

PRÁVNÍ STANOVISKO

ÚVOD

Klient, **Svaz zakládání a údržby zeleně, z.s.**, IČO 26529831, sídlem Údolní 567/33, Brno-město, 602 00 Brno, je profesní organizace sdružující odborníky a firmy působící v oblasti zahradní a krajinářské architektury. Asociace zelených střech a fasád („**AZSF**“), která je součástí svazu, se zaměřuje na podporu a rozvoj zelených střech a fasád v České republice a poskytuje odborné zázemí svým členům, mezi něž patří realizační firmy a dodavatelé materiálů.

Předmětem tohoto stanoviska je posouzení ustanovení čl. C2 normy ČSN 73 1901 týkající se přejímky vegetační střechy, zejména části:

- „*Přejímka vegetační střechy se provádí zpravidla v okamžiku dosažení vyhovujícího stavu pro přejímku. Jestliže se zadavatel zřekne dokončovací údržby prováděné dodavatelem, probíhá přejímka bezprostředně po výsadbě. resp. výsevu nebo rozhozu řízků,*“

a to z hlediska výkladu tohoto ustanovení, jeho závaznosti v běžných smluvních vztazích a ve sporech, a dalších praktických dopadů pro dodavatele vegetačních střech.

Právní stanovisko bylo zpracováno na základě žádosti AZSF. Zpracovatelem právního stanoviska je společnost Šetina, Komendová & Partners s.r.o., advokátní kancelář, IČO 06204872, sídlem Florianova 440/17, PSČ 612 00, Brno (dále jako „**Zpracovatel**“).

ZÁVAZNOST ČSN NOREM

Z předaných informací je patrné, že si je AZSF vědoma právní nezávaznosti ČSN norem, nicméně informace o nezávaznosti nebyly interpretovány zcela správně. Pro odstranění pochybností si proto dovolueme krátké shrnutí k postavení ČSN norem v českém právním řádu, k jejich dopadu na smluvní vztahy, spory a k jejich vymahatelnosti.

ČSN jsou v českém právním řádu zakotveny v § 4 zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, a zejména pak v judikatuře českých soudů.

§ 4 – České technické normy

- (1) *Česká technická norma je dokument schválený Úřadem pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví (dále jen „Úřad“) pro opakované nebo stálé použití vytvořený podle tohoto zákona a označený písmenným označením ČSN, jehož vydání bylo oznámeno ve Věstníku Úřadu. **Česká technická norma není obecně závazná.***
- (2) ...
- (3) ...
- (4) *Česká technická norma poskytuje pro obecné a opakované používání pravidla, směrnice nebo charakteristiky činností nebo jejich výsledků zaměřené na dosažení optimálního stupně uspořádání ve vymezených souvislostech.*

Jak je uvedeno v poslední větě § 4 odst. 1 zákona, ČSN není obecně závazná. Ustanovení ČSN tedy nemohou samy o sobě dopadat na situace, kdy jejich závaznost není stanovena jiným způsobem. Tímto jiným způsobem může být (i) závazek k dodržování ČSN ve smlouvě, (ii) povinnost k dodržování ČSN stanovená jiným zákonem, a okrajově také (iii) přihlídnutí k ČSN ve sporech při posouzení toho, zda

byly dodrženy standardní profesní postupy.¹ Pokud závaznost není stanovena ve smlouvě nebo zákonem, mohou být ČSN považovány pouze za kvalifikovaná doporučení, a jejich používání je dobrovolné.² I pokud by se dalo používání ČSN považovat za obchodní zvyklost (standard v dané praxi), tak to nezakládá jejich závaznost.³

Za závazek k dodržování ČSN se považuje i případ, kdy je odkaz na ČSN uveden v projektové dokumentaci, a na projektovou dokumentaci je odkázáno ve smlouvě. Doporučujeme se vyhnout i obecným formulacím typu „stavba se realizuje dle aktuálně platných norem.“

Vzhledem k tomu, že:

- **závaznost ČSN 73 1901 nestanovuje žádný zvláštní právní předpis;**
- **ve smlouvách mají dodavatelé běžně sjednáno předání k okamžiku dokončení střechy;**
- **ve sporech nelze stanovení jiného okamžiku přejímky oproti ČSN použít k tíži dodavatele,**

není ustanovení o okamžiku přejímky uvedené v ČSN 73 1901 právně závazné, pokud jej strany dobrovolně nezačlení do smlouvy.

Dodavatelům zelených střech nic nebrání si ve smlouvách ujednat jiný okamžik přejímky a postup předání. Norma ČSN 73 1901 bude závazná pouze v okamžiku, kdy si jí strany sjednají jako závaznou ve smlouvě. Relevantní může být také v případě, že ve smlouvě nebude okamžik předání sjednán vůbec.

Dodavatelům tak doporučujeme ve smlouvě (ale např. i v marketingových materiálech) na tuto normu neodkazovat a sjednat si datum přejímky tak, jak jsou na to zvyklí. Dokážeme si ale představit situace, kdy dodavatelé budou chtít tuto normu dodržovat dobrovolně (např. soulad s normou bude uveden jako podmínka dotace, popř. dodavatelé budou chtít soulad s normou uvádět v rámci své propagace). V takových případech lze ve smlouvě na normu odkázat, a postupovat podle dále uvedených doporučení.

Pro úplnost dodáváme, že pro subdodavatele zelených střech je rozhodná smlouva, kterou mají uzavřenou s generálním dodavatelem. Pokud si např. generální dodavatel sjednal s objednatelem soulad výsledného díla s ČSN 73 1901, ale smlouva mezi generálním dodavatelem a subdodavatelem o tomto souladu mlčí, není subdodavatel normou vázán a je problém generálního dodavatele, jak se se situací vypořádá.

PŘEJÍMKA VEGETAČNÍ STŘECHY

Pokud budou dodavatelé chtít dobrovolně postupovat v souladu s normou ČSN 73 1901, budou muset ve smlouvě respektovat ustanovení o přejímce vegetační střechy:

- *„Přejímka vegetační střechy se provádí zpravidla v okamžiku dosažení vyhovujícího stavu pro přejímku. Jestliže se zadavatel zřekne dokončovací údržby prováděné dodavatelem, probíhá přejímka bezprostředně po výsadbě. resp. výsevu nebo rozhozu řízků.“*

¹ V posledním jmenovaném případě ale není aplikace ČSN norem přímočará (nedodržení ČSN norem neznamená automaticky postup v rozporu s profesními standardy), ČSN může sloužit pouze jako pomůcka k určení toho, jak by v určité situaci postupoval běžný odborník v dané oblasti. **Soudy vychází z toho, že ČSN jsou kvalifikovaná doporučení použitelná v případě, kdy není sjednaný jiný standard ve smlouvě anebo jsou nejasnosti ohledně způsobu provedení díla.**

² např. náleží pléna ÚS sp. zn. Pl. ÚS 40/08

³ např. NS sp. zn. 23 Cdo 3071/2019

Ustanovení vykládáme tak, že pokud se zadavatel nezřekne dokončovací údržby prováděné dodavatelem, musí přejímka proběhnout až v okamžiku vhodném pro přejímku. Jinými slovy a bez užití vágního *zpravidla* se dá ustanovení vyjádřit takto:

- *Přejímka vegetační střechy se provádí v okamžiku dosažení vyhovujícího stavu pro přejímku, pokud se zadavatel nezřekne dokončovací údržby prováděné dodavatelem; v takovém případě probíhá přejímka bezprostředně po výsadbě. resp. výsevu nebo rozhozu řízků.*

Pokud smlouva uvádí, že dílo má být v souladu s ČSN 73 1901, a o přejímce vegetační střechy mlčí, pak přejímka probíhá po dosažení vyhovujícího stavu, přičemž provedení dokončovací údržby je součástí plnění dle smlouvy.

ZŘEKnutí SE ÚDRŽBY

Máme za to, že zadavatel se může zříct dokončovací údržby jednak ve smlouvě samotné, jednak pozdějším jednostranným prohlášením. Praktičtější a méně rizikové je ale zajisté zřeknutí se učiněné ve smlouvě – ve své podstatě se tak zadavatel s dodavatelem mohou dohodnout na libovolném okamžiku přejímky (např. v okamžiku dodání díla); rozdíl oproti klasické smlouvě vidíme v tom, že smlouva v souladu s ČSN 73 1901 bude mít trochu jinou textaci, ve které bude výslovně uvedeno, že zadavatel se zřiká dokončovací údržby.

To znamená, že pokud se na tom dokáží dodavatel se zadavatelem dohodnout, může být ve smlouvě sjednáno odlišné datum přejímky oproti ČSN 73 1901, a smlouva bude stále v souladu s touto normou.

OKAMŽIK VHODNÝ PRO PŘEJÍMKU

Pokud se na tom smluvní strany nedohodnou a zadavatel se odmítne zříct dokončovací údržby, bude muset přejímka proběhnout v *okamžik vhodný pro přejímku*. Tento okamžik je dle našeho názoru dostatečně popsán v předmětné normě, která jednak odkazuje dále na normy ČSN 83 9021 a ČSN 83 9031, jednak uvádí procenta vyvinuté, zakořeněné apod. vegetace, při kterých se dá považovat stav střechy za vyhovující k přejímce. Okamžik vhodný pro přejímku tedy nebude možné stanovit přesným datem, ale až neurčitým okamžikem, kdy střešní vegetace dosáhne takového stupně vývoje, jaký je uveden v normě.

Chápeme, že dodavatelům se může tento způsob přejímky zdát poněkud nešťastným, a to zejména vzhledem k nemožnosti určit konkrétní časový okamžik přejímky a na značný časový odstup od dokončení díla. Nicméně pokud se zadavatel nevzdá dokončovací údržby a dodavatelé budou chtít dílo provést v souladu s ČSN 73 1901, není jiná možnost, než přejímku provést tímto způsobem.

V úvahu připadá (i) v takovém případě smlouvu neuzavřít, (ii) motivovat zadavatele k zřeknutí se údržby (zejména nižší cenou díla v případě zřeknutí se údržby, resp. neplacením za dokončovací údržbu), a (iii) zmírnění dopadů pozdního okamžiku přejímky (hrazení ceny díla po částech, kdy převážná část bude splatná již okamžiku dokončení střechy).

ODPOVĚDNOST DODAVATELE PŘI ABSENCI ÚDRŽBY

V situacích, kdy provedení dokončovací údržby není součástí plnění smlouvy (objednatel si dokončovací údržbu řeší sám), je vhodné posílit postavení dodavatele pro případné spory. V opačném případě se dodavatelé vystavují riziku dlouhých sporů založených na tvrzeních „objednatel neprovedl dokončovací údržbu řádně“ a „dodavatel dodal nekvalitní dílo“, provádění znaleckých posudků a značné nejistotě ohledně odpovědnosti dodavatele.

Dodavatelům tedy doporučujeme zajistit si dostatek podkladů a dostatečně silné postavení pro prokázání toho, že dílo bylo provedeno a předáno řádně. V tomto ohledu navrhuje:

- výslovně ve smlouvě uvést, že odpovědnost za stav vegetační střechy od okamžiku předání přechází na objednatele,
- stav střechy při předání řádně zdokumentovat (časově doložená fotodokumentace, předávací protokol s uvedením stavu rostlin),
- předat objednateli návod k údržbě,
- zavést povinnost objednatele okamžitě hlásit jakékoliv vady a zhoršený stav vegetace vč. fotodokumentace.
- vyjednat si možnost (ne povinnost) vykonávat dozor (na vlastní náklady), upozorňovat objednatele na nedostatky v péči a nedostatky si dokumentovat.

V úvahu připadá též dávat zákazníkům na výběr (např. zaškrtnutím políčka ve smlouvě), jakou možnost předání a odpovědnosti preferují, zejména s ohledem na cenu díla a právní jistotu. V úvahu připadají tyto scénáře:

1. **Dokončovací údržba a plná odpovědnost zhotovitele** – zhotovitel provádí dokončovací údržbu a odpovídá za ujmoutí rostlin, předání díla proběhne po dokončovací péči; pro objednatele nejvyšší jistota výměnou za vyšší cenu; cena může být stanovena po částech/milnících (např. 20 % po podpisu smlouvy, 50 % po dokončení hlavní části, 30 % po dokončovací údržbě).
2. **Bez dokončovací péče zhotovitele a dělená odpovědnost** – dokončovací údržba nebude sjednána nebo se jí objednatel zrekne, předání díla po výsadbě; zhotovitel odpovídá za funkčnost vegetačního souvrství bez vegetace a za vhodnost, stav a množství dodaných rostlin; zhotovitel neodpovídá za ujmoutí rostlin.
3. **Dokončovací údržba objednatele při odpovědnosti zhotovitele** – kombinace, při které zhotovitel bude odpovídat za ujmoutí rostlin, i když sám nebude provádět dokončovací údržbu. V takovém případě doporučujeme uložit povinnost objednateli dokládat provádění dokončovací údržby a možnost zhotovitele provádět kontroly.

ZÁVĚR

1. ČSN 73 1901 není závazná a její ustanovení o přejímce vegetační střechy se aplikuje pouze tehdy, pokud si ji smluvní strany sjednají jako závaznou ve smlouvě;
2. Dodržování ČSN 73 1901 může být stanoveno jako podmínka dotace nebo dobrovolně akceptováno dodavateli;
3. Pokud bude ve smlouvě řádně sjednáno odlišné datum přejímky a zřeknutí se údržby, bude i taková smlouva v souladu s ČSN 73 1901;
4. Bez zřeknutí se údržby musí přejímka proběhnout v okamžik vhodný pro přejímku, což je stav vyspělosti vegetace definovaný normou.
5. Dopady pozdějšího okamžiku přejímky lze zmírnit vhodnými smluvními mechanismy.

PROHLÁŠENÍ ZPRACOVATELE

Zpracovatel prohlašuje, že Právní stanovisko bylo zpracováno ke dni 2. 9. 2025 dle platné právní úpravy, právní nauky a dostupné veřejné judikatury. Současně Zpracovatel prohlašuje, že právní stanovisko bylo vypracováno pouze z podkladů, které Zpracovatel obdržel od Klienta.

Zpracovatel při posuzování podkladů vycházel z předpokladu, že:

1. Dokumenty a informace, které byly Klientem předloženy, jsou pravdivé, úplné, přesné a nejsou zkreslené;
2. Podpisy na listinách jsou pravé a nejsou padělané. Osoby, které listiny podepsaly, jsou osobami svéprávnými ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku;
3. Osoby, které listiny podepsaly, k tomu byly dle příslušných právních předpisů oprávněné;
4. Projevy vůle jednotlivých osob u předložených dokumentů, byly projevy vážnými a svobodnými.

Zpracovatel závěrem prohlašuje, že právní stanovisko je právním názorem Zpracovatele. Pro případ, že bude věc řešena v soudním či jiném řízení, nelze s jistotou zaručit výsledek takového sporu, tj. že příslušná osoba rozhodující daný spor dospěje k odlišnému právnímu závěru.

Právní stanovisko je vypracováno výlučně pro potřebu Klienta. Obsah Právního stanoviska považuje Zpracovatel za důvěrný.

Dne 2. 9. 2025 zpracovali

JUDr. Michal Faltus, advokát
e-mail: michal.faltus@akskp.cz

Mgr. Vítek Švejda, advokát
e-mail: vitek.svejda@akskp.cz

Šetina, Komendová & Partners s.r.o., advokátní kancelář
IČ: 06204872
Brno, Florianova 440/17, PSČ 612 00