



TJ-Legal

ZMLUVNÝ PREHĽAD A OBCHODNÉ VYHODNOTENIE PODMIENOK

(Objednávateľ) vs. (Dodávateľ)

Objekt:

Pohľad: Dodávateľ (Dodávateľ) | Dátum analýzy: február 2026

CELKOVÉ HODNOTENIE

Zmluva je štandardný nemecký Werkvertrag uzatvorený podľa VOB/B — nemeckých všeobecných podmienok pre stavebné zmluvy. Zmluvná strana Dodávateľ (s.r.o., česká spoločnosť) preberá rozsiahle povinnosti, pričom väčšina ustanovení je nastavená v prospech Objednávateľ. Zmluva obsahuje viaceré riziká pre dodávateľa, ktoré je nevyhnutné pred zahájením prác dôkladne posúdiť.

KLÚČOVÉ PARAMETRE ZMLUVY

Parameter	Detail
Objednávateľ	(DE)
Dodávateľ	s.r.o., (CZ)
Predmet plnenia	Zváranie (Schweißarbeiten) — Sanitár, Kúrenie, Ventilácia
Objekt	
Zmluvná suma (netto)	76.560,00 EUR
Doba realizácie	KW 08/2026 – KW 36/2026 (február – september 2026)
Platobný plán	5 splátok po 15.312,00 EUR (každých 20 % hotovosti)
Splatnosť zálohových faktúr	22 kalendárnych dní od doručenia prüffähiger Rechnung
Splatnosť záverečnej faktúry	30 kalendárnych dní od doručenia
Zmluvná pokuta	0,2 % netto/pracovný deň omeškania, max. 5 % = 3.828,00 EUR
Zábezpeka za plnenie	10 % z hrubej sumy (Vertragserfüllungsbürgschaft)
Zábezpeka za vady	5 % z hrubej sumy (Mängelrechtsbürgschaft)
Záručná doba	5 rokov a 6 mesiacov od prevzatia
Rozhodné právo / Súd	Nemecké právo / Mníchov

SILNÉ STRÁNKY / NEUTRÁLNE USTANOVENIA

✓ Jasný platobný plán

Platby sú viazané na preukázateľný postup prác (Leistungsstand), nie na ľubovoľné rozhodnutie Objednávateľ. Každých 20 % hotovosti Dodávateľ fakturuje 15.312,00 EUR — ochrana pred bezdôvodným odkladaním platieb.

✓ Stanovené hodinové sadzby pre réžijné práce

Zmluva jasne definuje: 34,50 EUR/hod. pre certifikovaného zvárača (vrátane zariadení) a 33,00 EUR/hod. pre predáka. Eliminuje spory o ceny dodatočných prác.

✓ Právo Dodávateľ nahradiť zádržok bankovou zárukou

Dodávateľ môže nahradiť peňažný zádržok bankovým ručením (Bürgschaft), čím zachová likviditu a nezablokuje 15 % zo záverečnej faktúry na rokoch.

✓ Právo na kompenzáciu pri zmenách

Pri nariadených zmenách zo strany Objednávateľ má Dodávateľ právo na kompenzáciu naviac-/menej-nákladov podľa § 650b/c BGB. Zmluva zachováva toto zákonné právo Dodávateľ.

✓ Salvatorická klauzula

Neplatnosť jedného ustanovenia neovplyvňuje platnosť zvyšku zmluvy — štandardná ochrana.

RIZIKÁ A UPOZORNENIA PRE DODÁVATEĽA

⚠ KRITICKÉ: Rozsiahla zmluvná pokuta

Za každý pracovný deň omeškania Dodávateľ platí 0,2 % netto sumy = 153,12 EUR/deň, maximum 5 % = 3.828,00 EUR. Dodávateľ musí dôsledne dokumentovať každú prekážku (Behinderungsanzeige) a informovať Objednávateľ písomne — bez toho pokutu neodvolá.

⚠ KRITICKÉ: Freistellungsbescheinigung — daňové riziko

Bez platného potvrdenia od nemeckého finančného úradu (§48b EStG) Objednávateľ zrazí 15 % z každej platby a odvedie ich nemeckému Finanzamt. Pri tejto zákazke ide o ~11.484 EUR.

⚠ Zábezpeka 10 % = zmrazených ~9.069 EUR (brutto)

Musí byť poskytnutá do 8 dní od podpisu. Ak Dodávateľ neposkytne bankovú záruku, Objednávateľ stiahne sumu zo zálohovej platby. Navyše 5 % záručná zábezpeka je blokovaná 5,5 roka po prevzatí.

⚠ Záručná doba 5 rokov a 6 mesiacov — nadštandardná

Bežná lehota podľa VOB/B je 4 roky. Zmluva ju predlžuje a navyše sa obnovuje po každej oprave vady (Mängelbeseitigung) — dlhodobý záväzok Dodávateľ.

⚠ Chýbajúci zástupca Dodávateľ na stavbe

V čl. 5 je pole pre zástupcu Dodávateľ prázdne. Bez menovaného zástupcu môže Objednávateľ spochybniť oprávnenie akýchkoľvek dohôd uzatvorených pracovníkmi Dodávateľ priamo na stavbe.

⚠ Povinnosť Jourfix-porád a týždenných denných správ

Protokoly z porád sú záväzné, ak Dodávateľ do 6 pracovných dní písomne nenamieta. Pre českú firmu komunikujúcu na diaľku môže byť táto lehota problematická.

⚠ Zákaz postúpenia pohľadávok bez súhlasu Objednávateľ

Dodávateľ nesmie postúpiť faktúry tretej strane (napr. faktoring) bez písomného súhlasu Objednávateľ. Obmedzuje možnosti financovania Dodávateľ.

⚠ Nemecké právo a súd v Mníchove

Všetky spory riešené nemeckým právom, príslušný súd: Mníchov. Pre Dodávateľ to znamená potrebu nemeckého právneho zastúpenia — vyššie náklady pri vymáhaní.

⚠ Cestovné a doprava nie sú hradené

Objednávateľ výslovne vylučuje úhradu príjazdov a odjazdov. Pre českú firmu realizujúcu práce v Mníchove ide o nezanedbateľné náklady, ktoré musia byť zahrnuté v ponuke.

ODPORÚČANIA PRE KLIENTA

➤ **Freistellungsbescheinigung — priorita č. 1**

Bezodkladne požiadať nemecký Finanzamt o vydanie potvrdenia podľa §48b EStG. Bez neho Objednávateľ legálne zrazí 15 % zo všetkých platieb.

➤ **Vymenovať zástupcu Dodávateľ na stavbe**

Doplniť čl. 5 pred podpisom — konkrétne meno splnomocneného zástupcu Dodávateľ na stavbe.

➤ **Banková záruka namiesto peňažného zádržku**

Zabezpečiť Bürgschaft na 10 % brutto sumy ešte pred podpisom, aby Objednávateľ nezdržoval zálohovú platbu a Dodávateľ ochránil cashflow.

➤ **Písomné hlásenie každej prekážky (Behinderungsanzeige)**

Každú prekážku pri práci okamžite hlásiť Objednávateľ písomne. Bez toho Dodávateľ stráca právo na predĺženie termínu a riskuje zmluvnú pokutu.

➤ **Námietky k zápisnicami z Jourfix do 6 pracovných dní**

Každý protokol starostlivo skontrolovať a písomne namietať nezrovnalosti do 6 pracovných dní. Po tejto lehote je zápis záväzný.

➤ **Vyjednať skrátenie záručnej doby**

Pokúsiť sa dohodnúť záručnú lehotu na štandardné 4 roky, prípadne obmedziť obnovu záruky po oprave na pôvodný zostatok, nie nových 5,5 roka.

➤ **Konzultácia s nemeckým advokátom**

Pred podpisom odporúčame konzultáciu s nemeckým advokátom špecializujúcim sa na stavebné právo (VOB/B) a pracovné právo (AEntG, MiLoG).

Táto analýza bola vypracovaná spoločnosťou TJ-Legal ako informatívny prehľad na základe predloženého znenia zmluvy. Nenahrádza právne poradenstvo advokáta. Pre záväzné právne posúdenie odporúčame konzultáciu s advokátom s odbornosťou v nemeckom stavebnom a pracovnom práve.