18. 7. 2022

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Stavební náklady se zvyšují, myslete na to již při uzavírání smlouvy o dílo

Není tajemstvím, že ceny se neustále zvyšují, a jinak tomu není ani u stavebních nákladů. Je velice pravděpodobné, že tento růst ještě není u konce. Příčinou je řada faktorů, jako jsou stále se zvyšující inflace, nedostatek stavebních materiálů, zvyšující se ceny energií, nedostatek pracovní síly ve stavebnictví, a v neposlední řadě též válka rozpoutaná ruskou agresí na Ukrajině. Růst stavebních nákladů ovlivnit nemůžeme. Můžeme s ním ale počítat ve smlouvě o dílo?

Ať už jste ten, kdo si bude objednávat výstavbu svého domu, anebo naopak máte stavební firmu, která bude výstavbu realizovat, vždy budete na počátku řešit, kolik bude stavba stát. Zpravidla na začátku sjednáte pevnou cenu, za kterou má být stavba realizována. Nicméně realizace stavby většinou trvá dlouhé měsíce, v komplikovanějších případech to mohou být i roky, a je velice pravděpodobné, že růst cen a nákladů se ani v této době nezastaví.

Zájmy smluvních stran ohledně ceny, za kterou má být stavba realizována, jsou však odlišné. Objednatel má zájem, aby byla stavba provedena a dokončena za cenu, která byla původně sjednána ve smlouvě, a tedy aby se tato cena dále nijak nezvyšovala. Naopak zájmem zhotovitele je, aby v případě, že dojde během doby provádění stavby ke zvýšení nákladů na realizaci stavby, mohl požadovat přiměřené navýšení ceny díla. Žádný zhotovitel nechce dotovat objednateli provedení jeho stavby, a naopak chce svou práci provádět se ziskem.

Vyšší moc a inflační doložky

Vyšší moc, či *force majeure*, obvykle chápeme jako nějaký „zásah shůry;“ ve starších anglických smlouvách dokonce bývá nazývána „Act of God.“ Nemůžeme tuto situaci ovlivnit, typicky jde o živelnou katastrofu. Ve standardním mezinárodním chápání vyšší moc zprošťuje nebo pozastavuje plnění povinnosti (např., dokončit ve lhůtě). Dokud vyšší moc či její následky trvají, povinnost se neuplatní, takže ji nelze porušit a nejsou žádné negativní následky (pokuty, náhrada škody, ani možnost odstoupení apod.).

Takovou vyšší moc ale český občanský zákoník nezná, obsahuje jen velmi omezenou výjimku z odpovědnosti za škodu dle §2913/2 (dříve tzv. okolnosti vylučující odpovědnost); ta ale nemá vůbec žádný vliv na další negativní následky, především smluvní pokuty či možnost odstoupení. Záleží tedy takřka ze 100 % na textu konkrétní smlouvy, zda a jak se vyšší moc uplatní.

Otázkou tedy je, zda si ve smlouvě o dílo vyšší moc sjednat, či nikoliv. Objednatel zpravidla nestojí o to, aby byla stavba jakkoliv prodlužována nebo aby se v průběhu realizace zvýšila její cena. Ujednání týkající se vyšší moci většinou slouží zhotoviteli, neboť zhotovitel je zpravidla ten, kdo na základě události vyšší moci požaduje nějaké úlevy, zejména pak prodloužení doby výstavby, nebo právě zvýšení ceny díla.

Dle velké většiny obvyklých smluvních ujednání ale zvýšení stavebních nákladů na trhu samo o sobě není vyšší moc. To by musela smlouva obsahovat ustanovení, které by na zvýšení stavebních nákladů přímo myslelo. Nemusí to být jen vyloženě článek nazvaný vyšší moc, někdy se spíše používají různé inflační či indexační doložky – tj., dochází k využití indexů cen stavebních prací, indexů cen

stavebních děl a indexů nákladů stavební výroby, které pravidelně vydává Český statistický úřad (případně oborových nebo burzovních indexů na nejdůležitější položky, jako je ocel nebo beton). Takové doložky jsou velmi časté především ve smlouvách sepsaných přímo stavebními firmami; jejich užívání ale rozhodně není povinné, záleží na dohodě stran. Jejich následkem je každopádně automatické, pravidelné zvyšování ceny díla určeným způsobem odvozeným od trhu. Naproti tomu, ujednání o vyšší moci jsou z povahy věci ujednáními pro mimořádné okolnosti, které plní roli nikoliv pravidelných úprav, ale pouze záchranné brzdy.

Podstatná změna okolností

Ujednání týkající se vyšší moci však často ve smlouvách ohledně realizace staveb chybí, a vyšší moc není nijak upravena. Není zpravidla ani nijak upravena situace, kdy dojde náhle ke zvýšení stavebních nákladů. Jak v tomto případě postupovat a jak na takové situace myslí zákon?

Za situace, když bude na počátku sjednána pevná cena za provedení stavby, a v době její realizace dojde k výraznějšímu zvýšení stavebních nákladů, by bylo možné si položit otázku, zda se jedná o podstatnou změnu okolností či nikoliv.

Ustanovení občanského zákoníku (§ 1764 – 1766 a speciálně pro smlouvy o dílo § 2620/2) pamatují na situace, kdy se během trvání určité smlouvy podstatně změní okolností. Nicméně, jejich použití je dosti náročné. Změna musí nastat až po uzavření smlouvy a dle § 1765 musí vyvolat zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech stran znevýhodněním jedné z nich. Dle § 2620/2 se pak vyžaduje zcela mimořádná nepředvídatelná okolnost, která dokončení díla podstatně ztěžuje. Pokud jsou tyto podmínky naplněny, může se ta smluvní strana, která je takovou změnou okolností nepříznivě dotčena, domáhat u soudu, aby vztah mezi smluvními stranami „narovnal“ a smlouvu přiměřeně změnil – nebo ji naopak ukončil. Ustanovení § 2620/2 poskytuje specificky pro smlouvy o dílo i výslovné právo na zvýšení ceny díla.

Zhotovitel však při odvolávce na výše uvedená ustanovení narazí na několik problémů. Především, velká část smluv jejich použití zcela vylučuje, např. formulací, že na sebe zhotovitel (nebo obě strany) „přebírá nebezpečí změny okolností“. Pokud ustanovení vyloučena nejsou, je možné se jich dovolat u soudu jen bezprostředně poté, co změna nastala; dle § 1766 se navíc má za to, že po 2 měsících je již pozdě. Dále pak podstatná změna okolností neopravňuje k odložení plnění – jinými slovy, zhotovitel nesmí přerušit práce. Také se mu nijak nestaví prodlení, pokuty apod. Případná žaloba tak v praxi představuje ze strany zhotovitele sázku na to, že za několik let vysoudí po objednateli navýšení ceny díla, případně ještě nejistější sázku na to, že získá od soudu nějakou úlevu ve formě předběžného opatření platného po dobu sporu. Z těchto důvodů se sice „podstatnou změnou okolností“ často hrozí v dopisech, či ji zhotovitel používá jako argument pro „dobrovolné“ navýšení ceny dodatkem ke smlouvě, ale na skutečný soudní spor dojde málokdy.

Mgr. Martin Ráž, M.Jur.,
partner

Mgr. Jan Šplíchal,
advokát

HAVEL & PARTNERS
ÚSPĚCH SPOJUJE

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář
Florentinum, recepce A
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 255 000 111
Fax: +420 255 000 110
e-mail: office@havelpartners.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Flipování nemovitostí jako esence kapitalismu?
- Znepřístupnění evidence skutečných majitelů veřejnosti
- Byznys a paragrafy, díl 23.: Smluvní byznys modely v energetice: PPA, dynamické tarify, „sdílená energie“
- Evoluce italské judikatury v lyžařském právu
- Pojem „poskytovatel základních služeb“ v zákoně o kritické infrastruktuře
- Závaznost prorogační doložky v konosamentu pro třetí osoby ve světle aktuální judikatury Soudního dvora Evropské unie
- Drony v praxi: kde končí hračka a začíná právní odpovědnost?
- Jaké změny přináší velká novela rodinného práva od roku 2026?
- Zrušení údaje o trvalém bydlišti k návrhu vlastníka nemovitosti
- Rekodifikace soukromého práva na Slovensku: Příprava nového občanského zákoníku
- Vyzvedávání dětí ze školy: jak má škola postupovat při sporu rodičů?