



# Rekodifikace soukromého práva: kupní smlouva a smlouva o dílo

Dne 1. ledna 2014 nabývá účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“). NOZ ruší 238 zákonů, vyhlášek a nařízení či jejich částí, mezi nimi i zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObchZ“), a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“). Změny od 1. ledna 2014 se zásadním způsobem promítnou do celé oblasti soukromého práva a nevyhnou se ani kupní smlouvě a smlouvě o dílo, kterým dále věnujeme pozornost.

NOZ sjednocuje zbytečnou dvojkolejnou úpravu kupní smlouvy a smlouvy o dílo v ObchZ a OZ a vztahuje se na všechny případy bez ohledu na to, zda je smlouva uzavírána v rámci podnikatelské činnosti či nikoli. Při úpravě kupní smlouvy a smlouvy o dílo NOZ převzal jako výchozí inspiraci ObchZ, proto se změny v NOZ týkají zejména nepodnikatelské činnosti.

Ač dle NOZ tvoří základ obou smluv ObchZ (s dílčími doplňky z OZ), některé instituty se ve srovnání s touto starou úpravou změnil. V případě kupní smlouvy se jedná o záruku za jakost, výhradu vlastnictví a zejména odpovědnost za vady, ve smlouvě o dílo se vedle odpovědnosti za vady, která je až na některá specifika totožná s odpovědností za vady podle kupní smlouvy, změnilo nabytí vlastnictví k dílu, pokud se jedná o věc, dále okamžik dokončení díla či možnost prodeje nepřevzatého díla.

## Jak to bude s již uzavřenými smlouvami

Podle přechodných ustanovení (§ 3028 odst. 3 NOZ) platí, že není-li stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv **uzavřených přede dnem nabytí účinnosti NOZ, dosavadními právními předpisy**. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti.

Jinými slovy – již uzavřené kupní smlouvy a smlouvy o dílo se budou řídit původními právními předpisy, tedy OZ či ObchZ. Jedinou výjimkou jsou obecná ustanovení NOZ (část první hlava I NOZ, tedy §1 až §14), která se podle §3030 NOZ použijí i na práva a povinnosti, která se posuzují podle dosavadních právních předpisů. Jde o základní principy soukromého práva, které byly vesměs dovozovány

judikaturou. Lze nicméně upozornit na ujednání o základních zásadách soukromého práva (§3 NOZ – smlouvy mají být plněny, atd.), na princip, že nikdo nesmí těžit ze své nepoctivosti nebo protiprávního činu (§6 NOZ) a dále na domněnku, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře, tedy NOZ předpokládá a presumuje dobrou víru a poctivé jednání, pokud se neprokáže opak (§7 NOZ).

## Kupní smlouva

---

Jedna z podstatných změn v kupní smlouvě dle NOZ se týká nově koncipované **odpovědnosti za vady**.

Rozhodujícím kritériem práva kupujícího z odpovědnosti za vady je nově pouze intenzita porušení smluvní povinnosti dodat bezvadné plnění, nikoli odstranitelnost vady, jako tomu bylo v případě zboží prodaného v obchodě podle OZ. V souladu se starou úpravou ObchZ je tak pouze rozhodující, zda vadou došlo k podstatnému porušení smlouvy, či pouze k nepodstatnému porušení smlouvy.

NOZ upravuje odpovědnost za vady při prodeji movitých věcí a odchylky pro věci nemovité.

Při podstatném porušení kupní smlouvy na movitost má kupující podle § 2106 odst. 1 NOZ na výběr mezi (i) dodáním nové či chybějící věci, (ii) opravou věci, (iii) přiměřenou slevou z kupní ceny a (iv) odstoupením od smlouvy.

Při nepodstatném porušení kupní smlouvy, nebo pokud kupující nezvolí včas jeden z uvedených způsobů při podstatném porušení smlouvy, má kupující právo na odstranění vad, anebo na přiměřenou slevu z kupní ceny. Pokud kupující zvolí odstranění vad a prodávající ji neodstraní včas či ji odmítne odstranit, může kupující od smlouvy odstoupit, nebo požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny.

Při nepodstatném porušení kupní smlouvy na movitost však má i prodávající možnost volby, byť omezenou, neboť dokud kupující neuplatní právo na slevu z kupní ceny nebo neodstoupí od smlouvy, může sám vadu napravit tak, že kupujícímu dodá to, co chybí, nebo odstraní právní vadu (§ 2129 odst. 2 NOZ).

Zvláštní ustanovení se vztahují na prodej věcí v obchodě, s výjimkou kdy je kupujícím podnikatel a při uzavření smlouvy je z okolností zřejmé, že se koupě týká jeho podnikatelské činnosti (§ 2158 a násl. NOZ).

V souvislosti s prodejem věcí v obchodě panuje spor o to, zda nejasná úprava NOZ zachovává záruční dobu (záruku za jakost) za spotřební zboží, kterou se garantuje, že po dobu 24 měsíců bude zboží vykazovat dané vlastnosti, nebo zda ji NOZ ruší a nahrazuje 24měsíční dobou pouze pro uplatnění práv z vad, jež existovala již v době převzetí zboží (tedy že zboží již v okamžiku převzetí mělo vady, jež se v průběhu této doby pouze projeví). Ač lze mít za to, že NOZ bude spíše interpretován ve prospěch dvouleté záruční doby, s jakou se můžeme setkat dnes, její zachování není zcela nesporné. Jistotu v této otázce může poskytnout bohužel až judikatura. Lze proto zcela jistě doporučit výslovné ujednání do smlouvy.

Co se týká úpravy odpovědnosti za vady při koupi nemovitostí, uplatní se odchylka obecné úpravy u staveb spojených se zemí pevným základem, neboť kupující má právo vytknout skrytou vadu do pěti

let od nabytí této stavby. Další výjimka z obecné úpravy se týká prodeje pozemku, nemá-li pozemek výměru určenou v kupní smlouvě. V tomto případě má kupující ze zákona právo na přiměřenou slevu z kupní ceny. Nemá-li však prodaný pozemek výměru zapsanou ve veřejném seznamu (typicky v katastru nemovitostí), má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, jen bylo-li to mezi prodávajícím a kupujícím ujednáno.

Proměnou prošel také samotný **institut záruky za jakost**, kterou prodávající garantuje, že prodaná věc bude vykazovat po určitou dobu dané vlastnosti.

Dle ObchZ se prodávající zaručuje za jakost z hlediska smluveného účelu nebo zaručuje, že si věc ponechá smluvené vlastnosti, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Naproti tomu NOZ v § 2113 stanoví, že se zárukou za jakost prodávající zavazuje, že věc bude po určitou dobu způsobilá k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová obvyklé vlastnosti. Nově se tak prodávající zaručuje za obvyklé vlastnosti věci a za způsobilost jejího užití k obvyklému účelu, pokud není dohodnuto jinak.

Z hlediska záruky za jakost nastala změna i v jejím sjednávání, neboť pro převzetí záruky za jakost již postačí informace o záruční době uvedená v reklamě, zatímco podle dosavadní právní úpravy ObchZ vznikala záruka za jakost na základě písemné smlouvy nebo prohlášení prodávajícího, zejména formou záručního listu, nebo vyznačením délky záruční doby nebo doby trvanlivosti či použitelnosti dodaného zboží na jeho obalu.

NOZ vyhrazuje větší prostor tzv. **vedlejších ujednáním při kupní smlouvě**, než tomu bylo doposud.

Předně NOZ zavádí větší míru neformálnosti pro vedlejší ujednání v kupní smlouvě. Dle § 2128 odst. 1 NOZ není vyžadována písemná forma ujednání o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, jakož i o ujednání o koupi na zkoušku, nemá-li však být takovým ujednáním zřízeno věcné právo k nemovité věci.

Ve srovnání se starší úpravou zasáhl NOZ významnějším způsobem do **ujednání o výhradě vlastnického práva**. Výhradou vlastnického práva (§ 2132 a násl. NOZ) se rozumí odložení nabytí vlastnického práva kupujícího až do doby, kdy jsou splněny sjednané podmínky.

Vedle možnosti uzavřít toto ujednání i ústně spočívá změna také v účincích výhrady vlastnického práva vůči věřitelům kupujícího, vůči kterým toto ujednání působí jen tehdy, bylo-li pořízeno ve formě veřejné listiny, popřípadě v písemné formě a podpisy stran byly úředně ověřeny, popř. bylo-li zapsáno do veřejného seznamu (§ 2134 NOZ).

NOZ dále z hlediska ujednání o výhradě vlastnictví konkretizuje obecné pravidlo o podstatném a nepodstatném porušení smlouvy. NOZ dispozitivně určuje, že je-li nabytí vlastnického práva kupujícím podmíněno zaplacením kupní ceny ve splátkách, nezakládá prodlení kupujícího se splátkou nepřesahující desetinu kupní ceny samo o sobě právo prodávajícího od smlouvy odstoupit a požadovat vrácení věci, pokud kupující splátku zaplatí nejpozději v době splatnosti následující splátky a společně s ní.

## Smlouva o dílo

---

V úpravě smlouvy o dílo byla v NOZ stanovena nová pravidla **nabývání vlastnictví k dílu**, pokud je dílo věcí.

NOZ v § 2599 rozděluje nabytí vlastnického práva k předmětu díla v závislosti na tom, zda je věc určena podle druhu či jednotlivě, a podle místa provedení díla.

Je-li předmětem díla věc určená jednotlivě (tj. jako individualizovaná věc), nabývá k ní vlastnické právo objednatel. Pokud však zhotovitel zpracoval věc objednatele na jiném místě než u objednatele či na jeho pozemku nebo na pozemku, který objednatel opatřil, nebo pokud je hodnota díla stejná nebo vyšší než hodnota objednatelovy zpracované věci, nabývá vlastnické právo k předmětu díla zhotovitel.

Je-li předmětem díla věc určená podle druhu (tj. věc individuálně neurčená), nabývá k ní vlastnické právo zhotovitel, pokud však zhotovitel zhotovil věc u objednatele, na jeho pozemku nebo na pozemku, který objednatel opatřil, nabývá vlastnické právo objednatel.

V návaznosti na nabytí vlastnického práva k předmětu díla vymezuje NOZ výjimky z obecné úpravy odpovědnosti za vady podle kupní smlouvy.

Nabyli-li vlastnické právo k předmětu díla objednatel a zmařili-li se dílo z důvodu, za nějž odpovídá zhotovitel, může objednatel po zhotoviteli požadovat buď vydání věci vzniklé zpracováním, anebo tuto věc odmítnout a požadovat náhradu svých věcí použitých ke zpracování. Nabyli-li vlastnické právo k věci objednatel a zmařili-li se dílo z důvodu, za nějž zhotovitel neodpovídá, může objednatel požadovat jen vydání věci vzniklé zpracováním, nahradí však zhotoviteli cenu jeho věci použité ke zpracování.

Nabyli-li zhotovitel zpracováním vlastnické právo k věci a zmařili-li se dílo z důvodu, za nějž zhotovitel odpovídá, poskytne objednateli peněžitou náhradu za jeho zpracovanou věc, anebo mu vrátí věc téhož druhu. Nabyli-li zhotovitel zpracováním vlastnické právo k věci a zmařili-li se dílo z důvodu, za nějž zhotovitel neodpovídá, nemá objednatel právo na náhradu za věc, kterou zhotoviteli předal ke zpracování. Právo z bezdůvodného obohacení tím není dotčeno.

NOZ ve smlouvě o dílo reflektuje - podobně jako v kupní smlouvě - specifika nemovitostí, a zvláště pak staveb. Vedle dalšího se týkají i kontroly stavebních prací.

Při provádění stavebních prací má už dnes objednatel **právo kontrolovat provádění díla**. Nově se však stanoví, že má objednatel právo ze zákona, aby mu zhotovitel předložil průběžného vyúčtování provedených prací a vynaložených nákladů v těch případech, kdy je cena ujednána podle jejich skutečného rozsahu.

V NOZ došlo také oproti úpravě v ObchZ k posunu z hlediska **dokončení a převzetí díla**. Dle § 2605 odst. 1 NOZ je dílo dokončeno, až je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu. Objednatel nemá dle § 2628 NOZ právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují.

Objednatel je dle NOZ povinen dokončené dílo převzít, a to buď s uvedením výhrad, anebo bez výhrad. Převzetí dokončeného díla bez výhrad má zásadní vliv na odpovědnost za vady díla, neboť objednateli pak soud nepřizná právo ze zjevné vady díla, namítne-li zhotovitel, že právo nebylo uplatněno včas.

NOZ současně zakotvuje **institut svépomocného prodeje**, na základě něhož může zhotovitel dílo, jedná-li se o věc, prodat vhodným způsobem na účet objednatele, nepřevezme-li objednatel tuto věc

bez zbytečného odkladu poté, co dílo mělo být dokončeno; a bylo-li dokončeno později, pak bez zbytečného odkladu po vyrozumění o dokončení díla. Nebrání-li tomu povaha věci, zhotovitel vyrozumí objednatele o zamýšleném prodeji a stanoví mu náhradní lhůtu k převzetí věci, avšak ne kratší než jeden měsíc. Zhotovitel může takto prodat věc na účet objednatele i bez vyrozumění, nehlásí-li se neznámý nebo nesnadno dosažitelný objednatel o dílo po dobu delší než šest měsíců, popřípadě, brání-li tomu povaha věci, nehlásí-li se objednatel o věc po dobu přiměřenou její povaze.

## Shrnutí

---

NOZ slučuje úpravu kupní smlouvy a smlouvy o dílo do jednoho předpisu, což pomáhá větší přehlednosti.

Bezprostředně po předpokládaném nabytí účinnosti NOZ dne 1. ledna 2014 je třeba vzít v potaz, že se nelze bez dalšího plně spoléhat na navyké postupy, byť většina základních ustanovení obou smluv zůstává zachována.

Velká část změn v obou smlouvách má tzv. dispozitivní charakter, což znamená, že je možné se od nich dohodou smluvních stran odchýlit.

Pozor je třeba dát zejména při uzavírání kupních smluv a smluv o dílo, které by se doposud řídily OZ, neboť základem jak pro smlouvu o dílo, tak pro kupní smlouvu dle NOZ je úprava ObchZ. To se týká nejen uzavírání smluv nepodnikateli, ale i např. kupní smlouvy k nemovitosti, kterou ObchZ jako zvláštní typ smlouvy neupravuje.

Zásadnější změny v NOZ oproti staré úpravě se týkají následků odpovědnosti za vadu jak u kupní smlouva, tak i u smlouvy o dílo. U kupní smlouvy se dále změnila tzv. vedlejší ujednání a institut záruky za vady. Ve smlouvě o dílo je odlišně upraveno dokončení a převzetí díla a svépomocný prodej.



PODPORUJEME NADAČNÍ FOND ADVOKÁTI DĚTEM  
[www.advokatidetem.cz](http://www.advokatidetem.cz)

*Informace obsažené v tomto bulletinu jsou pouze obecného charakteru s cílem poskytnout orientační přehled o aktualitách ze soudních rozhodnutí. Tento bulletin by proto neměl být bez dalšího používán jako podklad pro přijímání podnikatelských ani jiných rozhodnutí a konkrétní informace vztahující se k tématům uvedeným v tomto bulletinu by měly být konzultovány dříve, než na jejich základě bude učiněno příslušné rozhodnutí.*

© 2013 DRV Legal, s.r.o.