

# Posouzení smlouvy o dílo

Modelová rekonstrukce bytu: termíny, platební kalendář, vícepráce a předání díla.

## Zadání

Modelová situace: objednatel plánuje rekonstrukci bytu a obdržel návrh smlouvy od zhotovitele. Požaduje upozornění na obchodní a smluvní rizika.

## Kontrolní přehled

1. Rozsah díla: Smlouva odkazuje na „obvyklý rozsah rekonstrukce“ bez položkového rozpočtu.  
Riziko: Spor o to, které práce jsou v ceně.  
Návrh: Přiložit odsouhlasený položkový rozpočet, specifikaci materiálů a výkresy.

2. Platební podmínky: Záloha 80 % ceny před zahájením prací.  
Riziko: Významná platba před ověřením plnění.  
Návrh: Navázat dílčí platby na prokazatelné milníky a část ceny na řádné předání.

3. Termín dokončení: „Předpokládaný termín dle kapacit zhotovitele.“  
Riziko: Neurčitost závazného termínu a podmínek jeho prodloužení.  
Návrh: Stanovit datum dokončení a transparentní postup při objektivních překážkách.

4. Vícepráce: Zhotovitel je může účtovat bez předchozího souhlasu objednatele.  
Riziko: Nekontrolované navýšení ceny.  
Návrh: Předchozí písemné odsouhlasení rozsahu, ceny a dopadu na termín.

5. Předání a vady: Smlouva neřeší předávací protokol ani soupis vad.  
Návrh: Zakotvit předávací protokol, soupis vad a nedodělků a termíny jejich odstranění.

## Doporučený další postup

Před podpisem sjednotit smlouvu s rozpočtem, upravit platební kalendář a doplnit pravidla změn díla. Posouzení konkrétní vymahatelnosti ujednání závisí na úplném znění dokumentace.

Ukázka je vytvořena výhradně pro prezentaci způsobu práce. Nejde o skutečnou klientskou zakázku ani o posouzení konkrétní smlouvy.