



Developeři vs. stavební firmy

Mgr. Tomáš Běhounek
bnt attorneys-at-law s.r.o.

18.6.2015



1. Developeři a vlastní stavební dodavatelé

- Proč zakládají stavební společnosti development – důvody před a po krizi.
- Jakým rizikům se stavební společnosti snaží předejít?
- Spolupráce a spolehlivost subdodavatelů vlastní a cizí stavební společnosti.



1. Developeři a vlastní stavební dodavatelé

- Proč nemají všichni developeři vlastní stavební dodavatele?
- Není spolupráce tří odlišných subjektů – investora, developera a stavební společnosti – konkurenceschopnější?



1. Developeři a vlastní stavební dodavatelé - ceny

- Cenu tvoří trh; co ji tvoří ve vztahu vlastního developmentu a dodávek vlastních stavebních prací?
- Jsou stavební dodavatelé ve vztahu ke „svým“ developerským společnostem levní, nebo drazí? Zachovají si konkurenceschopnost a jak se developer přesvědčí o „správné“ ceně?
- Nehrozí rizika ztráty kontaktu s trhem?



2. Developeři a cizí stavební dodavatelé

- Jaký je dnes tlak na ceny stavebních prací?
- Nešvary vztahů developera a stavebního dodavatele – jen cena a platební morálka, nebo i důvěra?
- Termíny stavebních dodávek, penále a boj o marže.



3. Generální dodavatel vs. dílčí dodávky

- Je populární vlastní projektový management?
- Je GD drahý a co developer ušetří dílčími dodávkami?
- Do jaké míry jsou developeři připraveni a schopni řídit rizika dílčích dodávek? Mají na to kompetence?



3. Generální dodavatel vs. dílčí dodávky

- Význam společností zabývajících se projektovým managementem?
- Nechybí u dílčích dodávek kontrola investora?



4. Vícepráce – smluvní praxe

- žádný projekt se neobejde beze změn
- a důvody?
 - špatná projektová příprava,
 - snaha developera přenést rizika na stavebního dodavatele,
 - snaha stavebního dodavatele dohnat cenu,
 - nebo jen běžný život každé stavby?



4. Vícepráce – smluvní praxe

- strany vícepráce automaticky předvídají
- v SOD se objevuje detailní úprava procesu schvalování víceprací, který obvykle zahrnuje
 - a. informační povinnost stavebníka včetně dopadů do ceny a harmonogramu
 - b. stanovisko investora
 - c. změnový list
 - d. jiná formální schválení
 - e. písemný dodatek k SOD



4. Vícepráce – smluvní praxe

zdlouhavý a formální postup schvalování

VS

potřeba rychlého provedení



4. Vícepráce – soudní praxe

- formalistický přístup českých soudů, straní investorům
- ke vzniku nároku na uhrazení víceprací (změně díla) je nutná dohoda stran, která je často vyžadována ve formě písemného dodatku
- nedodržení formální dohody o změně díla, vícepracích nelze vykládat jako jinou SOD, zvýšení ceny díla dle §549 ObchZ vyžaduje dohodu stran (29 Odo 214/2003)



4. Vícepráce – soudní praxe

- pokud není dodržen formální postup předvídaný v SOD,
 - nelze uplatnit nárok ani jako bezdůvodné obohacení (23 Cdo 1146/2007),
 - nestačí k tomu ani konkludentní souhlas či převzetí prací (32 Cdo 2592/2008),
 - ledaže jde o plnění, které není spjaté s původním plněním (23 Cdo 3798/2009)



4. Vícepráce – soudní praxe

- nepřijetí návrhu dodatku není jednání contra legem ani v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku (32 Cdo 1177/2004)
- při skrytých překážkách má zhotovitel nárok na přerušování prací a nedohodnou-li se strany, pak může každá odstoupit (§552 ObchZ, §2627 OZ), nikoliv však na zaplacení víceprací



4. Vícepráce – soudní praxe

- I. ÚS 1264/11 - písemně uzavřenou smlouvu se sjednanou výhradou změn v písemné podobě lze změnit i jinou formou (např. ústně učiněnými právními úkony), není-li včas namítána jejich relativní neplatnost; tento závěr se netýká smluv, u nichž písemnou formu stanoví zákon.



Děkuji za pozornost!

Tomáš Běhounek

bnt attorneys-at-law s.r.o.
advokátní kancelář

Tel.: +420 222 929 301

E-mail: tomas.behounek@bnt.eu

Web: www.bnt.eu