Návrh učiněný druhé straně může navrhovatel **odvolat** v případě, že již druhá strana původní návrh má, ale ještě neodeslala přijetí návrhu (nelze odvolat v akceptační lhůtě, je-li vyjádřena jeho neodvolatelnost)

Smluvní vztahy ve výstavbě

- Návrh na uzavření smlouvy zaniká:
 - Marným uplynutím akceptační lhůty
 - Dojitím projevem o odmítnutí návrhu navrhovateli (i pokud běží akceptační lhůta)
 - Pokud není určena akceptační lhůta tak uplynutím přiměřené doby podle povahy návrhu smlouvy
 - Ústní návrh zaniká není-li přijat ihned resp. do dohodnuté doby
- V případě akceptace návrhu dojde ke smluvnímu konsensu (dohody stran)
- Kdy mluvíme o platnosti a kdy o účinnosti smlouvy?
 - V případě, že podepisujeme na shodném místě tak nabývá platnosti v okamžik oboustranného podpisu
 - V případě zaslání nastává platnost až zpětným doručením podepsané smlouvy původnímu zasílateli
 - Až od účinnosti smlouvy se lze domáhat plnění (účinnost může být i pozdější než platnost nikoliv ji předcházet)

Smluvní vztahy ve výstavbě

- Forma smluv:
 - V praxi zásadně uzavíráme smlouvy výslovně
 - Lze je rovněž uzavřít konkludentně (mlčky) – nákup v obchodě, přeprava v MHD
 - Dle zákonných ustanovení – pouze písemná forma (převody resp.nákup nemovitostí)
 - Pokud o to jedna ze smluvních stran požádá tak písemně
 - Písemně uzavřená smlouva může být měněna nebo rušena pouze písemně
- Osoby oprávněné k podpisu smluv
 - F.O.nepodnikatel – osobně (musí mít způsobilost k právním úkonům – zletilost od 18 let nebo uzavřením manželství tj.od 16 let), v zastoupení F.O., P.O. (zákonné - opatrovník nebo na základě plné moci)
 - P.O.nepodnikatel – statutární orgán i jiní pracovníci na základě pracovního zařazení, v zastoupení jinou F.O. nebo P.O.
 - F.O.podnikatel – osobně nebo v zastoupení jinou F.O., P.O.
 - P.O.podnikatel –statutární orgán (i omezeně dle OR), v zastoupení jinou F.O., P.O.

Smluvní vztahy ve výstavbě

- **Zánik smluv:**

- V praxi zjistíme, že se změnila okolnosti a není možné nebo jen obtížně možné dostát závazkům
- Smlouva je nevýhodná a přichází v úvahu lepší řešení
- Zavázaná strana své povinnosti řádně a včas neplní

- **Odstoupení od smlouvy**

- Pokud je to zákonem povoleno nebo účastníky dohodnuto ve smlouvě
- Nutno stanovit zda může odstoupit jedna nebo kterákoliv strana
- Na jakou skutečnost je odstoupení vázáno
- Forma odstoupení a okamžik nabytí účinnosti
- Může odstoupit účastník, který smlouvu uzavřel v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek (dle Obč.zákoníku)
- Při nepodstatném porušení smluvní povinnosti může strana odstoupit když protistrana nesplní své povinnosti ani v jiné lhůtě
- Odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy, nedotýká se náhrady škody vzniklé porušením smlouvy
- Může být sjednáno jako kompenzace odstupné
- Dohodou - nejjednodušší
- Zmařením účelu smlouvy - dotčená strana může odstoupit (strana která odstoupí náhradí škodu druhé straně, která jí případně vznikne)

Smluvní vztahy ve výstavbě

- Některé druhy smluv
 - Smlouva o dílo
 - Nejfrekventovanější druh smlouvy ve stavebnictví
 - Princip smlouvy: zhotovitel se zavazuje k provedení díla a objednatel za toto dílo zaplatit (realizace, projekt)
 - Může mít ústní i písemnou formu
 - Je upravena v obchodním i občanském zákoníku (odchyly v ceně, záruce)
 - Smluvní strany jsou objednatel, zhotovitel
 - Podstatné náležitosti
 - Smluvní strany
 - Předmět plnění
 - Termín plnění
 - Cena plnění
 - Pravidelné náležitosti
 - Platební a fakturační podmínky
 - Záruka za dílo
 - Sankce
 - Nepravidelné náležitosti
 - Vše ostatní individuální na daném díle

Smluvní vztahy ve výstavbě

- Některé druhy smluv
 - Kupní smlouva
 - Druhý nejfrekventovanější druh smlouvy ve stavebnictví
 - Princip smlouvy: prodávající se zavazuje dodat kupujícímu zboží a převést na něho vlastnické právo a kupující se zavazuje za toto zboží zaplatit
 - Může mít ústní i písemnou formu (vyjma nemovitost dle Obč.Z)
 - Je upravena v OZ i ObčZ
 - Smluvní strany jsou kupující a prodávající
 - Podstatné náležitosti
 - Smluvní strany
 - Předmět koupě
 - Doba dodání
 - Cena za předmět koupě
 - Pravidelné náležitosti
 - Způsob splácení
 - Sankce
 - Záruka za předmět koupě
 - Nepravidelné
 - Vše ostatní specifické k předmětu koupě

Smluvní vztahy ve výstavbě

- Některé druhy smluv
 - Mandátní smlouva
 - Jedna z velmi frekventovaných smluv ve stavebnictví
 - Princip smlouvy: mandatář se zavazuje provést pro mandanta nějakou záležitost jeho jménem (plná moc) a na jeho účet a mandant se zavazuje za tuto záležitost zaplatit
 - Může mít ústní i písemnou formu
 - Je upravena v obchodním zákoníku (podobná smlouva příkazní je obsažena v občanském zákoníku)
 - Smluvní strany jsou mandant a mandatář
 - Podstatné náležitosti
 - Smluvní strany
 - Předmět záležitosti
 - Termín plnění
 - Cena za provedení záležitosti
 - Pravidelné náležitosti
 - Způsob plateb
 - Sankce
 - Záruka za předmět zajištění
 - Nepravidelné
 - Vše ostatní specifické k předmětu koupě

Smluvní vztahy ve výstavbě

- Některé druhy smluv
 - Komisionářská smlouva
 - Jedna z méně frekventovaných smluv ve stavebnictví
 - Princip smlouvy: komisionář se zavazuje provést pro komitenta nějakou záležitost svým jménem a na účet komitenta a komitent se zavazuje za tuto záležitost zaplatit
 - Může mít ústní i písemnou formu
 - Je upravena v obchodním zákoníku (podobná smlouva o obstarání věci je obsažena v občanském zákoníku)
 - Smluvní strany jsou komitent a komisionář
 - Podstatné náležitosti
 - Smluvní strany
 - Předmět záležitosti
 - Termín plnění
 - Cena za provedení záležitosti
 - Pravidelné náležitosti
 - Způsob plateb
 - Sankce
 - Záruka za předmět zajištění
 - Nepravidelné
 - Vše ostatní specifické k předmětu koupě

Smluvní vztahy ve výstavbě

- Některé další druhy smluv
 - Smlouva o koupi najaté věci (leasingová)
 - Smlouva o zřízení věcného břemene
 - Smlouva o smlouvě budoucí
 - Smlouva o uložení věci
 - Smlouva o skladování
 - Smlouva zasílatelská
 - Smlouva o půjčce
 - Smlouva o výpůjčce
 - Nájemní smlouva
 - Darovací smlouva
 - Smlouva o přepravě
 - Smlouva o nájmu a podnájmu nebytových prostor
 - A mnoho jiných i nepojmenovaných smluv