



**Ministryně spravedlnosti**  
**Prof. JUDr. Helena Válková, CSc.**  
Ministerstvo spravedlnosti  
Vyšehradská 16  
128 10 Praha 2

Věc: *Návrhy na novelizaci občanského zákoníku*

V Praze dne 3.6.2014

Vážená paní ministryně,

obracíme se na Vás v souvislosti s chystanou novelizací zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Česká komora architektů je stavovská profesní organizace s přeneseným výkonem státní správy, která byla zřízena zákonem č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Česká komora architektů nese odpovědnost za profesionální, odborný a etický výkon profese architektů v České republice. Z tohoto titulu navrhuje zvážit úpravu níže uvedených ustanovení občanského zákoníku.

## **1. § 2629 (lhůta pro uplatnění skrytých vad projektové dokumentace)**

### Text zákona:

*(1) Soud nepřizná právo ze skryté vady, které objednatel neoznámil bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do pěti let od převzetí stavby, namítne-li druhá strana, že právo nebylo uplatněno včas. Totéž platí o skryté vadě projektové dokumentace a o jiných obdobných plněních.*

*(2) Prováděcí právní předpis může v odůvodněných případech stanovit zkrácení doby uvedené v odstavci 1 pro některé části stavby až na dva roky. Ujednají-li strany zkrácení této doby, nepřihlíží se k tomu, je-li objednatel slabší stranou.*

### Návrh změn:

- Změnit druhou větu odst. 1 v tom smyslu, že lhůta pro uplatnění skrytých vad projektové dokumentace běží od předání dokumentace do provádění odpovídající části stavby, nikoli však až od předání stavby, neboť v tomto období již takový úkon postrádá smysl; v tomto okamžiku nastává odpovědnost projektanta za případně vzniklou škodu.
- V odst. 2 výslovně doplnit, že prováděcí předpis může zkrátit zákonnou pětiletou lhůtu i v případě projektové dokumentace.

JOSEFSKÁ 34/6  
118 00 PRAHA 1

+420 257 532 287  
CKA@CKA.CZ  
WWW.CKA.CZ

45769371  
CZ45769371

IČO  
DIČ

### Odůvodnění:

- Smyslem a účelem odstranění vad, popřípadě skrytých vad je předejít vzniku škod. Odstranění vady se musí tudíž stát v čase, v němž je takové odstranění smysluplné a účelné. V případě projektové přípravy je takovým okamžikem okamžik před provedením dokumentace stavbou samou. Po takovém provedení se může jednat nanejvýš o opravu dokumentace. Uplatnění skrytých vad projektové dokumentace na dobu po dokončení stavby obsahuje vnitřní logický spor.
- Ve stávajícím znění je lhůta pro uplatnění skrytých vad projektové dokumentace výrazně delší než 5 let, přičemž zpracovatel projektové dokumentace dopředu ani neví, jak dlouhá ta lhůta bude (mezi převzetím projektové dokumentace a převzetím stavby může uplynout celá řada let). Tento postup je výrazně v rozporu s jedním ze základních principů celého právního řádu, a to principem právní jistoty.
- Pokud je možné zkrátit lhůtu pro některé části stavby, mělo by totéž být možné i pro korespondující části projektové dokumentace. Není logické, aby lhůta pro reklamaci vad projektové dokumentace byla delší než lhůta pro reklamaci stavby na základě této projektové dokumentace postavené.

## **2. § 2630 (solidární odpovědnost zhotovitele stavby, zpracovatele stavební dokumentace a autorského dozoru)**

### Text zákona:

*(1) Bylo-li plněno vadně, je vzhledem k tomu, co sám dodal, zavázán se zhotovitelem společně a nerozdílně*

*a) poddodavatel zhotovitele, ledaže prokáže, že vadu způsobilo jen rozhodnutí zhotovitele nebo toho, kdo nad stavbou vykonával dozor,*

*b) kdo dodal stavební dokumentaci, ledaže prokáže, že vadu nezpůsobila chyba ve stavební dokumentaci, a*

*c) kdo prováděl dozor nad stavbou, ledaže prokáže, že vadu stavby nezpůsobilo selhání dozoru.*

*(2) Zhotovitel se zproští povinnosti z vady stavby, prokáže-li, že vadu způsobil jen chyba ve stavební dokumentaci dodané osobou, kterou si objednatel zvolil, nebo jen selhání dozoru nad stavbou vykonávaného osobou, kterou si objednatel zvolil.*

### Návrh změn:

V ideálním případě úplně zrušit nebo alespoň zásadním způsobem přepracovat. Mimo jiné proto, že zde užívaná terminologie se zcela vymyká stávající právní úpravě ve výstavbě i tradičním zvyklostem (jichž se jinak autoři nového občanského zákoníku dovolávají).

### Odůvodnění:

- Solidární odpovědnost může být aplikována jen tam, kde se jedná o činnosti vykonávané na základě vzájemného smluvního vztahu (závazku) těch, kdo solidární odpovědnost nesou. Jenom souběžně prováděný výkon činností, byť z diametrálně rozdílných pozic a odpovědností, tuto solidární odpovědnost založit nemůže.
- V žádném případě nelze směřovat činnosti projektanta a dodavatele stavebních prací (stavbyvedoucího), ledaže se výslovně jedná o dodávku „vyprojektuj a postav“. Dodavatel stavebních prací v obvyklém případě pořizuje tzv. "realizační dokumentaci", již se rozumí dokumentace "výrobní" a "díleňská" (chyba v této dokumentaci je pochopitelně součástí odpovědnosti dodavatele stavebních prací), nikoliv však projekt stavby. Pojem stavební dokumentace se ani v právním řádu, ani v profesní terminologii neuvádí. Obdobně nutno odmítnout všeobecně koncipované selhání dozoru, neboť mezi jednotlivými typy dozorů a jejich výkonem a odpovědností, jsou naprosto principiální rozdíly a nelze je tudíž slučovat na žádném smysluplném základu, který by umožňoval uplatnění solidární odpovědnosti.

- Nová právní úprava zavedla ohledně stavebních děl solidární odpovědnost projektantů a osob provádějících autorský dozor s dodavateli stavebních prací a dozory stavbyvedoucího, které jsou však, jak uvedeno výše, z principu neslučitelné, aniž by byl dotčen sám základ profesní odpovědnosti dle § 5 a § 2950 NOZ. Je potřeba si uvědomit, že otočením důkazního břemene je po těchto osobách fakticky požadováno prokazování toho, že se něco nestalo – standardní soudní praxe přitom vychází z toho, že opatřit tzv. negativní důkaz je velice obtížné, ne-li nemožné. Lze si jen obtížně představit, jak by zpracovatel projektu, který často po předání dokumentace objednateli nemá nad dalším děním na stavbě žádnou kontrolu, prokazoval, že vada stavby nebyla způsobena vadou jím dodané dokumentace. Prakticky totiž pochopitelně dochází k tomu, že stavební firma ne vždy projektovou dokumentaci zcela dodržuje – prokázat toto po dokončení stavby je však víceméně vyloučené.

### 3. § 2950 (odpovědnost za radu)

#### Text zákona:

*Kdo se hlásí jako příslušník určitého stavu nebo povolání k odbornému výkonu nebo jinak vystupuje jako odborník, nahradí škodu, způsobí-li ji neúplnou nebo nesprávnou informací nebo škodlivou radou danou za odměnu v záležitosti svého vědění nebo dovednosti. Jinak se hradí jen škoda, kterou někdo informací nebo radou způsobil vědomě.*

#### Návrh změn:

- Vymezit, co se rozumí „odborným výkonem“ – tzn. mělo by se jednat o konkrétní rady dané konkrétnímu klientovi, nikoli např. informace uvedené v publikovaném článku.
- Místo „vědomě způsobené škody“ upravit na „škodu způsobenou úmyslně“.

#### Odůvodnění:

- Toto nové ustanovení zákona zpřísňuje odpovědnost příslušníků některých povolání, což je principiálně v pořádku, nicméně domníváme se, že je třeba zde provést některé zpřesňující úpravy.
- Odpovědnost by se měla týkat jen konkrétního vztahu. Informace obsažené například v odborných článcích, komentářích a podobně by z této kategorie měly být výslovně vyloučeny, už z toho důvodu, že takové informace jsou vždy z podstaty věci částečně zobecňující a nemohou zohlednit specifika určitého případu.
- Dle našeho názoru by měla být zachována běžně používaná klasifikace jednání na úmyslné a nedbalostní, přičemž odpovědnost v případě bezúplatných rad by měla být dána skutečně jen v případě úmyslné chybné rady.

### 4. Vady versus škoda

#### Text zákona:

Výslovná úprava chybí.

#### Návrh změn:

Doplnit obdobně jako dříve v § 440 odst. 2 ObchZ – „Uspokojení, kterého lze dosáhnout uplatněním některého z nároků z vad zboží podle § 436 a 437, nelze dosáhnout uplatněním nároku z jiného právního důvodu.“

#### Odůvodnění:

Domníváme se, že je vhodné zachovat pravidlo platné dle předchozí právní úpravy, aby nedocházelo ke směřování a zaměňování nároků z vad a ze škody, zejména pro specifický charakter vad projektové dokumentace a škod způsobených vadou projektu.

## 5. Veřejná soutěž o nejhodnější nabídku (§ 1772 a násl.)

### Text zákona:

Úprava chybí

### Návrh změn:

Doplnit povinnost vyhlášeovatele soutěže k poskytnutí přiměřeného zadostiučinění v případě jejího zrušení (obdobně podle předchozí právní úpravy § 847 až § 849 ObčZ), popřípadě obdobně jako v ustanovení § 106 zákona o veřejných zakázkách:

*"Vyhradil-li si to zadavatel v oznámení soutěže o návrh nebo v soutěžních podmínkách a stanovil-li současně podmínky odškodnění účastníků soutěže, může zrušit soutěž o návrh kdykoliv do doby rozhodnutí poroty o nejhodnějším návrhu."*

### Odůvodnění:

- Na rozdíl od předchozí právní úpravy (§ 847 až 849), nový občanský zákoník nestanoví povinnost k přiměřenému odškodnění soutěžících v případě odvolání soutěže. Jakkoliv se jedná o ustanovení, které bude nutno naplňovat nalézáním hranic "přiměřenosti" nad konkrétními případy, nelze – dle našeho názoru – na tento princip zcela rezignovat.
- Veřejnou soutěží je také (a velmi často) architektonická soutěž, v jejímž rámci předkládají účastníci soutěžní návrhy, na jejichž zpracování vynakládají obrovské množství práce v řádu desítek až stovek hodin, a dalších s tím spojených nákladů (příprava soutěžního návrhu do architektonické soutěže se i u menších zakázek pohybuje ve stovkách tisíc). Nelze proto právem aprobovat postup, při němž se ztráty zcela přenášejí na soutěžící - je naprosto nemravné, aby vyhlášeovatel mohl odvolat soutěž zcela bez náhrady. *[Z důvodové zprávy k novele zákona o veřejných zakázkách (2009): Předmětem plnění v soutěži o návrh je již částečné plnění budoucího předmětu veřejné zakázky. Tento specifický proces předpokládá vynaložení vlastního tvůrčího úsilí a značných prostředků na zhotovení návrhu, jehož hodnota se podle charakteru soutěže, zejména rozsahu a složitosti řešení pohybuje v řádu desítek, avšak častěji stovek tisíc korun na každý jednotlivý předložený návrh. Zrušení soutěže ve fázi před odevzdáním návrhů sice nepostrádá rovněž znaky zneužití postavení zadavatele, ale může (stane-li se tak s dostatečným předstihem) ušetřit alespoň značné náklady spojené s reprodukcí návrhů a jejich konečnou úpravou. V čase těsně předcházejícím odevzdání návrhů a zejména v čase po jejich odevzdání se už jedná o jednoznačný neoprávněný majetkový prospěch; zadavatel se s návrhy seznámí, dostane se mu odpovědi na všechny podstatné otázky a zrušením soutěže se fakticky zbaví povinnosti poskytnout alespoň symbolickou náhradu za obdržení plnění – o jinou než symbolickou formu se nejedná, neboť za cenu jedné studie (odpovídající cca 1 % z celkových investičních nákladů, to jest cca 10 % z celkového honoráře) obdrží několik studií (často v řádu desítek, někdy stovek), přičemž naprostá většina soutěžících žádnou odměnu neobdrží.]* Tento právní stav by ve svém důsledku vedl k častějšímu odvolávání soutěží, což by mělo nesporný dopad na vůli účastníků se těchto soutěží účastnit a popularitu soutěží jako takových. Takto by byl poškozen veřejný zájem, který na zadávání zakázek vypsáním soutěže o návrh nesporně existuje.

## 6. § 1017 (stromy u hranic pozemků)

### Text zákona:

*(1) Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m.*

*(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, je-li na sousedním pozemku les nebo sad, tvoří-li stromy rozhradu nebo jedná-li se o strom zvlášť chráněný podle jiného právního předpisu.*

Návrh změn:

V ideálním případě úplně zrušit.

Pokud ne, alespoň uvést v přechodných ustanoveních zákona, že se toto aplikuje až v případě stromů vysazených po nabytí účinnosti zákona.

Odůvodnění:

Jedná se o zcela nové ustanovení, které v předchozí právní úpravě nebylo obsaženo. Domníváme se, že takto striktní stanovení vzdálenosti od hranic pozemku, kdy už se má za to, že strom způsobuje „rušení vlastníka sousedního pozemku nad míru přiměřenou poměrům“ není šťastné. Nadto zde dle našeho názoru může dojít k absurdní situaci, kdy stromy stojící přímo na hranici pozemků a tvořící rozhradu (živý plot) jsou v pořádku (zákon neuvádí, že je k jejich povolení nutný souhlas souseda), zatímco stromy stojící např. 1 metr od hranice pozemků již nikoli. Konečně je také třeba vzít v úvahu, že v případě zahrádek u rodinných domů by tímto ustanovením bylo fakticky zpochybněno právo mít na takové zahrádce (s ohledem na jejich malé výměry) jakékoli stromy. Proto primárně navrhuje zrušení celého ustanovení. Domníváme se, že stanovení takovýchto víceméně detailních úprav vzdáleností stromů od hranic pozemků by mělo být spíše svěřeno na úroveň obcí, kde by se při určení konkrétní vzdálenosti přihlíželo zejména k charakteru a intenzitě zástavby v dané lokalitě.

Pokud by návrh na zrušení celého ustanovení nebyl akceptován, je dle našeho názoru přinejmenším třeba doplnit do přechodných ustanovení výslovně, že se tento paragraf aplikuje až v případě stromů vysazených po nabytí účinnosti zákona. Uvedené ustanovení totiž pochopitelně znamená výrazný zásah do právní jistoty a z hlediska stromů vysazených před nabytím účinnosti NOZ se fakticky jedná o retrospektivu. Komentář k NOZ vydaný nakladatelstvím C.H.Beck k tomu ne zcela jednoznačně uvádí: „Důvodová zpráva k prvnímu odstavci tohoto ustanovení je podrobná a v zásadě na ni lze odkázat (viz níže). Je jen otázkou, zda se lze domáhat odstranění stromu, vysazeného před účinností zákona. Vzhledem k zásadě, že ani občanskoprávní předpisy nepůsobí zpětně, tomu tak patrně není.“

## **7. § 1766 (podstatná změna okolností)**

Text zákona:

*(1) Nedohodnou-li se strany v přiměřené lhůtě, může soud k návrhu kterékoli z nich rozhodnout, že závazek ze smlouvy změní obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo že jej zruší ke dni a za podmínek určených v rozhodnutí. Návrhem stran soud není vázán.*

*(2) Soud návrh na změnu závazku zamítne, pokud dotčená strana neuplatnila právo na obnovení jednání o smlouvě v přiměřené lhůtě, co změnu okolností musela zjistit; má se za to, že tato lhůta činí dva měsíce.*

Návrh změn:

Zrušit druhou větu odstavce 1, dle které soud není vázán návrhem stran.

Odůvodnění:

Už i ustanovení § 1765 je dle našeho názoru velice neurčité a oslabuje princip právní jistoty a pravidlo „pacta sunt servanda“. Předmětný § 1766 pak dále oslabuje autonomii vůle stran a dává soudu právo v podstatě neomezeně zasahovat do obsahu uzavřené smlouvy. Toto pojetí je zcela v rozporu s deklarovanou hlavní zásadou nového občanského zákoníku, kterou je právě princip smluvní volnosti. Nadto s ohledem na praktické zkušenosti s rozhodováním soudů lze mít důvodné obavy ze značné nepředvídatelnosti rozhodování o těchto otázkách, což samozřejmě narušuje i princip právní jistoty.

Vážená paní ministryně, v případě zájmu jsme samozřejmě připraveni dodat k navrhovaným změnám podrobnější odůvodnění, případně se zúčastnit jednání, která budou v rámci chystané novelizace probíhat.

S pozdravem

---

Za Českou komoru architektů  
Ing. arch. Ivan Plicka  
předseda