

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

Vícepráce aneb kdopak to zaplatí?

Vícepráce ve stavebnictví jsou stálým zdrojem právních problémů, kterým se ani sebelepší přípravou stavebního projektu nedá zcela zabránit. Důvodem jsou vedle pokroku v technologiích výstavby a vlastnostech materiálů často také chybné informace objednatele nebo vady projektu, které je ovšem možné odhalit až při samotné realizaci stavebního díla, například kvůli stavu podloží nebo stavu nosných zdí či rozvodných sítí přestavované budovy.

Spory o to, kdo vícepráce zaplatí, případně zda došlo nebo nedošlo k prodloužení, a tedy k nároku na smluvní pokutu, nezřídka končí před soudem. Praxe na staveništi je přitom taková, že nelze s každou změnou díla oproti rozsahu sjednanému ve smlouvě nebo uvedeném v projektu čekat na uzavření dodatku ke smlouvě. Smluvní strany přitom často nerozlišují, zda se jedná o vícepráce vyvolané situací na stavbě, nebo o samostatné plnění vzniklé v důsledku změny názoru objednatele na jím požadovaný rozsah díla. Tento rozdíl je přitom podstatný pro určení, zda se jedná o vícepráce provedené podle původní smlouvy o dílo, nebo o smlouvu novou. Z toho pak plynou důsledky pro úhradu ceny víceprací nebo prodloužení termínu plnění podle toho, zda byl pro jejich provedení dodržen smlouvou předepsaný postup nebo byly provedeny na základě nové smlouvy.

Této otázce se věnoval Ústavní soud ČR v nálezu spis. zn. I. ÚS 1283/16, kde rozlišil, zda se jedná o vícepráce, tedy o práce provedené na základě již uzavřené smlouvy o dílo, nebo o nové samostatné plnění. Za určující kritérium zvolil rozlišení, zda lze provedené plnění z hlediska jeho účelu a povahy považovat za sloužící ke zhotovení sjednaného díla. Pro toto posouzení je rozhodující nejen časová, místní a věcná souvislost s původní smlouvou o dílo, ale také tzv. dostatečná souvislost, tj. zda dodatečné plnění provedené v rámci jedné stavby z hlediska jeho účelu a povahy přímo slouží k provedení smlouvou sjednaného díla. V tomto konkrétním případě se jednalo o zhotovení podchodu a přístupových ramp, které tvořily funkčně a technologicky jeden celek, výstavba podchodu však nebyla zahrnuta ve smlouvě o dílo a o jeho výstavbě nebyl uzavřen dodatek ke smlouvě. Pokud by se jednalo o odlišné samostatné plnění, nebylo by možné jej posuzovat podle původní smlouvy, ale bylo by nutné zkoumat, zda nebyla vícepráce provedena na jiném smluvním základě.

Objednatelé se snaží nutnosti proplacení víceprací předcházet přenášením odpovědnosti na zhotovitele prostřednictvím nejrůznějších smluvních ujednání. Jedním z často používaných je požadavek provedení díla jako stavby na klíč. Stejně jako pojem vícepráce ovšem není pojem stavba na klíč v žádném zákoně definován a je nutné jej vykládat podle zvyklostí v konkrétním odvětví. Jedná se přitom o pojem, který je ve stavebnictví používán ve více variantách a nelze tedy o nějakém ustáleném obsahu tohoto pojmu hovořit. Znamená buď provedení stavby podle projektové dokumentace, nebo rozpočtu, který je součástí smlouvy o dílo, nebo pouze podle přání klienta (design and build). Ve smlouvách bývá tato formulace používána většinou právě ve spojení s některou z výše uvedených variant, např. jako zhotovení stavby na klíč podle projektové dokumentace. Pokud je tento pojem ve smlouvě uveden bez spojení s některou z výše uvedených variant, je jeho výklad velmi problematický.

Potřeba víceprací často vzniká až v důsledku skutečností zjištěných v průběhu provádění díla, když vyjde najevo chyba v projektové dokumentaci. V praxi pak dochází ke sporu, zda zhotovitel mohl nevhodnost objednatelem předané projektové dokumentace odhalit a zda tedy měl povinnost postupovat podle § 2594 a provedení víceprací takto předejít.

Situaci, kdy v důsledku chybné projektové dokumentace došlo k vadám díla a zda tyto vady mohl zhotovitel zjistit při vynaložení odborné péče, řešil Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 32 Odo 253/2005. Tento rozsudek vycházel z právní úpravy § 551 odst. 1 obchodního zákoníku, který má v občanském zákoníku nástupce v § 2594, a jejichž úprava je v podstatě totožná. Závěry učiněné v tomto rozsudku je tedy možné použít i po změně právní úpravy. Podstatou obou zákonných ustanovení je povinnost zhotovitele upozornit objednatele na nevhodnost příkazu nebo věci předané objednatelem k provedení díla, pokud zhotovitel s vynaložením odborné péče mohl tuto nevhodnost zjistit. Pokud tedy bude stavební dílo ve smlouvě definováno odkazem na projektovou dokumentaci, lze při sporu o vady díla a nutnost provedení víceprací využít i dnes právní závěry tohoto rozsudku, podle kterých je kritériem poznatelnost vady projektové dokumentace. Otázka, nakolik byla vada rozpoznatelná na první pohled, však bude pravděpodobně rovněž předmětem sporu a nakonec zřejmě bude muset stejně rozhodnout soud na základě znaleckého posudku.

Protože vícepracím se ani při sebelepší přípravě nelze se stoprocentní jistotou vyhnout, mohou se smluvní strany předem dohodnout na formalizovaném postupu jejich schvalování, který s ohledem na stavební praxi, kdy na stavbě probíhají práce v navazujících etapách, umožní změnit rozsah požadovaných prací za předem daných cenových podmínek. Obě smluvní strany tak budou mít jistotu, že pro ně nebude konečný účet zdrojem dlouhotrvajících sporů, které nakonec bude muset řešit soud.

Mgr. Milan Zeman

e-mail: ixix@post.cz

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

Další články:

- [Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe](#)
- [Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Holdingové struktury a odpovědnost mateřské společnosti](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Právo společníka na informace v s. r. o.: silný nástroj kontroly, ale ne bez hranic](#)
- [Kupní smlouva k nemovité věci bez určení kupní ceny: Nejvyšší soud koriguje katastrální praxi](#)
- [Společnost s podíly 50:50 - právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost - prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavateli podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Jak soutěžní právo reaguje na pohlcování startupů technologickými giganty aneb fenomén vražedných akvizic](#)