

Cena stavebního díla. Spory o její zaplacení a další právní aspekty

O ceně stavebního díla se vyjednává před uzavřením smlouvy, v průběhu realizace stavby (to když zhotovitel požaduje její zvýšení v důsledku víceprací) a často i po ukončení stavby (pokud se zhotovitel začne domáhat svých nároků na zvýšení ceny díla opožděně).

V tomto článku bych se chtěl zabývat některými právními i praktickými aspekty ceny stavebního díla, a to jak z pohledu objednatele, který se snaží o to, aby cena byla co nejnižší a aby zhotovitel neměl možnost cenu zvyšovat, tak i z pohledu zhotovitele, který chce mít naopak možnost zvýšit cenu v případě, že se zvýší cena jeho nákladů.

Stanovení ceny je podstatnou náležitostí smlouvy o dílo

Pokud jde o platnou právní úpravu, je pro cenu díla zásadní ustanovení § 2586 odst. 2 občanského zákoníku (dále jen „OZ“), které zní takto: „Cena díla je ujednána dostatečně určitě, je-li dohodnut alespoň způsob jejího určení, anebo je-li určena alespoň odhadem. Mají-li strany vůli uzavřít smlouvu bez určení ceny díla, platí za ujednanou cena placená za totéž nebo srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek.“

Cena díla je – spolu s definicí díla – jednou ze dvou základních náležitostí smlouvy o dílo. Obecně platí, že aby byla smlouva o dílo uzavřena, je třeba dohodnout se na dvou věcech – na tom, co bude postaveno (předmět díla) a na jeho ceně. Občanský zákoník však nepožaduje, aby byla cena díla vždy určena konkrétní částkou, ale stačí, když je dohodnut alespoň způsob jejího určení (například se cena určí vynásobením jednotkových cen a množství skutečně provedených prací a skutečně dodaného materiálu); je rovněž dostatečné, je-li cena určena alespoň odhadem. Je dokonce možné i to, aby strany ve smlouvě výslovně uvedly, že podle jejich vůle nemá být cena díla vůbec určena – například proto, že to v okamžiku uzavření smlouvy ještě není možné. V takovém případě bude mít zhotovitel nárok na cenu, která se platila za totéž nebo srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek (zjednodušeně řečeno, jde o tržní cenu v dané době a místě).

Stává se, že celkovou cenu díla lze určit až v průběhu výstavby. To je časté třeba u rekonstrukce starých budov, jejichž stav (a tím pádem i výše nákladů na opravu) se zjistí až po odkrytí svrchních vrstev. Zhotovitel se za této situace nechce zavázat k tomu, že rekonstrukci provede za

předem stanovenou (pevnou) cenu, protože neví, jaké práce a náklady ho ještě čekají. Naproti tomu objednatel má logický zájem na tom, aby cena měla nějaké limity a aby si ji zhotovitel nemohl libovolně zvyšovat. Praktickým řešením takové situace může být, že část ceny díla, kterou lze stanovit předem, je ve smlouvě dohodnuta pevnou částkou a další část ceny, jejíž výše předem známa není, je stanovena pouze odhadem nebo je o ní ve smlouvě napsáno, že bude teprve dohodnuta. Ze smlouvy přitom musí být jasně patrné, jaká část díla má pevnou cenu a jaká část díla zatím pevně stanovenou cenu nemá. Pokud objednatel a zhotovitel nejsou v době uzavírání smlouvy schopni dohodnout se na konkrétní výši ceny (tj. na určité částce), ani na jednoznačných pravidlech pro její výpočet, je třeba ve smlouvě výslovně uvést, že podle jejich vůle má být smlouva uzavřena bez určení ceny díla. Pokud by ve smlouvě nebyla cena žádným způsobem upravena (tj. ani způsobem jejího výpočtu či alespoň odhadem) a zároveň by ve smlouvě chybělo ujednání o tom, že si strany přejí uzavřít smlouvu prozatím bez stanovení ceny, hrozí, že se takové ujednání vůbec nebude považovat za platné uzavřenou smlouvu nebo že se bude jednat o neurčité (nicotné) smluvní ujednání, které nemá žádné právní následky (viz § 553 OZ). Každopádně je pro obě strany lepší, pokud je dohoda o ceně jednoznačná.

Způsoby stanovení ceny díla

Pojďme si tedy shrnout, s jakými způsoby stanovení ceny díla se lze v praxi setkat:

- Nejkonkrétnější, nejjednodušší a jistě i nevhodnější je stanovení ceny díla konkrétní částkou; jde o tzv. pevnou cenu. Takový způsob stanovení ceny díla částečně eliminuje dohady o tom, jakou cenu má vlastně objednatel zaplatit. I při tomto konkrétním způsobu stanovení ceny díla je však určitý prostor pro pozdější spory o výši ceny, a to zejména kvůli tzv. vícepracím a méněpracím.
- Není-li z různých důvodů možné stanovit cenu díla konkrétní částkou, lze ve smlouvě dohodnout způsob jejího určení. Jako příklad uvedme situaci, kdy se cena vypočítá například

vynásobením určitých jednotkových cen, které jsou obsaženy ve smlouvě (obvykle v její příloze) a skutečně provedenými objemy provedených prací, které byly změřeny a potvrzeny objednatelem či jeho technickým dozorem. Jde o tzv. měřenou cenu. Samozřejmě, měřená cena znamená pro objednatele vždy určitý prvek nejistoty, neboť nemá smlouvou garantováno, jak vysoká bude finální cena díla. Důležité je, aby byl vzorec pro stanovení ceny díla jednoznačný a nepřipouštěl dvojí výklad. Pokud by tento požadavek nebyl splněn, hrozí neplatnost (resp. nicotnost) celé smlouvy o dílo.

- V české praxi je častá jakási kombinace obou výše popsaných způsobů – cena je ve smlouvě sice stanovena paušální částkou (o níž je obvykle ve smlouvě uvedeno, že je pevná a nepřekročitelná), ale zhotovitel je zároveň oprávněn vyfakturovat objednateli v pravidelných (obvykle měsíčních) fakturách jen ty práce a výkony, které v daném měsíci skutečně provedl. Podmínkou splatnosti faktury přitom často bývá, že rozsah těchto prací schválil objednatel či jeho technický dozor. Situací, kdy jsou práce provedeny, avšak technický dozor je odmítá schválit, se budeme zabývat v další části tohoto článku.
- Zákon umožňuje i to, aby byla cena díla určena pouze odhadem. Tento způsob určení ceny si dokážeme představit u menších děl, a to zejména mimo oblast stavebnictví – je například obvyklé, že při předání auta do opravy uzavírá zákazník formulářovou smlouvu, v níž je místo konkrétní výše ceny oprav uvedeno pouze „cena odhadem“ nebo může být cena v takovém případě stanovena jako rozmezí určité minimální a maximální částky. Pro oblast stavebnictví je však tento způsob určení ceny nevhodný, neboť je podhoubím pro pozdější dohady o konečné výši ceny. Pokud by byla cena díla přece jen stanovena odhadem, použilo by se v případě jejího podstatného překročení ustanovení § 2612 OZ.¹
- Posledním ze způsobů stanovení ceny, jež vyplývají z textu § 2586 odst. 2 OZ, je vlastně její nestanovení. Smlouva o dílo tedy může konstatovat, že strany tuto smlouvu uzavřely bez vůle určit cenu díla. Tuto možnost potvrzuje rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 989/2019 ze dne 15. 10. 2019, ve kterém soud uvedl následující: „Zákon předpokládá dohodu o ceně, ale nevylučuje, že vůle stran směřuje k uzavření smlouvy i bez určení ceny (srov. § 2586 odst. 2 OZ).“ V takovém případě pak bude objednatel povinen zaplatit za dílo cenu placenou za totéž nebo srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek. Jistě není třeba zdůrazňovat, že je takovéto neurčení ceny díla pro praxi nevhodné, protože z něj mohou

vyplýnout pozdější spory o to, jak vysoká je vlastně cena díla placená za totéž nebo srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek.

Cenová (inflační) doložka

Všichni si vzpomínáme na nedávný dramatický růst cen stavebních materiálů a prací. Nebylo výjimkou, aby se cena určitých materiálů meziročně zvýšila o více než 100 %. Takto rostly například ceny dřeva, betonářské oceli, železného šrotu, hutních výrobků, žezva a deskového materiálu, tepelných izolací, hydroizolací, geotextilií či plastového potrubí. To znamenalo problém především pro zhotovitele, který se v době před tímto nárůstem cen ve smlouvě zavázal, že provede dílo za určitou cenu, a nastalý růst cen pro něj znamenal, že by provedením stavby za dohodnutou cenu utrpěl ztrátu. Z ustanovení občanského zákoníku je totiž patrný princip, že pokud není mezi stranami dohodnuto jinak, je zhotovitel povinen dohodnutou cenu dodržet (viz § 2620 a 2621 OZ). Zhotoviteli pak nezbylo, než aby objednatel přesvědčoval k dobrovolnému zvýšení ceny, k čemuž však objednatel není povinen. Zhotovitel mnohdy hrozil, že pokud nebude investor souhlasit se zvýšením ceny, stavbu prostě nerealizuje. K tomu dodávám, že zhotovitel k takovému postupu obecně není oprávněn, a kdyby v důsledku toho vznikla objednateli škoda, byl by povinen ji objednateli nahradit.

Způsob, jak se může zhotovitel proti zvýšení cen vstupů předem bránit, je zařazení cenové doložky do smlouvy o dílo (někdy se toto ustanovení označuje také jako inflační doložka). Cenová doložka spočívá v tom, že výše kupní ceny, ceny díla, nájemného či jiného plnění je vázána na nějaký index či ceník, jenž se obvykle zveřejňuje nezávisle na stranách smlouvy. Občanský zákoník cenovou doložku upravuje pouze v ustanoveních o kupní smlouvě v § 2154–2156 takto:

„§ 2154

Je-li ujednána cenová doložka, upraví se kupní cena věci dodatečně s přihlédnutím k výrobním nákladům. Neurčí-li se, které náklady jsou rozhodné, mění se kupní cena v poměru k cenovým změnám hlavních surovin potřebných k výrobě věci.

§ 2155

(1) Neurčí-li strany, která doba rozhoduje pro posouzení cenových změn, přihlédne se k cenám v době uzavření smlouvy a v době, kdy měl prodávající věc dodat. Má-li se dodání věci uskutečnit během určité lhůty, rozhoduje doba skutečného časného plnění, jinak konec této lhůty.

(2) Dodá-li prodávající věc s prodlením a jsou-li ceny rozhodných složek výrobních nákladů nižší než ceny určené podle odstavce 1, přihlíží se k nižším cenám.

§ 2156

Práva a povinnosti stran z cenové doložky zaniknou, neuplatní-li oprávněná strana svá práva u druhé strany bez zbytečného odkladu po dodání věci.“

Těmito ustanoveními, která se vztahují ke kupní smlouvě, se lze inspirovat při sepisování cenové doložky ve smlouvě o dílo, přičemž je vhodná její úprava pro potřeby smlouvy o dílo. Ve stavebnictví se setkáváme s těmito variantami cenové doložky:

- Celá cena díla** je vázána na cenový index.
- Cena pouze určité položky** v rozpočtu je vázána na cenový index.

Zásadní otázka je, na jaký cenový index bude cena vázána. Autor cenové doložky by měl při výběru indexu porovnat typ indexu a svoje potřeby (charakter konkrétního díla). Například pokud by smlouva o dílo stanovila, že cena stavby bude zvýšena v závislosti na inflaci či indexu spotřebitelských cen, který vyhláší Český statistický úřad, tak by to zhotoviteli v době vysokého růstu cen moc nepomohlo, protože výše indexu spotřebitelských cen byla v minulosti nejvýše 18 % (údaj ze září 2022), zatímco ceny stavebních materiálů vzrostly o více než 100 %. Je tedy třeba vybrat takový cenový index, u kterého je předpoklad, že skutečně zohlední růst vstupů zhotovitele. Nabízí se například:

- Index cen stavebních prací, stavebních děl a nákladů stavební výroby, který čtvrtletně zveřejňuje Český statistický úřad (www.czso.cz), a to pro různé kategorie staveb i prací.

- Cenu lze také vázat na údaje různých ceníků stavebních prací, jako je RTS nebo ÚRS.
- Lze využít také indexy a kurzy používané na trzích jednotlivých komodit, jako je například Londýnská burza kovů, na kterou index odkazuje. Společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj a ÚOHS k problematice nárůstu cen stavebních materiálů.
- Je také možné, aby si strany ve smlouvě dohodly, že se cena určitého materiálu bude vázat na ceny jeho konkrétního výrobce či dovozce nebo na průměr cen několika konkrétních dovozců a výrobců.
- Ve smluvním ustanovení o cenové doložce se lze zabývat např. těmito záležitostmi:
- Zvýší se na základě cenové doložky cena vždy, nebo až od určité úrovně zvýšení cen?
- Budou v případě zvýšení cen na určitou úroveň strany nejdříve jednat o nové ceně, nebo se použije cenová doložka hned, bez dalšího jednání?
- Vztahuje se zvýšení ceny na celé dílo, nebo jen na jeho určitou část, u které došlo ke zvýšení ceny (dejme tomu, že by se cenová doložka týkala jen zvýšení ceny stavební oceli)?
- Musí objednatel o zvýšení ceny nejdříve požádat (a v jaké lhůtě)?

- Pokud objednatel zapomene o zvýšení ceny požádat, může právo na zvýšení ceny uplatnit i zpětně (např. za materiál koupený v minulých letech)?
- Cenové údaje jakým dnům jsou rozhodující pro zvýšení ceny – např. se porovná jednotková cena určitého materiálu dle rozpočtu přiloženého ke smlouvě s (vyšší) cenou, za kterou stejný materiál zhotovitel nakonec kupoval.
- Vzor cenové doložky pro oblast stavebnictví, která vyhovuje definici vyhrazené změny podle § 222 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek, lze nalézt například na webových stránkách Hospodářské komory České republiky.²

(Ne)schvalování plateb za provedenou část díla technickým dozorem investora

V procesu provádění plateb má často zásadní roli osoba určená objednatelem ke kontrolování provedených prací obvykle označovaná jako technický dozor investora³ či (v případě smluv uzavíraných podle vzorových podmínek FIDIC) jako správce stavby. Smlouva o dílo mnohdy stanoví, že objednatel proplatí zhotovitelu fakturu za provedení dílčích prací až poté, co technický dozor odsouhlasí buď soupis prací provedených v daném období, nebo přímo celou fakturu. Osoba pověřená prováděním technického dozoru má tedy při placení ceny díla zhotoviteli značný význam. Technický dozor je přitom osobou jmenovanou a placenou objednatelem, takže má logicky tendenci hájit objednatelovy zájmy. Z toho důvodu obvykle technický dozor nefunguje na stavbě jako nějaký nezávislý arbitr, ale spíše jako osoba prosazující zájmy objednatele. V případě konfliktu stran smlouvy o dílo lze očekávat, že se technický dozor nakonec přikloní na stranu objednatele. Zhotovitel nemá s osobou provádějící technický dozor žádný smluvní vztah a nemá tak k dispozici právní prostředek, jak ji donutit, aby řádně provedené práce odsouhlasila.

Toto, ve stavebnictví jinak zcela obvyklé uspořádání, je pro zhotovitele nepřijemné v situaci, kdy technický dozor neschválí k proplacení práce, které zhotovitel provedl. Obvykle k neschválení těchto prací sice existuje nějaký důvod, avšak při rozumném posuzování věci by se jednalo o důvod opravňující jen k nezaplacení určité menší části z fakturované sumy. Dílo má například vadu, která svým významem odpovídá dejme tomu dvěma procentům ceny, kterou zhotovitel požaduje. Technický dozor však kvůli této vadě mnohdy odmítne schválit veškeré provedené práce, ačkoliv objednatel v důsledku vady vzniklo právo nejvýše na nezaplacení části ceny díla odpovídající odhadem přiměřeně jeho právu na slevu – k tomu viz § 2108 ve spojení s § 2615 odst. 2 OZ.⁴

Obdobnou situaci se zabýval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 32 Odo 894/2002

ze dne 26. 11. 2003. Soud řešil spor ze smlouvy o dílo, jež obsahovala následující ujednání: „*Dílčí faktury budou vystavovány v souladu s postupem prací na díle a do maximální výše podle zpracovaného kalendáře technologických etap výstavby, který bude doložen položkovým harmonogramem dodávek strojní technologie. Jejich úhrada je vázána předchozím odsouhlasením Ing. O. Ž.*“ Pan Ing. O. Ž. byl podle smlouvy o dílo zástupcem objednatele a v daném případě neschválil k proplacení vyfakturované práce za 114 830 Kč. Zhotovitel s tím nesouhlasil a tvrdil, že tyto práce provedl, a domáhal se jejich zaplacení žalobou. Okresní i krajský soud však tuto žalobu zamítly a věc doputovala až k Nejvyššímu soudu, který se zabýval především právní povahou ujednání o tom, že předpokladem zaplacení faktury je její schválení třetí osobou (například technickým dozorem). Podle Nejvyššího soudu je ujednání tohoto typu třeba vyložit jako další sjednaný předpoklad pro nárok na zaplacení dílčích faktur vystavovaných v souladu s postupem prací na díle. Ze zmíněného rozhodnutí Nejvyššího soudu vyplývá, že bez souhlasu technického dozoru fakturu zaplatit nelze (pokud je to ujednáno ve smlouvě). Jestliže je tedy souhlas technického dozoru podle smlouvy předpokladem pro vznik nároku na zaplacení dílčích faktur, tak dokud technický dozor svůj souhlas nevydá, není tento předpoklad splněn a zhotovitel se svého práva na zaplacení dílčí faktury na soudě nedomůže.

Zhotovitel se pak logicky zeptá, co má dělat, pokud technický dozor odmítne schválit fakturu neoprávněně, nebo pokud je třeba technický dozor nekontaktní a odmítá se zhotovitelem komunikovat. A co by měl zhotovitel dělat v případě, že konkrétní osoba jmenovaná ve smlouvě jako technický dozor zemře a neexistuje tak nikdo, kdo by provedené práce schválil? Judikatura Nejvyššího soudu k této věci žádné vyvážené řešení nenabízí. Pokusme se najít pro zhotovitele nějaké praktické řešení, jak se v právě popsané situaci zachovat.

Pokud bude mít zhotovitel za popsané situace možnost odstoupit od smlouvy (právo odstoupit musí v konkrétním případě vyplývat buď ze smlouvy, nebo ze zákona), může mu toto odstoupení pomoci. V rozhodnutí sp. zn. 23 Cdo 390/2022 ze dne 7. 3. 2023 totiž Nejvyšší soud konstatoval, že pokud si strany ve smlouvě nesjednaly nic jiného, musí být zhotoviteli po odstoupení uhrazena cena všech provedených prací (a to včetně víceprací). Na zaplacení těchto víceprací má zhotovitel po odstoupení nárok i v případě, že ohledně nich nebyl sjednán písemný dodatek ke smlouvě.

Zhotovitel by měl pro účely soudního sporu provedení nezaplacených stavebních prací nějak zdokumentovat, a to například jejich nařazením či ještě lépe pořízením posudku soudního znalce, v němž

bude konstatováno, že znalec při místním šetření zjistil, jaké práce byly na díle provedeny a jaká je jejich kvalita. Bude-li mít znalec kvalifikaci také k určování cen stavebních prací, může posudek obsahovat i jejich ocenění obvyklými cenami. Dále je vhodné mít pro budoucí soudní spor připravené listiny či jiné důkazy o tom, proč vlastně technický dozor provedené práce neodsouhlasil. Význam může mít i svědecká výpověď osoby, která není na výsledku sporu nijak zainteresována. Navrhnout lze i výslech technického dozoru, aby soudu vysvětlil, proč vlastně odmítl výkaz výměr, resp. fakturu schválit.

Cena díla a změna DPH

Protože v minulých letech byla nezdědká měněna sazba daně z přidané hodnoty, docházelo k situacím, kdy byla cena díla ve smlouvě sjednána s určitou sazbou, poté bylo dílo provedeno a v době, kdy měl objednatel zaplatit, už platila sazba nová. Pak tedy vznikla otázka, zda má objednatel zaplatit cenu díla podle původní, či podle nové sazby DPH. Samozřejmě, každá ze stran si vybrala tu variantu, která pro ni byla v dané situaci výhodnější.

Spory o to, zda má objednatel platit DPH podle staré, či nové sazby, nakonec dospěly až k Nejvyššímu soudu, který se uvedenou otázkou zabýval například ve svém rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 5117/2008 ze dne 23. 11. 2010. V této kauze objednatel a zhotovitel uzavřeli dne 22. 3. 2004 smlouvu o dílo, kterou se zhotovitel zavázal realizovat pro objednatele projekt zahrady za cenu 228 489 Kč bez DPH. Tato smlouva v příloze obsahovala rozpočet díla, v jehož závěru bylo uvedeno toto: „Cena celkem s 5% DPH 239 913.“ Účastníci smlouvy se tedy dohodli, že cena díla byla stanovena včetně 5% DPH. V době, kdy měl objednatel za dílo zaplatit a zhotovitel vystavoval svou fakturu, však již DPH činila 19%. Zhotovitel žádal, aby toto zvýšení ceny díla šlo k tíži objednatele a vystavil mu fakturu s DPH v sazbě 19%. Naproti tomu objednatel argumentoval tím, že se ve smlouvě zavázal zaplatit DPH pouze ve výši 5% a vyšší sazbu zaplatit odmítá.⁵ Nejvyšší soud nakonec dospěl k závěru, že pokud účastníci ve smlouvě projeví shodnou vůli zaplatit cenu včetně 5% DPH, platí toto jejich ujednání i v případě následné změny sazby daně. Změna sazby DPH v průběhu účinnosti smlouvy má totiž podle zmíněného rozhodnutí význam pouze pro fiskální vztah a nemá žádný vliv na samotný závazkový vztah účastníků. Změna veřejnoprávního (zde tedy daňového) předpisu nemůže proto ovlivnit soukromoprávní vztah účastníků. Z toho důvodu byl objednatel povinen zaplatit DPH pouze ve výši 5%.

Tento názor potvrdil Nejvyšší soud i v rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 3677/2020 z 24. 11. 2021. Soud se zabýval případem, kdy žalobkyně (stavební společnost) jako zhotovitelka se žalovanými (fyzickými osobami) jako objednateli uzavřela smlouvu, jejímž

předmětem byla výstavba rodinného domu v rozsahu odsouhlasených položek rozpočtu a projektové dokumentace. Cena díla byla ve smlouvě o dílo sjednána jako pevná ve výši 1 760 924 Kč bez daně z přidané hodnoty (dále jen jako „DPH“) s tím, že k této ceně bude připočtena aktuálně platná sazba DPH. Ke smlouvě byl však kromě toho přiložen rozpočet, ve kterém byla cena díla uvedena se sníženou sazbou DPH 5%. Protože stavba rodinného domu nebyla dokončena včas, žalovaní od smlouvy nakonec odstoupili. Při vypořádání stran vyfakturoval zhotovitel cenu samostatně stojící garáže s DPH 19%, což odůvodnil ustanovením smlouvy, podle něhož měla být k ceně díla připočtena aktuálně platná sazba DPH, a ta v případě garáže činila 19%. Žalovaní však byli ochotni zaplatit DPH pouze ve výši 5%, neboť toto byla sazba DPH uvedená v rozpočtu přiloženém ke smlouvě. Nejvyšší soud dal v této věci za pravdu žalovaným, když za rozhodující považoval právě sazbu 5% uvedenou v rozpočtu přiloženém ke smlouvě.

Praktickým řešením, jak se vyvarovat sporů o výši sazby DPH v případě její změny, je, že strany ve smlouvě konkrétní sazbu DPH buď vůbec nevedou (smlouva bude tedy konstatovat, že cena díla činí například 10 000 000 Kč + DPH v zákonem stanovené výši), nebo konkrétní sazbu DPH ve smlouvě sice uvedena bude, avšak smlouva bude zároveň obsahovat ujednání o tom, že dojde-li po jejím uzavření ke změně sazby DPH, bude objednatel hradit DPH v aktuálně účinné výši. Přitom je ovšem třeba si uvědomit, že pro rozhodování o konečné sazbě DPH může mít nakonec význam nejen toto ustanovení smlouvy, ale i obsah jejich příloh, jako tomu bylo v případě shora citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 3677/2020, kde dal soud přednost sazbě DPH uvedené v rozpočtu přiloženému ke smlouvě.

V souvislosti s DPH ve stavebnictví zmiňujeme také rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 7 Afs 124/2016-35 ze dne 13. 10. 2016, které se týkalo situace, kdy zhotovitel provedl zhruba 95% sjednaného díla (výrobní haly) a poté oba účastníci odstoupili od smlouvy o dílo. Objednatel měl po odstoupení zaplatit zhotoviteli za tuto nedokončenou část díla náhradu z titulu bezdůvodného obohacení (protože smlouva o dílo byla odstoupením zrušena a platba za téměř postavenou halu tím pádem již z právního hlediska nebyla platbou ceny díla podle smlouvy). Zásadní otázka zněla, zda taková platba z titulu bezdůvodného obohacení také podléhá DPH, tj. zda jde o platbu za služby ve smyslu § 14 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (ačkoliv z právního hlediska to platba ceny díla již není). Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že za situace, kdy zhotovitel postavil většinu výrobní haly podle smlouvy o dílo a tato hala následně přešla do vlastnictví objednatele, je nezpochybnitelné, že zhotovitel

poskytl objednateli službu ve smyslu zákona o DPH. Jedná se proto o poskytnutí služby za úplaty a částka placená zhotoviteli jakožto vypořádání po odstoupení od smlouvy o dílo (tj. nikoliv jako cena díla) podléhá DPH rovněž. Svou roli hrál v této věci i fakt, že hala byla v době odstoupení od smlouvy téměř hotová.

Krátce o vícepracích

Velmi častou příčinou sporů na stavbě jsou nároky zhotovitele na zvýšení ceny v důsledku víceprací, tj. prací provedených nad rámec díla definovaného ve smlouvě o dílo. Vícepracím a nárokům z nich vyplývajících jsem se věnoval v článku *Vícepráce ve stavebnictví z pohledu soudní praxe*, který byl zveřejněn v čísle 3/2023 tohoto časopisu. Proto se touto problematikou nyní již nebudu zabývat. Z pohledu zhotovitele pouze dodám, že by zhotovitel měl dbát na to, aby smlouva o dílo obsahovala ustanovení, která mu dávají právo na zvýšení ceny o vícepráce i v případě, že nedošlo k uzavření písemného dodatku ke smlouvě nebo pokud objednatel odmítá podepsat změnový list. Zároveň je vhodné, aby se zhotovitel začal domáhat nároku na zaplacení víceprací ještě v době provádění stavby, protože po předání dokončeného díla objednateli se šance na vymození nároků vyplývajících z víceprací snižuje (pokud o provedení a ceně víceprací neexistují dostatečné písemné důkazy).

JOSEF ČERNOHLÁVEK

Dr. Josef Černohlávek (* 1970),

autor je advokát a rozhodce se specializací na stavební právo. Vystudoval Právnickou fakultu University Karlovy a advokátem se stal roku 1996. Od roku 1998 provozuje vlastní advokátní praxi v rámci advokátní kanceláře AK Ůrge & Černohlávek. Tento článek vychází z autorových textů v knize *Právní spory ve stavebnictví, jejíž 4. vydání právě vychází*.

POZNÁMKY

1 Ustanovení § 2612 OZ zní takto:

„(1) Zjistí-li zhotovitel po uzavření smlouvy, že cenu určenou odhadem bude třeba podstatně překročit, oznámí to objednateli bez zbytečného odkladu s odůvodněným určením nové ceny; neučiní-li to bez zbytečného odkladu poté, co potřebu zvýšení ceny zjistil, anebo zjistit měl a mohl, nemá právo na zaplacení rozdílu v ceně.

(2) Objednatel může od smlouvy odstoupit; poměrnou část původně určené ceny zhotoviteli zaplatí, má-li z částečného plnění zhotovitele prospěch. Neodstoupí-li objednatel od smlouvy bez zbytečného odkladu po doručení oznámení o vyšší ceně, platí, že se zvýšením ceny souhlasí.“

2 Viz HOSPODÁŘSKÁ KOMORA ČR. *Inflační doložka – vzor*. Online. Dostupné z: <https://www.komora.cz/app/uploads/2024/07/inflacni-dolozka-vzor.docx>. [cit. 2024-05-15].

3 Je třeba odlišovat technický a stavební dozor. Oprávnění technického dozoru současně české právo nedefinuje – jedná se o osobu, jejímž úkolem je kontrolovat provádění stavby z hlediska ochrany práv stavebníka (objednatel díla) a jejíž kompetence vyplývají obvykle ze smlouvy o dílo; o technickém dozoru se nový stavební zákon zmiňuje v § 161. Naproti tomu stavební dozor je v ustanovení § 14, písm. d) nového stavebního zákona definován jako odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy svépomocí a jeho povinnosti jsou dále popsány v § 165 stavebního zákona.

4 Zmíněné ustanovení § 2108 zní takto: „Do odstranění vady nemusí kupující platit část kupní ceny odhadem přiměřeně odpovídající jeho právu na slevu.“ Na základě § 2615 odst. 2 OZ má obdobné právo nezaplatit část ceny díla také objednatel ve vztahu ke zhotoviteli díla.

5 Zřejmě šlo o situaci, kdy objednatel nebyl plátcem DPH (jednalo se o úpravy zahrady rodinného domku), a nemohl by tedy zaplacenou DPH uplatnit jako nadměrný odpočet.

SPECIALISTA NA STAVEBNÍ PRÁVO

Autor článku, advokát **Dr. Josef Černohlávek**, nabízí své právní služby zejména v těchto oblastech:

• PRÁVNÍ POMOC PŘI SPORECH MEZI OBJEDNATELEM A ZHOTOVITELEM:

- spory z nároků na zaplacení víceprací,
- spory vyplývající z růstu ceny stavebních materiálů a prací,
- spory z vad díla,
- spory týkající se vad projektové dokumentace,
- spory s majitelem sousední nemovitosti,
- spory o náhradu škody způsobené stavbou,
- spory týkající se smluvních pokut.

• OSTATNÍ SPORY SOUVISEJÍCÍ SE STAVEBNÍ ČINNOSTÍ

- ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY O DÍLO A NÁSLEDNÉ VYPOŘÁDÁNÍ STRAN
- KRITIKA NEVYHOVUJÍCÍCH ZNALECKÝCH POSUDKŮ V ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM
- ÚPADEK OBJEDNATELE ČI ZHOTOVITELE
- ZASTUPOVÁNÍ V SOUDNÍM A ROZHODČÍM ŘÍZENÍ OBECNĚ
- ZASTUPOVÁNÍ V ŘÍZENÍ PŘED STAVEBNÍM ÚŘADEM, OBRANA PROTI STAVBĚ NA SOUSEDNÍM POZEMKU
- SEPISOVÁNÍ SMLUV O DÍLO A DALŠÍCH SMLUV, KTERÉ SE TÝKAJÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ
- DALŠÍ PRÁVNÍ SLUŽBY TÝKAJÍCÍ SE STAVEBNICTVÍ A NEMOVITÝCH VĚCÍ

Více na:

www.advokatcernohlavek.cz

Dr. Josef Černohlávek, Advokátní kancelář Ůrge & Černohlávek

Jungmannova ul. 31, Praha 1, e-mail: cernohlavek@ur.cer.cz, tel. 224 494 530