

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE  
OBCHODNÁ FAKULTA**

Evidenčné číslo: 102006/I/2022/36122163608779012

**ZODPOVEDNOSŤ ZA VADY DIELA**

**Diplomová práca**

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE  
OBCHODNÁ FAKULTA**

**ZODPOVEDNOSŤ ZA VADY DIELA**

**Diplomová práca**

**Študijný program:** marketingový a obchodný manažment

**Študijný odbor:** ekonómia a manažment

**Školiace pracovisko:** katedra obchodného práva

**Vedúci záverečnej práce :** JUDr. Ing. Martin Winkler, PhD.

**Bratislava 2022**

**Bc. Lenka Lodomirjaková**

### **ČESTNÉ VYHLÁSENIE**

Čestne vyhlasujem, že som diplomovú prácu vypracovala samostatne, že som uviedla všetku použitú literatúru, a že text diplomovej práce sa zhoduje s jeho elektronickou verziou.

## **POĎAKOVANIE**

Úprimne ďakujem svojmu vedúcemu záverečnej práce JUDr. Ing. Martinovi Winklerovi PhD. za cenné odborné rady, usmernenie a pomoc pri písaní mojej práce a trpezlivosť.

## **ABSTRAKT**

LADOMIRJAKOVÁ, Lenka: *Zodpovednosť za vady diela*. - Ekonomická univerzita v Bratislave. Obchodná fakulta; katedra marketingu. – Vedúci záverečnej práce: JUDr. Ing. Martin Winkler PhD. – Bratislava: OF EU, 2022, 62 s.

Záverečná práca je vypracovaná na tému *Zodpovednosť za vady diela*. Obsahom práce je analýza väd diela a zodpovednosti za vady diela v slovenskom právnom poriadku. Porušenie povinnosti zhotoviteľa plniť riadne priznáva objednávateľovi nároky z väd diela, pričom Obchodný zákonník rozlišuje podstatné a nepodstatné porušenie zmluvných podmienok. Práca tieto nároky analyzuje a poskytuje komplexný pohľad na túto problematiku aj podmienky uplatnenia jednotlivých nárokov. V práci je venovaná samostatná časť postaveniu objednávateľa a zhotoviteľa. V kontexte získaných informácií v závere práca analyzuje konkrétne ustanovenia zmluvy a navrhuje úpravy využiteľné pri koncepčných praktických úpravách ďalších zmlúv o dielo.

### **Kľúčové slová:**

zodpovednosť za vady diela, zmluva o dielo, vada diela, zmluvné podmienky FIDIC, zmluvná pokuta, odstúpenie od zmluvy, zmluvné strany

## **ABSTRACT**

LADOMIRJAKOVÁ, Lenka: Liability for defects in the work. – University of Economics in Bratislava. Faculty of Commerce; Department of Business Law. - – Thesis supervisor: JUDr. Ing. Martin Winkler PhD. – Bratislava: OF EU, 2022, 62 p.

The master thesis is dealing with the topic Liability for defects in the work. The content of the thesis is an analysis of the defects of the work and liability for defects in the work according to the Slovak legal system. Violation of the contractor's obligation to perform work properly grants the client claims arising from defects in the work, while the Commercial Code distinguishes between significant and non-significant breach of contract. The work analyzes these claims and provides a comprehensive view on this issue and the conditions for the application of individual claims. The work is devoted to a separate position of the customer and the contractor. In the context of the information obtained, the work analyzes the specific parts of the contract and proposes adjustments that can be used in the conceptual and practical adjustments of other contracts for work.

Key words:

liability for defects in contract for work, contract for work, defect in contract for work, contract conditions FIDIC, contractual penalty, withdrawal from the contract, contracting parties

## OBSAH

Úvod.....	8
1 Zodpovednosť za vady diela v slovenskom právnom poriadku.....	10
1.1 Občiansky zákonník.....	10
1.2 Obchodný zákonník .....	12
1.3 Zmluvné podmienky FIDIC.....	12
1.4 Zmluva o dielo .....	16
1.5 Podstatné náležitosti zmluvy.....	18
1.5.1 Opis predmetu plnenia.....	18
1.5.2 Dohoda o cene .....	19
1.6 Vady diela .....	21
1.7 Druhy vád diela .....	22
1.7.1 Vady akosti a prevedenia diela.....	23
1.7.2 Vady množstva .....	24
1.7.3 Vady obalu a iných opatrení potrebných na prepravu.....	24
1.7.4 Prevzatie diela .....	25
1.7.5 Zmluvný claim – práce navyše .....	25
1.8 Liberačné dôvody zodpovednosti za vady diela .....	26
1.8.1 Právne vady .....	27
1.9 Záručná doba .....	27
1.10 Právne nároky z vád diela .....	28
1.10.1 Nároky z podstatného porušenia zmluvy o dielo .....	29
1.10.2 Nároky z nepodstatného porušenia zmluvy o dielo.....	29
1.10.3 Zádržné.....	32
1.11 Zodpovednosť za škodu, nárok na náhradu škody .....	33
1.11.1 Zmluvná pokuta.....	33
2 Postavenie zhotoviteľa v súvislosti s vadou diela .....	35

2.1	Nevhodné materiály prevzaté od objednávateľa .....	35
2.2	Zhotovenie diela na základe pokynov objednávateľa .....	35
2.3	Subdodávateľ .....	35
2.4	Poistenie .....	36
3	Postavenie objednávateľa v súvislosti s vadou diela.....	37
3.1	Kontrola vykonávania diela .....	37
3.2	Spolupôsobenie objednávateľa pri vykonávaní diela.....	37
3.3	Prevzatie diela .....	38
3.4	Uhradenie ceny za dielo .....	39
3.5	Zodpovednosť za vady projektovej dokumentácie .....	40
4	Ciele a metodika práce a metódy skúmania .....	42
4.1	Cieľ práce .....	42
4.2	Metodika práce a metódy skúmania.....	42
4.2.1	Charakteristika objektu skúmania .....	42
4.2.2	Pracovné postupy .....	42
4.2.3	Spôsob získavania údajov a zdroje.....	43
4.2.4	Použité metódy vyhodnotenia a interpretácie výsledkov .....	43
5	Analýza ustanovení konkrétnej zmluvy z pohľadu zodpovednosti za vady diela a návrh úprav .....	44
5.1	Analýza jednotlivých ustanovení zmluvy a návrhy opatrení .....	47
	Záver .....	56
	Zoznam použitej literatúry .....	58

## Úvod

Problematika obchodnoprávných vzťahov založených zmluvou o dielo je rozsiahla a zložitá. V praxi môže byť takouto zmluvou upravený vzťah medzi objednávateľom a zhotoviteľom pri širokom diapazóne diel od jednoduchých, finančne menej náročných diel po obrovské a zložité investičné projekty. So zvyšujúcim sa rozsahom a zložitosťou projektu sa zvyšuje nákladovosť a zároveň aj možnosť chýb a nedorozumení, ktoré môžu vzniknúť. Je preto dôležité už v samotnej zmluve o dielo z dôvodu právnej istoty a predchádzaniu nedorozumení vymedziť práva a povinnosti zmluvných strán a venovať dostatočnú pozornosť aj otázkami zodpovednosti za vady, ktoré by mohli na diele vzniknúť.

Cieľom našej práce bolo analyzovať problematiku právnej úpravy zodpovednosti za vady diela v slovenskom právnom poriadku a zároveň nárokov, ktoré vyplývajú z týchto vád. Diplomovú prácu sme z hľadiska logickej štruktúry rozčlenili do piatich kapitol. Prvá kapitola analyzuje právnu úpravu zodpovednosti za vady diela v slovenskom právnom poriadku. Zaoberali sme sa vadami diela v kontexte Občianskeho a Obchodného zákonníka a zároveň aj poukázaním na možnosť využiť obchodné podmienky FIDIC, čiže podmienky vypracované odbornými alebo záujmovými organizáciami v zmysle § 273 ods. 1 Obchodného zákonníka. Následne sme špecifikovali vady, ktoré môžu vzniknúť. Nároky z vád diela právna úprava rozčleňuje podľa toho, či ide o podstatné alebo nepodstatné porušenie zmluvy o dielo. V tomto kontexte sme popísali nároky, ktoré môžu objednávateľovi vzniknúť. Z pohľadu zodpovednosti za vady diela vidíme ako veľmi dôležitú otázku zabezpečenia záväzku zhotoviteľa vykonať dielo riadne a v prípade porušenia tejto povinnosti niesť zodpovednosť za vady diela. Preto sme sa dotkli aj otázky zádržného, ktoré je v praxi používané na zabezpečenie záväzkov z vád diela. Keďže Obchodný zákonník nevyklučuje popri nárokoch z vád diela aj nárok na zmluvnú pokutu, resp. nárok na náhradu škody, v prvej kapitole sme sa venovali aj tejto otázke.

V druhej a tretej kapitole sme sa venovali špecifickému postaveniu objednávateľa a zhotoviteľa z pohľadu vád diela.

Štvrtá kapitola popisuje metodiku práce a metódy skúmania využité pri práci.

V záverečnej kapitole sme analyzovali ustanovenia reálnej vzorovej zmluvy o dielo používanej spoločnosťou A v kontexte zodpovednosti za vady diela a na základe získaných poznatkov a navrhli praktické úpravy pre budúce využitie pri príprave zmlúv o dielo. Z analýzy zmluvy zároveň vyplynula myšlienka zmeny štruktúry a usporiadania zmluvy, ktorú sme odporučili využiť pri tvorbe nasledujúcich zmlúv.

Podkladom pre vypracovanie práce boli pre nás najmä monografie z oblasti obchodných záväzkových vzťahov, zmluvných vzťahov, odborná literatúra k zmluve o dielo, zodpovednosti za vady diela, ďalej tiež zákony s komentármi a internetové články. V práci sme aplikovali aj vlastné poznatky z praxe.

# 1 Zodpovednosť za vady diela v slovenskom právnom poriadku

V slovenskom právnom poriadku upravujú problematiku zmluvy o dielo dva základné kódexy – občianskoprávnu úpravu, vychádzajúcu zo zákona č. 40/1964 Zb. obsahuje Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a obchodnoprávnu úpravu obsahuje zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“). Obidva právne kódexy obsahujú úpravu zmluvy o dielo, avšak používajú vo svojich ustanoveniach odlišné princípy. Hlavným rozdielom je povaha subjektov, ktoré vstupujú do zmluvného vzťahu. Zatiaľ čo občianskoprávna úprava sa týka vzťahov medzi fyzickými osobami nepodnikateľmi, obchodnoprávna úprava, ktorá (s výnimkou tzv. absolútnych a fakultatívnych obchodov) upravuje právne vzťahy medzi podnikateľmi, resp. podnikateľom na jednej strane a subjektom verejného práva na strane druhej. Zákonodarca kladie v prípade obchodnoprávných záväzkových vzťahov na zmluvné strany vyššie nároky, pokiaľ ide o odbornosť a právne povedomie.

§ 1 ods. 2 Obchodného zákonníka ustanovuje, že „právne vzťahy uvedené v odseku 1 sa spravujú ustanoveniami tohto zákona. Ak niektoré otázky nemožno riešiť podľa týchto ustanovení, riešia sa podľa predpisov občianskeho práva. Ak ich nemožno riešiť ani podľa týchto predpisov, posúdia sa podľa obchodných zvyklostí, a ak ich niet, podľa zásad, na ktorých spočíva tento zákon.“ Z uvedeného vyplýva, že právne vzťahy, ktoré nie sú upravené v Obchodnom zákonníku, sa subsidiárne spravujú podľa Občianskeho zákonníka. Lukáčka a kol.<sup>1</sup> vo svojej monografii podrobné vysvetľujú historický vývoj zodpovednosti za vady diela a rozoberajú dôvody zmien, ktorými právna kodifikácia v tejto oblasti prešla od úpravy v rímskom práve až po súčasnosť. Tieto historické súvislosti však pre potreby našej práce nie sú také podstatné, ako úprava *de lege lata*.

Táto dualita v spôsobuje v praxi množstvo aplikačných problémov.

## 1.1 Občiansky zákonník

Občianskoprávna úprava vychádza zo zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“). Ak ide o spotrebiteľskú

---

<sup>1</sup> LUKÁČKA, P. - DUFALOVÁ, L. - LENHARTOVÁ, K. Zodpovednosť za vady diela. Bratislava: Wolters Kluwer, 2016. 187 s. ISBN 978-808168-416-6.

zmluvu podľa § 52 Občianskeho zákonníka, účastníkmi takéhoto vzťahu je na jednej strane podnikateľ a na druhej strane spotrebiteľ, čiže predmetom nie je obchodná spolupráca. Právna úprava v tomto smere pamätá na ochranu jednej zo zmluvných strán, ktorá je považovaná za slabší článok, a teda spotrebiteľ. Občiansky zákonník nestanovuje písomnú formu uzatvorenia zmluvy, avšak v prípade, že nejde o vykonanie diela na počkanie, zhotoviteľ je povinný písomne potvrdiť uzatvorenie zmluvy od dielo

Právna úprava zmluvy o dielo podľa Občianskeho zákonníka je ustanovená v § 631 až § 634.

Podľa Občianskeho zákonníka môžeme hovoriť o zákonnej zodpovednosti a záručnej zodpovednosti. Určujúcim faktorom je pri rozlišovaní zákonnej a záručnej zodpovednosti moment odovzdania diela.

V zmysle § 499 Občianskeho zákonníka „kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že vec v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali, a že vec nemá právne vady“. Hovoríme o zákonnej zodpovednosti. Tento zákon ustanovil v § 508 ods. 2 výnimku, pričom definuje, že „vada, ktorá sa prejaví do šiestich mesiacov odo dňa prevzatia plnenia, sa považuje za vadu, ktorá bola už v deň prevzatia“.

Lukáčka<sup>2</sup> hovorí o členení na 3 typy záručnej zodpovednosti:

- a) zákonná záručná zodpovednosť,
- b) zmluvná záručná zodpovednosť,
- c) jednostranné vyhlásenie dodávateľa.

Občiansky zákonník v § 619 až 620 definuje zákonnú záručnú zodpovednosť, pričom túto nie je možné obmedziť. §645 až 646 Občianskeho zákonníka definuje zákonnú záručnú zodpovednosť pri špeciálnom type zmluvy, a to pri zmluve o zhotovení veci na zákazku. Následne je zákonná záručná zodpovednosť definovaná odlišne v zmluve o oprave a úprave veci v § 653 až 654 Občianskeho zákonníka.

Hovoríme o objektívnej zodpovednosti s možnosťou liberácie. Primárne je za vady na zhotovovanom diele zodpovedný zhotoviteľ a táto zodpovednosť mu vyplýva priamo zo zákona. Existuje však niekoľko liberačných dôvodov, ktoré ho jeho zodpovednosti zbavujú. Tieto dôvody sa budeme bližšie venovať v samostatnej časti.

---

<sup>2</sup> LUKÁČKA, P. - DUFALOVÁ, L. - LENHARTOVÁ, K. Zodpovednosť za vady diela. Bratislava: Wolters Kluwer, 2016. 187 s. ISBN 978-808168-416-6.

## 1.2 Obchodný zákonník

Obchodno-závazkový vzťah medzi zmluvnými stranami, ktoré konajú v rámci svojej podnikateľskej činnosti sa riadi Obchodným zákonníkom, pričom hovoríme o relatívnom obchode. Obchodnoprávna úprava vychádza zo zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“). Účastníkmi takéhoto vzťahu sú podnikatelia, resp. podnikateľ a subjekt verejného práva. Obchodný zákonník v § 1 ods. 1 uvádza, že „tento zákon upravuje postavenie podnikateľov, obchodné záväzkové vzťahy, ako aj niektoré iné vzťahy súvisiace s podnikaním“. Obchodný zákonník v duchu základných zásad obchodného práva a zmluvnej voľnosti, ponecháva zmluvným stranám širokú dispozitívnu voľnosť v jednotlivých dojednaniach. Obchodný zákonník na rozdiel od občianskoprávnej úpravy predpokladá istý vyšší stupeň právneho povedomia zmluvných strán.

Obchodný zákonník rozlišuje zodpovednosť za vady a zmluvnú záručnú zodpovednosť.

Zákon ponecháva zmluvným stranám istú voľnosť a aj keby neboli splnené podmienky § 261 ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka, povoľuje dohodnúť si postup pri zmluve podľa Obchodného zákonníka podľa § 262 Obchodného zákonníka. To znamená, že aj dve fyzické osoby nepodnikatelia alebo fyzická osoba nepodnikateľ na jednej strane a podnikateľ alebo subjekt verejného práva na druhej strane môžu uzatvoriť zmluvu o dielo uplatnením Obchodného zákonníka. Táto voľba však musí byť výslovne písomne dohodnutá a zároveň je potrebné mať na pamäti, že všetky právne normy kogentného charakteru, ktoré chránia spotrebiteľa, je nutné rešpektovať.

Podľa § 563 ods. 2 Obchodného zákonníka „pre záruku za akosť diela inak platia primerane ustanovenia § 429 až 431“, čiže ustanovenia týkajúce sa kúpnej zmluvy.

## 1.3 Zmluvné podmienky FIDIC

Podľa § 273 ods. 1 až 3 Obchodného zákonníka „časť obsahu zmluvy možno určiť aj odkazom na všeobecné obchodné podmienky vypracované odbornými alebo záujmovými organizáciami alebo odkazom na iné obchodné podmienky, ktoré sú stranám uzavierajúcim zmluvu známe, alebo k návrhu priložené“. Z uvedeného vyplýva, že tieto zmluvné podmienky dokonca nemusia byť priamo súčasťou zmluvy o dielo a postačí, ak na ne zmluva iba odkazuje.

V oblasti úpravy zmluvných podmienok v stavebníctve sú významnými dokumentami zmluvné podmienky FIDIC. Ide o dokumenty vypracované Medzinárodnou federáciou konzultačných inžinierov (*Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils*) so sídlom v Ženeve. Ide o štandardné formuláre zmlúv o dielo a dohôd, ktoré majú za úlohu upraviť vzťahy medzi objednávateľmi a zhotoviteľmi diela v stavebnej praxi so zámerom rozložiť vyvážené riziká medzi objednávateľom a zhotoviteľom za podmienky dosiahnuť najlepšiu možnú kvalitu diela. Z ekonomického pohľadu zase podmienky sledujú dva základné ciele, a to zníženie nákladov a zamedzenie plytvania zdrojmi. Treba poznamenať, že tieto podmienky nie sú zákonnou úpravou, a teda nie sú záväzné bez ďalšieho kroku, čiže zmluvné strany pre ich záväznosť musia v zmluve stanoviť, že budú postupovať podľa nich. V priebehu rokov sa tieto formuláre vyvíjajú a reagujú na celkový vývoj stavebnej praxe, pričom najnovšie vydania už reflektujú aj podstatné otázky riadenia udržateľnosti projektov, otázky ochrany životného prostredia, riadenia integrity a ďalšie. Treba podotknúť, že i keď FIDIC vydá inovované podmienky, neznamená to, že sú automaticky zrušené predchádzajúce verzie. I naďalej je možné postupovať podľa starších vydaní a Tkáč dokonca uvádza, že „zmluvné strany tak teda majú možnosť zvoliť si vo svojom individuálnom záväzkovo právnom vzťahu aj starší typ FIDIC zmluvných podmienok. Tak sa tomu deje štandardne napríklad na Blízkom východe. V tejto oblasti sa stále používa staršia verzia Červenej knihy, zosúladená s islamským právom platiacim v uvedenom regióne“<sup>3</sup> Historicky prvé zmluvné podmienky boli vypracované v roku 1957, keď vznikla Červená kniha. Farebné označenia jednotlivých kníh je odvodené od farebného loga uvedeného na obálke. Podľa jednotlivých farieb sa potom odlišuje aj povaha zmluvných podmienok upravených v tej-ktorej knihe. Doteraz najväčšia úprava týchto podmienok bola vydaná v roku 1999, kedy boli vydané 4 typy zmluvných podmienok.

Medzi najčastejšie využívané zmluvné podmienky FIDIC na Slovensku a v Českej republike patrí červená a žltá kniha.<sup>4</sup>

Červená kniha rozoberá zmluvné podmienky v prípade postupu, kedy objednávateľ dodá projektovú dokumentáciu a zhotoviteľ postupuje podľa tohto projektu. Hovoríme o metóde tzv. generálneho dodávateľa, pri ktorom projektovú dokumentáciu pre dielo

---

<sup>3</sup> TKÁČ, J. 2013. Aplikácia FIDIC zmluvných podmienok v slovenskom právnom poriadku. Bratislava: Wolters Kluwer, 2013. s. 3. ISBN 978-80-8078-619-9.

<sup>4</sup> OLERÍNY, M. 2020. Claim manažment v stavebnej praxi. Bratislava: Wolters Kluwer, 2020. 410 s. ISBN 978-80-571-0213-7.

spracúva objednávateľ a taktiež za ňu v prevažnej miere zodpovedá. Výsledná cena pri tomto type zmluvy je stanovená na základe merania skutočne vykonaných prác. Pokiaľ ide o rozloženie rizika medzi objednávateľom a zhotoviteľom, toto je v zmysle podmienok červenej knihy FIDIC podstatne viac rozložené ako pri iných typoch zmlúv.

V kontexte výstavbového projektu využívajúceho červenú knihu je možné využiť Podzhotoviteľskú zmluvu na výstavbu.<sup>5</sup> Zmluva podrobne definuje vzťahy zhotoviteľa a jeho subdodávateľov najmä v oblasti prenesenia rizík na subdodávateľa. V podstate kopíruje zmluvu o dielo medzi objednávateľom a zhotoviteľom a aplikuje dohodnuté podmienky na zmluvný vzťah medzi zhotoviteľom a subdodávateľmi s výnimkou skrátenia lehôt na informovanie zhotoviteľa.

Žltá kniha upravuje zmluvné podmienky, keď zhotoviteľ zabezpečuje projektovanie a zároveň aj stavbu. Žltá a červená kniha sa do veľkej miery zhodujú čo do štruktúry, rozdielom je prenesenie rizika za projektovú dokumentáciu na zhotoviteľa, keďže je jej zabezpečenie v kompetencii zhotoviteľa. Objednávateľ špecifikuje základné náležitosti a účel, na ktorý bude dielo slúžiť. V tomto prípade nehovoríme o meranom type zmluvy, pretože cena za dielo je stanovená paušálne. Úpravy ceny v dôsledku rôznych prác, ktoré sa vyskytnú v priebehu zhotovovania diela sú predmetom rokovaní a riziko za navýšenie nákladov a náklady súvisiace s projektovou dokumentáciou nesie prevažne zhotoviteľ.

Strieborná kniha rozoberá alternatívu, keď je zodpovednosť za celé dielo zmluvne presunutá na plecía zhotoviteľa, čiže ten zabezpečuje projektovanie aj celú stavbu a zodpovedá za jej funkčnosť – určujúcim faktorom v tomto prípade je iba zámer objednávateľa.

Zelená kniha predstavuje zjednodušenie zmluvných podmienok pre stavby menšieho rozsahu a obsahuje iba základné nastavenia zmluvného vzťahu. Vychádza z červenej knihy a je z hľadiska kapitálovej náročnosti určená pre malé projekty. Najnovšie vydanie je z roku 2021.

Zlatá kniha vznikla na základe požiadavky zaviesť istú uniformitu v oblasti budovania projektov PPP. Zhotoviteľ je zodpovedný za projektovanie, zhotovenie diela a následne za prevádzkovanie a údržbu diela. Významnou odlišnosťou voči napr. žltej knihe,

---

<sup>5</sup> KUPKOVÁ, L. Prečo používať zmluvné podmienky FIDIC. [online]. In. epravo.sk. Bratislava: EPRAVO Group, 06.09.2018. [cit. 06.11.2021]. Dostupné na: [www.epravo.sk/top/clanky/preco-pouzivat-zmluvne-podmienky-fidic-4208.html](http://www.epravo.sk/top/clanky/preco-pouzivat-zmluvne-podmienky-fidic-4208.html).

zo štruktúry ktorej vychádza, je vytvorenie fondu obnovy zariadenia, ktoré slúži na úhradu nákladov na obnovu opotrebovaných častí zariadenia, alebo napr. zadržanie časti platby zhotoviteľovi, ak dielo nie je správne udržiavané.

Smaragdová kniha je špecificky venovaná zmluvným podmienkam pri podzemných prácach.

Biela kniha sa zaoberá špecifickosťou vzťahov medzi objednávateľom a stavebným dozorom alebo projektantom. V tejto súvislosti je však potrebné zdôrazniť, že nehovoríme o stavebnom dozorovi, ktorý je definovaný v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „Stavebný zákon“), ale o osobe, ktorá pre objednávateľa vykonáva dohľad nad postupom stavebných prác, zvyčajne je zamestnancom objednávateľa, prípadne túto činnosť vykonáva na základe mandátnej zmluvy, objednávateľ ju platí a z jeho poverenia vykonáva kontrolné činnosti a v prípade potreby operatívne rozhoduje v sporných záležitostiach<sup>6</sup>. Nazýva sa aj technický dozor objednávateľa.

Aplikácia zmluvných podmienok FIDIC je v zahraničí oveľa bežnejšia, ako na Slovensku. Ktorý typ zmluvných podmienok bude použitý pri konkrétnej zmluve závisí podľa Preinerovej<sup>7</sup> od viacerých faktorov. Ide najmä o zložitosť projektu, typu stavby a v neposlednom rade aj od miery kontroly objednávateľa, ktorú chce mať pri výstavbe diela.

V Slovenskej republike vydáva autorizovaný preklad zmluvných podmienok Slovenská asociácia konzultačných inžinierov (SACE). Asociácia však v publikácii upozorňuje, že v prípade rozporu pôvodnej (anglickej) verzie a jej slovenského ekvivalentu má prednosť pôvodná verzia.

Každá kniha obsahuje vo svojom úvode definíciu všetkých súvisiacich pojmov, následne opisuje podrobne práva a povinnosti osôb zainteresovaných do prípravy a realizácie diela a následne aj ďalšie detaily spojené s realizáciou diela. Vo väčšine formulárov FIDIC existuje predvolená hierarchia dokumentov tvoriacich zmluvu. Poradie priority jednotlivých dokumentov je záväzná, avšak zmluvné strany sa môžu v osobitných podmienkach dohodnúť, že ich poradie záväznosti zmenia. Hierarchia je uvedená nižšie

---

<sup>6</sup> TKÁČ, J. 2013. Aplikácia FIDIC zmluvných podmienok v slovenskom právnom poriadku. Bratislava : Wolters Kluwer, 2013. 244 s. ISBN 978-80-8078-619-9.

<sup>7</sup> PREINEROVÁ HALADEJOVÁ, P. Zodpovednosť za faktické vady diela v obchodnoprávných vzťahoch. [online]. Dizertačná práca. Bratislava: Univerzita Komenského v Bratislave. Právnická fakulta, 2019. [cit. 15.09.2021] Dostupné na: <https://opac.crzp.sk/?fn=detailBiblioForm&sid=E90F038DF6A63573E1B49A5D0CE5&seo=CRZP-detail-kniha>.

a v prípade nesúladu má prednosť prvý dokument v zozname<sup>8</sup>:

Zmluva o dielo v zmysle Červenej knihy	Zmluva o dielo v zmysle Žltej knihy
1. zmluva o dielo	1. zmluva o dielo
2. oznámenie o prijatí ponuky (formálne prijatie ponuky dodávateľa, ktoré znamená vytvorenie zmluvy)	2. oznámenie o prijatí ponuky
3. ponukový list	3. ponukový list
4. osobitné zmluvné podmienky	4. osobitné zmluvné podmienky
5. všeobecné podmienky FIDIC	5. všeobecné podmienky FIDIC
6. technické špecifikácie	6. požiadavky objednávateľa
7. výkresy	7. formuláre
8. formuláre a všetky ďalšie dokumenty, ktoré sú súčasťou zmluvy	8. návrh zhotoviteľa a ďalšie dokumenty

Tabuľka 1 Hierarchia dokumentov podľa zmluvných podmienok FIDIC – vlastné spracovanie podľa Tkáča

Ako vidíme v tabuľke, základné dokumenty, ktoré sú súčasťou zmluvy o dielo sú rovnaké. Odlišnosť niektorých ďalších dokumentov, ktoré sú súčasťou zmluvy o dielo je spôsobená rozdielnou koncepciou jednotlivých kníh a teda tým, kto dielo projektuje.

## 1.4 Zmluva o dielo

„Aj keby sme staré rímske *pacta sunt servanda* opakovali na každej strane tejto publikácie, nebolo by to pričasto“<sup>9</sup> uvádza Mamojka vo svojej publikácii. Tvrdenie, s ktorým nie je možné nesúhlasiť. Čím kvalitnejšie je pripravená zmluva, čím menej vopred nevyjasnených oblastí je súčasťou zmluvy, tým kvalitnejší aj zmluvný vzťah a spokojnosť oboch strán.

Právna úprava zmluvy o dielo je zakotvená jednak v Občianskom zákonníku, rovnako aj v Obchodnom zákonníku. Lukáčka<sup>10</sup> uvádza, že „právne vzťahy založené zmluvou o dielo spadajúce pod režim Občianskeho zákonníka budú menej komplikované ako právne vzťahy založené zmluvou o dielo v obchodnoprávnom režime“.

<sup>8</sup> TKÁČ, J.. Aplikácia FIDIC zmluvných podmienok v slovenskom právnom poriadku. Bratislava: Wolters Kluwer, 2013. 243 s. ISBN 9788080786199.

<sup>9</sup> MAMOJKA, M. Zmluvné umenie v obchodnom práve. Bratislava: Wolters Kluwer (predtým Iura Edition), 2014. s. 8. ISBN 978-80-8168-122-6.

<sup>10</sup> LUKÁČKA, P. - DUHALOVÁ L. – LENHARTOVÁ K. Zodpovednosť za vady diela. Bratislava: Wolters Kluwer, 2016. s. 38. ISBN 978-80-8168-416-6.

V intenciách Občianskeho zákonníka hovoríme o dvoch podtypoch všeobecnej zmluvy o dielo, špecifikovaných v § 644 až § 656. Ide o zmluvu o zhotovení veci na zákazku a zmluvu o oprave a úprave veci.

Obchodný zákonník definuje zmluvu o dielo v § 536 - § 565, pričom § 536 ods. 1 uvádza, že „zmluvou o dielo sa zaväzuje zhotoviteľ vykonať určité dielo a objednávateľ sa zaväzuje zaplatiť cenu za jeho vykonanie“. Jediným kogentným ustanovením pri zmluve o dielo (aj to len sprostredkované kogentným, v nadväznosti na § 269 ods. 1) je § 536 Obchodného zákonníka, všetky ostatné ustanovenia zmluvy o dielo uzatvorenej podľa Obchodného zákonníka sú dispozitívneho charakteru a teda dávajú zmluvným stranám slobodu pri jej uzatváraní. Mamojka<sup>11</sup> upozorňuje, že najmä v porovnaní so zrušeným Hospodárskym zákonníkom absentujú v súčasnom Obchodnom zákonníku niektoré právne inštitúty a je žiadúce venovať im v zmluve o dielo dostatočnú pozornosť. Ako isté negatíva vníma napr., že „zmluva o dielo je veľmi všeobecná a nevníma nijako mimoriadne špecifiká investičnej výstavby; Obchodný zákonník neobsahuje žiadne sankcie za nesplnenie zmluvných povinností zhotoviteľa alebo objednávateľa; (...) neupravuje odovzdanie staveniska a odovzdanie časti stavby; neupravuje spísanie zápisnice o odovzdaní a prevzatí diela; neupravuje zodpovednosť za vady diela a otázky súvisiace so záručnou dobou; neupravuje vlastnícke právo k veciam použitým pri výstavbe atď.“<sup>12</sup>

Ovečková uvádza, že „v praxi sa často vyskytujú prípady, keď zmluvné strany označia zmluvu ako určitý typ zmluvy, ale obsah tomu nezodpovedá. Nemusí to znamenať neplatnosť zmluvy, lebo dôležitý je prejav vôle vyjadrený stranami v obsahu zmluvy. K zámene použitých typov zmlúv často dochádza pri zmluve o dielo a kúpnej zmluve. Pokiaľ ide o platnosť zmluvy, vždy sa vychádza z jej obsahu a posudzuje sa, či obsahuje podstatné časti konkrétneho zmluvného typu“<sup>13</sup>. V prípade výstavby a teda zhotovovaní, montáži, údržbe alebo oprave alebo úprave stavby alebo jej časti vždy hovoríme o zmluve o dielo (§ 536 ods. 2 posledná veta Obchodného zákonníka).

V tejto súvislosti je potrebné spomenúť § 265 Obchodného zákonníka, ktorý hovorí, že „výkon práva, ktorý je v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku, nepožíva

---

<sup>11</sup> MAMOJKA, M. Zmluvné umenie v obchodnom práve. Bratislava: Wolters Kluwer (predtým Iura Edition), 2014. s. 86. ISBN 978-80-8168-122-6.

<sup>12</sup> MAMOJKA, M. Zmluvné umenie v obchodnom práve. Bratislava: Wolters Kluwer (predtým Iura Edition), 2014. s. 86. ISBN 978-80-8168-122-6.

<sup>13</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). s 1198. ISBN 978-80-8168-573-6.

právnú ochranu“. Akýkoľvek zmluvný vzťah by mal rešpektovať zásadu dobrých mravov a zásadu poctivého obchodného styku a v prípade, že to tak nie je, nepožíva toto dojednanie právnú ochranu.

## 1.5 Podstatné náležitosti zmluvy

Podľa obchodného zákonníka sa nevyžaduje písomná forma zmluvy pre jej platnosť. Ako uvádza Ovečková, „v praxi by sa mala ústna forma používať len v prípadoch jednoduchších zmlúv, keď je predmetom menšia stavba, alebo iná činnosť, ktorá je ukončená hmotným výsledkom“<sup>14</sup>. Napriek tomu, že zákon nevyžaduje písomnú formu zmluvy, v prípade, že niektorá zo zmluvných strán vyžaduje pre jej platnosť písomnú formu, táto musí byť dodržaná. Ovečková odporúča „aby si zmluvné strany priamo v zmluve dohodli formu, ktorú použijú pri zmene zmluvy, čím zabránia nejasnostiam pri výklade ich postupu“<sup>15</sup>.

Medzi podstatné náležitosti zmluvy patrí označenie zmluvných strán (objednávateľa a zhotoviteľa) a „dohoda o predmete plnenia, dohoda o cene a záväzok ju zaplatiť.“<sup>16</sup> Všetky tieto podmienky musia byť splnené súbežne a ak niektorá z nich chýba, zmluva nemôže byť platne uzavretá, a teda nie je možné domáhať sa plnenia zmluvných strán. Treba podotknúť, že zákon necháva zmluvným stranám široké spektrum určenia a opisu predmetu diela a cene diela.

### 1.5.1 Opis predmetu plnenia

Pri opise predmetu plnenia, teda samotného diela je vhodné s prihliadnutím na zložitosť a náročnosť diela využiť čo najpodrobnejší opis. Hovoríme o rôznych technických, technologických a ďalších vlastnostiach diela, prípadne využiť odkaz na vlastnosti uvedené v projekte. Súčasťou zmluvy o dielo môžu byť aj nákresy, výkresy, zjednodušená dokumentácia, technologické listy poskytnuté zhotoviteľom a ďalšie. V každom prípade však bez ohľadu na to, či sa zmluvné strany na tom dohodli, dielo musí vyhovovať

---

<sup>14</sup>OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). s. 1198. ISBN 978-80-8168-573-6.

<sup>15</sup>OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). s. 1198. ISBN 978-80-8168-573-6.

<sup>16</sup>OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). s. 1198. ISBN 978-80-8168-573-6.

technickým normám. V praxi sa často najmä pri väčších projektoch a nedostatočnej kontrole zmlúv vyskytuje odkaz na neplatné technické predpisy, ktoré musí dielo spĺňať. Tento nedostatok však nie je relevantný, nakoľko zhotoviteľ musí dielo vykonať v súlade s platnými technickými normami. „Pri preberaní diela na posúdenie, či dielo bolo vykonané riadne, alebo bolo dokončené s vadami, bude rozhodujúce kritérium porovnania dosiahnutého výsledku s vlastnosťami diela dohodnutými v zmluve“<sup>17</sup>.

### 1.5.2 Dohoda o cene

Ďalšou podstatnou náležitosťou zmluvy je dohoda o cene, pričom toto vyjadrenie nemusí mať charakter konkrétnej ceny. § 546 OZ uvádza, že „objednávateľ je povinný zhotoviteľovi zaplatiť cenu dohodnutú v zmluve alebo určenú spôsobom určeným v zmluve“. Ovečková<sup>18</sup> hovorí o troch spôsoboch uvedenia ceny, a to:

1. Zmluvné strany sa dohodnú na určitej cene, pričom by sa zároveň mali dohodnúť aj na tom, či je cena nemenná, alebo spôsob jej zmeny. Je bežnou praxou, že súčasťou zmluvy o dielo v stavebníctve je výkaz výmer objednaných prác a náklady na jednotlivé položky výkazu výmer a stretli sme sa s viacerými prípadmi, keď zhotoviteľ až v priebehu samotnej realizácie narazil na položky výkazu výmer, napr. obstaranie dlažieb, strešných výlezov atď., ktoré by mal dodať, ale nevedel o tom. Treba podotknúť, že takýto prístup nespôsobuje problém iba na strane zhotoviteľa, ktorý musí tieto položky dodatočne narýchlo objednať, ale aj objednávateľovi, keďže sa práce môžu práve na základe toho predĺžiť.

Oleríny v tejto súvislosti uvádza, že „zhotovitelia u nás často podceňujú kontrolu odovzdananej projektovej dokumentácie a kvôli úsporám mzdových nákladov na technických pracovníkov prípravy a rovnako aj časovým dôvodom ju prakticky nerealizujú. Získaná projektová dokumentácia nie je zhotoviteľom systematicky evidovaná, rozdeľovaná na stavbu a na jej základe nie je organizovaná technická príprava stavby.“<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). s. 1199. ISBN 978-80-8168-573-6.

<sup>18</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). 1448 s. ISBN 978-80-8168-573-6.

<sup>19</sup> OLERÍNY, M. Claim manažment v stavebnej praxi. Bratislava: Wolters Kluwer, 2020. s.23. ISBN 978-80-571-0213-7.

Pre zhotoviteľa je asi najväčším rizikom z pohľadu priebehu prác pevne stanovená cena „na základe neúplných, resp. nepresných podkladov alebo zadania objednávateľa, prípadne neúplnej, nejasnej alebo odporujúcej si projektovej a technickej dokumentácie“<sup>20</sup>.

2. Zmluvné strany sa dohodnú na spôsobe určenia ceny. Dohoda o cene takýmto spôsobom je vhodná najmä v prípade nedostatku informácií pre stanovenie konkrétnej ceny. V takomto prípade by súčasťou zmluvy mala byť aj dohoda o lehote, v ktorej si určia dodatočne cenu, prípadne ju stanoví tretia osoba.
3. Tretím spôsobom stanovenia ceny v zmluve výslovný prejav objednávateľ a zhotoviteľa, že uzatvoria zmluvu aj bez dohody o cene. Vzhľadom na špecifickosť zmluvy je však žiadúce potvrdiť výslovný súhlas písomne, prípadne za účasti viacerých svedkov. Ovečková však upozorňuje, že „podmienkou na vznik zmluvy je však výslovný prejav vôle účastníkov zmluvného vzťahu, nie opomenutie prejavu vôle uviesť cenu“<sup>21</sup>. V takomto prípade totiž zmluva nie je platne uzavretá.

V prípade, že nie je možné určenie ceny diela priamo v zmluve, považujeme za rozumné stanoviť v dohode o cene maximálnu cenu diela a priamo v zmluve dohodnúť aj spôsob konečného vyúčtovania ceny diela.

Okrem povinných náležitostí zmluvy pravdaže existuje množstvo pravidelných náležitostí, absencia ktorých by však nespôsobila neplatnosť zmluvy.

#### *1.5.2.1 Cenová doložka*

V praxi sa občas uplatňuje medzi zmluvnými stranami uplatnenie cenovej doložky. Ide o špeciálny inštitút, upravený pri kúpnej zmluve v § 473 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorý je však uplatniteľný aj pri zmluve o dielo. Podľa § 473 Obchodného zákonníka „ak sa strany dohodnú pri určení ceny, že jej výška sa má dodatočne upraviť s prihliadnutím na výrobné náklady, a ak neurčia, ktoré zložky výrobných nákladov sú rozhodné, mení sa kúpna cena v pomere k cenovým zmenám hlavných surovín potrebných na výrobu predávaného

---

<sup>20</sup> OLERÍNY, M. Claim manažment v stavebnej praxi. Bratislava: Wolters Kluwer, 2020. s. 9. ISBN 978-80-571-0213-7.

<sup>21</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). s. 1201. ISBN 978-80-8168-573-6.

tovaru“. Mohlo by sa zdať, že táto úprava je jednostranne zameraná na ochranu zhotoviteľa pri dodatočných nákladoch, ktoré mu pri zhotovovaní diela môžu vzniknúť. Avšak, nedávne udalosti prudkých nárastov cien energií a vstupných materiálov dokazujú, že tomu tak nie je. Extrémny nárast cien môže mať pre zhotoviteľa likvidačný charakter a z pohľadu objednávateľa je vhodné radšej podieľať sa na rozložení tohto dopadu na oba subjekty. Dôležitým momentom pri uplatnení cenovej doložky je § 475 Obchodného zákonníka, ktorý ustanovuje, že „práva a povinnosti strán z doložky zanikajú, ak oprávnená strana svoje práva neuplatní u druhej strany bez zbytočného odkladu po dodaní tovaru“ (v prípade zmluvy o dielo analogicky zrejme po odovzdaní diela). Stavebná prax využíva cenovú doložku vo veľkej miere napr. pri rámcových zmluvách, uzatvorených na dlhšie obdobie, pričom zhotoviteľ/dodávateľ garantuje počas tohto obdobia stabilné, dohodnuté ceny. Prudké zvýšenie cien vstupných materiálov by zhotoviteľovi mohlo spôsobiť likvidačné straty.

## 1.6 Vady diela

Zhotoviteľovi vyplýva priamo zo zákona povinnosť plniť riadne, čiže zhotoviť dielo v súlade so zmluvou.

Podmienkou vzniku zodpovednosti za vady je skutočnosť, že na diele sa vyskytnú vady, tieto sa vyskytnú v čase plnenia alebo počas záručnej doby a medzi týmito podmienkami existuje kauzalita.

Občiansky zákonník definuje zodpovednosť za vady vo všeobecných ustanoveniach § 499 a nasledujúcich, pričom pri jednotlivých typoch zmlúv už táto definícia nie je potrebná. Zodpovednosť za vady diela je v tomto prípade objektívna. Podľa § 499 Občianskeho zákonníka „kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že vec v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali, a že vec nemá právne vady.“ V občianskoprávnej rovine je potrebné brať do úvahy aj ďalšie právne predpisy. Asi najdôležitejšou úpravou vzhľadom na zraniteľnejšiu stranu sú osobitné predpisy o ochrane spotrebiteľa.

Obchodný zákonník v § 560 ods. 1 definuje, že „dielo má vady, ak vykonanie diela nezodpovedá výsledku určenému v zmluve“. Ovečková v komentári k Obchodnému zákonníku uvádza, že „či je dielo vadné, sa zisťuje porovnaním dosiahnutého výsledku vykonaného diela s vlastnosťami, ktoré boli uvedené v dohodnutom predmete zmluvy. Ak predmet diela odkazuje na vlastnosti uvedené v projekte, porovnáva sa výsledok diela

s vlastnosťami uvedenými v projekte. V prípade, ak zmluva neobsahuje odkaz na vlastnosti diela, dielo musí mať aspoň obvyklé vlastnosti, ktoré má porovnateľné dielo podľa účelu zmluvy<sup>22</sup> Zákonná definícia je teda v tomto prípade dosť vágna, preto je žiadúce, aby zmluva obsahovala čo najpodrobnejší popis toho, ako má dielo vyzeráť.

„Bud' vadné plnenie pokladáme za prípad nesplnenia zmluvných povinností, resp. jednu z foriem ich nesplnenia, alebo vadné plnenie pokladáme za splnenie zmluvnej povinnosti, aj keď ‚nenáležité‘.“<sup>23</sup>. V takom prípade záväzok zhotoviteľa vykonať dielo riadne nezaniká, avšak jeho obsah sa v prípade, ak neodstúpil od zmluvy, alebo nemá právo odstúpiť od zmluvy mení na záväzok zo zodpovednosti za vady diela.

## 1.7 Druhy vád diela

Základným členením vád diela je členenie na právne vady a faktické vady.

Obchodný zákonník v § 564 ustanovuje, že „pri vadách diela platia primerane § 436 až 441“, čiže ustanovenia nárokov z vád tovaru vzťahujúce sa na kúpnu zmluvu. Pri členení a definícii faktických vád vychádzame z § 420 Obchodného zákonníka, ktorý v ods. 1 definuje, že „predávajúci je povinný dodať tovar v množstve, akosti a vyhotovení, ktoré určuje zmluva, a musí ho zabaliť alebo vybaviť na prepravu spôsobom určeným v zmluve“. Pokiaľ hovoríme o faktických vadách, ide o vady kvalitatívne a kvantitatívne a môžeme ich rozčleniť ďalej na<sup>24</sup>:

- a) vady akosti a prevedenia,
- b) vady množstva,
- c) vady obalu a iných opatrení potrebných a prepravu,
- d) vady dokladov potrebných na prepravu.

Jedno z členení vád, ktoré sa môžu na diele vyskytnúť sú vady zjavné (zrejmé) a ostatné (skryté). Toto členenie nie je zakotvené priamo v zákone, ale „nepriamo vyplýva z § 560 ods. 2, ktorý určuje zodpovednosť zhotoviteľa za vady v čase odovzdania diela alebo v čase prechodu nebezpečenstva za škodu na zhotovovanej veci, ak je tento okamih neskorší ako odovzdanie diela. Tieto vady sú vadami zrejmyými, ktoré mal objednávateľ zistiť v čase

---

<sup>22</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). s. 1199. ISBN 978-80-8168-573-6.

<sup>23</sup> OVEČKOVÁ, O. Zodpovednosť v obchodnom práve. (Inauguračná prednáška).“ 1995.

<sup>24</sup> LUKÁČKA, P. - DUHALOVÁ L. – LENHARTOVÁ K. Zodpovednosť za vady diela. Bratislava: Wolters Kluwer, 2016. 187 s. ISBN 978-80-8168-416-6.

odovzdania diela alebo v čase prechodu nebezpečenstva za škodu.“ Opäť sa teda zdôrazňuje potreba dôkladnej kontroly diela, pri ktorej by bolo možné vadu v prípade jej existencie odhaliť.

### 1.7.1 Vady akosti a prevedenia diela

Medzi pravidelné náležitosti kúpnej zmluvy patrí stanovenie akosti tovaru, resp. prevedenie, vyhotovenie tovaru, čiže vlastnosti, ktoré priamo neovplyvňujú užívanie veci, ale napr. estetický vzhľad, ako je napr. farba, tvar atď.<sup>25</sup> Obchodný zákonník v § 420 ods. 2 ustanovuje, že „ak zmluva neurčuje akosť alebo vyhotovenie tovaru, je predávajúci povinný dodať tovar v akosti a vyhotovení, ktoré sa hodí na účel určený v zmluve, alebo ak tento účel nie je v zmluve určený, na účel, na ktorý sa taký tovar spravidla používa“. V prípade nesplnenia tejto minimálnej zákonnej požiadavky zo strany zhotoviteľa by išlo o vadné plnenie.

Určenie, či je dielo dodané v správnej akosti a vyhotovení je rozhodujúca konkrétna zmluva a špecifikácia v nej uvedená. Lukáčka<sup>26</sup> uvádza ako príklady určenia akosti a prevedenia diela napr. konkrétny popis diela v zmluve, technické normy a špecifikácie, odkaz na projektovú dokumentáciu, výkresy a ďalšie.

Jednou z možností vymedzenia akosti a prevedenia diela, je stanovenie dodania podľa vzorky alebo predlohy, pričom predávajúci, resp. zhotoviteľ je povinný dodať dielo s vlastnosťami vzorky alebo predlohy. V § 420 ods. 3 Obchodného zákonníka zákonodarca pamätá aj na možnosť rozporu medzi vzorkou alebo predlohou a určením tovaru opísaným v zmluve, pričom prednosť má to, čo je opísané v zmluve. Ak medzi nimi nie je rozpor, musí mať dielo všetky vlastnosti podľa oboch určení, teda vzorky alebo predlohy aj opisu v zmluve.

Lukáčka<sup>27</sup> v súvislosti s akosťou diela v kontexte zmluvnej slobody upozorňuje, že v prípade zmluvy o dielo medzi zmluvnými stranami so sídlom, miestom podnikania alebo bydliskom v Slovenskej republike, musia byť pre určenie akosti dodržané platné právne predpisy a nie je možné ich meniť na zmluvnom základe. Zmluva by síce nadobudla

---

<sup>25</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). 1448 s. ISBN 978-80-8168-573-6.

<sup>26</sup> LUKÁČKA, P. - DUFALOVÁ L. – LENHARTOVÁ K. Zodpovednosť za vady diela. Bratislava: Wolters Kluwer, 2016. 187 s. ISBN 978-80-8168-416-6.

<sup>27</sup> LUKÁČKA, P. - DUFALOVÁ L. – LENHARTOVÁ K. Zodpovednosť za vady diela. Bratislava: Wolters Kluwer, 2016. 187 s. ISBN 978-80-8168-416-6.

platnosť, ale vyhotovenie diela by sa v časti rozporu s týmito všeobecne záväznými právnymi predpismi muselo vykonať v súlade s týmito predpismi. Jedinou výnimkou v tomto prípade by bolo dielo vykonané pre medzinárodný export vzhľadom na rôzne predpisy platné na území štátov jednotlivých zmluvných strán.

Dodávka *aliud*, čiže plnenie, ktoré vôbec nezodpovedá zmluve definuje obchodný zákonník v § 422 ods. 1, ktorý ustanovuje, že „za vady tovaru sa považuje aj dodanie iného tovaru, než určuje zmluva“<sup>28</sup>. Ak zhotoviteľ poskytne takéto plnenie objednávateľovi, jeho povinnosť dodať dielo dohodnuté v zmluve zaniká iba v prípade, že objednávateľ je ochotný takéto náhradné plnenie prevziať a súhlasí s ním. Za iných okolností naďalej trvá povinnosť plniť v zmysle zmluvy. Ovečková v tejto súvislosti uvádza, že „právna povaha dodávky iného tovaru, než určuje zmluva (*aliud*), je vo väčšine právnych poriadkov sporná, resp. sa posudzuje rôzne. Niekedy sa považuje za vadu plnenia, inokedy za nesplnenie záväzku a podľa toho sa v praxi aplikujú buď ustanovenia o zodpovednosti za vady tovaru, alebo ustanovenie o zodpovednosti za nesplnenie záväzku“<sup>29</sup>.

### 1.7.2 Vady množstva

Súhlasíme s názorom Lukáčku<sup>30</sup>, že vzhľadom na osobitosti zmluvy o dielo v porovnaní s kúpnu zmluvou a charakter diela prichádza uplatnenie § 421 Obchodného zákonníka do úvahy iba vo veľmi výnimočných prípadoch.

### 1.7.3 Vady obalu a iných opatrení potrebných na prepravu

Predávajúcemu priamo zo zákona podľa § 420 ods. 4 vyplýva povinnosť dostatočne zabezpečiť tovar počas prepravy. Podľa tohto ustanovenia „ak zmluva neurčuje, ako sa má tovar zabaliť alebo vybaviť na prepravu, je predávajúci povinný tovar zabaliť alebo vybaviť na prepravu spôsobom, ktorý je obvyklý pre taký tovar v obchodnom styku, alebo ak nemožno tento spôsob určiť, spôsobom potrebným na uchovanie a ochranu tovaru.“

---

<sup>28</sup> Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších právnych predpisov. [online]. [cit. 20.09.2021]. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1991/513/20211228>

<sup>29</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). s. 1091. ISBN 978-80-8168-573-6.

<sup>30</sup> LUKÁČKA, P. - DUFALOVÁ L. – LENHARTOVÁ K. Zodpovednosť za vady diela. Bratislava: Wolters Kluwer, 2016. 187 s. ISBN 978-80-8168-416-6.

### 1.7.4 *Prevzatie diela*

Zodpovednosť za vady diela je naviazaná na okamih prevzatia diela, resp. okamih prechodu nebezpečenstva škody, ktoré je možné zmluvne upraviť aj na neskorší čas. Podľa § 560 ods. 2 Obchodného zákonníka „ak však nebezpečenstvo škody na zhotovenej veci prechádza na objednávateľa neskôr, je rozhodujúci čas tohto prechodu. Za vady diela, na ktoré sa vzťahuje záruka za akosť, zodpovedá zhotoviteľ v rozsahu tejto záruky“. V čase, kedy dielo ešte nie je odovzdané, má sa za to, že objednávateľ môže uplatniť postup podľa § 550 a žiadať odstránenie väd diela, avšak nemôže si uplatňovať nároky, ktoré mu priznáva § 436 Obchodného zákonníka zo zodpovednosti za vady diela.

### 1.7.5 *Zmluvný claim – práce navyč*

V tejto súvislosti je potrebné spomenúť špecifiká, ktoré sa vyskytujú v stavebnej praxi, a to rôzne práce navyč, ktoré zhotoviteľ vykoná nad rámec dohodnutý v zmluve, použitie iného technologického postupu so zvýšenými nákladmi, použitie drahšieho materiálu a ďalšie. Termín práce navyč je bežne používaný termín v stavebníctve a zahŕňa všetky nároky, požiadavky (claimy) z dodatočných prác na diele. „V anglickej a medzinárodnej praxi je dnes výraz ‚Claim‘ využívaný prakticky pre každú zmenu alebo dodatok v porovnaní s pôvodným, t. j. zmluvným stavom. V našich podmienkach ide v širšom ponímaní viac o označenie zmeny, ktorá má priamy časový a finančný dopad, keď zhotoviteľ predkladá objednávateľovi požiadavku na úhradu navyč nákladov a oznamuje mu zmeny v porovnaní s pôvodne odsúhlaseným časovým plánom postupu prác.“<sup>31</sup>

Problematike claim manažmentu sa v stavebnej praxi v ostatnej dobe venuje čoraz väčšia pozornosť. Zvyčajne ide o kapitálovo náročné projekty a neúmerne práce navyč môžu náklady na projekt neúmerne navýšiť a zároveň ovplyvniť harmonogram prác. Oleríny uvádza kategorizáciu prác navyč, ktoré vznikajú v stavebnej praxi na oblasti na základe:

- a) dodatočných požiadaviek objednávateľa,
- b) dodatočných požiadaviek projektanta,
- c) ako dôsledok vlastného priebehu výstavby,
- d) podmienok realizácie prác,

---

<sup>31</sup> OLERÍNY, M. Claim manažment v stavebnej praxi. Bratislava: Wolters Kluwer, 2020. s. 5. ISBN 978-80-571-0213-7.

e) vyššej moci.<sup>32</sup>

## 1.8 Liberačné dôvody zodpovednosti za vady diela

Zodpovednosť za vady diela je relatívna, čiže v praxi existujú liberačné dôvody, ktoré za splnenia podmienok liberácie zbavujú zhotoviteľa zodpovednosti za tieto vady.

Podľa § 561 Obchodného zákonníka zhotoviteľ nemôže byť zodpovedný za vady diela, ktorých príčinou vzniku bol materiál zabezpečený objednávateľom a zhotoviteľ nemal možnosť zistiť, že je tento materiál nevhodný. Na zváženie je v tomto prípade, či zhotoviteľ ako špecialista mal vedomosť o vhodnosti či nevhodnosti daného materiálu. „Musí ísť o objektívnu možnosť zistenia nevhodnosti vecí alebo pokynov, ktorá sa v prípade sporu bude musieť dokazovať aj znalecky.“<sup>33</sup>

Podobným prípadom, kedy sa zhotoviteľ čiastočne alebo úplne zbavuje zodpovednosti za vady diela, je vykonanie diela, resp. jeho časti podľa pokynov objednávateľa, pričom zhotoviteľ upozornil objednávateľa na nesprávny postup a zhotoviteľ trval na svojich pokynoch. Treba však podotknúť, že v tomto prípade je nutné zo strany zhotoviteľa dokázať súvislosť medzi vadou diela a postupom určeným objednávateľom a zároveň musí preukázať, že objednávateľa na uvedené skutočnosti upozornil. Ak nie sú tieto dve podmienky splnené zároveň, zostáva zodpovednosť za vady diela na zhotoviteľovi. Ovečková<sup>34</sup> uvádza, že povinnosťou zhotoviteľa je upozorniť na nevhodnú povahu vecí a nevhodnosť pokynov poskytnutých objednávateľom ihneď po zistení a toto oznámenie musí mať písomnú formu. Zároveň zákon hovorí, že zhotoviteľ má povinnosť prerušiť práce a písomne trvať na výmene nevhodných vecí používaných pri výstavbe, alebo na zmene pokynov. V praxi nemusí takéto oznámenie nutne znamenať nejakú špecifickú formu oznámenia, ale môže byť realizované aj napr. zápisom v stavebnom denníku.

§ 560 ods. 3 Obchodného zákonníka jednoznačne uvádza, že „zhotoviteľ zodpovedá za vady diela vzniknuté po čase uvedenom v ods. 2, ak boli spôsobené porušením jeho povinností“.

---

<sup>32</sup> OLERÍNY, M. Claim manažment v stavebnej praxi. Bratislava: Wolters Kluwer, 2020. 410 s. ISBN 978-80-571-0213-7.

<sup>33</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). s. 1212. ISBN 978-80-8168-573-6.

<sup>34</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). 1448 s. ISBN 978-80-8168-573-6.

### 1.8.1 Právne vady

§ 433 ods. 1 Obchodného zákonníka ustanovuje, že „tovar má právne vady, ak predaný tovar je zaťažený právom tretej osoby, ibaže kupujúci s týmto obmedzením prejavil súhlas“<sup>35</sup>. Ak v čase uzatvárania zmluvy vedel kupujúci o právach tretej osoby, alebo bol zaviazaný postupovať na základe pokynov kupujúceho, nie je možné brať na zodpovednosť za právne vady predávajúceho. „Pokiaľ ide o práva tretích osôb, ktoré môžu voči kupujúcemu uplatniť, môžu mať charakter vecných práv (napr. právo držby, záložné právo, výhrada vlastníckeho práva) alebo môže ísť o práva obligačné (napr. právo nájmu).“<sup>36</sup>

## 1.9 Záručná doba

Občiansky zákonník ustanovuje v § 620 záručnú dobu, pričom vo všeobecnosti je záručná doba 24 mesiacov, v prípade, keď je „na predávanej veci, jej obale alebo návode k nej pripojenom vyznačená lehota na použitie, neskončí sa záručná doba pred uplynutím tejto lehoty“.<sup>37</sup> V prípade použitej veci môže byť na základe dohody záručná doba skrátená na najmenej 12 mesiacov a naopak, ak je vec určená na užívanie po dlhšiu dobu, je záručná doba ustanovená na viac ako 24 mesiacov. Tieto nastavenia záručnej doby sú však iba minimálne a predávajúci môže jednostranne poskytnúť záručnú dobu aj dlhšiu, resp. môže túto záručnú dobu predĺžiť iba na niektorú zo súčiastok. V praxi sa napr. môžeme bežne stretnúť s jednostranným poskytnutím 10 ročnej záruky na nerezový bubon práčky.

„Obchodný zákonník neobsahuje ustanovenie o záručnej dobe. Pri zmluve o dielo sa obdobne použijú ustanovenia zo záruky za akosť pri kúpnej zmluve (§429 až 431).“<sup>38</sup>

Podľa § 563 ods. 1 Obchodného zákonníka „záručná doba týkajúca sa diela začína plynúť odovzdaním diela“, avšak tento okamih môže byť v zmluve upravený odlišne.

Pri zmluvách v stavebníctve býva bežnou praxou dohodnutie záručnej doby na dielo v trvaní 60 mesiacov, pričom na jednotlivé dodávané komponenty použité pri diele je záručná doba kratšia. Tieto komponenty sú potom vymenované v prílohách k zmluve.

---

<sup>35</sup> Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších právnych predpisov. [online]. [cit. 20.09.2021]. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1991/513/20211228>

<sup>36</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775), s. 1098. ISBN 978-80-8168-573-6.

<sup>37</sup> Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov. [online]. [cit. 20.09.2021]. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>.

<sup>38</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775), s. 1227. ISBN 978-80-8168-573-6.

## 1.10 Právne nároky z väd diela

Obchodný zákonník problematiku väd diela upravuje v § 560 až § 565. V § 564 ustanovuje, že pri vadách diela platia primerane § 436 až 441, čiže ustanovenia vzťahujúce sa na kúpnu zmluvu. Vždy je samozrejme potrebné brať na zreteľ povahu diela. Je potrebné rozlišovať, či dodaným vadným plnením bola zmluva porušená podstatným spôsobom (§ 436) alebo nepodstatným spôsobom (§ 437), pričom vymedzenie, čo je považované za podstatné porušenie zmluvy o dielo si môže objednávatel' so zhotoviteľom priamo v zmluve dohodnúť. Ak tak neurobia, bude sa zmluvný vzťah riadiť ustanovením § 345 ods. 2 Obchodného zákonníka. Práve povaha vady diela ovplyvňuje možnosti uplatniteľné pri vade diela. Obchodný zákonník v § 345 ustanovuje, kedy možno porušenie zmluvy považovať za podstatné a kedy nepodstatné. „Na účely tohto zákona je porušenie zmluvy podstatné, ak strana porušujúca zmluvu vedela v čase uzavretia zmluvy, alebo v tomto čase bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel zmluvy, ktorý vyplynul z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých bola zmluva uzavretá, že druhá strana nebude mať záujem na plnení povinností pri takom porušení zmluvy. Pri pochybnostiach sa má za to, že porušenie zmluvy nie je podstatné“. Podľa nášho názoru je najmä v oblasti kapitálovo náročných diel vhodná dispozitívna úprava posúdenia podstatného a nepodstatného porušenia zmluvy o dielo. V mnohých prípadoch je na riadne a včasné odovzdanie diela naviazaná nasledujúca činnosť, ďalšie zmluvy a povinnosti, ktoré by v prípade porušenia zmluvy pre objednávatel'a znamenali obrovské straty. Rovnako musíme v tomto kontexte brať na zreteľ, či je vada odstrániteľná alebo neodstrániteľná. „Okrem toho sa vychádza aj z povahy diela a v druhej vete § 564 je upravená výnimka z § 436 ods. 1 písm. a), keď na rozdiel od kúpnej zmluvy, kde kupujúci môže požadovať výmenu tovaru, objednávatel' nemôže požadovať náhradné dielo, ak predmet diela nemožno vrátiť alebo odovzdať zhotoviteľovi (napr. dielo vybudované pri výstavbe nemožno vrátiť zhotoviteľovi, iba ak by s jeho prevzatím od objednávatel'a súhlasil...)“.<sup>39</sup>

Podmienkou pre uplatnenie nárokov z väd diela je tieto vady oznámiť zhotoviteľovi bez zbytočného odkladu.

---

<sup>39</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). s. 1228. ISBN 978-80-8168-573-6.

### *1.10.1 Nároky z podstatného porušenia zmluvy o dielo*

Obchodný zákonník v § 436 ods. 1 ustanovuje objednávateľovi právo:

- požadovať odstránenie väd dodaním náhradného tovaru za vadný tovar, dodanie chýbajúceho tovaru a požadovať odstránenie právnych väd,
- požadovať odstránenie väd opravou tovaru, ak sú vady opraviteľné,
- požadovať primeranú zľavu z kúpnej ceny alebo
- odstúpiť od zmluvy.

Podstatné porušenie zmluvy o dielo či už v zmysle zákona alebo v zmysle vymedzenia v zmluve o dielo teda dáva objednávateľovi širší diapazón nárokov a dokonca má možnosť siahnuť po najtvrdšej možnosti a to, odstúpiť od zmluvy. Domnievame sa, že rovnako ako pri ostatných nárokoch, bude objednávateľ v prvom rade zvažovať iné možnosti riešenia sporu, keďže je v jeho záujme získať od zhotoviteľa objednané dielo.

Objednávateľ má právo vybrať si z uvedených nárokov, ale len v prípade, že zhotoviteľovi oznámil svoj nárok a v prípade, že je ním vybraný spôsob odstránenia väd diela realizovateľný. V opačnom prípade má objednávateľ právny nárok z väd diela, akoby išlo o nepodstatné porušenie zmluvy. § 436 ods. 4 zároveň objednávateľovi priznáva nárok na náhradu škody a zmluvnú pokutu, ak bola dohodnutá v zmluve.

### *1.10.2 Nároky z nepodstatného porušenia zmluvy o dielo*

Na rozdiel od podstatného porušenia zmluvy o dielo priznáva Obchodný zákonník v § 437 objednávateľovi nárok na dodanie chýbajúceho tovaru a odstránenie ostatných väd diela, alebo zľavu z kúpnej ceny. Objednávateľ je povinný poskytnúť zhotoviteľovi dodatočnú lehotu na vykonanie vybraného spôsobu odstránenia väd diela. Ak zhotoviteľ vady diela v dodatočnej lehote neodstráni, vzniká objednávateľovi nárok na odstúpenie od zmluvy aj v prípade, že ide o nepodstatné porušenie zmluvy o dielo.

#### *1.10.2.1 Odstránenie väd dodaním náhradného diela, dodanie chýbajúcej časti diela, odstránenie právnych väd*

Jedným z nárokov, ktoré vznikajú objednávateľovi pri vade diela je odstránenie väd dodaním náhradného diela, samozrejme iba v prípade, že je to možné. § 436 ods. 1 písmeno a) Obchodného zákonníka ustanovuje právo kupujúceho/objednávateľa „požadovať odstránenie väd dodaním náhradného tovaru za vadný tovar, dodanie chýbajúceho tovaru a požadovať odstránenie právnych väd.“

V prípade, ak zhotoviteľ v dodatočnej lehote, ktorú je povinný objednávateľ poskytnúť na odstránenie väd na diele, samostatne vady neodstránil, alebo oznámil objednávateľovi, že vady neodstráni, môže objednávateľ tieto vady odstrániť sám, resp. prostredníctvom tretích osôb a následne si uplatniť zľavu z ceny diela. Počas plynutia tejto dodatočnej doby na odstránenie väd však nie je oprávnený uplatniť si iné nároky plynúce z väd diela okrem práva na náhradu škody a práva na zmluvnú pokutu, ak boli dohodnuté.

#### *1.10.2.2 Odstránenie väd opravou*

Jedným z nárokov, ktoré môže objednávateľ pri vadnom plnení uplatniť je nárok na odstránenie väd opravou, ak je vada opraviteľná podľa § 436 ods. 1 Obchodného zákonníka. V praxi môže byť takéto riešenie najrýchlejšie a zároveň najjednoduchšie a pravdepodobne najčastejšie využívané.

#### *1.10.2.3 Zľava z ceny diela*

§ 439 ods. 1 Obchodného zákonníka priznáva objednávateľovi nárok na zľavu z kúpnej ceny, ktorá „zodpovedá rozdielu medzi hodnotou, ktorú by mal tovar bez väd, a hodnotou, ktorú mal tovar dodaný s vadami, pričom pre určenie hodnôt je rozhodujúci čas, v ktorom sa malo uskutočniť riadne plnenie“. Ustanovenie zároveň upravuje „započítanie nároku na zľavu z kúpnej ceny oproti nároku na zaplatenie kúpnej ceny. Ak kúpna cena už bola zaplatená, kupujúci môže požadovať jej vrátenie do výšky zľavy spolu s úrokmi“<sup>40</sup>. V tomto prípade zároveň zákon umožňuje zadržať časť kúpnej ceny vo výške nároku na zľavu pre prípad neodstránenia väd.

#### *1.10.2.4 Odstránenie väd diela treťou osobou*

Za súčasného splnenia podmienok, že objednávateľ uplatnil reklamáciu vady na diele v zákonnej lehote, vybral si spomedzi možných nárokov možnosť odstránenia vady zhotoviteľom a zároveň poskytol dodatočnú lehotu na odstránenie tejto vady zhotoviteľovi, pričom zhotoviteľ vady neodstránil v tejto lehote, alebo oznámil objednávateľovi, že vady neodstráni, prichádza do úvahy možnosť odstrániť vady treťou osobou. „Aj v prípade odstránenia väd diela treťou osobou určenou objednávateľom za predpokladu, že zhotoviteľ

---

<sup>40</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). s. 1103. ISBN 978-80-8168-573-6.

vady diela neodstránil ani v dodatočnej primeranej lehote, má objednávateľ voči zhotoviteľovi právo na zľavu z ceny diela podľa ustanovenia § 564 v spojení s ustanovením § 439 ods. 1 Obchodného zákonníka<sup>41</sup>. Obchodný zákonník pritom ustanovuje objednávateľovi nárok na zľavu vo výške rozdielu medzi cenou diela s vadami, ale v čase povinnosti plnenia. Pri štúdiu literatúry nás toto zákonné nastavenie dosť prekvapilo, keď najmä v období od začiatku celosvetovej krízy v dôsledku pandémie Covid 19 a v súčasnosti prebiehajúceho vojnového konfliktu na Ukrajine a súvisiacich hospodárskych dosahoch na ekonomiky jednotlivých štátov, môžu byť náklady vynaložené na odstránenie vady mnohonásobne vyššie. V praxi sa môže vyskytnúť prípad, keď odstránenie vady diela v súčasnosti nákladovo prevýši celkovú cenu diela v čase, kedy malo byť plnenie zhotoviteľom dodané. Zákonodarca však pamätá aj na tieto prípady a Najvyšší súd v rozhodnutí z 27. mája 2020 uvádza, že „ak náklady objednávateľa účelne a predvídateľne vynaložené na odstránenie väd treťou osobou určenou objednávateľom prevyšujú zľavu z ceny diela, predstavujú tieto náklady v rozsahu prevyšujúcom zľavu z ceny diela nárok objednávateľa na náhradu škody voči zhotoviteľovi podľa ustanovenia § 440 ods. 1 a ods. 2 Obchodného zákonníka.“<sup>42</sup>

#### *1.10.2.5 Odstúpenie od zmluvy*

Odstúpenie od zmluvy je upravené jednak v Občianskom zákonníku, ako aj v Obchodnom zákonníku, pričom vzhľadom na komplexnú úpravu odstúpenia od zmluvy v Obchodnom zákonníku sa v obchodnoprávných vzťahoch nevyužívajú ustanovenia Občianskeho zákonníka. V oboch kódexoch je rozdielne upravený účinok odstúpenia od zmluvy. V občianskoprávnej úprave podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka „odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak“, „absolútna neplatnosť teda nastáva priamo zo zákona a pôsobí od začiatku (ex tunc)<sup>43</sup>. Na rozdiel od tejto úpravy sa v obchodnoprávnej úprave nastáva účinok odstúpenia od zmluvy až okamihom odstúpenia od zmluvy – ex nunc. V tejto

---

<sup>41</sup> Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27. mája 2020, sp. zn. 3Obdo/3/2020. [online]. [cit. 06.11.2021]. Dostupné na <https://www.nsud.sk/rozhodnutia/3obdo32020/>

<sup>42</sup> Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27. mája 2020, sp. zn. 3Obdo/3/2020. [online]. [cit. 06.11.2021]. Dostupné na <https://www.nsud.sk/rozhodnutia/3obdo32020/>

<sup>43</sup> MAMOJKA, M. Zmluvné umenie v obchodnom práve. Bratislava: Wolters Kluwer (predtým Iura Edition), 2014. s. 34. ISBN 978-80-8168-122-6.

súvislosti je potrebné upozorniť, že objednávateľ musí svoj úmysel na odstúpenie od zmluvy zhotoviteľovi oznámiť, v ideálnom prípade ihneď pri určení lehoty na odstránenie väd.

Nesmieme zabudnúť na veľmi dôležitú podmienku, ktorá musí byť splnená v zmysle § 441 ods. 1 Obchodného zákonníka, ktorý definuje, že „kupujúci nemôže odstúpiť od zmluvy, ak vady včas neoznámil predávajúcemu“ (v tomto prípade zhotoviteľovi).

### *1.10.3 Zádržné*

Právna úprava zádržného, v ponímaní zadržania časti platby z dôvodu zabezpečenia povinností zhotoviteľa tak, ako je zaužívaná v praxi, neexistuje. Ide o dispozitívnu úpravu v samotnej zmluve o dielo medzi objednávateľom a zhotoviteľom. Vo všeobecnosti predstavuje zádržné čiastku, zvyčajne vyjadrenú percentuálnym podielom zmluvnej ceny, ktorú je objednávateľ oprávnený zadržať/ponechať si počas dohodnutej doby. V zmluvných podmienkach je zvyčajne vyjadrené krátkodobé zádržné, čiže čiastka, ktorú si objednávateľ ponechá do prevzatia diela bez väd a nedorobkov. A následne dlhodobé zádržné, ktoré tvorí čiastka zadržaná objednávateľom počas záručnej lehoty. V prípade, že sa na diele vyskytnú počas trvania záručnej doby vady a zhotoviteľ nie je schopný alebo ochotný tieto vady odstrániť, použije objednávateľ práve tieto prostriedky na odstránenie týchto väd. Percentuálna výška zádržného je závislá najmä od charakteru vykonaných prác. Napríklad pri výkopových prácach a pažení stavebnej jamy nedáva zmysel ponechať si dlhodobé zádržné, nakoľko akékoľvek vady by vznikli počas trvania prác. Po vykonaní zásypu takejto jamy už zhotoviteľ nenesie zodpovednosť za vyskytujúce sa vady.

V praxi je potrebné venovať dostatočnú pozornosť dvom faktorom, z ktorých môžu v prípade neskoršieho sporu vzniknúť spory medzi objednávateľom a zhotoviteľom. V prvom rade ide o počítanie záručnej doby, ktorá sa odvíja od okamihu prevzatia diela, dátumu podpísania preberacieho protokolu, resp. od okamihu prechodu nebezpečenstva škody na objednávateľa, ktoré sú definované v § 455 a § 456 Obchodného zákonníka a primerane sa vzťahujú na zmluvu o dielo.

Zákon nestanovuje presnú formu preberacieho protokolu a rovnako, ak by aj nebolo písomne potvrdené odovzdanie a prevzatie diela, zákonodarca považuje dielo za prevzaté v lehote, v ktorej zhotoviteľ umožnil objednávateľovi s dielom nakladať. Tento moment je dôležitý z hľadiska plynutia času záručnej doby a zodpovednosti za vady diela.

Ďalším, nemenej významným faktorom je oprávnenosť zástupcu objednávateľa podpísať prevzatie konečného diela. Na túto dôležitú skutočnosť často objednávateľ zabúda,

pričom v ideálnom prípade takéto oprávnené osoby sú priamo menované v zmluve o dielo. Ale i v prípade, že preberací protokol nie je podpísaný oprávnenou osobou, nie je možné použiť tento argument vo vzťahu k prevzatiu diela a plynutiu záručnej lehoty.

V tejto súvislosti môžeme spomenúť aj menej častú, ale vyskytujúcu sa požiadavku zhotoviteľa na uvoľnenie zádržného pred uplynutím záručnej doby. Zhotoviteľ má počas záručnej doby viazané finančné prostriedky, ktoré by v súčasnosti mohol využiť. Zvyčajne je ochotný časť tohto zádržného obetovať ako zľavu z ceny diela, ktorú objednávateľovi ponechá. Predčasné uvoľnenie zádržného je však z pohľadu objednávateľa rizikové, nakoľko pri výskyte väd počas záručnej doby by sa jeho možnosť uspokojiť svoje nároky znížila. Preto je potrebné dôsledne zvážiť, aké vysoké riziko v tom konkrétnom prípade bude znášať. Do úvahy je potrebné okrem dĺžky zostávajúcej záruky a kvality dodávateľa brať aj samotnú povahu diela, z ktorej uplatnenie zádržného vyplynulo. Lepšou voľbou z pohľadu objednávateľa je využitie zámeny zádržného za bankovú záruku, pričom v prípade výskytu väd, ktoré zhotoviteľ nebude schopný alebo ochotný odstrániť, vyplatí banka objednávateľovi jeho nárok. Zhotoviteľ v takomto prípade zaplatí banke za túto možnosť poplatok.

## **1.11 Zodpovednosť za škodu, nárok na náhradu škody**

Porušenie zmluvného záväzku zhotoviteľom vykonať dielo riadne a včas nesie so sebou hrozbu ďalších nárokov objednávateľa, pokiaľ boli dohodnuté. Obchodný zákonník totiž priznáva súbežne objednávateľovi aj právo na náhradu škody v zmysle § 373 a nasl. a taktiež aj zmluvnú pokutu podľa § 300 a nasl., ak bola dohodnutá v zmluve

### *1.11.1 Zmluvná pokuta*

Klasickým zabezpečovacím právnym inštitútom je zmluvná pokuta. Ide o zmluvne dohodnuté plnenie pre prípad porušenia záväzkov plynúcich zo zmluvy. Na zmluvnú pokutu môžeme nazerať z dvoch uhlov, na jednej strane je to sankcia, ak zmluvná strana nesplnila zmluvný záväzok, na druhej strane môže pôsobiť ako paušalizovaná forma náhrady dotknutej strane. Charakter zmluvnej pokuty je upravený jednak v Občianskom zákonníku a jednak v Obchodnom zákonníku, ale koncepcia zodpovednostného princípu v oboch normatívnych právnych aktoch je rôzna. Zatiaľ čo Obchodný zákonník zakladá zmluvnú pokutu na objektívnej zodpovednosti bez možnosti liberácie, občianskoprávna úprava

zakladá nárok na zmluvnú pokutu na princípe zodpovednosti za zavinenie.<sup>44</sup> Obchodný zákonník v § 300 hovorí, že „okolnosti vylučujúce zodpovednosť (§ 374) nemajú vplyv na povinnosť platiť zmluvnú pokutu“. Uvedené ustanovenie je dispozitívneho charakteru a zmluvné strany si môžu dohodou upraviť nárok na zmluvnú pokutu aj jej výšku.

Keďže je zmluvná pokuta naviazaná na riadne splnenie záväzku, považujeme za dôležité upozorniť, že tento záväzok je potrebné jasne popísať a môže ísť o širokú plejádu záväzkov plynúcich nielen zo zmluvy, ale aj z právnych predpisov. V stavebnej praxi sa napríklad veľmi často vyskytuje zmluvná pokuta v prípadoch nedodržavania predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP), ktoré vyplývajú zo všeobecno-záväzných právnych predpisov. Stanovenie výšky zmluvnej pokuty je potom možné konkrétnou sumou alebo vyjadrením spôsobu jej výpočtu v zmluve.

Obchodný zákonník v § 301 ustanovuje moderačné právo súdu, keď hovorí, že „neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti“.

---

<sup>44</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). 1448 s. ISBN 978-80-8168-573-6.

## **2 Postavenie zhotoviteľa v súvislosti s vadou diela**

### **2.1 Nevhodné materiály prevzaté od objednávateľa**

Problémom by mohla byť situácia, keď sa objednávateľ a zhotoviteľ nedohodnú na úprave predmetu diela na základe vzniknutej situácie a zhotoviteľ napriek tomu, v snahe vynaložiť všetku odbornú starostlivosť, zohľadní toto pri realizácii diela. V takomto prípade by sme dielo považovali za vadné, pretože nie je v súlade so zmluvou. Ak dokonca v tejto súvislosti zhotoviteľ vynaložil dodatočné náklady vo forme prác navyše, nemá na uhradenie týchto nákladov nárok, dokonca ani z titulu práva na vydanie bezdôvodného obohatenia.

### **2.2 Zhotovenie diela na základe pokynov objednávateľa**

Zhotoviteľ postupuje pri zhotovovaní na vlastný účet a na vlastnú zodpovednosť. Zhotoviteľ a objednávateľ majú možnosť zmluvne upraviť spôsob zásahu objednávateľa do postupu prác, či už hovoríme o rozsahu alebo aj formálnom postupe pri jednotlivých požiadavkách.

V prípade, že zmluva o dielo neobsahuje vymedzenie práva objednávateľa vydávať pokyny a zhotoviteľ postupuje podľa vydaných pokynov, považuje právna úprava tento zvolený postup za postup zhotoviteľa. Zodpovednosť za vady takéhoto diela v prípade nesprávneho postupu teda nesie zhotoviteľ.

### **2.3 Subdodávateľ**

V stavebnej praxi sa často stretávame s tzv. subdodávateľmi. Pri veľkých projektoch nie je možné zabezpečiť všetky činnosti na zhotovovanom diele samostatne zhotoviteľom, preto poveruje ďalšie osoby čiastkovými činnosťami. Obchodný zákonník pamätá aj na toto špecifikum v § 538, kde definuje, že zhotoviteľ je oprávnený využiť ďalšie fyzické alebo právnické osoby, u ktorých si objedná zhotovenie častí diela, ak to nie je zmluvne obmedzené.

Obchodný zákonník v § 538 ustanovuje, že „zhotoviteľ diela môže poveriť jeho vykonaním inú osobu, ak zo zmluvy alebo z povahy diela nevyplýva nič iné. Pri vykonávaní diela inou osobou má zhotoviteľ zodpovednosť, akoby dielo vykonával sám.“ Zhotoviteľ a objednávateľ teda môžu priamo v zmluve zakotviť možnosť zásahu objednávateľa pri výbere subdodávateľov diela, či už prostredníctvom požiadaviek, ktoré musí daný

subdodávateľ splniť, alebo podmienkou schválenia objednávateľom, prípadne vybrať subdodávateľov konsenzuálne. Okrem tejto zmluvnej možnosti zákon v tomto ohľade na základe povahy diela vylučuje možnosť presunúť vykonanie diela na inú osobu, pretože iba sám zhotoviteľ má osobitné osobné vlastnosti alebo predpoklady pre riadne vykonanie diela. Typickým príkladom, ktorý by sme mohli uviesť v tomto prípade, je vytvorenie výtvarného diela konkrétnym umelcom.

## 2.4 Poistenie

V súvislosti so zodpovednosťou zhotoviteľa za riadne vykonanie diela považujeme za vhodné venovať sa aj otázke poistenia zodpovednosti za škodu. Komerčné poisťovne ponúkajú svojim klientom tzv. poistenie stavebných a montážnych prác, ktoré poskytuje poistné krytie pre budované a montované diela počas výstavby pre prípad škôd z dôvodu živelných udalostí, odcudzením, vadnou montážou alebo vadným materiálom. Zvyčajne je súčasťou tohto poistenia aj poistenie samotného staveniska, strojov a zariadení<sup>45</sup>. Rozšírené formy poistenia zahŕňajú krytie záručných prác po odovzdaní diela, krytie poistených vecí počas ich prepravy, majetku skladovaného mimo staveniska, prípadne chýb projektu. Uzatvorenie takéhoto poistenia je v stavebníctve bežnou praxou a doklad o poistení dokonca býva povinnou prílohou k zmluve o dielo.

Tkáč<sup>46</sup> uvádza, že zmluvné podmienky FIDIC v rámci rozloženia rizík považujú za podstatné poistenie rizík, ktoré môžu vzniknúť a ich krytie poistením do maximálnej možnej miery. Riziko však musí byť poistiteľné, čiže ide o náhodné a náhle riziká, ak existujú údaje pre výpočet poistného. Nie je možné podľa neho poistiť napr. riziko geologické alebo klimatické podmienky. Zmluvné podmienky FIDIC ukladajú (ak nie je dohodnuté inak), zhotoviteľovi povinnosť uzatvoriť poistenie a udržiavať ho v platnosti v mene objednávateľa aj jeho mene. Zhotoviteľ je pritom povinný uzatvoriť poistenie diela a zariadenia zhotoviteľa alebo poistenie časti diela. Za špecifických podmienok sa vyžaduje aj poistenie proti zraneniu osôb a škodám na majetku a poistenie personálu zhotoviteľa.

---

<sup>45</sup> Stavebno-montážne poistenie. [online]. Premium Insurance Company, 2022. [cit. 31.01.2022]. Dostupné na: <https://www.premium-ic.sk/stavebno-montazne-poistenie>

<sup>46</sup> TKÁČ, J.. Aplikácia FIDIC zmluvných podmienok v slovenskom právnom poriadku. Bratislava: Wolters Kluwer, 2013. 243 s. ISBN 9788080786199.

### **3 Postavenie objednávateľa v súvislosti s vadou diela**

V mnohých prípadoch sa objednávateľ mylne domnieva, že celé bremeno zodpovednosti za akékoľvek vady, ktoré sa vyskytnú na diele leží na pleciach zhotoviteľa. Procesná stránka prevzatia diela si však vyžaduje splnenie niekoľkých povinností aj zo strany objednávateľa. V opačnom prípade môže stratiť možnosť využiť svoje práva pri zistení vadného plnenia zo strany zhotoviteľa.

#### **3.1 Kontrola vykonávania diela**

V súvislosti s vykonaním diela vzniká aj objednávateľovi v zmysle zákona niekoľko práv, ale aj povinností. Medzi základné práva v tomto prípade patrí možnosť kontroly vykonávania diela podľa § 550 Obchodného zákonníka, pričom túto kontrolu môže vykonávať sám, prípadne ňou poveriť inú osobu. V praxi je napr. bežné využiť služby špecializovaného podnikateľa, ktorý sa zaoberá práve takouto činnosťou za odplatu.

Pri zistení, že zhotoviteľ nepostupuje podľa projektu, resp. v rozpore so zmluvou o dielo, nedodrížiava platné technické normy alebo právne predpisy, je objednávateľ oprávnený požadovať odstránenie väd a riadne plnenie dohodnutých podmienok.

Obchodný zákonník v § 553 ustanovuje právo objednávateľa kontrolovať postup prác na diele k určitým, zmluvne dohodnutým míľnikom týkajúcim sa rozpracovanosti diela. Zhotoviteľ má povinnosť pozvať objednávateľa, aby dielo skontroloval. V prípade porušenia tejto povinnosti je zhotoviteľ povinný umožniť objednávateľovi dodatočnú kontrolu na svoje náklady.<sup>47</sup>

#### **3.2 Spolupôsobenie objednávateľa pri vykonávaní diela**

V nadväznosti na nedostatočné rozpracovanie otázok spolupôsobenia objednávateľa pri vykonávaní diela vznikajú v praxi najmä spory spojené s včasným plnením diela. V prípade neplnenia diela včas z dôvodu nedostatočného spolupôsobenia objednávateľa je na zhotoviteľovi, aby takéto pochybenie na strane objednávateľa preukázal. Ovečková<sup>48</sup> v tomto ohľade okrem iných hovorí aj o dostatočnom vymedzení práve tejto otázky. Najmä

---

<sup>47</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). 1448 s. ISBN 978-80-8168-573-6.

<sup>48</sup> OVEČKOVÁ, O. a kol. Obchodný zákonník: veľký komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). 1448 s. ISBN 978-80-8168-573-6.

pri investičných dielach, ale nielen tam, kde je nadväznosť realizovaných prác obmedzená realizáciou predchádzajúcej čiastkovej činnosti, je potrebné vymedziť tieto body v zmluve a zohľadniť aj prípadné nesplnenie tej ktorej podmienky. Hovoríme napríklad o odovzdaní staveniska, stavebnej pripravenosti na realizáciu činností, možnosť odovzdania časti diela pred dokončením, opravy väd projektu a ďalšie. Domnievame sa, že už len samotné zapracovanie zmluvnej úpravy k týmto bodom pomôže dopredu upraviť otázky, ktoré by mohli byť opomenuté a na ich základe by mohol vzniknúť spor. V neposlednom rade dohodnutie sankcií za neplnenie povinností, spomínaných vyššie, má isté preventívne účinky.

Zhotoviteľ sa môže na základe nedostatočného spolupôsobenia objednávateľa dožadovať zmeny zmluvného termínu dokončenia diela, čo by však mal urobiť ihneď po zistení problému.

### **3.3 Prevzatie diela**

Obchodný zákonník v § 554 ustanovuje, že zhotoviteľ splní svoju povinnosť vykonať dielo jeho riadnym ukončením a odovzdaním predmetu diela objednávateľovi. Prevzatie a odovzdanie diela priamo ovplyvňujú vznik záväzku uhradiť zmluvnú cenu a počítanie reklamačnej lehoty na uplatnenie väd diela. § 554 a nasledujúce ustanovenia definujú miesto prevzatia a spôsob prevzatia pre prípady, keď nie je v zmluve dohodnuté niečo iné.

Prevzatie a odovzdanie diela môže byť vzhľadom na povahu diela uskutočnené viacerými spôsobmi, a to nielen prevzatím ako takým, ale napr. aj odoslaním predmetu diela objednávateľovi.

Prevzatie diela je možné aj tzv. konkludentnou formou, napr. tak, že objednávateľ prevezme faktúru za vykonané dielo.

Dielo je možné prevziať aj s menšími vadami a nedorobkami, ktoré neprekážajú užívaniu diela. Takéto vady objednávateľa neoprávňujú neprevziať dielo a naviazať na to nezaplatenie zmluvnej ceny.

Súdy pri posudzovaní procesnej stránky prevzatia diela vychádzajú v prvom rade z jednotlivých článkov zmluvy. Ak spôsob prevzatia diela nebol dohodnutý, zmluva jednoznačne nestanovuje osobu kompetentnú na prevzatie diela, resp. nestanovuje

doplňujúce povinnosti pre zhotoviteľa, nie je možné tieto procesné náležitosti použiť pri argumentácii na neuhradenie ceny diela<sup>49</sup>.

Ak vychádzame z jednotlivých ustanovení Obchodného zákonníka je v zmluve o dielo možné nielen definovať pozitívnu úpravou, ako dielo objednávateľ prevezme, ale zároveň negatívne vymedziť podmienky, ktoré sa za prevzatie diela nepovažujú.

### 3.4 Uhradenie ceny za dielo

Splatnosť ceny za dielo má dispozitívny charakter, čo znamená, že zmluvné strany si tieto termíny môžu dohodnúť podľa uváženia. Ak zmluvné strany túto možnosť nevyužijú, riadi sa zmluvný vzťah v oblasti splatnosti ceny za dielo § 548 a nárok na úhradu odplaty vzniká vykonaním diela. V tomto prípade však zákon predpokladá prevzatie diela bez akýchkoľvek väd, čo i len drobných, pretože ak dielo vôbec nejaké vady vykazuje, nejde o riadne plnenie zmluvy a teda nárok na zaplatenie odplaty zhotoviteľovi nevzniká.

V praxi sa zvyčajne sa prihliada na predmet zmluvy o dielo, časovú a investičnú náročnosť realizácie, prípadne kapitálové zabezpečenie jednotlivých účastníkov zmluvného vzťahu. V praxi môže teda objednávateľ napríklad uhradiť celú zmluvnú cenu vopred. V stavebnej praxi sme sa s takýmto prípadom stretli napríklad pri inštalácii nerezových zábradlí, pričom samotná inštalácia tvorila iba drobný zlomok ceny a podstatnú časť podľa položiek výkazu výmer tvorilo zabezpečenie výroby zábradlí z drahého materiálu. O to viac, že napr. živnostník, akokoľvek zručný, by nemal možnosť tento materiál zabezpečiť sám a čakať na úhradu po dokončení diela. Vo veľkých projektoch stavby bytových domov je asi najčastejším spôsobom platby čiastočné plnenie podľa stupňa rozpracovanosti diela. Úhrady prebiehajú na základe mesačných faktúr za zrealizované práce odsúhlasené technickým dozom objednávateľa. Prípadne je možné naviazať celú cenu za dielo na odovzdanie a prevzatie diela.

Z nášho pohľadu je potrebné pri dohode o splatnosti ceny brať do úvahy viacero faktorov. Jedným z nich je aj miera rizika spojená s nedodaním diela vôbec. Ak by sme brali do úvahy napríklad dodávku a montáž spomínaného zábradlia, v prípade nesplnenia povinností zhotoviteľa by mal síce objednávateľ právo odstúpiť od zmluvy, v prípade dojednania by mal nárok na zmluvnú pokutu a taktiež aj nároky zo zodpovednosti za škodu

---

<sup>49</sup> Rozsudok Krajského súdu v Bratislave, spis. zn. 4Cob/51/2021. [online]. [cit. 06.11.2021]. Dostupné na [https://www.slov-lex.sk/vseobecne-sudy-sr/-/ecli/ECLI-SK-KSBA-2021-6120206460\\_1](https://www.slov-lex.sk/vseobecne-sudy-sr/-/ecli/ECLI-SK-KSBA-2021-6120206460_1)

a mohol by si dielo zazmluvniť u iného zhotoviteľa. Chýbajúce zábradlie by však v zmysle § 50 ods. 2 Stavebného zákona bolo prekážkou kolaudácie danej stavby.

### **3.5 Zodpovednosť za vady projektovej dokumentácie**

Zodpovednosť za vady diela sa v mnohých prípadoch odvíja práve od typu dohodnutého vzťahu. Dobrým príkladom členenia týchto typov sú Zmluvné podmienky FIDIC ako hlavné kritérium využitia týchto podmienok. Z pohľadu zodpovednosti za vady diela môžeme uviesť nasledujúce tri typy zmluvného vzťahu:

- objednávateľ dodá projektovú dokumentáciu zhotoviteľovi a ten sa zaviazá na základe tejto dokumentácie dielo vytvoriť,
- zhotoviteľ na základe požiadaviek objednávateľa nielen vyhotovuje dielo, ale rovnako dodáva aj projektovú dokumentáciu, podľa ktorej bude postupovať, čiže tzv. „Design and Build“ systém a
- zhotoviteľ dodá nielen projektovú dokumentáciu a samotné dielo vyhotovuje, ale zodpovedá aj za obstaranie materiálov a technológií potrebných na zhotovenie diela, ide o tzv. projekty vyhotovenia „na kľúč“.

Bez ohľadu na typ projektu, je potrebné uviesť, že za projektovú dokumentáciu je zodpovedný projektant a teda i za vady vyskytujúce sa na diele z dôvodu chyby v projektovej dokumentácii. Táto zodpovednosť pre neho vyplýva priamo z § 46 Stavebného zákona, ktorý ustanovuje, že „projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie. Osobitná pozornosť sa pritom v zákone venuje statickému výpočtu, pretože nesprávny statický výpočet, ale aj ďalšie vážne pochybenia na strane projektanta pri vypracúvaní projektu môžu viesť až k trestnej zodpovednosti za vady. Spomedzi najvypuklejších príkladov by sme mohli uviesť administratívnu budovu Trinity v Bratislave, kde vážne narušenie statiky budovu z dôvodu nesprávneho statického výpočtu spôsobila v roku 2012 zrútenie strechy časti tohto komplexu. Okresný súd následne v roku 2017 odsúdil projektanta budovy trestným rozkazom pre spáchanie prečinu všeobecného ohrozenia podľa § 285 ods. 1, ods. 3 písm. a) Trestného zákona na podmienený trest odňatia slobody a zákaz činnosti vykonávať činnosť

povolania v odbore stavebníctvo.<sup>50</sup> V uvedenej trestnej veci podal v zákonnej lehote prokurátor odpor, preto súd nariadil hlavné pojednávanie. Okresný súd Bratislava II uznesením zo dňa 17.07.2017 pripustil späťvzatie odporu Okresnou prokuratúrou Bratislava II proti trestnému rozkazu Okresného súdu II zo dňa 17.07.2017 a trestný rozkaz tak nadobudol právoplatnosť. Podľa odborníkov z praxe z pohľadu objednávateľa nie je možné dostatočne skontrolovať, či je statický výpočet v projektovej dokumentácii správny a objednávateľ aj zhotoviteľ sa musia v plnej miere spoľahnúť na projektanta.

Projektová dokumentácia je v súvislosti so zhotovovaním diela v zmysle § 551 Obchodného zákonníka považovaná za pokyny objednávateľa. V praxi je projektová dokumentácia živý organizmus, kde dochádza počas výstavby k priebežným úpravám a v prípade zistenia nedostatkov sa tieto riešia priamo s projektantom. Na druhej strane, projektová dokumentácia je zvyčajne vytvorená na základe zmluvy o dielo, pričom táto zmluva upravuje podmienky vzťahov medzi objednávateľom a projektantom samotného diela.

Treba upozorniť, že zhotoviteľ ako odborne spôsobilá osoba by mal odhaliť niektoré vady, či už nesprávne materiály definované v projektovej dokumentácii, nesprávne alebo nevhodné technologické postupy, rôzne kolízie a upozorniť na ne projektanta. Akákoľvek úprava však podlieha odsúhlaseniu zo strany projektanta, nakoľko zodpovednosť za akékoľvek zmeny nesie projektant. Pokiaľ ide o formálny vzťah objednávateľ – zhotoviteľ – projektant, zmluvne je možné a v mnohých prípadoch je lepšie, ak objednávateľ postúpi práva navrhovať zmeny projektovej dokumentácie priamo na zhotoviteľa z pohľadu pružnosti, ale aj z pohľadu vyššej miery zodpovednosti za komplexné dielo.

---

<sup>50</sup> Trestný rozkaz v mene Slovenskej republiky. Spisová značka 1T/77/2018. Dostupné na <https://obcan.justice.sk/infosud/-/infosud/i-detail/rozhodnutie/9b6d1d4b-e6d2-449c-91d0-4f0962bfd133%3A296a320e-cc61-485e-a442-16d47cda55d2>

## **4 Ciele a metodika práce a metódy skúmania**

### **4.1 Cieľ práce**

Hlavným cieľom našej práce bolo analyzovať právnu úpravu zodpovednosti za vady diela v obchodnoprávnej úprave a zistené poznatky využiť pri analýze vzorovej zmluvy o dielo v spoločnosti A so zameraním na zodpovednosť za vady diela a navrhnúť jej úpravy. Pre splnenie hlavného cieľa práce sme si stanovili nasledujúce čiastkové ciele:

- analýza a popis legislatívneho rámca zodpovednosti za dielo
- teoretické zadefinovanie nárokov plynúcich zo zodpovednosti za vady diela,
- analýza ustanovení konkrétnej zmluvy a na základe nej vytvorenie vlastných návrhov na jej úpravu pre ďalšie použitie v praxi.

### **4.2 Metodika práce a metódy skúmania**

#### *4.2.1 Charakteristika objektu skúmania*

Z dôvodu citlivých údajov a uplatnenia mlčanlivosti o získaných údajoch zo vzorovej zmluvy o dielo boli zmluvné strany označené ako spoločnosť A ako objednávateľ a spoločnosť B ako zhotoviteľ. Sme toho názoru, že anonymizácia údajov o spoločnostiach nemali vplyv na objektívne posúdenie a analýzu objektu skúmania. Objektom nášho skúmania bola zmluva o dielo medzi spoločnosťou A ako objednávateľom a spoločnosťou B ako zhotoviteľom. Predmetom upravenej vzorovej zmluvy bolo dodanie a montáž zámočnických konštrukcií vrátane príslušenstva v súlade s projektovou dokumentáciou v stupni DRS (dokumentácia pre realizáciu stavby). Dielo obsahovalo viacero súčastí v zmysle projektovej dokumentácie ako je fasádny obklad z ťahokovu, prestrešenie nad vstupnou lávkou, zábradlia, prístrešok pre kontajner a ďalšie. Vadným plnením v tomto prípade bola dodávka a montáž kontajnerového stojiska pre bytový dom.

#### *4.2.2 Pracovné postupy*

Pre korektné spracovanie témy sme potrebovali vytvoriť si teoretický základ z dostupnej literatúry, získať kvalitné relevantné zdroje a analyzovať poznatky k uvedenej problematike. Získané informácie sme usporiadali do logických celkov a jednotlivé oblasti sme doplnili o vlastné pozorovania z praxe. Na základe získaných informácií sme

analyzovali konkrétnu zmluvu a zovšeobecniili závery z tohto porovnania pri vytvorení návrhov na úpravu vzorovej zmluvy.

#### *4.2.3 Spôsob získavania údajov a zdroje*

Východiskovými materiálmi pri spracúvaní diplomovej práce boli Obchodný zákonník a Občiansky zákonník. Ďalej sme pracovali s dostupnou literatúrou domácich autorov zameranou na charakteristiku a výklad zmluvy o dielo, súvisiace otázky týkajúce sa zmluvy o dielo, články a monografie z oblasti využitia zmluvných podmienok FIDIC. Podporne sme pri spracúvaní témy využili zverejnené rozhodnutia súdov o prípadoch zodpovednosti za vady diela. Ďalším zdrojom informácií bola pre nás konkrétna vzorová zmluva o dielo. Celkový obraz na danú tematiku sme doplnili o rozhovor s dlhoročným zamestnancom spoločnosti A pôsobiacej v oblasti stavebníctva, ktorý nám zodpovedal otázky z praxe. Pri spracúvaní témy sme taktiež využili svoje vlastné poznatky z praxe.

#### *4.2.4 Použité metódy vyhodnotenia a interpretácie výsledkov*

V teoretickej časti sme použitím metódy komparácie vytvorili teoretický rámec zodpovednosti za škodu v občianskoprávnej a obchodnoprávnej rovine a analyzovali jednotlivé ustanovenia zákona. V rámci dosiahnutia hlavného cieľa sme využili metódu detailnej analýzy jednej konkrétnej zmluvy a na jej základe metódou indukcie a generalizácie zovšeobecniili poznatky a aplikovali pri vytvorení návrhov na úpravy a doplnenie zmluvy o dielo pre ďalšie praktické využitie.

## **5 Analýza ustanovení konkrétnej zmluvy z pohľadu zodpovednosti za vady diela a návrh úprav**

Na úvod považujeme za potrebné upozorniť, že nielen z pohľadu zodpovednosti za vady diela, ale aj z pohľadu celého zmluvného vzťahu, realizácie diela a všetkých súvisiacich otázok, by mal objednávateľ už pri výbere zhotoviteľa vykonať dostatočný prieskum. V súčasnej praxi je v stavebníctve vo väčšine prípadov najdôležitejším kritériom používaným pre výber zhotoviteľa cena. V prípade zadávania verejných zákazok je takýto postup ustanovený dokonca priamo v zákone (zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní v platnom znení). Avšak domnievame sa, že cena by nemala byť rozhodujúcim kritériom pri výbere zhotoviteľa. Jedným z možných ukazovateľov spoľahlivosti je napr. vlastníctvo certifikátu kvality ISO 9001.

Pri analýze a návrhu úprav sme sa zamerali na niektoré dôležité súvislosti, ktoré sme pri štúdiu problematiky zistili a považujeme za dôležité zohľadniť ich pri nastavovaní zmluvného vzťahu. Pri ich formulácii vychádzame z rozhovoru s dlhoročným pracovníkom oddelenia reklamácií spoločnosti A, v gescii ktorého prebieha riešenie vád diela a ktorý celý proces uplatnenia vád na diele voči zhotoviteľom koordinuje. Návrhy úprav zmluvy sme vytvorili za podpory reálnych príkladov vád, ktoré sa v praxi vyskytli. Tieto príklady sme zovšeobecnilí a problémy, ktoré sa vyskytli pri dielach sme pretavili do konkrétnych návrhov.

Na zodpovednosť za vady diela je možné v spoločnosti A nazerať z viacerých uhlov. Keďže spoločnosť je generálnym zhotoviteľom bytových domov, z pohľadu zodpovednosti za vady diela a ďalších právnych vzťahov vystupuje ako zhotoviteľ voči objednávateľovi (investorovi), zároveň si čiastkové činnosti objednáva u svojich subdodávateľov, čiže sám vystupuje v pozícii objednávateľa. V našom prípade sme sa zamerali na zmluvu o dielo medzi spoločnosťou A ako objednávateľom a jej subdodávateľmi ako zhotoviteľmi. Samozrejme, nadväzujúce a ďalšie právne vzťahy v tejto pozícii sme pri tvorbe návrhov brali do úvahy a zamýšľali sme sa aj nad zodpovednosťou za vady diela po odovzdaní diela objednávateľovi (investorovi).

Pri samotnom posudzovaní vady diela je potrebné vychádzať z povahy jednotlivého diela a posudzovať každý jednotlivý prípad výskytu vady diela osobitne, pričom dôraz je potrebné klást' na špecifiká samotného diela. Avšak medzi kľúčové faktory, ktoré sa uplatňujú pri zodpovednosti za vady diela a pri samotnom posudzovaní závažnosti vady,

patrí členenie na vady, kde dochádza k narušeniu vonkajšieho plášťa budovy a vady vnútorných konštrukcií. Vady v oblasti vnútorných konštrukcií, ako napr. zvlnená podlaha, popraskaná omietka, hrdzavé zábradlie, vady sanity, obkladov a dlažieb a i. zvyčajne predstavujú relatívne ohraničenú vadu, bez väzby na ďalšie konštrukcie a zvyčajne takéto vady nebránia užívaniu diela. Vady vzniknuté na vonkajšom plášti budovy, resp. materiáloch a dielach spojených s vonkajšou konštrukciou majú, alebo môžu mať ďaleko širší dosah a technicky, ako aj nákladovo môže byť takéto vada oveľa náročnejšia. Čokoľvek spojené s vonkajším plášťom budovy je z pohľadu vád a zodpovednosti za vady považované v praxi za vysoko rizikové. Uvedené zistenie nás priviedlo k myšlienke doplnenia tejto koncepcie do návrhov na úpravu zmluvy, pričom práve zmluvy o dielo týkajúce sa vonkajšieho plášťa budovy a súvisiacich konštrukcií by mali prísnejšie nastavené podmienky realizácie a zodpovednosti za vady diela. V tejto kapitole sme na základe získaných poznatkov analyzovali konkrétnu zmluvu a jej ustanovenia. Návrh sme doplnili o naše názory a vysvetlenia, ktoré vyplynuli zo štúdia materiálov a reálnych príkladov z praxe. Analýza nezahŕňa všetky články zmluvy, ale iba ustanovenia, ktoré sa priamo alebo nepriamo dotýkajú zodpovednosti za vady diela.

Akékoľvek vyjednávanie o podmienkach zmluvy môže byť zložitý a náročný proces. Rozlíšenie zmluvných podmienok na tie, ktoré sú nevyhnuté a nemenia sa s ohľadom na dielo a okrem toho špecifické podmienky nám poskytuje priestor tento proces čiastočne zjednodušiť.

V tomto kontexte vidíme ako vhodnejšie a navrhujeme vytvoriť všeobecné obchodné podmienky, ktoré by boli súčasťou každej zmluvy o dielo a špecifické podmienky, ktoré by upresňovali niektoré konkrétne články s ohľadom na špecifikum konkrétneho diela/konkrétnej časti diela. Zároveň sa nám javí ako lepšie riešenie stanoviť jednotnú štruktúru dokumentov, ktoré budú súčasťou zmluvy o dielo. Pri formulácii návrhu štruktúry sme sa inšpirovali zmluvnými podmienkami FIDIC a zohľadnili sme istú predvídateľnosť zmlúv uzatváraných v obchodnom styku spoločnosti A, pričom návrh štruktúry vychádza z analýzy konkrétnej zmluvy. Navrhujeme nasledujúcu štruktúru zmluvy o dielo:

1. Podstatné náležitosti zmluvy vrátane zhrnutia celkového zmluvného vzťahu; hovoríme najmä o identifikácii zmluvných strán, vrátane fakturačných údajov, kontaktných údajov; ďalej by tu mala byť stručná identifikácia diela – na tomto mieste odporúčame využiť naozaj stručné označenie s odkazom na bližšiu špecifikáciu v osobitných zmluvných podmienkach; následne by mala táto časť

obsahovať formálne náležitosti zmluvy – dátumy, podpisy zmluvných strán, platnosť a účinnosť zmluvy; v tejto dohode by sme odporučili uviesť výslovnú formuláciu o prijatí a záväznosti všeobecných zmluvných podmienok, osobitných zmluvných podmienok a ďalších dokumentov.

2. Všeobecné zmluvné podmienky – v jednotlivých ustanoveniach:
  - a) definícia pojmov, právnych predpisov,
  - b) práva a povinnosti objednávateľa,
  - c) práva a povinnosti zhotoviteľa,
  - d) platobné podmienky – druh a forma platieb za dielo.
3. Osobitné zmluvné podmienky – v osobitných zmluvných podmienkach navrhujeme aplikáciu špecifických ustanovení s ohľadom na samotné dielo, ale aj špecifickosť toho-ktorého zmluvného vzťahu. V prípade niektorých ustanovení by v prípade, ak pri danom zmluvnom vzťahu nedošlo k zmene, nebolo potrebné ustanovenie uvádzať, prípadne by postačovalo uviesť, že sa budú spravovať ustanoveniami Všeobecných zmluvných podmienok:
  - a) špecifikácia diela – podrobná charakteristika diela, špecifikácia a odkaz na projektovú dokumentáciu, zoznam príloh s technickými špecifikáciami ako sú výkresy, nákresy, technické podmienky, technologické postupy,
  - b) obstaranie materiálu a technológií potrebných na zhotovenie diela,
  - c) cena za dielo a platobné podmienky,
  - d) záručná doba, vady diela, zodpovednosť za vady diela – dĺžka záručnej doby, výška zádržného a termín a spôsob jeho uvoľnenia po uplynutí doby, na ktorú bolo určené, špecifikácia vád diela, použitie zádržného na pokrytie nákladov spôsobených vadami diela, informovanie zhotoviteľa; tu sa javí ako vhodné dohodnúť aj lehoty na informovanie, dodatočnú lehotu na odstránenie vád, resp. spôsob jej určenia, sankcie za nedodržanie lehoty,
  - e) podstatné a nepodstatné porušenie zmluvy a sankcie – vymedzenie podstatných a nepodstatných porušení zmluvy a vymedzenie nárokov z nich plynúcich; zároveň stanovenie sankcií za porušenie zmluvných podmienok, ich výška, resp. spôsob výpočtu, spôsob uplatnenia sankcie,
  - f) zmeny diela – postup pri návrhu zmeny diela, osoby oprávnené žiadať, resp. schváliť zmeny diela,

- g) zoznam oprávnených osôb – osoby oprávnené konať vo veciach zmluvných, oprávnených na rokovanie o technických otázkach, osoby oprávnené na schválenie zmien.
- 4. Špecifikácie a výkresy, resp. odkaz na prevzatie projektovej dokumentácie.
- 5. Ďalšie prílohy – napr. preberací protokol.

## **5.1 Analýza jednotlivých ustanovení zmluvy a návrhy opatrení**

Samotná vzorová zmluva o dielo spoločnosti A bez príloh tvorí 16 článkov s podčlánkami, pričom celkový rozsah vzorovej zmluvy je 31 strán. Časti, ktoré boli prevzaté zo zmluvy v doslovnom znení, sme v texte vyznačili kurzívou. Na jednej strane ide o zložité dielo a je potrebné definovať čo najlepšie dielo ako také, technické a platobné podmienky atď., čo sa na rozsahu zmluvy musí zákonite odraziť. Tento rozsah bol ale v našom prípade do veľkej miery spôsobený viacnásobným opakovaním niektorých článkov. Pri štúdiu samotnej zmluvy sme narazili na opätovné opakovanie povinností zhotoviteľa, napr. odvolávka na povinnosť zhotoviteľa postupovať v zmysle platných zákonov, projektovej dokumentácie, platných noriem, presné vymedzenie projektovej dokumentácie vrátane jej označenia atď. Tento postup sa nám zdá zbytočne redundantný a vzhľadom na potrebu aktualizácie týchto informácií v nasledujúcich zmluvách by sme odporučili vyhnúť sa mu. Čím zložitejší je projekt, tým viac doplňujúcich informácií zmluva obsahuje. Netreba však zabúdať na fakt, že súdna prax pri posudzovaní zmluvných podmienok uvažuje, že zmluvná strana, ktorá pripravuje návrh zmluvy je pri rozpore jednotlivých zmluvných článkov posudzovaná kritickejšie, pretože ide o jej návrh a prednosť má to ustanovenie, ktoré je výhodnejšie pre zmluvnú stranu, ktorá návrh prijala. Takýmto rizikám sa vieme vyhnúť pri príprave zmluvy práve nastavením jednotlivých článkov bez opakovania.

V úvodnej časti analyzovanej zmluvy sme našli definície pojmov použitých v zmluve. Súčasťou týchto bol okrem iných označený Zákon o ochrane osobných údajov č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý v čase podpisu zmluvy nebol platný a bol nahradený zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nakoľko ide o pravidelne sa opakujúce náležitosti, odporúčame tieto zlúčiť v zmluve iba na jednom mieste a platnosť legislatívnych predpisov a noriem, ktoré sa v zmluvách môžu vyskytnúť, pravidelne aktualizovať.

Nasledujúca časť analyzovanej zmluvy definovala podrobne predmet zmluvy. V samotnom texte zmluvy bola pri opise predmetu zmluvy duplicitne uvedená požiadavka úpravy povrchu pozinkovaním, ktorý musí odolávať exteriérovým a mechanickým vplyvom a zabezpečiť ochranu proti korózii. Táto požiadavka je zároveň uvedená aj odkazom na projektovú dokumentáciu dodanú projektovou kanceláriou xxx. Zmluva rovnako požadovala dodanie vzoriek ťahokovu. Zámerne upozorňujeme na toto zdvojenie, pretože text zmluvy nevymenúva všetky požiadavky, ktoré sú súčasťou projektovej dokumentácie, iba niektoré vybrané a vadným plnením sa v tomto prípade stala práve konštrukcia, ktorá mala byť upravená pozinkovaním. Zhotoviteľ namiesto žiarového pozinkovania, kde sa používa špeciálna technológia úpravy, použil iba náter, ktorého kvalita nebola taká, aká mala podľa zmluvy byť. Domnievame sa, že takáto duplicita nie je vhodným riešením, keďže komplexná požiadavka na dodané dielo je uvedená v projektovej dokumentácii. Vhodnejšie sa nám zdá špecifikovanie projektovej dokumentácie a odkazu na podmienky v nej uvedené.

V zmluve sme nenašli ustanovenie, ktoré by od zhotoviteľa vyžadovalo predložiť objednávateľovi pri preberaní diela certifikát, resp. iný doklad k technológii naniesenia zinkovej ochrany, napriek tomu, že jeden z článkov zabezpečenie takéhoto certifikátu požaduje. Domnievame sa, že doplnenie požiadavky odovzdať certifikáty k dodávaným komponentom do zmluvy alebo povinnosti doložiť certifikát, potvrdenie o skúške alebo alternatívny doklad pri preberacom konaní by zjednodušil kontrolu uvedeného diela

V nasledujúcom článku analyzovaná zmluva definovala, že zhotoviteľ sa zaväzuje zhotoviť dielo riadne a vymenúva požiadavky, ktoré je zhotoviteľ povinný dodržať. Vždy na začiatku uvádzame text zo vzorovej zmluvy používanej v spoločnosti A a následne to doplníme vlastným komentárom a návrhmi potenciálnych úprav.

*Dielo musí byť vykonané v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky. Dielo musí byť vykonané v súlade so slovenskými technickými a európskymi normami (v prípade rozporu alebo odlišných kritérií, budú zmluvné strany vychádzať z normy s prísnejšími kritériami).*

- *v súlade so stavebným povolením a ostatnými rozhodnutiami orgánov štátnej správy a územnej samosprávy vzťahujúcimi sa na dielo,*

- *v súlade so súvisiacimi vyjadreniami a stanoviskami dotknutých orgánov štátnej správy a územnej samosprávy,*
- *v súlade so všetkými ostatnými podkladmi odovzdanými zhotoviteľovi objednávateľom,*
- *v súlade s pokynmi objednávateľa,*
- *v súlade s cenovou ponukou zhotoviteľa,*
- *v súlade s projektovou dokumentáciou zo dňa xx.xx.xxxx, vyhotovenou projektantom xxx. Akákoľvek zmena projektovej dokumentácie bude pre zmluvné strany záväzná len vtedy, ak ju objednávateľ písomne odsúhlasí, a to od momentu udelenia takéhoto písomného súhlasu objednávateľa.*
- *bez akýchkoľvek väd a nedorobkov.*

Odvolávky na právne predpisy a všeobecno-záväzné právne nariadenia sme našli duplicitne vymenované v rôznych ustanoveniach zmluvy. Domnievame sa, že vzhľadom na potrebu aktualizovať tieto predpisy je vhodné zlúčiť tieto na jednom mieste, a to i napriek tomu, že uvedenie zrušeného právneho predpisu v ktorejkoľvek časti nemá priamy vplyv na platnosť zmluvy, ani nenarušuje povinnosť zhotoviteľa postupovať v zmysle platnej legislatívy. Dokonca podľa nášho názoru nie je potrebné explicitne uvádzať, že zhotoviteľ je povinný postupovať podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a stanovísk orgánov štátnej správy a územnej samosprávy, pretože táto povinnosť mu vyplýva priamo zo zákona. Odkaz na projektovú dokumentáciu a jej špecifikácia sa vyskytovala vo viacerých častiach zmluvy, čo je podľa nášho názoru zbytočné a považujeme za vhodnejšie v prípade potreby odkázať v texte na špecifikáciu diela, kde by bola táto projektová dokumentácia jednoznačne a podrobne určená.

Nasledujúci článok analyzovanej zmluvy explicitne vymenúva niektoré činnosti a procesy, ktoré sú súčasťou zhotovenia diela. Patrí tu napr. prevzatie staveniska, pričom stavenisko a procesný postup je ustanovený duplicitne aj inom článku. Ďalej vymenúva zaobstaranie materiálov, dodávok, zariadení a vecí, ktoré sú potrebné k riadnemu a včasnému zhotoveniu diela.

Činnosti a procesy, ktoré je potrebné vykonať pre vyhotovenie diela musí vykonať objednávateľ alebo zhotoviteľ. Zmluva pri jednotlivých článkoch vymenúva práva a povinnosti objednávateľa a zhotoviteľa roztrieštene. Navrhujeme aj z dôvodu komplexného zhrnutia týchto práv a povinností zlúčiť ich v samostatných celkoch, rozdelených práve na základe subjektu, ktorý je povinnou osobou v tom-ktorom prípade.

Z pohľadu zodpovednosti za vady diela je obstaranie materiálu a komponentov na zhotovenie diela podstatné, pretože možnosť liberácie zhotoviteľa zo zodpovednosti za vady diela v prípade nesprávnych materiálov dodaných objednávateľom alebo neskoré dodávky zabezpečené objednávateľom majú vplyv na prenesenie zodpovednosti za vady diela, resp. neplnenie zmluvného harmonogramu. Navrhujeme obstaranie materiálu a technológií na zhotovenie diela vyčleniť v samostatnej časti.

Nasledujúci článok analyzovanej zmluvy obsahoval výslovné vyhlásenie, že sa zhotoviteľ v plnom rozsahu oboznámil s povahou diela, a to obhliadkou na stavenisku, v rozsahu projektovej dokumentácie a v rozsahu technických a kvalitatívnych podkladov odovzdaných objednávateľom zhotoviteľovi a tieto podklady sú jednoznačné a vhodné pre zhotovenie diela zo strany zhotoviteľa neexistujú nedostatky týchto podkladov, ktoré by mohli ohroziť alebo znemožniť zhotovenie diela. Zhotoviteľ vyhlasuje, že si je vedomý, že súčasťou diela môžu byť aj ďalšie práce vzťahujúce sa k dielu, ktoré je potrebné pre jeho kvalitné a úplné zhotovenie a následnú prevádzku, o ktorých zhotoviteľ vzhľadom k svojej kvalifikácii a skúsenostiam vedel alebo vedieť mal. Vykonanie týchto prác nezakladá nárok zhotoviteľa na zvýšenie ceny diela.

Zhotoviteľ prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil so staveniskom, a to aj obhliadkou na mieste staveniska a projektovou dokumentáciou, pričom prehlasuje, že projektová dokumentácia je mu zrozumiteľná tak, že na jej základe ocenil všetky práce a dodávky potrebné na zhotovenie diela. Dohodnutá cena diela, ku ktorej sa zhotoviteľ zaviazal v cenovej ponuke zhotoviteľa, obsahuje ocenenie všetkých prác a dodávok potrebných na zhotovenie diela, ktoré vyplývajú z projektovej dokumentácie alebo ktoré môže zhotoviteľ na základe doterajších skúseností predvídať.

Napriek takýmto vyhláseniam existujú prekážky, ktoré sa vyskytnú počas výstavby, z praxe môžeme uviesť napr. zistenie kontaminácie zeminy pri výkopových prácach, ktoré nebolo možné zistiť pred začatím prác. Z hľadiska rozloženia rizika by bolo vhodné, keby zmluva počítala aj s týmito prípadmi a v prípade ich výskytu ustanovila formálny postup zhotoviteľa. Napríklad informovanie objednávateľa o takýchto prekážkach ihneď pri ich výskyte spolu s návrhom na postup a vyčíslenie nákladov, ktoré zhotoviteľ predpokladá, že by mu mohli v tejto súvislosti vzniknúť. Rovnako aj oznámenie, či je v takom prípade ohrozené plnenie zmluvného harmonogramu.

Nasledujúci článok analyzovanej zmluvy v kombinácii s odlišným ustanovením hovorí, že *zhotoviteľ je povinný z čiastky odsúhlasenej technickým dozorom objednávateľa odrátať nasledovné položky:*

- *sumu vo výške 3 % z fakturovanej čiastky bez DPH, čo predstavuje časť zádržného so splatnosťou po podpise preberacieho protokolu za predpokladu, že dielo bude zhotovené bez väd a nedorobkov; v prípade ak sa vyskytnú pri odovzdaní diela vady a nedorobky, je zhotoviteľ oprávnený vystaviť písomnú žiadosť o uvoľnenie zádržného až po podpise záznamu o odstránení všetkých väd a nedorobkov vyplývajúcich z preberacieho konania;*
- *sumu vo výške 3 % z fakturovanej čiastky bez DPH, čo predstavuje časť zádržného so splatnosťou po uplynutí záručnej doby. Prílohou faktúry bude záznam o obhliadke podpísaný obidvomi zmluvnými stranami, predmetom ktorého bude kontrola stavu diela. V prípade ak obhliadkou diela budú zistené vady a nedorobky, nie je objednávateľ povinný uvoľniť zádržné do odstránenia väd a nedorobkov zhotoviteľom, resp. je oprávnený započítať s nárokmi spojenými s odstraňovaním väd a nedorobkov na diele.*

*Pred uplynutím záručnej doby je zhotoviteľ povinný dohodnúť obhliadku s objednávateľom a spísať o obhliadke písomný záznam.*

*Pokiaľ zhotoviteľ neodstráni vady diela v lehote a spôsobom dohodnutým podľa zmluvy, má objednávateľ právo vady a nedorobky odstrániť tretej osobe alebo ich odstrániť sám na náklady a nebezpečenstvo zhotoviteľa. Takto vynaložené náklady budú vyčíslené v osobitnej faktúre vystavenej objednávateľom. V prípade neuhradenia tejto faktúry zhotoviteľom je objednávateľ oprávnený započítať túto pohľadávku so sumou zádržného.*

Definícia, vyčíslenie a spôsob uvoľnenia zádržného je opätovne ustanovený na viacerých miestach zmluvy. Jednak je uvedený pri platobných podmienkach, následne v osobitnej časti venovanej zádržnému. Napriek duplicitě sme možnosť a formálny spôsob použitia zádržného alebo časti zádržného v zmluve našli iba v jedinom ustanovení ako strohé konštatovanie pri porušení povinnosti odstrániť vady diela v lehote a spôsobom podľa zmluvy. Domnievame sa, že vymedzenie zádržného, spôsobov uvoľnenia, formálneho

postupu a taktiež podmienky použitia zádržného na odstránenie vád a nedorobkov na diele pri dodaní diela alebo počas záručnej doby by bolo vhodné podrobne špecifikovať. Rovnako je v zmluve duplicitne na viacerých miestach uvedená povinnosť zhotoviteľa uskutočniť pred uplynutím záručnej doby obhliadku diela a spísať o nej písomný záznam, avšak bez určenia bližšieho termínu, formálnych požiadaviek alebo formálnej úpravy tohto písomného záznamu. Vzor takéhoto záznamu by podľa nášho názoru mal byť súčasťou dokumentov k zmluve, aby bolo zabezpečené, že obsahuje všetky náležitosti.

*Zhotoviteľ je povinný prerušiť stavebné práce na diele vždy na základe písomného rozhodnutia objednávateľa. V prípade, ak dôjde k opakovanému spomaleniu prác na diele (viac ako 1 x) oproti termínom dohodnutým v zmluve, je objednávateľ oprávnený bez zbytočného odkladu odstúpiť od zmluvy pre podstatné porušenie zmluvných podmienok zhotoviteľom v zmysle 344 Obchodného zákonníka. Zmluvné strany si pre prípad uvedeného neplnenia povinností zhotoviteľom dohodli, že zhotoviteľ je povinný uhradiť objednávateľovi zmluvnú pokutu vo výške nákladov, ktoré objednávateľovi vzniknú s náhradným riešením pre riadne a včasné zhotovenie diela.*

*Nasledujúce ustanovenie analyzovanej zmluvy ustanovuje, že nebezpečenstvo škody na veci prechádza na objednávateľa dňom podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí diela obidvomi zmluvnými stranami.*

*Objednávateľ sa zaväzuje riadne a včas zhotovené dielo bez vád a nedorobkov prebrať na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí diela.*

Objednávateľ môže prevziať dielo aj s drobnými vadami alebo nedorobkami, ktoré nebránia užívaniu diela na účely, na ktoré bolo vytvorené. A v praxi sa veľakrát takéto prípady vyskytujú. Vyššie uvedené ustanovenie nešpecifikuje, či môžu byť na diele drobné vady a nedorobky, alebo musí byť dielo bez nich. Domnievame sa, že z dôvodu právnej istoty by bolo vhodné doplniť formuláciu „bez vád a nedorobkov“ do tohto ustanovenia.

Jedným z dôležitých ustanovení analyzovanej zmluvy je podľa nášho názoru ustanovenie o stavebnom denníku. *Zhotoviteľ sa zaväzuje viesť stavebný denník odo dňa odovzdania staveniska zhotoviteľovi až do dňa podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí diela bez vád a nedorobkov. Do stavebného denníka sa zapisujú všetky dôležité okolnosti týkajúce sa...údajov od projektovej dokumentácie a výkresov vrátane odôvodnenia...pričom ustanovenie podrobne určuje, kto je oprávnený robiť zápisy v stavebnom denníku, formálne*

náležitosti aj ďalšie náležitosti. *Pokiaľ sú súčasťou záznamov stavebného denníka pripomienky, žiadosti, stanoviská zhotoviteľa voči objednávateľovi, zaväzuje sa objednávateľ vyjadriť k nim najneskôr do troch pracovných dní po ich doručení za predpokladu, že zhotoviteľ predloží minimálne raz za tri dni stavebný denník objednávateľovi na kontrolu resp. na vyjadrenie.*

*Zhotoviteľ je povinný vyzvať objednávateľa k obhliadke a prevereniu stavebných prác, ktoré majú byť ďalším postupom stavebných prác zakryté, alebo sa stanú neprístupnými. Takáto výzva bude urobená najmenej tri pracovné dni pred dňom vykonania obhliadky zápisom v stavebnom denníku.*

Vedenie stavebného denníka je povinnosť, ktorá vyplýva priamo zo stavebného zákona. V prípade výskytu vady na diele poskytuje stavebný denník dôležité informácie. Okrem ďalších náležitostí totiž obsahuje aj pokyny objednávateľa v súvislosti s vykonávaným dielom, zápisy o materiáloch a technológiách prevzatých od objednávateľa, vyjadrenia zhotoviteľa a ďalšie. Z pohľadu zodpovednosti za vady diela sú niektoré z týchto informácií tak závažné, že považujeme za vhodné, aby medzi povinnosti zhotoviteľa patrilo aj predkladanie stavebného denníka na dennej báze na kontrolu technického dozora objednávateľa (investora). Z dôvodu praktického využitia sa v súčasnej dobe javí ako vhodné riešenie využitie elektronickej verzie denníka, pričom na trhu je množstvo komerčných verzii na cloudových riešeniach, kde je zabezpečená ochrana dát, online možnosť prístupu zúčastneným stranám, ochrana proti prepisu, výzvy na prevzatie, resp. kontrolu prác a ďalšie. Objednávateľ, resp. technický dozor investora má tak okamžitý prístup k dôležitým informáciám.

Analyzovaná zmluva ďalej obsahuje vo viacerých ustanoveniach, ale aj v samostatnej časti úpravu zmien diela. Analyzované ustanovenia sú však zamerané prevažne na zmeny z pohľadu nákladov a oprávnenosti navýšenia zmluvnej ceny. Problematika zmien diela z pohľadu zodpovednosti za vady diela by mala byť podľa nášho názoru upravená v samostatnej časti vrátane formálneho postupu v prípade takýchto zmien s podrobnou evidenciou.

Vymedzenie vady diela je v analyzovanej zmluve dosť strohé. *Dieľo alebo ktorákoľvek jeho časť má vady, ak:*

- a) *nie je dodané v požadovanej kvalite v súlade s požiadavkami zmluvy alebo technickými normami,*
- b) *vykazuje vady alebo nedorobky, t. j. dielo je zhotovené s vadami alebo nie je vykonané v celom rozsahu podľa projektovej dokumentácie alebo ak je vykonané v rozpore s pokynmi objednávateľa,*
- c) *sú vady v dokladoch nutných na užívanie diela,*
- d) *má právne vady.*

Samotné vymedzenie vád diela považujeme za veľmi dôležité v súvislosti s uplatnením nárokov plynúcich z týchto vád. Z pohľadu odlišností pri tom-ktorom diele by sme navrhovali všeobecnú definíciu zakomponovať do všeobecných zmluvných podmienok a v špecifických podmienkach aspoň heslovite uviesť, čo je považované za vadu či už priamo vymenovaním aspoň vád, ktoré by boli považované za podstatné porušenie zmluvy, alebo odkazom na technickú normu.

Objednávateľ si so zhotoviteľom dohodli nasledujúce lehoty a spôsoby na odstránenie vád diela zistených pri preberacom konaní alebo počas záručnej doby nasledovne:

- a) *odstránenie vady opravou v lehote piatich dní odo dňa doručenia oznámenia o voľbe tohto nároku,*
- b) *dodanie náhradnej časti vadného diela v lehote piatich dní odo dňa doručenia oznámenia o voľbe tohto nároku,*
- c) *dodanie chýbajúcej časti diela v lehote piatich dní odo dňa doručenia oznámenia o voľbe tohto nároku,*
- d) *poskytnutie primeranej zľavy z ceny diela po oznámení tohto nároku (bez určenia lehoty).*

Považujeme stanovenie lehoty na odstránenie vád diela priamo v zmluve za rozumné a uvedené ustanovenie by sme ponechali.

Nasledujúce ustanovenie zmluvy hovorí, že *všetky náklady v súvislosti s odstraňovaním vád diela znáša zhotoviteľ.*

Predpokladáme, že toto ustanovenie hovorí o situácii, keď vadu odstraňuje zhotoviteľ, ale formulácia sa nám bez bližšieho vysvetlenia zdá nejasná a v prípade pochybností by nebolo možné jednoznačne určiť o akých nákladoch hovoríme. Navrhujeme

doplniť do ustanovenia znenie „*všetky náklady, ktoré zhotoviteľovi vzniknú s odstraňovaním väd diela znáša zhotoviteľ*“.

Analýza skúmanej zmluvy preukázala, že súčasťou zmluvy o dielo neboli niektoré ustanovenia, ktoré považujeme z pohľadu zodpovednosti za vady diela za dôležité a mali by byť v zmluve upravené, preto navrhujeme ich doplnenie.

Ako sme v teoretickej časti obšírne vysvetlili, pri aplikácii zodpovednosti za vady diela je otázka prevzatia diela veľmi dôležitá. Zmluva o dielo však neobsahuje formálny postup prevzatia, osoby kompetentné k prevzatiu diela a ďalšie dojednania, ktoré by podľa nášho názoru bolo vhodné v zmluve vymedziť. Vykonanie diela má v mnohých prípadoch dlhodobý charakter, čiže prebieha viac ako 1 rok. Odporúčame v tejto súvislosti identifikovať osoby kompetentné k prevzatiu diela nielen menovite, ale taktiež označiť zástupne pozíciu preberajúcej osoby. Formalizovaný preberací protokol vrátane všetkých povinných náležitostí navrhujeme pripojiť k zmluve o dielo ako povinnú prílohu.

## Záver

Zmluva o dielo predstavuje dôležitú súčasť záväzkovo-právnych vzťahov. Samotné nastavenie podmienok v zmluve je z pohľadu plynulej a bezproblémovej spolupráce medzi objednávateľom a zhotoviteľom veľmi dôležité a vyžaduje si náležitú pozornosť. Obchodný zákonník vo svojej podstate ponecháva zmluvným stranám priestor, aby si zmluvný vzťah a práva a povinnosti nastavili podľa svojich potrieb. Na jednej strane je tak vytvorený dostatočný priestor na vytvorenie komplexného obrazu zmluvného vzťahu „ušíteho“ na mieru dvom konkrétnym subjektom pri konkrétnom diele, na strane druhej opomenutie úpravy niektorého ustanovenia potrebného pre ten-ktorý zmluvný vzťah môže narušiť alebo ohroziť zmluvný vzťah ako taký. Je v záujme oboch zmluvných strán, aby boli práva a povinnosti jasné už pred začiatkom prác na diele.

Problematika zodpovednosti za vady diela si v prvom rade vyžadovala komplexné zhodnotenie východiskovej situácie z pohľadu právnej úpravy v Slovenskej republike. Zmluva o dielo je v Slovenskej republike upravená v dvoch základných právnych normách, a to v Občianskom zákonníku a v Obchodnom zákonníku. V prvej kapitole sme sa snažili vybrať ustanovenia, ktorými sa riadi zodpovednosť za vady diela, pričom ťažiskom sa pre nás stala obchodnoprávna zmluva o dielo. V tejto súvislosti sme považovali za užitočné spomenúť Zmluvné podmienky FIDIC, ktoré sa postupne dostávajú do povedomia stavebnej praxe a vzhľadom na ich komplexnosť a praktický význam môžu byť veľmi dobrým pomocníkom v oblasti zmluvných vzťahov. Následne sme definovali a špecifikovali vady o dielo. Zmluva o dielo zaväzuje zhotoviteľa diela plniť riadne a včas. V prípade nesplnenia tohto záväzku riadne, hovoríme o vadách diela a z toho vyplývajúci vznik príslušných právnych nárokov. Pri samotnom rozlišovaní nárokov, ktoré vzniknú vadným plnením uvažujeme nad porušením zmluvy podstatným alebo nepodstatným spôsobom, pričom aj nároky z takéhoto porušenia zmluvy sú odlišné. V tejto súvislosti sme v prvej kapitole definovali aj liberačné dôvody, ktoré zhotoviteľa pozbavujú zodpovednosti za vady diela. Nemenej podstatným v oblasti zabezpečenia záväzkov plynúcich zo zmluvy o dielo je zádržné a vymedzenie zodpovednosti za škodu a zmluvné pokuty v prípade porušenia zmluvy o dielo, ktoré sme definovali v závere kapitoly.

Postavenie zhotoviteľa a objednávateľa v súvislosti s vadou diela má isté špecifiká, pričom na jednej aj druhej strane vznikajú subjektu práva a povinnosti vyplývajúce z väd diela. V druhej a tretej kapitole sme sa zamerali práve na tieto špecifiká.

Štvrtá kapitola je venovaná metodike práce a metódam skúmania, ktoré sme pri vypracúvaní práce aplikovali.

V piatej, poslednej kapitole, sme na teoretickom základe získanom štúdiom podkladov k práci analyzovali ustanovenia vzorovej zmluvy používanej spoločnosťou A. Zamerali sme sa na jednotlivé články, ktoré sa priamo alebo nepriamo dotýkali zodpovednosti za vady diela a uviedli sme naše návrhy na úpravu jednotlivých článkov. Rozsiahlosť analyzovanej zmluvy nás priviedla k myšlienke vytvorenia odlišnej štruktúry zmluvy ako takej.

Domnievame sa, že ciele, ktoré boli stanovené pre túto prácu boli naplnené a okrem syntézy poznatkov k problematike priniesli aj vhodné praktické návrhy, ktoré nájdu svoje využitie v praxi.

## Zoznam použitej literatúry

BRLEJ, I., prekl. *Zlaté princípy FIDIC. Prvé vydanie 2019 (v slovenskom jazyku 2021)* [online]. Bratislava : Slovenská asociácia konzultačných inžinierov (SACE), 2021. [cit. 03.01.2022]. Dostupné na: [https://sace.sk/wp-content/uploads/2021/12/Zlate\\_principy\\_1\\_12\\_2021.pdf](https://sace.sk/wp-content/uploads/2021/12/Zlate_principy_1_12_2021.pdf)

CUKEROVÁ, D. „*Zásada poctivého obchodného styku a následky jej porušenia.*“ [online]. In *právnenoviny.sk*. Bratislava: Legal & Economic Press, 18. 09 2017. [cit. 12.10.2021]. Dostupné na: <https://www.pravnenoviny.sk/zasada-poctiveho-obchodneho-styku-a-nasledky-jej-porusenia>

FIDIC. *Zmluvné podmienky na výstavbu pre stavebné a inžinierske diela projektové objednávateľom, Červená kniha. 2. vydanie*. Bratislava : SACE, 2018.

FIDIC. *International Federation of Consulting Engineers. The Global Voice of Consulting Engineers*. FIDIC. [online]. Ženeva, 2022. [cit. 12.03.2022]. Dostupné na: [www.fidic.org](http://www.fidic.org)

GRULICH, Tomáš. *Nevhodné príkazy a skryté prekážky pri provádění stavby*. [online]. In *pravni prostor.cz*. Ostrava: ATLAS consulting, 11.05.2015. [cit. 15.09.2021]. Dostupné na: <https://www.pravni prostor.cz/clanky/rekodifikace/nevhodne-prikazy-a-skryte-prekazky-pri-provadeni-stavby>

HAMBÁLEKOVÁ, A. *Občianskoprávna úprava kúpnej zmluvy a zmluvy o dielo*. Bratislava: IURIS LIBRI, 2016. 354 s. ISBN 978-80-89635-24-5.

HAMBÁLEKOVÁ, A. *Zmluva o dielo v obchodných vzťahoch*. Bratislava: IURIS LIBRI, 2015. 260 s. ISBN 978-80-89635-19-1.

HORVAT, M. *Administratívnoprávna zodpovednosť právnických osôb*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2017. 264 s. ISBN 978-80-8168-715-0

*Interná smernica č. 8/2021 o záverečných rigorózných a habilitačných prácach.* [online]. Ekonomická Univerzita v Bratislave. 2021. [cit. 03.01.2022]. Dostupné na: <https://euba.sk/student/zaverecne-prace>

KUPKOVÁ, Ľ. *Prečo používať zmluvné podmienky FIDIC.* [online]. In. epravo.sk. Bratislava: EPRAVO Group, 06.09.2018. [cit. 06.11.2021]. Dostupné na: [www.epravo.sk/top/clanky/preco-pouzivat-zmluvne-podmienky-fidic-4208.html](http://www.epravo.sk/top/clanky/preco-pouzivat-zmluvne-podmienky-fidic-4208.html)

LUKÁČKA, P. - DUFALOVÁ L. – LENHARTOVÁ K. *Zodpovednosť za vady diela.* Bratislava: Wolters Kluwer, 2016. 187 s. ISBN 978-80-8168-416-6.

MAMOJKA, M. *Zmluvné umenie v obchodnom práve.* Bratislava: Wolters Kluwer (predtým Iura Edition), 2014. 217 s. ISBN 978-80-8168-122-6.

*Obchodný zákonník: úplné znenie zákona : s účinnosťou od 1. januára 2018.* 2. vydanie. Šamorín: Heuréka, 2018. 248 s. ISBN 978-80-8173-055-9.

OLERÍNY, M. *Claim manažmet v stavebnej praxi.* Bratislava: Wolters Kluwer, 2020. 410 s. ISBN 978-80-571-0213-7.

ONDRÁŠIKOVÁ, P. *Zodpovednosť za vady : Občianskoprávna zodpovednosť za vady.* Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. 132 s. ISBN 978-80-8168-260-5.

OVEČKOVÁ, O. a kol. *Obchodný zákonník: veľký komentár.* Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok I (§1 až 260). 1739 s. ISBN 978-80-8168-573-6.

OVEČKOVÁ, O. a kol. *Obchodný zákonník: veľký komentár.* Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, Zväzok II (§261 až 775). 1448 s. ISBN 978-80-8168-573-6.

OVEČKOVÁ, O. *Vôľa zmluvných strán (zmluvná sloboda) a podmienky vzniku práva na zmluvnú pokutu (zamyslenie nad jedným súdnym rozhodnutím).* [online]. In *Súkromné právo*, č. 5 (2020). Bratislava: Wolters Kluwer, 2020. [cit. 12.10.2021]. Dostupné na: <https://www.legalis.sk/sk/casopis/sukromne-pravo/vola-zmluvnych-stran-zmluvna->

sloboda-a-podmienky-vzniku-prava-na-zmluvnu-pokutu-zamyslenie-nad-jednym-sudnym-rozhodnutim.m-2188.html

OVEČKOVÁ, O. *Zodpovednosť v obchodnom práve*. (Inauguračná prednáška).“ 1995.

PREINEROVÁ HALADEJOVÁ, P. *Zodpovednosť za faktické vady diela v obchodnoprávných vzťahoch*. [online]. Dizertačná práca. Bratislava: Univerzita Komenského v Bratislave. Právnická fakulta, 2019. [cit. 15.09.2021] Dostupné na: <https://opac.crzp.sk/?fn=detailBiblioForm&sid=E90F038DF6A63573E1B49A5D0CE5&seo=CRZP-detail-kniha>

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave, spis. zn. 4Cob/51/2021. [online]. [cit. 06.11.2021]. Dostupné na: [https://www.slov-lex.sk/vseobecne-sudy-sr/-/ecli/ECLI-SK-KSBA-2021-6120206460\\_1](https://www.slov-lex.sk/vseobecne-sudy-sr/-/ecli/ECLI-SK-KSBA-2021-6120206460_1)

Smluvní podmínky pro výstavbu pozemních a inženýrských staveb projektovaných objednatel: obecné podmínky. Ostrava: CACE, 1999. [online]. [cit. 06.11.2021]. Dostupné na: [https://www.rvccr.cz/public/files/userfiles/ke%20sta%C5%BEen%C3%AD/FIDIC/REDBOOK\\_Obecne\\_OP\\_2016.pdf](https://www.rvccr.cz/public/files/userfiles/ke%20sta%C5%BEen%C3%AD/FIDIC/REDBOOK_Obecne_OP_2016.pdf)

*Stavebno-montážne poistenie*. [online]. Premium Insurance Company, 2022. [cit. 31.01.2022]. Dostupné na: <https://www.premium-ic.sk/stavebno-montazne-poistenie>

ŠTOFAN, D. *Zodpovednosť za konštrukčné vady spôsobené zhotoviteľom*. [online]. Bratislava: Kotvan, 01.0.2021. [cit. 06.11.2021]. Dostupné na: <https://www.epravo.sk/top/clanky/zodpovednost-za-konstrukcne-vady-spsobene-zhotovitelom-5045.html>

TKÁČ, J.. *Aplikácia FIDIC zmluvných podmienok v slovenskom právnom poriadku*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2013. 243 s. ISBN 9788080786199.

Trestný rozkaz v mene Slovenskej republiky. Spisová značka 1T/77/2018. Dostupné na: <https://obcan.justice.sk/infosud/-/infosud/i-detail/rozhodnutie/9b6d1d4b-e6d2-449c-91d0-4f0962bfd133%3A296a320e-cc61-485e-a442-16d47cda55d2>

Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27. mája 2020, sp. zn. 3Obdo/3/2020. [online]. [cit. 06.11.2021]. Dostupné na: <https://www.nsud.sk/rozhodnutia/3obdo32020/>

VOZÁR, J. (ed.). *Zodpovednosť v práve : Pocta Oľge Ovečkovej*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2019. 324 s. ISBN 978-80-571-0032-4.

*Využitie zmluvných štandardov FIDIC v slovenskom práve*. [online]. Advokátska kancelária RELEVANS s.r.o. Bratislava, 2017. [cit. 06.11.2021]. Dostupné na: <https://www.relevans.sk/vyuzitie-zmluvnych-standardov-fidic-v-slovenskom-prave/>

[www.slov-lex.sk](http://www.slov-lex.sk)

*Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov*. [online]. [cit. 20.09.2021]. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>

*Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov*. [online]. [cit. 20.09.2021]. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1976/50/20210601>

*Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších právnych predpisov*. [online]. [cit. 20.09.2021]. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1991/513/20211228>

*Zodpovednosť za vady projektovej dokumentácie zo strany zhotoviteľa.* [online]. In právnenoviny.sk. [Bratislava] : pravnenoviny.sk, 08. 04 2018. [cit. 2021-09-12]. Dostupné na: <https://www.pravnenoviny.sk/zodpovednost-za-vady-projektovej-dokumentacie-zo-strany-zhotoviteľa>