

## AKÁ JE REALITA?

# Zmluvné podmienky v nemeckej stavebnej praxi

Asi nie je pre nikoho prekvapením, že zmluvné podmienky na realizáciu stavebného diela ustanovené nemeckým právnym poriadkom sú odlišné ako tie, ktoré platia na Slovensku. Pozrime sa na najdôležitejšie rozdiely.

**A**kokoľvek sa na našom stavebnom trhu v ostatnom období udomácnili zmluvy na základe dodacích podmienok FIDIC, predovšetkým v súvislosti s otvorením trhov v krajinách hovoriacich po nemecky narastá význam zmlúv uzatváraných podľa podmienok VOB a BGB. Všeobecne treba povedať, že aj keď sú obidva typy zmlúv považované našimi dodávateľmi za nevyrovnané a jednostranne zvýhodňujúce zadávateľa, sú podstatne bližšie našej praxi – zmlúvam o dielo podľa Obchodného zákonníka – než podmienkam medzinárodnej praxe FIDIC.

Aj v minulosti bola znalosť uvedených zmluvných podmienok nevyhnutná predovšetkým pre tých dodávateľov, ktorí s nimi pracovali po otvorení trhu v Nemecku, keď sa podľa nich realizovali projekty v rozsahu administratívnych budov, priemyselných budov a nákupných centier v zahraničí a aj na našom trhu. Zahraničný zadávateľ rovnako tak v minulosti, ako aj dnes na znení jednotlivých ustanovení dôsledne trvá, okrem iného aj preto, že uvedené podmienky – predovšetkým podmienky VOB/A, B a C – sú základom väčšiny zmlúv na dodávku stavebných prác v Nemecku. Vzhľadom na otvorenie trhu je preto znalosť uvedených podmienok prvoradá nielen pri získaní zákazky podľa tejto praxe, ale predovšetkým pri realizácii prác so zohľadnením všetkých uvedených špecifik týchto najviac používaných typov zmlúv.

## Podmienky VOB a BGB

Zadávateľ alebo dodávateľ si v nemeckej obchodnej praxi môže vybrať medzi zmluvou na základe podmienok Zadávacieho poriadku stavieb – VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) – a zmluvou podľa podmienok Občianskeho zákonníka – BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Naši dodávateľia sa však môžu stretnúť hlavne s podmienkami VOB,

podľa ktorých nemeckí investori zadávajú najčastejšie. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) je nemecký Občiansky zákonník, ktorý bol prijatý už v roku 1896 s účinnosťou od 1. 1. 1900 a je platný až do súčasnosti. Predstavuje základný právny predpis nemeckého občianskeho práva. Zásadným spôsobom bol novelizovaný v roku 2002, pričom posledná úprava BGB sa vykonala v júli 2011 s platnosťou od augusta 2011.

Pokiaľ ide o použitie podmienok VOB, mnohokrát sa nesprávne vysvetľujú už samotné podmienky VOB, ktoré však nepredstavujú stavebnú zmluvu, prípadne dokonca zákon, ako sa niekedy u nás nesprávne interpretujú. Ide o všeobecné zmluvné podmienky, ktoré sú najčastejšie dohodnuté medzi zmluvnými stranami a sú analógiou všeobecných zmluvných podmienok FIDIC. Zadávací poriadok stavieb vznikol v rokoch 1921 až 1926 práve z dôvodu, že podmienky BGB neopisovali dostatočne všetky špecifiká stavebnej výroby a neboli vhodným a jednoznačným podkladom pre zmluvy o dielo. Vlastné podmienky VOB pozostávajú z troch častí, pričom diel VOB/C obsahuje najviac používané normy DIN:

VOB/A – Všeobecné podmienky zadávania stavebných prác (DIN 1960),  
VOB/B – Všeobecné zmluvné podmienky realizácie stavebných prác (DIN 1061),

VOB/C – Všeobecné technické zmluvné podmienky.

Pokiaľ ide o zmluvy na dodávku stavby a ich základné prílohy, rozumie sa tým predovšetkým použitie podmienok VOB/B – Všeobecné zmluvné podmienky na realizáciu prác (Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen) – a VOB/C – Všeobecné technické zmluvné podmienky na stavebné práce (Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistun-

gen). Časť VOB/A tak upravuje postup a zadávanie stavebných prác, ktoré sa končia uzatvorením zmluvy o dielo, časť VOB/B opisuje práva a povinnosti zmluvných strán po uzavretí zmluvy. Časť VOB/C s technickými podmienkami, ktoré sa zároveň vydávajú ako normy DIN, je rovnako aj návodom na fakturáciu realizovaných prác. Z hľadiska našich dodávateľov je znalosť podmienok VOB kľúčová v prípade realizácie prác pre nemeckého investora alebo v nemeckom prostredí.

## Použitie VOB ako obchodných podmienok zmlúv

Často sú podmienky VOB zadávateľmi vyhlásené za všeobecné obchodné alebo dodacie podmienky (Allgemeine Geschäftsbedingungen – AGB), pričom platí, že táto skutočnosť sa musí oboma stranami výslovne zmluvne dohodnúť. V stavebnej praxi sa potom používajú ďalšie modifikácie podmienok, ktorých cieľom je zohľadniť špecifiká jednotlivých zadávateľov s prihliadnutím na druh a rozsah projektov (infraštruktúra, pozemné staviteľstvo atď.) a miesto ich realizácie (doma lebo v zahraničí).

Zatiaľ sa menej uplatňujú podmienky BGB, keď predovšetkým ustanovenia § 631 – 650 (Zmluva o dielo) predstavujú alternatívne usporiadanie na uzavretie zmlúv na projektové práce, služby, výkony architektov alebo práce menšieho rozsahu. Uvedené zmluvné články však nie sú pre nemecký obchodný prax typické predovšetkým preto, že nie je možné členenie prác a služieb na dodávky materiálu a mzdové náklady tak, ako je to zaužívané v oblasti stavebníctva. Rovnako platí, že v podmienkach zmlúv BGB nie sú otázky stavebného práva opísané v dostatočnom rozsahu.

To je aj jeden z dôvodov, prečo sa zmluvy na základe podmienok BGB využívajú aj v samotnom Nemecku pri inom rozsahu prác. Ide predovšetkým o:

▲ výstavbu rodinných domov,

▲ bytovú výstavbu,

▲ stavebné práce malého rozsahu.

V porovnaní zrozumiteľnosti a použiteľnosti uvedených podmienok však určite platí, že podmienky VOB sú pre zmluvy o dielo týkajúce sa stavebných prác podstatne vhodnejšie ako podmienky BGB. Jedným z dôvodov je aj fakt, že pôvodne vytvorené podmienky BGB neboli určené pre zmluvy o dielo v oblasti stavebníctva. Na druhej strane sa však v praxi v nemeckom prostredí, a to predovšetkým v poslednom

období, používajú kombinácie oboch typov zmlúv. Ako základ zmluvy sa využívajú podmienky VOB, niektoré ustanovenia sa však riešia odvolaním na podmienky BGB, najčastejšie v časti záruk zhotoviteľa a náhrady škôd. Predovšetkým tento typ zmlúv, keď sa použijú dve zásadne rozdielne zmluvné praxe, predstavuje nielen pre zadávateľov, ale predovšetkým pre našich dodávateľov mnohé ťažkosti. Výklad takýchto podmienok je často náročný aj pre právnu kanceláriu, o to viac v prípadoch, keď sa stavba realizuje na základe týchto podmienok v zahraničí.

### Základné porovnanie s našou stavebnou praxou

Niekedy až nezmyselné a nekonečné porovnávanie podmienok VOB a BGB s našou obchodnou a stavebnou praxou je úplne zbytočné a mnohokrát predstavuje iba stratu času: vo všetkých prípadoch je zrejmé, že zadávateľa ustanovenia nášho Obchodného zákonníka zásadne nezaujímajú a požaduje uzatvorenie zmluvy v súlade s jeho zavedenou a najčastejšie užívanou praxou, t. j. praxou podľa podmienok VOB.

V prípade realizácie diela privátnym zadávateľom nie je na Slovensku nezvyčajné, že niektoré ustanovenia odporujú našim podmienkam Obchodného zákonníka a sú niekedy aj právne neúčinné, v každom prípade však na ich texte zadávateľ trvá. Až trhové prostredie ukáže, či sa nájde dostatok uchádzačov, ktorí práce ponúknu aj za týchto podmienok. Na druhej strane, podmienky VOB nedostatočne definujú otázky súvisiace s časovým plánovaním a definíciou termínov na realizáciu prác, ako aj niektoré ďalšie ustanovenia. Ide predovšetkým o slovné spojenie súvisiace s lehotou realizácie prác podľa § 3 – v pravý čas (rechtzeitig) –, ako aj slovné spojenia podľa § 4, 5, 9, 13, 14 na určenie zodpovedajúceho termínu (angemessene Frist), tiež definície podľa § 5, 6 a 15, v ktorých sa uvádza termín bez zbytočného odkladu (unverzüglich).

Pri zdanlivo nekonfliktných ustanoveniach vo veci termínov na realizáciu prác tak dochádza počas realizácie samotného diela mnohokrát až k situácii, keď je nevyhnutné ich vyloženie v súlade s právom, pričom sú z hľadiska obidvoch zmluvných strán chápané zásadne rozdielne. Preto sa predovšetkým pri týchto definíciách časových otázok odporúča vyjasnenie pred začatím prípravných alebo realizačných prác dodávateľom stavby.

Otázka vyváženia zmlúv, na ktorú poukazujú naši dodávateľia už mnoho rokov predovšetkým v súvislosti s otvorením zahraničných trhov, rezonuje rovnako v zmluvných podmienkach VOB. Všeobecne však aj pre túto prax platí, že zmluvy VOB nie sú vyvážené, aj keď aj v tejto oblasti nastáva určitý posun. Tento reprezentujú (okrem iného) ustanovenia a hlavne právne rozbery, ktoré dôsledne rozlišujú medzi právne účinnými a právne neúčinnými ustanoveniami zmluvy (rechtlich wirksame alebo rechtlich unwirksame Klausel), ktoré sú prezentované a podrobne vysvetlené v mnohých odborných publikáciách na nemeckom trhu.

### Nároky na znalosť podmienok

Pokiaľ ide o porovnanie zmluvných podmienok VOB s praxou nášho Obchodného zákonníka, na prvý pohľad sú súčasťou záväzkov dodávateľa povinnosti, ktoré nie sú v našej praxi zvyčajné. Ide predovšetkým o hlavné záväzky (Hauptpflicht) a vedľajšie záväzky (Nebenpflicht) dodávateľov, ktoré značne rozširujú zvyčajné povinnosti zhotoviteľa oproti tomu, ako ich poznáme v našej stavebnej praxi.

## V prípade realizácie prác pre nemeckého investora je znalosť podmienok VOB kľúčová.

Medzi základné hlavné záväzky dodávateľa tak patrí jeho povinnosť realizovať dielo v stanovenom termíne a s vlastnosťami v súlade s požiadavkami objednávateľa. Záväzkom objednávateľa je na druhej strane povinnosť prevziať dielo a vykonať úhrady za práce realizované dodávateľom. Predmetom skoro nikdy sa nekončiacich sporov zmluvných strán sú predovšetkým zadávateľmi ešte stále používané nejasné, resp. nejednoznačné definície a ustanovenia podmienok VOB o „priemernom štandarde“, resp. „obvyklom štandarde v mieste plnenia“. Prevenciou je iba vyjasnenie presného rozsahu a opisu požiadaviek zadávateľa na dané práce.

Pod vedľajšími povinnosťami dodávateľa sa rozumejú predovšetkým oznámovacia povinnosť (Hinweispflicht, resp. Meldepflicht) a rovnako záväzok koordinovať vlastné práce (Koordinierungspflicht). Nezhľadnutie týchto záväzkov dodávateľa ako vedľajších povinností už v ponukovej kalkulácii má tak v praxi v podstate vždy

negatívny dosah na zmluvné ceny. Paradoxne však býva dôsledkom neznalosti týchto ustanovení (vedľajšie povinnosti) skutočnosť, že mnoho claimov (nárokov) našich dodávateľov je neúspešných, pretože uvedené povinnosti sa v praxi zanedbávajú. V obchodnej praxi podmienok VOB sa týmito povinnosťami rozumie predovšetkým kontrola projektovej dokumentácie počas prípravnej fázy a uplatnenie výhrad voči stavebnej pripravenosti počas realizácie diela v prípadoch, keď na stavbe pôsobí viac dodávateľov.

V zmluvách VOB sa kladie rovnako dôraz na osobitné záväzky zhotoviteľa (besondere Mitwirkungspflichten), ktoré sú obsahom jeho povinností podľa § 4 podmienok. V našich podmienkach sú však zvyčajne súčasťou povinností zhotoviteľa a nie sú uvádzané zvlášť, prípadne sa tieto požiadavky mnohokrát neuvádzajú vôbec.

### Právne poradenstvo

V praxi sú časté prípady, že rozbor obchodných podmienok VOB vypracovávajú právne kancelárie na základe požiadavky uchádzača po-

rovnávaním s podmienkami nášho Obchodného zákonníka. V mnohých prípadoch je však výstupom celého posúdenia iba všeobecný záver, že podmienky VOB nie sú na uzavretie zmluvy o dielo týkajúce sa dodávky stavebných prác vhodné a treba aplikovať ustanovenia Obchodného zákonníka.

Preklad jednotlivých ustanovení do slovenského jazyka pri vysvetlení zásadne rozdielných zmluvných podmienok, predovšetkým pokiaľ ide o záväzky zhotoviteľa, nepomôže. Uchádzačovi tak často chýba väzba a vzájomné vzťahy medzi jednotlivými podmienkami VOB a celkový rizikový manažment takto predloženej zmluvy, a to nezávisle od skutočnosti, či sa má projekt realizovať v našich podmienkach alebo v zahraničí.

Posúdenie zmluvy podľa VOB formou rizikového manažmentu s upozornením na jednotlivé rozdiely oproti našim zvyčajným zmluvným podmienkam s následným výkladom je však v praxi stále zriedkavé. ■